

ATA DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 16.04.2025 às 14h00, na sala de reunião virtual, através do App Zoom, tendo participado da reunião a Presidente em exercício **Sra. CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS**, o Assessor **Sr. ERALDO BANDEIRA MACHADO** e os conselheiros Representantes dos seguintes órgãos: **PGM, SEMMAS, SINDUSCON/AM, FIEAM, CMM, IMPLURB, SINTRACOMECA/AM, CREA/AM, IMMU, CDL/MANAUAS, AGEMAN, SEMEF, CAU/AM, ADEMI, CRC/AM, CASA CIVIL** e **VISA MANAUAS/SEMSA** conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da **14ª (DÉCIMA QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 09.04.2025. O CMDU, usando das atribuições que lhe são conferidas por meio do Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município e por meio do Dec. 1.450 de 10 de fevereiro de 2012, discutiu e relatou os processos seguintes:

1. DECISÃO N.º 123/2025 – CMDU

PROCESSO: 7896/2024

INTERESSADO: MARIA DO PARTO DOS SANTOS NUNES

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUAS

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Amapora, nº 145, Loteamento Vale do Sinai – Cidade Nova, uma vez que se trata de uma obra 100% concluída, flexibilizando-se os seguintes itens urbanísticos:

Uma das dimensões do poço de iluminação e ventilação;

Um dos afastamentos laterais;

O afastamento frontal, desde que haja a apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi*;

A área permeável, desde que haja o cumprimento de 50% do que é exigido pela legislação, devendo o requerente executar na área externa descoberta do imóvel, os 18,39m² correspondente à parte exigida.

Por fim, ressalta-se que futuras alterações no imóvel deverão obedecer integralmente à legislação urbanísticas vigente, não sendo cabível nova flexibilização por parte deste Conselho.

Ausências da SEMINF, SINDUSCON, VISA MANAUAS/SEMSA e do CRC/AM.

2. DECISÃO N.º 124/2025 – CMDU

PROCESSO: 3188/2025

INTERESSADO: JANES CHAVES DE SOUZA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA VISA MANAUAS /SEMSA

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua 10, nº 253, Quadra 348-A, Alvorada, considerando se tratar de obra consolidada, flexibilizando-se o afastamento lateral, desde que as aberturas para o lote vizinho sejam vedadas ou elevadas a um peitoril de 1,80 m.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Por fim, ressalta-se que a requerente deverá ter ciência de que qualquer alteração que venha a ser feita deverá obrigatoriamente estar de acordo com a legislação vigente e que nenhuma outra flexibilização será permitida para o referido imóvel.

Ausência da SEMINF.

3. DECISÃO N.º 125/2025 – CMDU

PROCESSO: 4823/2024

INTERESSADO: MIRANDEX AMAZONAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS LTDA

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

EMENTA: ALTERAÇÃO DE USO

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO IMMU

VOTO VISTA: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **INDEFERIMENTO** da expedição da **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO e ALTERAÇÃO DE USO** para o imóvel localizado no Setor 10, Bairro Novo Aleixo, faixa lindeira ao Corredor Urbano Leste-Oeste, Segmento Autaz Mirim, considerando que o imóvel onde se pretende instalar a fábrica de vidros é vizinho ao lote do Hospital e Pronto Socorro Platão Araújo e distante aproximadamente 60 m da Escola Municipal Doutor Raymundo Nonato de Magalhães. Considerando, também, não ter sido apresentado laudo de ruído e nem valores de referência de ruído na Norma ABNT 10.152, e nem qualquer outra informação quanto ao processo fabril em relação aos tipos de máquinas e equipamentos que seriam utilizados no desenvolvimento das atividades industriais. Considera-se, por fim, que a atividade industrial tipo 3 (fabricação de vidros) não é compatível com os usos do local, podendo trazer incômodos ao lote vizinho (Hospital e Pronto Socorro Platão Araújo) e até incômodo à Escola Municipal Doutor Raymundo Nonato de Magalhães.

Voto primordial do IMMU, pelo indeferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, PGM, CAU/AM, SEMMAS, CREA/AM, CASA CIVIL, IMPLURB, CMM e AGEMAN; Voto Vista da FIEAM, pelo deferimento, vencido, acompanhado pelos conselheiros da SINTRACOMECA, CDL/MANAUAS, ADEMI e CRC/AM;

Ausência da SEMINF e da VISA MANAUAS/SEMSA. Abstenção do SINDUSCON, por não ter ouvido o voto na sua integralidade.

4. DECISÃO N.º 126/2025 – CMDU

PROCESSO: 11129/2024

INTERESSADO: R DA SILVA ROCHA LTDA

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA

RELATOR: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a APROVAÇÃO E LICENÇA** para o imóvel localizado na Avenida Pedro Teixeira, nº 931 – Dom Pedro, estritamente para as atividades solicitadas, por se tratar de empreendimento consolidado, flexibilizando-se os afastamentos frontal e lateral, desde que:

Apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Não existam aberturas no limite lateral do lote, ou possua peitoril com altura mínima de 1,80 m, onde o afastamento for menor que o permitido.

Em caso de ampliação siga a legislação vigente.

Ausência da SEMINF, SINDUSCON e da VISA MANAUS/SEMSA.

5. DECISÃO N.º 127/2025 – CMDU

PROCESSO: 11784/2024

INTERESSADO: SILVANA ROSA TELES DA SILVA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** para o imóvel localizado na Rua José Pinto Correa, nº 310 – Parque 10 de Novembro, considerando se tratar de edificação já consolidada e pertencente ao loteamento Parque Shangrilá IV, conjunto de imóveis que se caracteriza por construções que se alternam entre padrões simples e médio, flexibilizando-se os índices urbanísticos em desacordo com a legislação, desde que:

Quanto aos afastamentos laterais nulos, que haja a elevação dos peitoris para a altura mínima de 1,80 m, nas aberturas para os vizinhos laterais, existentes no pavimento superior, sendo nos dois lados da varanda e na circulação entre a varanda e a área técnica, impedindo a visualização direta dos vizinhos laterais, obras a serem executadas pelo requerente e confirmadas pelo IMPLURB;

Quanto ao afastamento nulo dos fundos, sem condicionantes, por não possuírem quaisquer aberturas com visualização para o lote vizinho; e

Quanto ao passeio público, que haja a desobstrução das muretas que delimitam o acesso ao portão menor, deixando-o livre para circulação por uma faixa mínima de 1,50 m a partir do meio-fio, em toda extensão da frente do imóvel, devendo também ser confirmado seu cumprimento pelo IMPLURB.

Ressalta-se que não haverá flexibilização neste CMDU (relativa aos índices urbanísticos, arquitetura, projetos complementares e outros) para alterações futuras no imóvel em via de regularização.

Ausência da SEMINF.

6. DECISÃO N.º 128/2025 – CMDU

PROCESSO: 11704/2024

INTERESSADO: BBX DERIVADOS DE PETROLEO LTDA

PLEITO: CERTIDÃO DE HABITABILIDADE

RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a CERTIDÃO DE HABITABILIDADE** para o imóvel localizado na Rua Aratituba, nº 6 – Tancredo Neves, flexibilizando-se os índices urbanísticos com as seguintes condicionantes:

O afastamento frontal para rua Aratituba, que deveria ser de 7,00 m, mas se apresenta com 5,50 m, condicionado à apresentação do termo de área *non aedificandi*, ficando o interessado ciente de que

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

não haverá qualquer indenização em caso de necessidade de alargamento da via por parte da Prefeitura;

Quanto à faixa de 5,00 m de calçada que deve se manter sem ser rebaixada a partir da esquina, flexiona-se para que se seja aceita como se apresenta, considerando que, conforme termo de execução do IMMU, o empreendimento foi executado conforme o projeto aprovado naquele órgão; Quanto ao não atendimento da área mínima e testada mínima do lote, flexiona-se para que seja aceita como se apresenta, por se tratar de situação consolidada desde a formalização do processo.

Voto primordial do IMPLURB, pelo deferimento, com as condicionantes acima apontadas, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da SINDUSCON, CAU/AM, SINTRACOMEÇ, IMMU, CDL/MANAUAS, SEMMAS, CREA/AM, ADEMI, CMM, AGEMAN, CRC/AM e FIEAM; Voto divergente da SEMEF, pelo indeferimento, divergente apenas quanto ao afastamento entre as bombas, vencido, acompanhado pelo conselheiro da PGM;

Ausências da SEMINF e da VISA MANAUAS/SEMSA. Abstenção da CASA CIVIL, por não ter ouvido o voto na sua integralidade.

7. DECISÃO N.º 129/2025 – CMDU

PROCESSO: 9709/2024

INTERESSADO: FORMOSA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

PLEITO: HABITE- SE COM DECRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRUÍDA

EMENTA: ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO PARCIAL** do pleito, **DEFERINDO** o **HABITE-SE PARCIAL COM DECRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRUÍDA** para imóvel localizado na Avenida do Turismo, nº 13020 – Tarumã, contemplando uma área de 14.169,65 m², considerando que já existe AVCB aprovado para esta área e que já há estudo de trânsito pelo IMMU e estudo de drenagem aprovado pela SEMINF, condicionando-se:

Apresentação da licença ambiental de operação – LO, conforme a legislação vigente referente ao uso do imóvel;

Apresentação da CND do lote em questão, uma vez que o BCI apresentado é de outro lote;

Aprovar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos da manifestação da CTPCU, com relação às medidas compensatórias e às mitigadoras, acrescentando como condicionante a apresentação de carta de viabilidade da concessionária de água, caso não tenha sido apresentada ainda (adendo da FIEAM).

Ausência da SEMINF e da VISA MANAUAS/SEMSA.

8. DECISÃO N.º 130/2025 – CMDU

PROCESSO: 7006/2024

INTERESSADO: JESSICA VASCONCELOS DA SILVA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Avenida Thales Loureiro, s/nº Condomínio Mosaico, Quadra W, Lote 2 – Ponta Negra, considerando que o condomínio foi aprovado pelo IMPLURB fracionando parte da área permeável do todo maior entre os lotes, a fim de atender a legislação vigente, que havia um projeto aprovado e licenciado atendendo todos os itens urbanísticos necessários que não foi executado, considerando, por fim, que é possível que esta fração de área permeável seja executada, devendo o requerente cumprir os 50m² exigidos. Ausências da PGM, SEMINF e da VISA MANAUS/SEMSA.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

9. DILIGÊNCIA Nº: 021/2025

PROCESSO: 2017.00796.00824.0.002883

INTERESSADO: JOACIR MARQUES DE OLIVEIRA JÚNIOR

RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA PGM

Decidir por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB** para que seja verificado, *in loco*, as vagas de estacionamento e suas medidas, uma vez que não constam imagens recentes do imóvel no processo, existindo, apenas, o projeto novo.

Participou da reunião, o Sr. Fabio Maquiné (Procurador) do processo nº 11129/2024 – R DA SILVA ROCHA LTDA.

Para registro, eu, Gabriella Pereira da Silva, Secretária do CMDU, lavrei a presente ata que depois de lida e achada conforme, vai assinada por mim, pela Presidente em exercício do Colegiado e pelos Senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

Manaus, 16 de abril de 2025.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS

Presidente do CMDU

Em exercício

ERALDO BANDEIRA MACHADO

Assessor do CMDU

SAMUEL HEBRON

Conselheiro Suplente Representante da PGM

PAULO ROBERTO DE FARIA PINTO

Conselheiro Suplente Representante da SEMMAS

ATA DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

FRANK DO CARMO SOUZA

Conselheiro Titular Representante do SINDUSCON/AM

CLÁUDIO JOSÉ DE CASTRO

Conselheiro Suplente Representante da FIEAM

RAPHAEL HENRIQUE TRINDADE DE LIMA

Conselheiro Titular Representante da CMM

ISLANE RODRIGUES DE SOUZA

Conselheira Suplente Representante do IMPLURB

BENONY PEREIRA MAMEDE

Conselheiro Titular Representante do SINTRACOMECA/AM

CARLA SOUZA CALHEIROS

Conselheira Titular Representante do CREA/AM

UARODI PEREIRA GUEDES

Conselheiro Titular Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIÇÃO RAMALHOSA MULLER

Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUAS

EVERALDO SANTARÉM LEAL

Conselheiro Titular Representante da AGEMAN

EDSON NOGUEIRA FERNANDES JÚNIOR

Conselheiro Titular Representante da SEMEF

MELISSA ALVES DE TOLEDO

Conselheira Titular Representante do CAU/AM

MARIANA VASQUEZ MAXIMO

Conselheira Suplente Representante da ADEMI

**ATA DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

JOSENY GUSMÃO DA SILVA
Conselheira Titular Representante do CRC/AM

ROBERTA PINTO DOS SANTOS
Conselheira Titular Representante da CASA CIVIL

MARIA DO CARMO LEÃO
Conselheira Titular Representante da VISA MANAUS/SEMSA

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA
Secretária do CMDU