

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 45^a (QUADRAGÉSIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 12.11.2025 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, SINTRACOME/AM, CREA/AM, IMMU, CDL/MANAUS, AGEMAN, SEMEF, CAU/AM, ADEMI, CRC/AM, CASA CIVIL e SEMSA/VISA MANAUS**, conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da **44^a (QUADRAGÉSIMA QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 05.11.2025. 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 405/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 8525/2025

INTERESSADO(A): C L N PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida do Turismo, nº 13.529, Tarumã, em consonância com a CTPCU, com as seguintes condicionantes: Apresentação da Licença Ambiental de Instalação até a emissão do Alvará de Construção;

Apresentação do AVCB expedido pelo Corpo de Bombeiros, até a emissão do Habite-se; Apresentação das cartas de viabilidade das concessionárias de água e energia, até a emissão do Habite-se; e

Apresentação do Projeto de Drenagem e o Projeto de Execução aprovados pela SEMINF, até a emissão do Habite-se.

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.

Ausência da CMM.

2. DECISÃO Nº 406/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 4943/2025

INTERESSADO(A): ELAINE SOCORRO PIRES BASTOS

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO** do imóvel localizado na Rua da Independência, nº 37, Nova Esperança, por se tratar de obra consolida, flexibiliza-se a exigência de área mínima do lote, desde que o IMPLURB confirme a informação apresentada no laudo técnico quanto ao afastamento frontal, atestando a inexistência de avanço sobre o passeio público (adendo da PGM).

Observar que não houve análise dos índices urbanísticos, mas tão somente dos requisitos necessários ao desmembramento do lote em questão (adendo da ADEMI).

3. DECISÃO Nº 407/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9653/2024

INTERESSADO(A): ADALBERTO DE SOUZA FILHO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Maria de Nazaré, nº 03, Redenção, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos, por não haver aberturas para os lotes vizinhos, bem como ao afastamento frontal, desde que apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi*.

Ressaltar, ainda, que não haverá novas flexibilizações de índices urbanísticos em análise futuras.

Ausência da CMM.

4. DECISÃO Nº 408/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 8339/2025

INTERESSADO(A): ANTONIO MARCELO ARAÚJO DE LIMA

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 o exercício unicamente das atividades VAREJISTAS pleiteadas (adendo do CAU), no imóvel localizado na Avenida Curaçao, nº 23, Conjunto Nova Cidade, desde que:

Seja feito o pagamento da outorga onerosa,

Não seja o passeio público usado para dar qualquer suporte ao exercício das atividades, devendo estar livre de expositores de mercadorias (adendo do IMPLURB).

Ausência da SEMMAS.

5. DECISÃO Nº 409/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 6463/2025

INTERESSADO(A): JUNIOR DE ALMEIDA AUZIER

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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 Filipinas, nº 81, Quadra 227, Conjunto Nova Cidade, Nova Cidade, flexibilizando-se os afastamentos frontal, lateral e de fundos, bem como a área permeável, desde que:

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

Não haja aberturas no limite lateral, ou possua um peitoril com altura mínima de 1,80 m, onde o afastamento for menor que o permitido; e

Observa-se ainda, onde o afastamento lateral e fundos for nulo, haja à vedação em sua totalidade (adendo do IMPLURB).

Ressalta-se que, em caso de ampliação siga a legislação vigente.

Ausências da SEMMAS e do SINDUSCON.

6. DECISÃO Nº 410/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 11264/2024

INTERESSADO(A): NIZONEY MONTEIRO ROCHA

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 na Rua Rosalind Franklin, nº 13, Quadra A, Conjunto Jardim Oriental, Parque 10 de Novembro, flexibilizando-se:

O afastamento lateral nulo ao lado da garagem pelo lado esquerdo, por não haver aberturas para o lote vizinhos; e

O afastamento de 0,50m lateral esquerdo que se encontra com 1,50m, desde que haja a elevação do peitoril a 1,80m da janela da suíte 2 do pavimento superior, que deve ser confirmado por parte do IMPLURB.

Ressaltar que não haverá mais flexibilizações neste CMDU para alterações futuras no imóvel em via de regularização.

Ausências da SEMSA e da CMM. Abstenção do SINTRACOME, por não ter ouvido o voto em sua integralidade.

7. DECISÃO Nº 411/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 7114/2025

INTERESSADO(A): ELDEN GONÇALVES DA SILVA

ASSUNTO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO. ALTERAÇÃO DE USO E 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 ALTERAÇÃO DE USO e REENQUADRAMENTO DE ATIVIDADES** para **INDUSTRIAL TIPO 1**, que serão exercidas no imóvel localizado na Rua Madalena Frota, nº 29, Quadra K29, Lote 29, Novo Aleixo, em consonância com parecer da CTPCU, condicionando-se ao pagamento da outorga onerosa.

Ausências da SEMMAS e do SINDUSCON.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

8. DECISÃO Nº 412/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 6186/2023

INTERESSADO(A): SAMEL SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA MÉDICO HOSPITALAR LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA DE SERVIÇOS

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

VOTO VISTA: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CAU/AM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, favorável à **APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA DE SERVIÇOS** do empreendimento localizado na Avenida Joaquim Nabuco, nº 1755, Centro, flexibilizando-se parcialmente os índices urbanísticos, com as seguintes condicionantes:

Implantação geral contendo todos os limites do terreno;

Com relação os afastamentos laterais e de fundos, haja a vedação das aberturas existentes, por estarem no limite do lote;

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

Pagamento do CAMT excedente, tendo em vista a área ultrapassar o máximo permitido;

Com relação às vagas de estacionamento, comprovação do número de vagas existentes no Blue Parking (Estacionamento Rotativo), devidamente identificadas e sinalizadas.

Caso o número de vagas não atenda ao exigido por lei, o interessado poderá apresentar área complementar de estacionamento situada a até 150 metros do imóvel, desde que comprovada a posse mediante contrato de locação, autorização do proprietário ou outro documento hábil. Deverá, ainda, apresentar croqui de localização do estacionamento, indicando a distância até o estabelecimento, sendo vedada a utilização do passeio público ou da via para estacionamento. Ressalta-se que, por ocasião da emissão do Habite-se, o lote deverá estar devidamente regularizado como propriedade da empresa; e

Apresentação da anuência formal do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN/AM (adendo do CAU/AM).

Ressaltar que novas flexibilizações não serão autorizadas por esse Conselho (adendo do IMPLURB).

Verificar a existência de autos de infrações, os quais deverão ser devidamente regularizados (adendo do IMPLURB).

Observar que o voto vista da conselheira do CAU/AM acompanhou o voto primordial do SINTRACOMECAU/AM, incluindo apenas o adendo acima mencionado.

Ausências da SEMMAS, do SINDUSCON e da FIEAM.

9. DECISÃO Nº 413/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 5661/2024

INTERESSADO(A): CONSTRUTORA ARRUDA LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Rua Waldemar Jardim Maués, nº 997, Novo Aleixo, em consonância com a CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Apresentação da ART/RRT do Projeto de Drenagem aprovado pela SEMINF; e
Apresentação da Licença Municipal de Instalação, emitida pela SEMMAS, até a emissão do Alvará de Construção.

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

Ausência da CMM.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

10. DILIGÊNCIA Nº 54/2025

PROCESSO Nº 10101/2025

INTERESSADO(A): M V P DOS SANTOS MARTINS

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que apresente análise técnica quanto ao uso e ocupação de área pública, ao mostrado em análise de imagem de arquivo, em relação à área ocupada do imóvel, observando que, em visita *in loco*, o empreendimento está concluído e segue o alinhamento dos demais imóveis.

Participaram na presente reunião a Sra. Nívea Riquelle, responsável técnica do Processo nº 9653/2024 (ADALBERTO DE SOUZA FILHO) e a Sra. Jessica de Lima, responsável técnica do Processo nº 11264/2024 (NIZONEY MONTEIRO ROCHA).

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, 12 de novembro de 2025.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS
Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Assessor do CMDU

SAMUEL HEBRON
Conselheiro Suplente Representante da PGM

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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 SINTRACOME/AM

CARLA SOUZA CALHEIROS
Conselheira Titular Representante do CREA/AM

UARODI PEREIRA GUEDES
Conselheiro Titular Representante do IMMU

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 45^a (QUADRAGÉSIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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