

**ATA DA 18ª (DÉCIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**, realizada no dia 07.05.2025 às 14h00, na sala de reunião virtual, através do App Zoom, tendo participado da reunião a Presidente **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, SEMINF, 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 **17ª (DÉCIMA SÉTIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 30.04.2025. 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 152/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 614/2025**

**INTERESSADO: NEUZIMAR CRISOSTOMO DE SOUZA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COM ACRÉSCIMO**

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO IMMU**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COM ACRÉSCIMO** para o imóvel localizado na Rua Flora Rica, nº 12, Francisca Mendes 3ª Etapa, Conjunto Francisca Mendes, bairro Cidade Nova, com a flexibilização do índice urbanístico - afastamento dos fundos, desde que o requerente assine o Termo de *Área Non Aedificandi* e não serão permitidas novas flexibilizações dos parâmetros urbanísticos para modificações futuras.

Deverá ser providenciada a elevação do peitoril, nas proximidades da escada, para a altura de 1,80m, a fim de garantir a privacidade dos imóveis vizinhos (Adendo AGEMAN).

**2. DECISÃO N.º 153/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 470/2025**

**INTERESSADO: MAVERICK PURIFICADORA DE METAIS LTDA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA INDUSTRIAL**

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA/VISA MANAUAS**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA INDUSTRIAL**, para o imóvel localizado no Beco Bom Sucesso nº 1, bairro Aleixo, com a flexibilização dos parâmetros urbanísticos, afastamento frontal, um dos afastamentos laterais e o afastamento fundo, com as seguintes condicionantes:

- i. Que sejam solucionadas todas as pendências documentais junto ao IMPLURB;
- ii. Assinatura do Termo de área non aedificandi;
- iii. Que não haja aberturas na lateral e se houver que sejam vedadas ou elevadas a uma altura de 1,80m.

Caso existam aberturas na parte dos fundos do imóvel, estas deverão ser devidamente vedadas. (Adendo IMPLURB).

**3. DECISÃO N.º 154/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 3499/2025**

**INTERESSADO: RODRIGO BATISTA DE CASTRO**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS**

Decidir, por maioria, pelo PROVIMENTO INTEGRAL do pleito, DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, para o imóvel localizado na Avenida do Turismo, nº 3269, Rua 18, Quadra B, Lote 17, Cond. Res. Passaredo, bairro Ponta Negra, com a flexibilizações dos parâmetros urbanísticos - afastamento lateral e em 50% da área permeável.

Voto primordial da SEMMAS, pelo deferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da SINDUSCON, CDL, CASA CIVIL, IMPLURB, CMM, AGEMAN, CRC, FIEAM.

Voto Contrário da ADEMI, pelo deferimento condicionado a apresentação de anuência do Condomínio, vencido, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, PGM, CAU, SEMSA, SINTRACOMECA, CREA, SEMINF.

**4. DECISÃO N.º 155/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 3942/2025**

**INTERESSADO: PEDRO JORGE DE OLIVEIRA SENA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS**

Decidir, por unanimidade, pelo PROVIMENTO INTEGRAL do pleito, DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, para o imóvel localizado na Rua Nova Olinda, n.º 01, bairro Japiim, com a flexibilizações dos parâmetros urbanísticos – afastamentos, devendo o interessado providenciar a regularização do IPTU, para fins de obtenção do Habite-se.

Ausência IMMU.

**5. DECISÃO N.º 156/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 2608/2025**

**INTERESSADO: SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO**

**PLEITO: APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO**

**EMENDA: ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SINTRACOMECA**

Decidir, por unanimidade, pelo PROVIMENTO INTEGRAL do pleito, DEFERINDO a APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA para o imóvel localizado na Avenida Paraná Navilhana, s/nº, bairro Tarumã, tendo em vista que o loteamento habitacional é de Interesse Social e não causará impactos significativos ao entorno. O interessado se compromete em reduzir ao máximo os efeitos negativos causados pelas unidades habitacionais em relação à comunidade local, sendo comprovado pelo EIV. Nesse caso o interessado fica isento da medida

---

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

compensatória. Quanto as medidas mitigadoras, entendemos que as propostas no quadro enviadas de forma satisfatórias (vide fls. 425), visando mitigar impacto gerados devido a implantação e execução.

Ausência IMMU e SEMSA

**6. DECISÃO N.º 157/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 2372/2025**

**INTERESSADO: CONSTRUTORA ETAM**

**PLEITO: APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO**

**EMENDA: ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB**

Decidir, por unanimidade, pelo PROVIMENTO INTEGRAL do pleito, DEFERINDO a APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA o qual abrange os Loteamentos Morar Melhor 13 (Lote 01D, processo nº 2372/2025), Morar Melhor 14 (Lote 01C, processo nº 2373/2025) e Morar Melhor 15 (Lote 01B, processo nº 2375/2025), localizados na Rua Jacururu (Ramal do Bancrévea), bairro Tarumã-Açú, em consonância com a CTPCU através do Parecer nº 0119/2025, e nos termos do artigo 95 da lei 1838/2014, com as seguintes condicionantes:

- i. atendimento dos Itens pendentes apontados no Parecer nº 0310/2025 da GPS;
- ii. apresentação da ART da Responsável Técnica pela elaboração do Estudo;
- iii. apresentação do termo de Execução do projeto de Drenagem pela SEMINF, que poderá ser apresentado até a ocasião do termo de entrega dos loteamentos.
- iv. apresentação dos termos de entrega das Concessionárias de Energia Elétrica, de Água e esgoto, até a ocasião do termo de entrega dos loteamentos.
- v. quanto às medidas mitigadoras e compensatórias permanecem as definidas pela CTPCU em seu Parecer de Aprovação nº 0119/2025.

Ausência IMMU e SEMSA.

**7. DECISÃO N.º 158/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 7070/2023**

**INTERESSADO: LAURA DE OLIVEIRA PRADO**

**PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**

**EMENDA: REPARCELAMENTO DA OUTORGA ONEROSA**

**RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM**

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** o pedido de reparcelamento da Outorga Onerosa, mantendo-se os efeitos legais e urbanísticos decorrentes da inadimplência, considerando a inexistência de competência legal do CMDU para análise e deliberação sobre reparcelamento de outorga onerosa e a inexistência de lei em sentido estrito que autorize o reparcelamento por este Conselho.

Ausência IMMU e SEMSA.

**8. DECISÃO N.º 159/2025 – CMDU**

**PROCESSO: 4678/2020**

**INTERESSADO: MARIA DE CONCEIÇÃO S DE CASTRO**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
RELATOR: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI**

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** o pedido atual de Regularização de Habite-se de Obra Residencial Multifamiliar localizado na Rua Dibo Felipe, nº 46, bairro Presidente Vargas, levando em consideração que o requerente não apresenta fato novo aos argumentos relacionados na primeira análise e às inconsistências das informações, uma vez que os ambientes permanecem sem ventilação, iluminação e tamanhos adequados, a ausência de vagas de garagem e ambientes comerciais sem devida análise de impactos no entorno e no próprio empreendimento multifamiliar, a ausência de soluções jurídicas e arquitetônicas para acesso à área invadida por terceiros, falta de segurança em relação à corrimão, e a incompreensão da área permeável apresentada, já que apresenta sobreposição do pavimento superior e no último projeto exclui o que havia previamente apresentado.

Ausência IMMU e SEMSA.

Também foi transformado em **DILIGÊNCIA** o seguinte processo:

**9. DILIGÊNCIA Nº: 023/2025**

**PROCESSO: 406/2025**

**INTERESSADO: KATIA PINHEIRO DE OLIVEIRA FREIRE**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
RELATOR: CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL MANAUS**

Decidir por transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB** para que o interessado esclareça o uso efetivamente destinado ao imóvel, diante da divergência entre o uso declarado no requerimento do processo (residencial) e das imagens acostadas nos autos que indicam características de escola.

**Participaram da reunião:**

O Sr. Sandro Assunção, interessado do processo nº 470/2025.

Houve a **APROVAÇÃO** da Prestação de Contas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Para registro, eu, Camila Verçosa Saraiva Pinto, Secretária Suplente do CMDU, lavrei a presente ata que depois de lida e achada conforme, vai assinada por mim, pela Presidente do Colegiado e pelos Senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

Manaus, 07 de maio de 2025.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS  
Presidente do CMDU

**ATA DA 18ª (DÉCIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

ERALDO BANDEIRA MACHADO  
Assessor do CMDU

SAMUEL HEBRON  
Conselheiro Suplente Representante da PGM

MARA RÚBIA BENEVIDES SAID  
Conselheira Titular Representante da SEMMAS

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

ALESSANDRO DA COSTA RODRIGUES  
Conselheiro Titular Representante da SEMINF

JEANE DA ROCHA MOTA  
Conselheira Titular 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/MANAUS

**ATA DA 18ª (DÉCIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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

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

CAMILA VERÇOSA SARAIVA PINTO  
Secretária Suplente do CMDU