

**ATA DA 29ª (VIGÉSIMA NONA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**, realizada no dia 23.07.2025 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, IMM, 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 **28ª (VIGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA** sessão de 16.07.2025. 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 249/2025 – CMDU**

**PROCESSO Nº 10679/2024**

**INTERESSADO(A): ZILENE MELO CAVALCANTE**

**ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Avenida Silves, nº 1.200, Raiz, flexibilizando-se os índices urbanísticos, desde que:

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

Com relação aos afastamentos laterais, 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 (adendo do CAU/AM).

Decidir, por fim, que não serão permitidas novas flexibilizações para os itens dos índices urbanísticos em análise futuras.

**2. DECISÃO N.º 250/2025 – CMDU**

**PROCESSO Nº 3316/2025**

**INTERESSADO(A): CLIDENOR BATISTA SPINDOLA JUNIOR**

**ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE**

**RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA VISA MANAUAS/SEMSA**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a CERTIDÃO DE HABITE-SE** do imóvel localizado na Alameda Carlota Bonfim, nº 3.269, Condomínio Residencial Passaredo, Rua 13, nº 206, Tarumã, flexibilizando-se o afastamento lateral, desde que, caso haja aberturas para lote vizinho, sejam totalmente vedadas de forma manter a preservação da privacidade.

Decidir, ainda, que o interessado atenda ao percentual de área permeável exigido pela legislação.

---

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Ressaltar, por fim, 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.

**3. DECISÃO N.º 251/2025 – CMDU**

**PROCESSO Nº 11619/2024**

**INTERESSADO(A):** LOPES ODONTOLOGIA LTDA

**ASSUNTO:** APROVAÇÃO E LICENÇA

**RELATOR(A):** CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO E LICENÇA** para o imóvel localizado na Rua Ruth Hayden, nº 664, Conjunto Castelo Branco, Parque 10 de Novembro, flexibilizando-se:

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

Os afastamentos laterais, por não haver aberturas;

Os afastamentos de fundos;

A diferença da área permeável executada, considerando 15% do exigido pela legislação sendo 35,70m<sup>2</sup>, e o cumprimento de 26,06 m<sup>2</sup> conforme o projeto apresentado.

Com relação às vagas de estacionamento, sejam atendidas nos termos do art. 90, da Lei nº 1.838/2014 (adendo da CASA CIVIL).

Ressalta-se que eventuais alterações, se ocorrerem, não deverão ser flexibilizadas novamente.

Com relação à alteração de uso, seja providenciado, junto ao IMPLURB, o cálculo da outorga onerosa.

**4. DECISÃO N.º 252/2025 – CMDU**

**PROCESSO Nº 7697/2024**

**INTERESSADO(A):** INDUSTRIA DE COMPONENTES NEO LIFE DA AMAZÔNIA LTDA

**ASSUNTO:** REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DO ACRÉSCIMO DE OBRA INDUSTRIAL

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DO ACRÉSCIMO DE OBRA INDUSTRIAL** do imóvel localizado na Avenida Abiurana, nº 666, Distrito Industrial, flexibilizando-se:

A área permeável, por apresentar quase 10% do que é exigido pela legislação;

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

Os afastamentos laterais, por se tratar de uma edificação consolidada por mais de 25 anos.

Decidir, por fim, que não serão permitidas alterações posteriores sem a estrita observação das leis municipais vigentes.

Ausência da PGM.

**5. DECISÃO N.º 253/2025 – CMDU**

**PROCESSO Nº 9304/2023**

**INTERESSADO(A):** RONALDO CARLOS ANTÔNIO DOS SANTOS

**ASSUNTO:** APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

**RELATOR(A):** CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO** do imóvel localizado na Rua 1, nº 32, Conjunto BEA ICA, Bloco 5, Adrianópolis, em consonância com parecer da CTPCU, por não atender à Resolução nº 1/2022 – CMDU.

#### **6. DECISÃO N.º 254/2025 – CMDU**

##### **PROCESSO Nº 4534/2025**

**INTERESSADO(A):** ELCIO HIROITI MORI

**ASSUNTO:** REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

**RELATOR(A):** CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CAU/AM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Avenida Ephigênio Salles, nº 2.277, Condomínio Greenwood Park, Lote 4, Quadra H, Aleixo, desde que:

Quanto ao afastamento de fundos, caso haja aberturas, seja o peitoril elevado à altura mínima de 1,80m (adendo do IMMU); e

Haja o atendimento integral da exigência de revisão e correção do projeto de arquitetura conforme observação no Parecer nº 2442/2025 – DIAP, de 15.07.2025 (fl. 117).

Ressalta-se, ainda, que futuras alterações na tipologia, seja parcial ou total, bem como modificações nas características do imóvel, deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos vigentes à época, não sendo passíveis de novas flexibilizações por parte do CMDU.

Abstenção do SINDUSCON e do CRC/AM, por não terem ouvido o voto em sua integralidade.

Ausência da PGM.

#### **7. DECISÃO N.º 255/2025 – CMDU**

##### **PROCESSO Nº 10988/2021**

**INTERESSADO(A):** M D N COMBUSTÍVEIS LTDA

**ASSUNTO:** CERTIDÃO DE HABITABILIDADE DE OBRA COMERCIAL. ANÁLISE DAS MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**RELATOR(A):** CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

**VOTO CONTRÁRIO:** CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** a **DISPOSIÇÃO DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E MITIGADORAS DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** para o imóvel localizado na Rua Emílio Moreira, nº 1271, Praça 14 de Janeiro (esquina com a Rua Japurá), mantendo a Decisão nº 205/2025 – CMDU e acompanhando integralmente o parecer da CTPCU.

Decidir que não são necessárias novas **medidas mitigadoras**, uma vez que os impactos provenientes da instalação do empreendimento foram minimizados.

---

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

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

Voto primordial da FIEAM, pelo deferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros do SINDUSCON, PGM, CAU/AM, VISA MANAUS/SEMSA, SINTRACOMECA, IMMU, CDL/MANAUS, SEMMAS, CREA/AM, CASA CIVIL, ADEMI, IMPLURB, AGEMAN, CRC/AM e SEMINF.

Voto contrário da SEMEF, pelo indeferimento, vencido.

Ausência da CMM.

### **8. DECISÃO N.º 256/2025 – CMDU**

#### **PROCESSO Nº 3823/2025**

**INTERESSADO(A):** JESSICA ADRIANA CARVALHO REIS

**ASSUNTO:** REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Limeira, Lote 12, Quadra E, Núcleo 4, Loteamento Rio Piorini, Colônia Terra Nova, flexibilizando-se os índices urbanísticos, desde que:

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

Com relação aos afastamentos laterais, não haja aberturas para os vizinhos e, caso possua, que o peitoril seja elevado à altura mínima de 1,80m.

Decidir, por fim, que não serão permitidas novas flexibilizações de índices urbanísticos em análise futuras.

Ausência da CMM.

### **9. DECISÃO N.º 257/2025 – CMDU**

#### **PROCESSO Nº 2016.00796.00824.0.006944**

**INTERESSADO(A):** ATAIDE COELHO DA COSTA

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

**RELATOR(A):** CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Rua Mirra, nº 72, Jorge Teixeira, acompanhando integralmente o parecer da CTPCU, condicionando-se à(ao):

Atendimento das pendências documentais e urbanística apontadas no Parecer nº 1972/2025 – DIAP (fl. 423); e

Apresentação do Projeto de Execução da Drenagem aprovado pela SEMIMF, na ocasião da expedição da certidão de habite-se.

Decidir que não são necessárias novas **medidas mitigadoras**, uma vez que os impactos provenientes da instalação do empreendimento foram minimizados.

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

Ausência da CMM.

---

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Participaram da reunião o Sr. Cesar/Procurador e o Sr. Elgen/Responsável do processo nº 7697/2024 – Industria de Componentes Neo Life da Amazônia Ltda, a Sra. Pauline/Arquiteta do processo nº 4534/2025 – Elcio Hiroiti Mori e o Sr. Kamillo/Responsável do processo nº 6665/2025 – WE Make Agenciamento de Espaço Publicitário Ltda.

Na presente reunião o conselheiro do SINDUSCON solicitou pedido vista do processo nº 6665/2025 – WE Make Agenciamento de Espaço Publicitário Ltda, para fazer uma melhor análise e posterior envio do relato.

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, 23 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

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

**ATA DA 29ª (VIGÉSIMA NONA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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

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

MARIANA VÁSQUEZ 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