

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 37ª (TRIGÉSIMA SÉTIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 17.09.2025 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 **36ª (TRIGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 10.09.2025. 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 337/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 4525/2025

INTERESSADO(A): FABIO DE OLIVEIRA MEDONÇA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Rua Maria Andrade, nº 22, São Lázaro, flexibilizando-se os afastamentos frontal, lateral e de fundos, bem como 1 (uma) vaga de estacionamento faltante, desde que:

Em relação à área permeável, atenda o percentual mínimo do que é exigido pela legislação vigente;

Não haja a obstrução do passeio público, tendo em vista que as vagas de estacionamento estão dentro do limite do lote;

Não haja aberturas para os lotes laterais com um peitoril inferior a 1,80m, preservando a privacidade dos lotes vizinhos; e

Em relação ao afastamento frontal, haja a apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi* (adendo da ADEMI).

2. DECISÃO Nº 338/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 11658/2022

INTERESSADO(A): CELINA MARQUES MOURÃO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMINF

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Marechal Odilio Denis, Quadra A, Lote 20, Chapada, flexibilizando-se o afastamento lateral.

Ressaltar que não haverá novas flexibilizações de parâmetros urbanísticos para modificações futuras.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Ausências do SINDUSCON, da VISA MANAUS/SEMSA e do SINTRACOMECE.

3. DECISÃO Nº 339/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9225/2025

INTERESSADO(A): MCON COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA

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

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM ALTERAÇÃO DE USO** para a atividade classificada como Industrial Tipo 4, que será exercida no imóvel localizado na Rua Professora Rosalina Feitosa, s/nº, Tarumã Açu, mediante o pagamento da outorga onerosa.

Ausências do SINDUSCON e do SINTRACOMECE.

4. DECISÃO Nº 340/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9172/2025

INTERESSADO(A): THIAGO DA SILVA LUSTOSA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR** do imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós, nº 7726, Condomínio Residencial Forest Hill, Lote 140, Colônia Terra Nova, flexibilizando-se os índices urbanísticos em desacordo, desde que:

Em relação ao afastamento lateral, não haja aberturas, preservando a privacidade dos lotes vizinhos; e

Em relação à área permeável, atenda a 80% do que é exigido pela legislação vigente.

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

Ausências do SINDUSCON, do SINTRACOMECE e da VISA MANAUS/SEMSA.

5. DECISÃO Nº 341/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 2017.00796.00824.0.007682

INTERESSADO(A): DJANIRA MACHADO LIMA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Avenida Brasil, esquina com Rua Natal nº 09, Compensa, em razão das inúmeras irregularidades em desacordo com a legislação, especificamente com relação às vagas de estacionamento e ao uso do local.

Ausências do SINDUSCON, do SINTRACOMECE e da VISA MANAUS/SEMSA.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

6. DECISÃO Nº 342/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 5332/2025

INTERESSADO(A): LUIZ MONTEIRO DA COSTA - ME

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

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** para o imóvel localizado na Avenida Professor Nilton Lins, nº 17, Quadra 22-A, Flores, em consonância com a CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Sejam cumpridas, em sua integralidade, as pendências elencadas no Parecer nº 2485/2025 – DIAP (fl. 100);

Pagamento da outorga onerosa (adendo da CDL/MANAUS); e

Apresentação da anuência de mais 50% dos moradores, nos termos das exigências legais (adendo da CDL/MANAUS).

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 SINDUSCON, do SINTRACOMECA e da FIEAM.

7. DECISÃO Nº 343/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 5999/2025

INTERESSADO(A): CIDADE DO AÇO COMÉRCIO DE FERRO AÇO LTDA

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

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM ALTERAÇÃO DE USO** para as atividades classificadas como Industrial Tipo 4 e Industrial Tipo 5, que serão exercidas no imóvel localizado na Rua Flor de Laranjeira, s/nº, Tarumã, condicionando-se ao pagamento da outorga onerosa, nos termos do que foi decidido no parecer da CTPCU.

Decidir pela total manutenção da área de preservação permanente (APP), que se encontra inserida no lote (adendo da SEMEF).

Ausência da VISA MANAUS/SEMSA.

8. DECISÃO Nº 344/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 1037/2025

INTERESSADO(A): NORTE TECH SERVIÇOS EM ENERGIA LTDA

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** para o imóvel localizado na Rua Acre, nº 292, Nossa Senhora das Graças, em consonância com a CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Devem ser apresentados até o alvará de construção:

Licença ambiental de instalação; e

Projeto viário/análise de tráfego aprovado pelo IMMU.

Devem ser apresentados até a emissão do habite-se:

AVCB;

Viabilidade de abastecimento de água; e

Projeto de drenagem aprovado pela SEMINF.

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 correspondente a R\$ 338.615,36 (trezentos e trinta e oito mil, seiscentos e quinze reais e trinta e seis centavos) deverá ser utilizado na execução de gradil em trecho do Parque Amazonino Mendes, nos termos sugeridos pela DPLA, devendo o saldo remanescente ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

9. DILIGÊNCIA Nº 44/2025

PROCESSO Nº 10608/2024

INTERESSADO(A): ARAGUAIA ADMINISTRADORA DE CARTÕES LTDA

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

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** à **CTPCU**, para que proceda à manifestação formal em relação à emissão da CIT, após a apresentação do EIV pela parte interessada, conforme parecer acostado às fls. 47/25.

Na presente reunião, o Conselheiro da SEMMAS solicitou a retirada de pauta do Processo nº 4317/2025 (V de Lima Leal e Cia Ltda ME). E o Conselheiro da SEMEF pediu vista do Processo nº 6560/2025 (Newton e Brazão Comércio de Aço Ltda EPP).

Participaram da presente reunião a Sra. Jessica Andrade, procuradora do Processo nº 5999/2025 (Cidade do Aço Comércio de Ferro e Aço 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, 17 de setembro de 2025.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

BENONY PEREIRA MAMEDE

Conselheiro Titular Representante do SINTRACOMECA/AM

CARLA CAVALCANTE SOARES

Conselheira Suplente Representante do CREA/AM

UARODI PEREIRA GUEDES

Conselheiro Titular Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIAÇÃO RAMALHOSA MULLER

Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUAS

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 37ª (TRIGÉSIMA SÉTIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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 VASQUEZ MAXIMO
Conselheira Titular 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