

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 41ª (QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 15.10.2025 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 SEMSA/VISA MANAUAS**, conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da **40ª (QUADRAGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 08.10.2025. 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 370/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 6560/2025

INTERESSADO(A): NEWTON E BRAZÃO COMÉRCIO DE AÇO LTDA – EPP

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE. 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 Iate Clube, s/nº, Ponta Negra, Tarumã, em consonância com a CTPCU, desde que:

Apresente o AVCB expedido pelo Corpo de Bombeiros;

Apresente o projeto e o termo de execução de drenagem aprovado pela SEMINF; e

Apresente o termo de execução do projeto de viário emitido pelo órgão trânsito municipal.

Decidir pela dispensa das **medidas mitigadoras**, uma vez que a CTPCU não indica a necessidade de 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.

Decidir pela emissão de ofício ao Instituto de Proteção Ambiental de Amazonas – IPAAM, no intuito de elucidar os parâmetros técnicos e jurídicos que levaram à emissão de licença de operação em área de APP (adendo da PGM).

Pedido de vista da SEMEF, com devolução do processo acompanhando integralmente o voto da CASA CIVIL.

Ausência da FIEAM.

2. DECISÃO Nº 371/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 7108/2023

INTERESSADO(A): NADIER MACEDO DE ARAÚJO

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA DE SERVIÇO COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA DE SERVIÇO COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO** para o imóvel localizado na Avenida Liberalina Loureiro, nº 457, Ponta Negra, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos, desde que não hajam aberturas com peitoris menores que de 1,80m, com intuito de não prejudicar a privacidade dos vizinhos.

Com relação às vagas de estacionamento, decidir que sejam cumpridas em sua totalidade dentro do empreendimento, devendo ser confirmado pelo IMPLURB.

Com relação à área permeável, decidir que o interessado deve cumprir de forma integral o percentual exigido pela legislação, devendo tal item ser confirmada pelo IMPLURB através de vistoria.

Decidir ainda, caso haja alteração de atividades ou inclusão de uma nova, que se faça a atualização da CIT e posterior inserção dessas atividades na certidão de habite-se (adendo do IMPLURB).

Ressaltar, por fim, que em qualquer reforma ou ampliação o interessado deverá cumprir integralmente a legislação vigente, não cabendo novas flexibilizações por este conselho.

3. DECISÃO Nº 372/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 5723/2025

INTERESSADO(A): J V DA SILVA LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** para o imóvel localizado na Rua Claude Debussy, nº 14, Conjunto Shangrilá IV, Parque 10 de Novembro, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos, bem como o poço de ventilação, desde que:

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

Apresente soluções de esgotamento sanitário e certificado de vistoria do corpo de bombeiros, na ocasião do Habite-se;

Com relação à área permeável e à faixa de manobra de veículos, atenda ao Parecer nº 3087/2025 – DIAP;

Com relação aos afastamentos laterais e de fundos, que se encontram no limite do lote, haja a vedação de todas as aberturas existentes (adendo do IMPLURB);

Com relação ao poço de ventilação/iluminação da forma que se encontram, não haja a vedação na cobertura, no intuito de garantir a ventilação e a iluminação indireta aos ambientes, a serem confirmados pelo IMPLURB na ocasião do Habite-se (adendo do IMPLURB); e

Em caso de haver multas pendentes em razão de ações fiscais do IMPLURB, sejam regularizadas de imediato (adendo do IMPLURB).

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Ressaltar, por fim, que não haja mais flexibilizações por parte deste CMDU relativas a índices urbanísticos em análises futuras.

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

Voto contrário da SEMEF, pelo indeferimento, vencido.

4. DECISÃO Nº 373/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9651/2025

INTERESSADO(A): GNV CONSULTORIA LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

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 3**, que serão exercidas no imóvel localizado na Rua Jardim Olinda, nº 159, Loteamento Nascente da Águas Claras, Novo Aleixo, desde que:

Haja o pagamento da outorga onerosa;

Apresente a anuência de mais de 50% (cinquenta por cento) dos moradores, dos dois lados da via, numa extensão de 100m (cem metros) para cada lado do lote, a partir do lote em questão, nos termos do que é previsto pela legislação, a ser confirmada por parte do IMPLURB.

5. DECISÃO Nº 374/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 8084/2025

INTERESSADO(A): ALLIANCE HOSPITALAR COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE MATERIAL MÉDICO 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 reenquadradas de **Comercial Tipo 4** para **Comercial Tipo 3**, que serão exercidas no imóvel localizado na Avenida Jornalista Umberto Calderaro Filho, nº 2259, Conjunto Celetramazon, Adrianópolis, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:

Haja o pagamento da outorga onerosa;

Sejam validadas pelo IMPLURB as assinaturas de anuência apresentadas.

6. DECISÃO Nº 375/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 2837/2025

INTERESSADO(A): ANTÔNIO EDSON SILVA DE MORAIS

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

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 REENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES** para as atividades reenquadradas de **Serviço Tipo 4** para **Serviço Tipo 3**, que serão exercidas no imóvel localizado na Avenida Antônio Teles, nº 8, Quadra E8, Lote 9, Loteamento Nascente das Águas Claras, Novo Aleixo, 1ª Etapa, em consonância com parecer da CTPCU, mediante o pagamento da outorga onerosa.

7. DECISÃO Nº 376/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 6358/2025

INTERESSADO(A): COMPANHIA DE GÁS DO AMAZONAS – CIGÁS

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO DE ESTAÇÃO DE REGULAGEM. 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 PARA CONSTRUÇÃO DE UMA ESTAÇÃO DE REGULAGEM DE PRESSÃO - ERP**, bem como à **APROVAÇÃO do ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para a DISTRIBUIÇÃO DE GÁS NATURAL POR REDES URBANAS – localizado entre as Avenida Autaz Mirim e a Avenida Solimões, s/nº, Distrito Industrial I, em consonância com o parecer da CTPCU, condicionado à apresentação do arquivo digital georreferenciado no Sistema Regional Transverso de Mercator (RTM), com Datum Geocêntrico SIRGAS 2.000 para o devido mapeamento do empreendimento, conforme o Parecer nº 3151/2025 – DIAP, caso ainda não tenha sido apresentado.

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.

8. DECISÃO Nº 377/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 8559/2025

INTERESSADO(A): URBIMIDIA NORTE – NORDESTE LTDA

ASSUNTO: VIABILIDADE DE PUBLICIDADE

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **VIABILIDADE DE PUBLICIDADE** para 2 (dois) engenhos publicitários tipo “painel de led”, localizados:

Ponto 2: Avenida Torquato Tapajós, nº 22, Flores, flexibiliza-se a distância mínima referentes aos engenhos do ponto 2, por não obstruir a visibilidade do painel sequente,

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

sendo um totem vertical da empresa Bemol e na mesma linha anterior, existe outro painel a menos de 100m;

Ponto 3: Avenida João Câmara, nº 1-1744, Novo Aleixo, flexibiliza-se por estar recuado a 4m da via pública e não oferecer risco de trânsito.

Ausência da SEMINF.

9. DECISÃO Nº 378/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 7512/2025

INTERESSADO(A): MARIA DE LOURDES CORREIA GUIMARÃES

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR 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 Sucupira, Quadra 5, Lote 12, nº 138, Dom Pedro I, flexibilizando-se os afastamentos frontal, lateral e de fundos, bem como a área permeável, 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 25% (vinte e cinco por cento) do que é exigido pela legislação (adendo do IMMU).

Ressaltar que, em caso de ampliação, deve ser seguida a legislação vigente.

Voto primordial da SEMMAS vencido.

Voto vista da FIEAM, pelo deferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, do SINDUSCON/AM, da PGM, do CAU/AM, da SEMSA, do SINTRACOME, do IMMU, da CDL/MANAU, do CREA/AM, da CASA CIVIL, da ADEMI, do IMPLURB, da CMM, da AGEMAN e do CRC/AM.

Ausência da SEMINF.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

10. DILIGÊNCIA Nº 49/2025

PROCESSO Nº 6674/2025

INTERESSADO(A): VIGNOLI RESTAURANTE LTDA

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **INTERESSADO** para que anexe nova planta mostrando a área de estacionamento, bem como o número de vagas dimensionadas, tendo suas respectivas cotas grafadas de forma legível no projeto, quanto às suas dimensões e vãos de circulação, conforme o que é exigido pela Lei Municipal nº 3/2014.

Participaram na presente reunião o Sr. Vanderedo Junior, responsável técnico do Processo nº 8559/2025 (Urbmidia Norte-Nordeste Ltda) e a Sra. Ithiele, procuradora do Processo nº 7512/2025 (Maria de Lourdes Correia Guimarães).

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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, 15 de outubro 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

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 IM

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 41ª (QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA) 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

MARCELO NOVAES MEGALI
Conselheiro Suplente 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