

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 30ª (TRIGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**, realizada no dia 30.07.2025 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 **29ª (VIGÉSIMA NONA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 23.07.2025. O CMDU, usando das atribuições que lhe são conferidas por meio do Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município e por meio do Decreto nº 1.450, de 10 de fevereiro de 2012, discutiu e relatou os processos seguintes:

### 1. DECISÃO Nº 258/2025 – CMDU

#### PROCESSO Nº 10644/2024

**INTERESSADO(A):** COLLOMARQ INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ETIQUETAS E BOBINA LTDA- EPP

**ASSUNTO:** CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO** do imóvel localizado na Rua Rita Teles, nº 19, Quadra E-16, Lotes 17 e 19, Loteamento Águas Claras, Novo Aleixo, flexibilizando-se a área permeável por atender à taxa de 11,5% equivalente a 120,60 m<sup>2</sup> do que é exigido por lei. Flexibiliza-se, também, o afastamento frontal pela rua Rita Teles, desde que apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi* (adendo da IMPLURB).

Ressaltar, por fim, que não haverá flexibilização neste CMDU (relativa a índices urbanísticos, arquitetura, projetos complementares e outros) para alterações futuras no imóvel em via de regularização.

### 2. DECISÃO Nº 259/2025 – CMDU

#### PROCESSO Nº 10707/2024

**INTERESSADO(A):** TIANGUA CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA

**ASSUNTO:** REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA DE SERVIÇOS

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA DE SERVIÇOS** do imóvel localizado na Rua Professor Abílio Alencar, nº 325, Dom Pedro I, desde que:

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

---

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Com relação ao afastamento lateral, flexibiliza-se sem condicionantes, uma vez que não há aberturas para os lotes vizinhos; e

Com relação à área permeável, flexibiliza-se por entender que toda a área do lote está coberta, sendo inviável atingir uma área maior.

Ressaltar, por fim, que não haverá flexibilização neste CMDU (relativa a índices urbanísticos, arquitetura, projetos complementares e outros) para alterações futuras no imóvel em via de regularização.

### **3. DECISÃO Nº 260/2025 – CMDU PROCESSO Nº 5029/2025**

**INTERESSADO(A):** OMNI AUTOMOÇÃO E SEGURANÇA ELETRÔNICA LTDA

**ASSUNTO:** VIABILIDADE DE PUBLICIDADE

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **VIABILIDADE DE PUBLICIDADE** de um painel de Led fixo, localizado na Rua Salvador, nº 456, Adrianópolis, flexibilizando-se a distância a menor de 100m entre os painéis citados no processo.

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

### **4. DECISÃO Nº 261/2025 – CMDU PROCESSO Nº 5576/2025**

**INTERESSADO(A):** ALDO SOUZA DE SOUZA

**ASSUNTO:** REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

**RELATOR(A):** CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMECA/AM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Alcides Maltiuazzo Jr, nº 9821, Quadra X, Lote 3, Loteamento Villa Suiça, Tarumã, flexibiliza-se a área permeável. Decidir, por fim, que qualquer modificação no imóvel deverá seguir a legislação.

### **5. DECISÃO Nº 262/2025 – CMDU PROCESSO Nº 11643/2024**

**INTERESSADO(A):** MAMOUN YOUSEF ABDEL HAMMED IMWAS

**ASSUNTO:** APROVAÇÃO E LICENÇA

**RELATOR(A):** CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO E LICENÇA** para o imóvel localizado na Rua Visconde de Porto Seguro, nº 230, Lote 2, Quadra 2A, Parque 10 de Novembro, em consonância com o parecer da CTPCU, condicionando-se:

Ao pagamento da outorga onerosa de mudança de uso; e

À conferência, pelo IMPLURB, das assinaturas apresentadas da anuência dos vizinhos (adendo do IMPLURB).

Ausência da PGM.

### **6. DECISÃO Nº 263/2025 – CMDU**

---

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

### PROCESSO Nº 603/2025

**INTERESSADO(A):** VIVIANE MARQUES DA VEIGA

**ASSUNTO:** REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

**RELATOR(A):** CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS  
Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Criciúma, nº 387, Alvorada, flexibilizando-se e condicionando-se:

Quanto aos afastamentos de fundos, por não haver aberturas voltadas para o lote vizinho;

Quanto às vagas de estacionamento, 1 (uma) vaga de estacionamento faltante;

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

Com relação à área permeável, desde que atenda integralmente a 15% (quinze por cento) do que é exigido por lei; e

Com relação ao terraço do pavimento superior, desde que faça a elevação da mureta a uma altura 1,80m, no intuito de garantir a privacidade entre os lotes vizinhos.

Decidir, por fim, que quaisquer futuras alterações no imóvel deverão obedecer integralmente à legislação urbanísticas vigente, não sendo cabível novas flexibilizações por este Conselho.

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

### 7. DECISÃO Nº 264/2025 – CMDU

**PROCESSO Nº 2017.00796.00824.0.002883**

**INTERESSADO(A):** JOACIR MARQUES DE OLIVEIRA JÚNIOR

**ASSUNTO:** REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

**RELATOR(A):** CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Altiva Nogueira, Lote 6, QUADRA G3, Loteamento Nascente das Águas Claras, Cidade Nova, **ratificando a Decisão nº 411/2019 – CMDU**, acostada à fl.118, com as seguintes condicionantes:

Pagamento da Outorga onerosa;

Apresentação da anuência dos vizinhos de ambos os lados da via, a ser confirmada pelo IMPLURB;

Apresentação das vagas de estacionamento, em conformidade com o quadro de estacionamento da legislação vigente, devendo ser desobstruído o passeio público, conforme apontado pela GLT/IMPLURB; e

Quanto ao afastamento frontal, desde que apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi*.

Decidir, ainda, que **a certidão somente será emitida após confirmação in loco, pelo IMPLURB, do cumprimento de todas as condicionantes.**

Observa-se, também, que em caso de constatação futura, por ação fiscalizatória do IMPLURB, de descumprimento, de qualquer das exigências legais ora necessárias ao pleno funcionamento do empreendimento, a certidão será suspensa e/ou cancelada.

---

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por fim, que futuras alterações no imóvel deverão obedecer integralmente à legislação urbanísticas vigente, não sendo cabível novas flexibilizações por este Conselho.

Ausências da VISA MANAUS/SEMSA e da ADEMI.

### 8. DECISÃO Nº 265/2025 – CMDU

#### PROCESSO Nº 9105/2023

**INTERESSADO(A):** CEZARINA DE SOUZA GAIOSO

**ASSUNTO:** REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

**VOTO VISTA:** CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Formosa, nº 47, Flores, flexibilizando-se a área permeável, os afastamentos laterais e de fundos, desde que:

Não haja abertura onde os afastamentos não atendam à legislação, ou, havendo, seja elevado o peitoril à altura mínima de 1,80m;

Quando nulo o afastamento, seja totalmente vedada a abertura existente;

Quanto à área permeável, desde que atenda, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigido por lei (adendo do CAU/AM); e

Quanto à edícula, fica descaracterizada na medida em que realiza a interligação com a edificação principal (adendo da CDL/MANAUS).

Em caso de ampliação, que siga a legislação vigente.

Voto primordial da SEMMAS, pelo indeferimento, vencido, acompanhado pela SEMINF, Voto vista da FIEAM, pelo deferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, SINDUSCON, PGM, CAU/AM, VISA MANAUS/SEMSA, SINTRACOMEC, IMMU, CDL/MANAUS, CREA/AM, IMPLURB, CMM, AGEMAN e CRC/AM.

Abstenção da CASA CIVIL e da ADEMI, por não ter ouvido o voto em sua integralidade.

### 9. DECISÃO Nº 266/2025 – CMDU

#### PROCESSO Nº 6061/2025

**INTERESSADO(A):** DANIEL AIUB ATEM NETO

**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 A, nº 38, Quadra C, Condomínio Residencial Laranjeiras Premium (Estradas dos Oficiais), desde que:

Apresente a CND do IPTU atualizada;

Com relação à área permeável, flexibiliza-se o percentual faltante, tendo em vista o atendimento de mais de 50% da área exigida por lei;

Com relação aos afastamentos laterais, que não haja aberturas para os vizinhos e/ou haja a elevação do peitoril a 1,80m;

Com relação ao afastamento lateral da varanda sobre a garagem, no segundo pavimento, que seja elevado o peitoril a 1,80m, de forma a resguardar a privacidade do vizinho (adendo do IMPLURB); e

---

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Com relação aos afastamentos de fundos que se encontram nulos, caso haja aberturas aos vizinhos, que seja vedado totalmente (adendo do IMPLURB).  
Decidir, por fim, que não haverá mais flexibilização em análises futuras.

### 10. DECISÃO Nº 267/2025 – CMDU

#### PROCESSO Nº 3483/2025

**INTERESSADO(A):** MIDIA URBANA IMAGENS LTDA

**ASSUNTO:** VIABILIDADE DE PUBLICIDADE

**RELATOR(A):** CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA VSIA  
MANAUS/SEMSA

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO PARCIAL** do pleito, **DEFERINDO** a **VIABILIDADE DE PUBLICIDADE** de 2 (dois) engenhos publicitários do tipo LED, condicionando-se à apresentação do parecer analítico de tráfego do IMMU, devidamente aprovados (adendo do IMMU), localizados nos endereços abaixo assinalados:

Avenida Darcy Vargas, nº 300, Parque dez de Novembro; e

Avenida Torquato Tapajós, nº 2, Novo Israel.

Decidir pelo **INDEFERIMENTO** de 4 (quatro) engenhos publicitários do tipo LED, os quais **devem ser imediatamente removidos**, localizados nos seguintes endereços:

Avenida João Valério, nº 587, Quadra 56, Conjunto Vieiralsves;

Avenida Rodrigo Otávio, s/nº, Japiim;

Avenida Noel Nutels, nº 100, Cidade Nova; e

Avenida Coronel Teixeira, nº 9555, Ponta Negra.

Ausências do SINTRACOMEÇ e da FIEAM.

### 11. DECISÃO Nº 268/2025 – CMDU

#### PROCESSO Nº 2025.00796.00815.9.011164

**INTERESSADO(A):** Instituto Municipal de Planejamento Urbano (IMPLURB)

**OBJETO:** Alteração do projeto/execução e dos valores da construção da nova sede do IMPLURB, conforme o Contrato nº 005/2024

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pedido de destinação de recursos financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) para a construção da nova sede do IMPLURB, no valor de R\$ 5.154.782,50 (cinco milhões, cento e cinquenta e quatro mil, setecentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos), localizada no Parque Mosaico, Ponta negra, nos termos da fundamentação apresentada no Despacho nº 56/2025 – DPLA/IMPLURB, e do art. 4º, VII, da Lei nº 2.115, de 27 de abril de 2016.

Ausência da SEMMAS.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

### 12. DILIGÊNCIA Nº 37/2025

#### PROCESSO Nº 10608/2024

**INTERESSADO(A):** ARAGUAIA ADMINISTRADORA DE CARTÕES LTDA

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

---

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA**, determinando o retorno do processo à **CTPCU** para esclarecimentos quanto ao último parecer acostado, uma vez que o objeto do processo é a expedição de CIT (fls. 47/52), porém foi analisado como aprovação de projeto e licença de obra comercial pela comissão técnica (fls. 284/380).

Participaram da reunião o Sra. Sarah Talita, procuradora do Processo nº 5029/2025 – Omni Automoção e Segurança Eletrônica Ltda, bem como a Sra. Ithiele, procuradora do Processo nº 6061/2025 – Daniel Aiub Atem Neto.

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, 30 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

JEANE DA ROCHA MOTA  
Conselheira Titular Representante do IMPLURB

---

**Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano**

**ATA DA 30ª (TRIGÉSIMA) 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

**MARIA MINUZA DA FONSECA DE LIRA**  
Conselheira Suplente Representante do IMMU

**CAMILA 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