

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 36ª (TRIGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 10.09.2025 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, CRC/AM, CASA CIVIL e VISA MANAUAS/SEMSA**, conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da **35ª (TRIGÉSIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 03.09.2025. 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 326/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 5006/2024

INTERESSADO(A): BERTOLINI CONSTRUÇÃO NAVAL LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO IMMU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Rua Raimundo Nonato de Castro, nº 1, Santo Agostinho, em consonância com a CTPCU.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV são contempladas satisfatoriamente no estudo.

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

Ausências da ADEMI e da VISA MANAUAS/SEMSA.

2. DECISÃO Nº 327/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 3516/2024

INTERESSADO(A): B K S NASCIMENTO

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUAS

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM ALTERAÇÃO DE USO** exclusivamente para a atividade de Educação Infantil, classificada como **SERVIÇO TIPO 2 – CRECHE E PRÉ-ESCOLA**, que será exercida no imóvel localizado na Rua Náutico, nº 62, Petrópolis, com a isenção do pagamento da outorga onerosa, por se trata de empresa de pequeno porte - MEI, desde que:

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Haja a retirada formal da atividade Ensino Fundamental (CNAE8513900 – TIPO 3) do cartão de CNPJ da empresa;
Sejam mantidas as 3 (três) vagas de estacionamento, devidamente demarcadas, conforme Parecer nº 196/2025 – CTPCU (fl. 110); e
Apresente as documentações atualizadas ao IMPLURB, considerando as alterações deliberadas por este CMDU.
Ausências da ADEMI, SEMMAS e da FIEAM.

3. DECISÃO Nº 328/2025 – CMDU PROCESSO Nº 5840/2025

INTERESSADO(A): JOSÉ FERNANDES PACHECO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE COMERCIAL.

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEÇ

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Avenida Djalma Batista, nº 390, Chapada, flexibilizando-se a área permeável, bem como o afastamento frontal, desde que haja a assinatura do termo de área *non aedificandi*.

Ausência da ADEMI.

4. DECISÃO Nº 329/2025 – CMDU PROCESSO Nº 7563/2025

INTERESSADO(A): ARLEMY LIMA CASTRO

ASSUNTO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO. REENQUADRAMENTO DE ATIVIDADE

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM REENQUADRAMENTO DE ATIVIDADE** solicitada para **SERVIÇO TIPO 3**, que será exercida no imóvel localizado na Avenida Joaquim Nabuco, nº 1126, Centro, com o devido pagamento da outorga onerosa.

Ausências da ADEMI e da SEMEF.

5. DECISÃO Nº 330/2025 – CMDU PROCESSO Nº 8391/2025

INTERESSADO(A): RAIMUNDO TAVARES DE SOUZA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado no Beco Saturnino, nº 12, Centro, flexibilizando-se a marquise e cobertura que avançam sob o passeio público, conforme do Parecer nº 2784/2025, item 2.a., desde que:

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Apresente laudo técnico acompanhado de documento de ART/RRT de profissional habilitado, específico para atestar as condições técnicas de segurança da marquise de concreto e do beiral do telhado que avançam sob o passeio público; e

Apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi*.

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

Ausências da ADEMI e do IMPLURB.

6. DECISÃO Nº 331/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 4719/2025

INTERESSADO(A): ARENA PETRÓLEO REVENDA DE COMBUSTÍVEIS LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida Hernando de Oliveira Gonçalves, nº 132, Monte das Oliveiras, em consonância com a CTPCU, desde que:

Apresente o projeto carimbado, conforme item 10 do parecer expedido pelo órgão de trânsito, até a emissão do alvará; e

Apresente as cartas de viabilidades das concessionárias de água e energia, até a emissão do Habite-se (adendo do IMPLURB).

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV 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.

Ausência da ADEMI.

7. DECISÃO Nº 332/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 7111/2024

INTERESSADO(A): CENTRO DE ESTUDOS JURÍDICOS DO AMAZONAS LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM

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 Acre, nº 200, Nossa Senhora das Graças, em consonância com a CTPCU, flexibilizando-se os índices urbanísticos em desacordo com a legislação, desde que:

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

Com relação aos afastamentos laterais, que não haja aberturas e, caso existam, o peitoril deve ser elevado à altura de 1,80 m;

Seja cumprido o item 2.a. do Parecer nº 2898/2025 – DIAP;

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

A guarita seja realocada para dentro dos limites do lote, até a ocasião do Habite-se;
Apresente as soluções de abastecimento de água, energia elétrica e tratamento de esgoto, até a ocasião do Habite-se;
Seja indicado na planta de implantação geral a rede de gás canalizado, se houver, conforme parecer da CTPCU (fl. 609); e
Que o IMPLURB confira, em projeto, o atendimento da área permeável, conforme exigido pela legislação (adendo da PGM).
Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, serão as indicadas no Parecer nº 272/2025 da CTPCU (fl. 608), com a entrega dos materiais descritos junto ao órgão de trânsito.
Decidir que, quanto às **medidas compensatórias**, o valor deverá ser revertido e recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.
Abstenção do CAU/AM, por impedimento. Ausência da ADEMI.

8. DECISÃO Nº 333/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 271/2025

INTERESSADO(A): DIOGO DA CRUZ SALLES

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO IMMU

VOTO VISTA: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Rua Jatubu, nº 88, Gilberto Mestrinho, flexibilizando-se os afastamentos laterais, frontal e de fundos, a área permeável, a abertura dos portões para o lado externo, bem como a cobertura sob o passeio público, desde que:

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

Em relação à cobertura que avança sob o passeio público, apresente laudo técnico com a respectiva ART, assumindo-se total responsabilidade sobre tal avanço;

Em relação ao afastamento lateral com abertura, a área seja utilizada exclusivamente para uso como área técnica (adendo da SEMEF); e

Seja apresentado o projeto da demarcação das vagas, demonstrando que a carga e descarga pode ser realizada dentro do lote (adendo do CAU).

Voto primordial do IMMU, pelo indeferimento, vencido, acompanhado pelos conselheiros da SEMINF e do IMPLURB;

Voto Vista da FIEAM, pelo deferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, SINDUSCON/AM, PGM, CAU/AM, VISA MANAUS/SEMSA, SINTRACOMEC, CDL/MANAUS, CREA/AM, CASA CIVIL, SEMMAS, AGEMAN e CRC/AM.

Abstenção da CMM, por não ter ouvido voto em sua integralidade. Ausência da ADEMI.

9. DECISÃO Nº 334/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 739/2024

INTERESSADO(A): ROYAL MAX DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA INDUSTRIAL

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA INDUSTRIAL** do imóvel localizado na Rua Acará, nº 350, Distrito Industrial, flexibilizando-se os afastamentos laterais, desde que:

Apresente licença ambiental válida; e

Apresente os cortes e fachadas de todas as edificações do lote, no mínimo 2 (dois) de cada.

Ausência da ADEMI.

10. DECISÃO Nº 335/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 11968/2023

INTERESSADO(A): IME – INSTITUTO METROPOLITANO DE ENSINO

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON/AM

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 Coronel Teixeira, nº 1320, Ponta Negra, em consonância com a CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas até a emissão do Habite-se:

Termo de execução expedido pela SEMINF;

Termo de execução expedido pelo IMMU, conforme quadro de vagas de estacionamento apresentado; e

Auto de vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV serão satisfatórias à mitigação dos impactos resultantes da reforma e da ampliação do projeto, podendo, ainda, ser abordados por meio de ações que serão executadas pelo empreendedor.

Decidir que, quanto às **medidas compensatórias**, o valor de R\$ 577.913,36 (quinhentos e setenta e sete mil, novecentos e treze reais e trinta e seis centavos) deverá ser utilizado na execução de um gradil em um dos trechos do Parque Amazonino Mendes, nos termos sugeridos pela DPLA, devendo o saldo remanescente ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Abstenção do CAU/AM, por impedimento. Ausência da ADEMI.

11. DECISÃO Nº 336/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 8311/2025

INTERESSADO(A): DOMINGOS SÁVIO MARQUES MARINHO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE. MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO DE PROJETO

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE, COM MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO DE PROJETO**, do imóvel localizado na Rua Londres, nº 2, Campos Elíseos, Planalto, flexibilizando-se os índices urbanísticos em desacordo com a legislação, desde que:

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

Com relação à área permeável, atenda a 50 % do que é exigido pela legislação, a ser confirmado pelo IMPLURB.

Ausência da ADEMI.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

12. DILIGÊNCIA Nº 43/2025

PROCESSO Nº 7049/2025

INTERESSADO(A): EDSON PALHETA BRASIL

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

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **INTERESSADO**, considerando a justificativa apresentada para o não atendimento da área permeável, para que apresente documentos que comprovem o estado de saúde da menor, bem como laudo técnico e receituário.

Participaram da presente reunião a Sra. Michelle, responsável técnica do processo de nº 7111/2024 – Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas Ltda, o Sr. Sandro, procurador do processo de nº 271/2025 – Diogo da Cruz Salles e o Sr. Ronaldo, procurador do processo nº 739/2025 – Royal Max do Brasil Indústria e Comércio Ltda.

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, 10 de setembro 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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 36ª (TRIGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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

MARIA MINUZA DA FONSECA DE LIMA
Conselheira Suplente Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIAÇÃO RAMALHOSA MULLER
Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUAS

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

JOSENY GUSMÃO DA SILVA
Conselheira Titular Representante do CRC/AM

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 36ª (TRIGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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