

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 35ª (TRIGÉSIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 03.09.2025 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 **34ª (TRIGÉSIMA QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 27.08.2025. 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 317/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 2025.11209.01848.9.135954

INTERESSADO(A): Secretaria Municipal de Finanças – SEMEF

OBJETO: Operação de crédito destinada ao Programa de Melhoria da Infraestrutura Urbana e Tecnológica do Município de Manaus – PROMINF/MANAUAS V

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** da solicitação enviada pela Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Tecnologia da Informação – SEMEF, por meio do Ofício nº 2302/2025 – GS/SEMEF, a fim de utilizar o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU para a realização de operação de crédito com o Banco do Brasil S/A, no valor de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões reais), objetivando atender o Programa de Melhoria da Infraestrutura Urbana e Tecnológica do Município de Manaus – PROMINF/MANAUAS V, nos termos da fundamentação apresentada na 35ª Reunião Ordinária, realizada no dia 3 de setembro de 2025.

Abstenção da SEMEF, por não ter ouvido a apresentação em sua integralidade.

2. DECISÃO Nº 318/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 8118/2025

INTERESSADO(A): PENYEL EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA - ME

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE.

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Rogério Magalhães, nº 3, Cidade Nova, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos, bem como área permeável, desde que:

Não haja aberturas onde os afastamentos estejam nulos, ou tenha peitoral com altura mínima de 1,80m onde os afastamentos forem inferiores à legislação; e

Com relação à área permeável, atenda a 50% do que é exigido pela legislação vigente.

Por fim, em caso de ampliação, siga rigorosamente a legislação.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

3. DECISÃO Nº 319/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 478/2025

INTERESSADO(A): RICARDO EUGÊNIO VALÉRIO DE OLIVEIRA

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA SEMMAS

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a expedição da **CERTIDÃO DE HABITE-SE** para o imóvel localizado na Rua Barão de Indaiá, nº 109, Condomínio Laranjeiras Premium, uma vez que não foram sanadas as irregularidades apontadas pela análise técnica.

Abstenção da SEMEF, por suspeição.

4. DECISÃO Nº 320/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 10249/2024

INTERESSADO(A): VICTOR GUSTAVO CRUZ LEVEL

ASSUNTO: RENOVAÇÃO DE ALVARÁ

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **RENOVAÇÃO DE ALVARÁ** para o imóvel localizado na Alameda Carlota Bomfim, nº 3269, Lote 52, Quadra E, Ponta Negra, flexibilizando-se os afastamentos laterais, por não haver aberturas para o lote vizinho.

Ressaltar que qualquer futura alteração de tipologia, parcial ou total, deverá atender os parâmetros urbanos vigentes, sem futuras flexibilizações pelo CMDU.

5. DECISÃO Nº 321/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9764/2024

INTERESSADO(A): ESTILO TARUMÃ SPE LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO SEM LICENÇA COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO SEM LICENÇA COM MODIFICAÇÃO DO PROJETO** para o imóvel localizado na Rua Pacoti, s/nº, Tarumã-Açu, sendo favorável ao recebimento da área indicada a título de equipamento comunitário, flexibilizando-se o percentual faltante para atingir o total de 5% da área, condicionando-se ao pagamento em pecúnia dessa diferença de percentual.

Ressaltar que deverão ser observados todos os demais incisos do art. 109 da Lei Complementar 3/2014.

6. DECISÃO Nº 322/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 3864/2025

INTERESSADO(A): SANDRA SOCORRO DA SILVA PORTO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Bucareste, nº 8, Lote 8, Quadra 46, Planalto, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos (adendo SEMINF), por não haver aberturas para os lotes vizinhos, e os demais índices urbanísticos em desacordo, desde que:

Com relação ao afastamento frontal, haja a apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi*; e

Com relação à área permeável, atenda a 30% do que é exigido pela legislação vigente. Abstenção do IMPLURB, por não ter ouvido o voto em sua integralidade. Ausências do CAU/AM e da VISA MANAUS/SEMSA.

7. DECISÃO Nº 323/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 6959/2025

INTERESSADO(A): CAP-100 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, favorável à **APROVAÇÃO E LICENÇA** do empreendimento, bem como à **APROVAÇÃO do ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, em relação ao imóvel localizado na Avenida do Turismo, nº 1046, Ponta Negra, em consonância com a CTPCU, desde que:

Apresente licença ambiental de instalação, tratando-se de aprovação e licença para construção;

Apresente projeto aprovado pelo órgão responsável pelo trânsito, tratando-se de aprovação e licença para construção e o EISV é parte integrante do EIV;

Apresente a ART/RRT do projeto de drenagem; e

Atenda a todos os itens do Parecer nº 2711/2025 – DIAP.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, serão as indicadas no Parecer nº 248/2025 da CTPCU.

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

Ausências do CAU/AM e da VISA MANAUS/SEMSA.

8. DECISÃO Nº 324/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 8798/2024

INTERESSADO(A): AUTOPOSTO SANTOS DUMONT LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, favorável à **APROVAÇÃO E LICENÇA** do empreendimento, bem como à **APROVAÇÃO do ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, em relação ao imóvel localizado na Rua Sobral, s/nº, Gilberto Mestrinho, em consonância com a CTPCU, flexibilizando-se o índice urbanístico, desde que:

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Com relação ao afastamento frontal, haja a assinatura do termo de área *non aedificandi*; Seja cumprido o item 1.a) do Parecer nº 2845/2025 – DIAP; Apresente as soluções de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, até a ocasião do habite-se; e Apresente a ART/RRT do projeto de drenagem. Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, bem como as indicadas pelos órgãos de trânsito e de meio ambiente, são suficientes para mitigar os impactos gerados pelo empreendimento. Decidir que, quanto às **medidas compensatórias**, o valor deverá ser revertido e recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU. Ausências do CAU/AM e da VISA MANAUS/SEMSA.

9. DECISÃO Nº 325/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 534/2025

INTERESSADO(A): MAIS LAR ENGENHARIA LTDA

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** para o imóvel localizado na Avenida do Turismo, nº 54A, Tarumã, em consonância com a CTPCU, condicionando-se à apresentação da licença ambiental.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, bem como as indicadas pelo órgão de trânsito, são suficientes para mitigar os impactos gerados pelo empreendimento.

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

Ausências do CAU/AM e da VISA MANAUS/SEMSA.

Na presente reunião houve a apresentação da Sra. Nathasha, servidora da SEMEF, referente à solicitação de Operação de Crédito, contida no Processo SIGED 2025.15848.15852.9.019820 (Ofício nº 2302/2025 – GS/SEMEF), bem como o recebimento do Ofício nº 1398/2025 – GS/SEMMASCLIMA, referente à alteração de membro do Conselho.

Observa-se, por fim, que os Conselheiros do IMMU e da CMM solicitaram a retirada da pauta dos Processos nº 5092/2025 (Maria Gomes Maia) e nº 7111/2025 (Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas Ltda), respectivamente.

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, 3 de setembro de 2025.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 35ª (TRIGÉSIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 35ª (TRIGÉSIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

CAMILLA ANUNCIAÇÃO 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