

ATA DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 16.07.2025 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 **27ª (VIGÉSIMA SÉTIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 09.07.2025. 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 238/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 2025.00796.00824.0.00151

INTERESSADO(A): IMPLURB/CONSTRUTORA ETAM LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO. CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MORAR MELHOR 21. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DO LOTEAMENTO CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MORAR MELHOR 21**, localizado na Rua Manila, s/nº, Cidade Nova, em consonância com a CTPCU, condicionando-se à aprovação do projeto e à apresentação do termo de execução do projeto de drenagem pela SEMINF, até o habite-se (adendo da Casa Civil).

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, em relação aos impactos resultantes da realização do loteamento, serão abordadas por meio de ações a serem executadas pelo empreendedor, que se compromete a minimizar ao máximo os efeitos negativos causados pelas unidades habitacionais em relação à comunidade local, sempre buscando as melhores soluções para preservar a configuração urbana da área.

Decidir pela dispensa das **medidas compensatórias**, uma vez que o empreendimento vai dispor de infraestrutura de qualidade, com o objetivo de diminuir o déficit habitacional na cidade de Manaus, além de gerar empregos, promover o crescimento da atividade comercial e efetuar a valorização imobiliária da área.

Ausência da CMM.

Abstenção da VISA MANAUAS/SEMSA, por não ter ouvido o voto em sua integralidade.

2. DECISÃO N.º 239/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 2025.00796.00824.0.00152

INTERESSADO(A): IMPLURB/CONSTRUTORA ETAM LTDA

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO. CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MORAR MELHOR 22 e 23. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEDECidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DO LOTEAMENTO CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MORAR MELHOR 22 e 23**, localizado na Avenida Sete de maio, s/nº, Santa Etelvina, em consonância com a CTPCU, condicionando-se à: Apresentação da RRT da Responsável Técnica pela elaboração do estudo; Apresentação das cartas de viabilidade das concessionárias de Energia Elétrica e de Água; e

Aprovação do projeto e apresentação do termo de execução do projeto de drenagem pela SEMINF, até o habite-se (adendo da Casa Civil).

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, em relação aos impactos resultantes da realização do loteamento, serão abordadas por meio de ações a serem executadas pelo empreendedor, que se compromete a minimizar ao máximo os efeitos negativos causados pelas unidades habitacionais em relação à comunidade local, sempre buscando as melhores soluções para preservar a configuração urbana da área.

Decidir pela dispensa das **medidas compensatórias**, uma vez que o empreendimento vai dispor de infraestrutura de qualidade, com o objetivo de diminuir o déficit habitacional na cidade de Manaus, além de gerar empregos, promover o crescimento da atividade comercial e efetuar a valorização imobiliária da área.

3. DECISÃO N.º 240/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 2025.00796.00824.0.00153

INTERESSADO(A): IMPLURB/CONSTRUTORA ETAM LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO. CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MORAR MELHOR 17, 18 e 19. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAMDecidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DO LOTEAMENTO CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MORAR MELHOR 17, 18 e 19**, localizado na Rua Paraná Navilhana, s/nº, Tarumã, em consonância com a CTPCU, condicionando-se à: Apresentação da RRT da Responsável Técnica pela elaboração do estudo; Aprovação do projeto e apresentação do termo de execução do projeto de drenagem pela SEMINF, até o Habite-se; e Apresentação das cartas de viabilidade das concessionárias de Energia Elétrica e de Água.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, em relação aos impactos resultantes da realização do loteamento, serão abordadas por meio de ações a serem executadas pelo empreendedor, que se compromete a minimizar ao máximo os efeitos negativos causados pelas unidades habitacionais em relação à comunidade local, sempre buscando as melhores soluções para preservar a configuração urbana da área.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir pela dispensa das **medidas compensatórias**, uma vez que o empreendimento vai dispor de infraestrutura de qualidade, com o objetivo de diminuir o déficit habitacional na cidade de Manaus, além de gerar empregos, promover o crescimento da atividade comercial e efetuar a valorização imobiliária da área.

4. DECISÃO N.º 241/2025 – CMDU

PROCESSO N.º 2025.00796.00824.0.00155

INTERESSADO(A): IMPLURB/CONSTRUTORA ETAM LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO. CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILAR MORAR MELHOR 5, 6, 7 e 8. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DO LOTEAMENTO CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILAR MORAR MELHOR 5, 6, 7 e 8**, localizado na Rua Raio de Luz, s/nº, Lago AZUL, em consonância com a CTPCU, condicionando-se à:

Apresentação da RRT da Responsável Técnica pela elaboração do estudo;

Apresentação das cartas de viabilidade das concessionárias de Energia Elétrica e de Água;

Apresentação do Parecer da Análise Prévia de Tráfego devidamente aprovado pelo Órgão de Trânsito competente (IMMU) e a cópia do Projeto Viário Aprovado.

Aprovação do projeto e apresentação do termo de execução do projeto de drenagem pela SEMINF, até o habite-se (adendo da Casa Civil).

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, em relação aos impactos resultantes da realização do loteamento, serão abordadas por meio de ações a serem executadas pelo empreendedor, que se compromete a minimizar ao máximo os efeitos negativos causados pelas unidades habitacionais em relação à comunidade local, sempre buscando as melhores soluções para preservar a configuração urbana da área.

Decidir pela dispensa das **medidas compensatórias**, uma vez que o empreendimento vai dispor de infraestrutura de qualidade, com o objetivo de diminuir o déficit habitacional na cidade de Manaus, além de gerar empregos, promover o crescimento da atividade comercial e efetuar a valorização imobiliária da área.

5. DECISÃO N.º 242/2025 – CMDU

PROCESSO N.º 5092/2025

INTERESSADO(A): MARIA GOMES MAIA

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO IMMU

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO a APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO** do imóvel localizado na Rua Góes Monteiro, nº 2, Quadra E, Novo Aleixo, por não atender à resolução específica do CMDU quanto à matéria, bem como por observar haver algum interesse comercial no desmembramento dos lotes.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Voto primordial da FIEAM, pelo deferimento, vencido, acompanhado pelos conselheiros do SINDUSCON, SINTRACOMEAC, CDL/MANAUAS e CRC/AM.

Voto Contrário do IMMU, pelo indeferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, PGM, CAU/AM, VISA MANAUAS/SEMSA, SEMMAS, CREA/AM, CASA CIVIL, ADEMI, IMPLURB, CMM, AGEMAN e SEMINF.

6. DECISÃO N.º 243/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 4163/2025

INTERESSADO(A): MLOBATO ENGENHARIA LTDA

ASSUNTO: RENOVAÇÃO DE ALVARÁ COM ACRÉSCIMO DE UM PAVIMENTO. ALTERAÇÃO DE USO.

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEAC

VOTO VISTA: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **RENOVAÇÃO DE ALVARÁ COM ACRÉSCIMO DE UM PAVIMENTO E ALTERAÇÃO DE USO PARA MULTIFAMILIAR** do imóvel localizado na Rua Massaranduba, nº 238, Conjunto Residencial Kissia I, Dom Pedro I, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos, caixa viária mínima exigida pela legislação para os 6 (seis) pavimentos, desde que:

Com relação aos afastamentos laterais e de fundos, não haja aberturas e/ou o peitoril seja elevado à altura mínima de 1,80m onde o afastamento for menor que o permitido. Caso os afastamentos estejam zerados, que as aberturas sejam completamente vedadas; e Proceda à quitação imediata das autuações geradas.

Decidir, ainda, encaminhar os autos ao IMPLURB, para que analise a possibilidade de aplicar medida compensatória urbanística, tendo em vista o acréscimo de um pavimento (adendo da PGM).

Em caso de ampliação, a parte deve seguir a legislação vigente.

Voto primordial do SINTRACOMEAC, pelo indeferimento, vencido, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, IMMU, ADEMI e SEMINF.

Voto vista da FIEAM, pelo deferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros do SINDUSCON, PGM, CAU/AM, VISA MANAUAS/SEMSA, CDL/MANAUAS, SEMMAS, CREA/AM, CASA CIVIL, IMPLURB, CMM, AGEMAN e CRC/AM.

7. DECISÃO N.º 244/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 11451/2024

INTERESSADO(A): FEDERAÇÃO DAS EMPRESAS DE LOGÍSTICA, TRANSPORTE E AGENCIAMENTO DE CARGAS DA AMAZÔNIA - FETRAMAZ

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida Liberalina Loureiro, Lotes 21 e 48, Jardim do Itaporanga IV, Chácara das Estrelas, Ponta Negra, acompanhando integralmente o parecer da CTPCU.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, combinadas com as previstas pelo órgão do trânsito e meio ambiente, são suficientes para mitigar os impactos gerados pelo empreendimento.

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

A parte deve, ainda, atender a todas as pendências documentais e urbanísticas existentes, segundo análise da DIAP/IMPLURB.

8. DECISÃO N.º 245/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 8599/2024

INTERESSADO(A): X1 INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO E LICENÇA** para o imóvel localizado na Rua Visconde de Laguna, lote 7, quadra A1, Parque das Laranjeiras, Flores, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos, desde que:

Apresente a licença ambiental; e

Com relação ao excedente de CAMT, seja providenciado junto ao IMPLURB o cálculo da outorga onerosa do direito de construir.

9. DECISÃO N.º 246/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 4527/2024

INTERESSADO(A): CLAUDIA KARINA CERDEIRA DOS SANTOS CORDEIRO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Avenida Cosme Ferreira Filho, nº 11.000, Alameda Brisas do Leste, quadra 6, lote 8, Condomínio Brisas do Rio Negro, Mauazinho, por entender que a instrução dos autos se apresenta divergente das informações prestadas pela parte, tendo em vista as informações acostadas às fls. 146/149.

Decidir, ainda, pelo encaminhamento de cópia do processo à VISA MANAUS/SEMSA, para adoção das providências necessárias quanto à atividade irregular exercida no local (adendo da VISA MANAUS/SEMSA).

10. DECISÃO N.º 247/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9980/2024

INTERESSADO(A): AGUIAR COMERCIO DE CARNES E FRIOS LTDA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO IMMU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Rua

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

230, Lote nº 13, Quadra 4, Conjunto Habitacional Cidade Nova 5ª Etapa, flexibilizando-se os afastamentos laterais e frontais, bem como a área permeável, desde que:

Com relação ao afastamento frontal, seja apresentada a assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Com relação aos afastamentos laterais, seja o peitoril elevado à altura mínima de 1,80m; Seja feito o pagamento da outorga onerosa.

Flexibiliza-se, ainda, as 2 (duas) vagas de estacionamentos faltantes (adendo do CAU/AM).

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

11. DECISÃO N.º 248/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 2025.00796.00815.9.009329

INTERESSADO(A): IMPLURB

ASSUNTO: ALTERAÇÃO DO ITEM 3 DA DECISÃO Nº 208/2025 – CMDU, EM NOME DE URAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** a **ALTERAÇÃO DO ITEM 3 DA DECISÃO Nº 208/2025 – CMDU**, considerando o Despacho nº 17/2025 – ASTEC e o Despacho nº 285/2025/DIRAF do IMPLURB (SIGED 2025.00796.00815.9.009329), no qual é solicitada a aquisição de móveis e equipamentos necessários à estruturação das instalações de local no Parque Ponta Negra. Dessa forma, o item 3 da Decisão nº 208/2025 – CMDU, passa a ter a seguinte redação:

Quanto às medidas compensatórias, decidir que seja paga da seguinte forma:

Na aquisição de móveis e equipamentos a serem utilizados no espaço onde será instalada a comissão que fará a revisão do PLANO DIRETOR URBANO E AMBIENTAL DO MUNICÍPIO DE MANAUS, localizado no andar superior do prédio da Comissão Especial de Gerenciamento, Fiscalização e Controle do Espaço Cultural, Esporte e Lazer Ponta Negra – CPN.

O saldo remanescente seja recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU”.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

12. DILIGÊNCIA Nº 36/2025

PROCESSO Nº 6059/2025

INTERESSADO(A): A B DA SILVA SOUZA SERVIÇOS MÉDICOS LTDA

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOME

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que faça a reanálise dos autos quanto aos documentos apresentados às fls. 149/154, em que foi apresentado o projeto corrigido e o memorial do empreendimento com as atividades que serão exercidas.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Participaram da reunião a Sra. Ithiele Bezerra/Procuradora do processo nº 5092/2025 – Maria Gomes Maia, a Sra. Roberta/Procuradora do processo nº 4163/2025 – MLobato Engenharia Ltda, o Sr. Marilio/Procurador do processo nº 8599/2024 – X1 Incorporações e Construções Ltda e o Sr. Fabio Maquiné/Procurador do processo nº 9980/2024 – Aguiar Comercio de Carnes e Frios Ltda.

Na presente reunião o conselheiro da PGM solicitou pedido vista do processo nº 6702/2023 – W T da S Queiroz ME e o conselheiro da FIEAM solicitou pedido vista do processo nº 9105/2023 – Cezarina de Souza Gaioso, ambos para fazer uma melhor análise e posterior envio do relato.

E ainda por solicitação da Presidente deste conselho, foram retirados de pauta os seguintes processos: nº 10679/2024 – Zilene Melo Cavalcante e o de nº 3316/2025 – Clidenor Batista Spindola.

O Sr. Eraldo assessor do CMDU, apresentou a solicitação do IMPLURB através dos Despachos nº 17/2025 – ASTEC e de nº 285/2025/DIRAF do IMPLURB (SIGED 2025.00796.00815.9.009329), no qual é solicitada a aquisição de móveis e equipamentos necessários à estruturação das instalações de local no Parque Ponta Negra.

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, 16 de julho de 2025.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS
Presidente do CMDU

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 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) 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

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

UARODI PEREIRA GUEDES

Conselheiro Titular Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIAÇÃO RAMALHOSA MULLER

Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUAS

EVERALDO SANTARÉM LEAL

Conselheiro Titular Representante da AGEMAN

FRANCISCO MOREIRA FILHO

Conselheiro Suplente Representante da SEMEF

MELISSA ALVES DE TOLEDO

Conselheira Titular Representante do CAU/AM

**ATA DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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