

ATA DA 24ª (VIGÉSIMA QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 18.06.2025 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 **23ª (VIGÉSIMA TERCEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 11.06.2025. 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 197/2025 – CMDU

PROCESSO N.º 3635/2025

INTERESSADO(A): LUIZ EDUARDO DA SILVA FERRO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Avenida Praia do Futuro, nº 700, Lotes 5 e 6, Quadra 3, Tarumã, flexibilizando-se os afastamentos frontais e laterais, condicionando-se:

Ao atendimento de 50% da área permeável exigida pela legislação;

Com relação ao afastamento frontal, haja a apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi* (adendo da CDL/Manaus).

Abstenção da PGM, por não ter ouvido o voto em sua integralidade. Ausência da FIEAM.

2. DECISÃO N.º 198/2025 – CMDU

PROCESSO N.º 1265/2025

INTERESSADO(A): SHIRLEY ALVES MESQUITA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CREA/AM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Avenida Arquiteto José Henrique Bento Rodrigues, nº 493, Colônia Santo Antônio, flexibilizando-se os afastamentos laterais, frontal e fundos, a área permeável e a 1 (uma) vaga de estacionamento, desde que:

Quanto às vagas de estacionamento, sejam mantidas integralmente as 7 (sete) vagas existentes em projeto;

Com relação ao afastamento frontal, haja a apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi* (adendo da ADEMI);

Observa-se ainda que não será admitido estacionamento com acesso direto da via à vaga por sobre o passeio público.

3. DECISÃO N.º 199/2025 – CMDU

PROCESSO N.º 6078/2025

INTERESSADO(A): OKITO TAKEDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA PARA ACRÉSCIMO

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO E LICENÇA DE ACRÉSCIMO DE OBRA** para o imóvel localizado na Rua Maranhão, nº 721, casa 136 F, Condomínio Quintas das Laranjeiras, Flores, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos.

4. DECISÃO N.º 200/2025 – CMDU

PROCESSO N.º 8942/2023

INTERESSADO(A): OCIDENTAL COMÉRCIO DE FRIOS LTDA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO DE HABITE-SE. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** para o imóvel localizado na Avenida do Futuro, nº 993, Tarumã, em consonância com o Parecer da CTPCU, condicionando-se à apresentação do Termo de Execução do Projeto de Drenagem.

Decidir que, quanto às **medidas compensatórias**, o valor deve ser revertido e recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, que sejam integralmente cumpridas aquelas definidas no estudo, bem como as exigidas pelo órgão ambiental.

Ausência da FIEAM.

5. DECISÃO N.º 201/2025 – CMDU

PROCESSO N.º 11802/2024

INTERESSADO(A): THE SYNDICATE RESTAURANTE LTDA - ME

ASSUNTO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO. ALTERAÇÃO DE USO

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO** de residencial para comercial, para o imóvel localizado na Rua Diamante, nº 2, Quadra P, Conjunto Manauense, Nossa Senhora das Graças, acompanhando na íntegra o parecer da CTPCU, condicionando-se ao pagamento da outorga onerosa e à confirmação por parte do IMPLURB das assinaturas da anuência dos vizinhos.

6. DECISÃO N.º 202/2025 – CMDU

PROCESSO N.º 3168/2025

INTERESSADO(A): ASTOM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ASSUNTO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO. ALTERAÇÃO DE USO

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO** para a atividade classificada como INDUSTRIAL TIPO 4, no imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós (AM 010), nº 17.521, área de transição urbana, condicionando-se ao pagamento da outorga onerosa.

Destacar a dispensa da apresentação do EIV nesta oportunidade, nos termos do art. 93, parágrafo 2º, da Lei nº 1.838/2014, devendo o referido estudo ser apresentado por ocasião da aprovação do projeto.

7. DECISÃO N.º 203/2025 – CMDU

PROCESSO N.º 10015/2024

INTERESSADO(A): R E E ACADEMIA LTDA

ASSUNTO: VIABILIDADE DE PUBLICIDADE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CRC/AM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **VIABILIDADE DE PUBLICIDADE** de 1 (um) painel eletrônico tipo *led*, localizado na Avenida Jornalista Umberto Calderaro Filho, Nº 2.259, Conjunto Celetramazon, Adrianópolis, condicionando-se ao cumprimento das exigências apontadas no Parecer nº 012/2024 – DPO/DEN (fls. 95/96), e desde que:

Veicule informativos e campanhas, repassados pelo IMMU, voltados à educação para o trânsito, conforme a necessidade do Instituto;

O painel não ocupe a calçada ou o passeio público;

O painel seja implantando respeitando os 5m de afastamento do alinhamento da via transversal (esquina); e

Sejam cumpridas integralmente as condicionantes descritas no verso do parecer IMMU (fls. 95/96).

8. DECISÃO N.º 204/2025 – CMDU

PROCESSO N.º 10777/2024

INTERESSADO(A): THIAGO QUEIROZ MAIA LOPES

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Avenida do Turismo, nº 14.370, Quadra I, Lote 401, Conjunto Nascente do Tarumã, Tarumã, em conformidade com parecer da DIAP, tendo em vista que o projeto está em desconformidade com a legislação urbanística e o regime interno do condomínio no que tange aos afastamentos frontal e lateral.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Ressalta-s,e ainda, que o IMPLURB deverá averiguar se o projeto do condomínio se encontra em desconformidade com o Plano Diretor da cidade de Manaus, e que notifique o condomínio sobre o indeferimento do pleito.
Ausência do CAU/AM.

9. DECISÃO N.º 205/2025 – CMDU

PROCESSO N° 10988/2021

INTERESSADO(A): M D N COMBUSTÍVEIS LTDA

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITABILIDADE DE OBRA COMERCIAL.ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DO FIEAM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE HABITABILIDADE DE OBRA COMERCIAL** para o imóvel localizado na Rua Emílio Moreira, nº 1271, Praça 14 de Janeiro (esquina com a Rua Japurá), flexibilizando-se:

a distância das bombas de combustível até o limite frontal do lote, ficando ciente a parte interessada que não será devida qualquer indenização no caso de futuras intervenções pela Administração Pública;

um dos afastamentos frontais;

a área permeável,

uma das testadas, que se encontra inferior a 30,00m,

a área mínima do lote exigida pela legislação, que seria de 900,00m²; e

as 2 (duas) vagas de estacionamento faltantes, uma vez que a lei exige 4 (quatro) e o projeto apresenta 2 (duas).

Em relação às flexibilizações, condiciona-se:

Ao cumprimento das exigências documentais apontadas no Parecer nº 921/2025 – DIAP (fls. 418/419);

Quanto aos afastamentos frontais, à apresentação do termo de área *non aedificandi* (adendo da ADEMI); e

Quanto à permeabilidade, tendo em vista a inexistência de tal área, deve o projeto de drenagem efetuar análise específica quanto à destinação das águas pluviais (adendo da PGM).

Decidir, ainda, por unanimidade, pela **APROVAÇÃO** do **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, desde que:

Apresente Licença Municipal Ambiental;

Apresente projeto aprovado e termo de execução de drenagem emitidos pela SEMINF; e

Apresente AVCB válido.

Decidir, por fim, que os autos sejam enviados à CTPCU, para realizar a análise das medidas compensatórias e mitigadoras, necessárias ao funcionamento do empreendimento, tendo em vista a superação do argumento referente à existência de empreendimentos de concentração de pessoas (adendo do IMPLURB).

10. DECISÃO N.º 206/2025 – CMDU

PROCESSO: 988/2024

INTERESSADO:FUSCO – MOTOSEGURA IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS LTDA

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL. ALTERAÇÃO DE USO E ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

RELATOR: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** a **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COM ALTERAÇÃO DE USO** expedição de CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA A ATIVIDADE INDUSTRIAL TIPO 4 – FABRICAÇÃO DE MOTOCICLETAS para o imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós, s/nº, Gleba 3, Lote 18/A, Lago Azul, em consonância com o Parecer da CTPCU, por entender que a atividade poderá funcionar no lote em questão, condicionando-se:

Apresentação da anuência dos vizinhos, nos termos do art. 91, I, do Plano Diretor, por parte do interessado e devidamente conferida pelo IMPLURB; e

Ao pagamento da outorga onerosa (adendo da ADEMI).

Ressalta-se, ainda, que todas as demais condicionantes constantes na Decisão nº 055/2025 – CMDU (fl. 454) deverão ser devidamente atendidas.

Ausência do CAU/AM.

11. DECISÃO N.º 207/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 10667/2024

INTERESSADO(A): DAMIANA LOPES DE SOUZA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO IMMU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Artur Reis, nº 593, Santo Antônio, flexibilizando-se os afastamentos frontais e laterais, vagas de estacionamento, desde que haja a elevação do peitoril de 1,80m nas esquadrias laterais do imóvel.

Ressalta-se, por fim, que não serão permitidas novas flexibilizações dos parâmetros urbanísticos para modificações futuras.

Ausência da FIEAM.

Na presente reunião o Sr. Carlos Valente Diretor-Presidente do IMPLURB, apresentou a resolução a ser discutida por este Conselho, acerca da regulamentação de edificações com rooftop, embasamento pilotis, fachadas ativas em residenciais e afastamentos entre edificações. E o Sr. Eraldo Bandeira apresentou também a Resolução nº 002/2025 – CMDU a ser discutida posteriormente. Outrossim, houve a aprovação da Resolução nº 001/2025 – CMDU.

Participaram da reunião a Sra. Sintia/Proprietária do processo nº 6078/2025 – Okito Takeda, a Sra. Ithiele/Procuradora dos processos nº 11802/2024 – The Syndicate Restaurante Ltda – ME e o processo de nº 10015/2024 – R E E Academia Ltda, o Sr. Samuel Maciel/ Procurador do processo nº 10988/2021 – MDN Combustíveis Ltda e a Sra. Roseane /Responsável Técnica do processo nº 10667/2024 – Damiana Lopes de Souza.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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 do Colegiado e pelos Senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

Manaus, 18 de junho de 2025.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS
Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Assessor do CMDU

SAMUEL HEBRON
Conselheiro Suplente Representante da PGM

MARA RÚBIA BENEVIDES SAID
Conselheira Titular Representante da SEMMAS

JOSÉ CARLOS COELHO DE PAIVA
Conselheiro Suplente 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

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

ATA DA 24ª (VIGÉSIMA QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

UARODI PEREIRA GUEDES
Conselheiro Titular Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIÇÃO RAMALHOSA MULLER
Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUS

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

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA
Secretária do CMDU