

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 42ª (QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 22.10.2025 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 **41ª (QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 15.10.2025. 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 379/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 10069/2025

INTERESSADO(A): MOREIRA REIS EMPREENDIMENTOS LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA/VISA 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** para as atividades reclassificadas para **Comercial Tipo 3** e **Serviço Tipo 3**, que serão exercidas no imóvel localizado na Avenida Guilherme Paraense, nº 40, Parque Residencial Adrianópolis, 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; e

Apresente o quantitativo de vagas de estacionamento e de carga e descarga necessários para o exercício das atividades no imóvel.

Abstenção da FIEAM, por não ouvir o voto em sua integralidade. Ausência do CRC/AM.

2. DECISÃO Nº 380/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 10679/2025

INTERESSADO(A): NELCIA DE CASTRO TAVARES

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** do imóvel localizado na Rua Aruanã, nº 1,

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Compensa, flexibilizando-se os afastamentos frontal e de fundos, desde que assegure não haver aberturas para os lotes vizinhos e aos demais índices em desacordo, condicionando-se:

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

Com relação a área permeável, atenda a 50% (cinquenta por cento) do que é exigido pela legislação (adendo do IMMU).

Ressaltar que eventuais alterações, caso ocorrem, não deverão ser flexibilizadas novamente.

Ausência do CRC/AM.

3. DECISÃO Nº 381/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 6969/2025

INTERESSADO(A): MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEÇ

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Rua Abre Campos, s/nº, Bairro da Paz, condicionando-se a apresentação da ART/RRT do projeto de drenagem até a emissão do licenciamento (adendo do IMPLURB).

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, bem como as indicadas pelo órgão de trânsito e 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.

4. DECISÃO Nº 382/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9959/2025

INTERESSADO(A): FREDSON MENEZES SILVA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua A, Quadra B, nº 28, Residencial Villa Pouplex, Gilberto Mestrinho, tendo em vista a existência de pendências documentais, bem como pendências de ordem urbanística obrigatórias, em especial o não atendimento à área permeável.

Ausência da PGM.

5. DECISÃO Nº 383/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9312/2025

INTERESSADO(A): ANTÔNIO DINIZ TEIXEIRA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO IMMU

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Rua Professor Antônio Giulesse, nº 350, Alvorada, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos, bem como os demais índices 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 50% (cinquenta) do que é exigido pela legislação.

Decidir, ainda, que, em relação à construção que avança os limites do lote, o requerente deverá corrigir ou adequar, de forma que a construção esteja delimitada ao lote.

Ressaltar que no caso de modificações futuras não serão mais permitidas flexibilizações dos parâmetros urbanísticos.

Ausência da PGM.

6. DECISÃO Nº 384/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9612/2025

INTERESSADO(A): DANIELE FERNANDES HOLANDA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua 3, nº 44, Tarumã, flexibilizando-se a área permeável, por já atender a mais de 50% do que é exigido pela legislação, bem como os afastamentos laterais e de fundos, desde que não haja aberturas para lote vizinho em altura inferior a 1,80m.

Ressaltar que qualquer alteração que venha ser feita deverá obrigatoriamente estar de acordo com a legislação vigente e que nenhuma outra flexibilização será permitida ao referido imóvel.

Ausências da CASA CIVIL e da CMM.

7. DECISÃO Nº 385/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 10213/2025

INTERESSADO(A): CAIO VICTOR DA CRUZ CORDEIRO

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM ALTERAÇÃO DE USO** para o imóvel localizado na Rua Dom Milton Correia Pereira, nº 1062, Parque 10 de Novembro, tendo em vista o interessado não atender a requisitos essenciais à viabilidade e aprovação para funcionamento da atividade no local pretendido, bem como não apresentar vagas de estacionamento e área para carga e descarga prevista na legislação.

Ausências do CREA/AM, do CRC/AM e da FIEAM.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

8. DECISÃO Nº 386/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9881/2025

INTERESSADO(A): FORTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA INDUSTRIAL

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA INDUSTRIAL** do imóvel localizado na Rua Jaguaribe, nº 35, Loteamento Nascente das Águas Claras, Novo Aleixo, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos, por não haver aberturas para os lotes vizinhos, bem como a área permeável, por apresentar sistema de drenagem adequado.

Ressaltar que quaisquer futuras alterações no imóvel deverão obedecer integralmente à legislação urbanística vigente, não sendo cabível novas flexibilizações por este conselho.

9. DECISÃO Nº 387/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 4711/2025

INTERESSADO(A): FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** elaborado para o imóvel localizado na Rua Vivaldo Lima, nº 123, Alvorada, em consonância com a CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas até a emissão do habite-se (adendo IMPLURB):

Apresentação da carta de viabilidade da concessionária de gás;

Apresentação do AVCB; e

Apresentação do termo de execução expedido pelo IMMU.

Com relação ao parecer expedido pelo órgão de trânsito e projeto carimbado, que seja confirmado pelo IMPLURB quanto ao cumprimento da exigência, tendo em vista que já se encontra anexado aos autos.

Decidir pela dispensa das **medidas compensatórias**, uma vez que o empreendimento está inserido em AEIS Alvorada.

Ausência da FIEAM.

Também foi transformado os seguintes processos em Diligência:

10. DILIGÊNCIA Nº 50/2025

PROCESSO Nº 528/2025

INTERESSADO(A): VARGEM ALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir retirar o processo de pauta e transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB/CTPCU** para que sejam verificadas junto à GAPIS as especificações do endereço correto do empreendimento, com posterior encaminhamento à CTPCU, para

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

que seja confirmada se a análise técnica foi realizada de acordo com as informações do imóvel e do EIV acostado ao processo.

11. DILIGÊNCIA Nº 51/2025

PROCESSO Nº 4642/2024

INTERESSADO(A): SÓLIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir por devolver os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, com a devida retificação:

Onde se lê: **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Avenida Coronel Cyrillo Neves, nº 1010, Compensa, flexibilizando-se os afastamentos de fundos e lateral, desde que não haja aberturas, de forma a preservar a privacidade dos lotes vizinhos.

Passa-se a ler: **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA INDUSTRIAL TIPO 3** (fabricação de embalagens de papel) do imóvel localizado na Avenida Coronel Cyrillo Neves, nº 1010, Compensa, flexibilizando-se os afastamentos de fundos e lateral, desde que não haja aberturas, de forma a preservar a privacidade dos lotes vizinhos.

Ressaltar que já consta nos autos a existência de CIT prevendo a possibilidade de atividade industrial tipo 3, devendo o IMPLURB apurar sua validade, bem verificar o devido recolhimento da outorga onerosa.

Participou na presente reunião a Sra. Bárbara, procuradora do Processo nº 528/2025 (Vargem Alta Empreendimentos Imobiliários 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, 22 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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 42ª (QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 42ª (QUADRAGÉSIMA SEGUNDA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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