

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 46^a (QUADRAGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 19.11.2025 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/C/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 **45^a (QUADRAGÉSIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 12.11.2025. 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 414/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 3089/2025

INTERESSADO(A): MPZ PARTICIPAÇÕES LTDA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Travessa Prado, s/nº, Planalto, flexibilizando-se os afastamentos frontal e de fundos, desde que:

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

Seja confirmado pelo IMPLURB o atendimento do percentual da área permeável exigida pela legislação (adendo da SEMEF).

Ressaltar que qualquer alteração ou reforma no referido imóvel deverá atender integralmente o plano diretor da cidade de Manaus e a legislação vigente, não cabendo mais flexibilizações por parte deste Conselho.

Abstenção da FIEAM, por não ter ouvido o voto em sua integralidade.

2. DECISÃO Nº 415/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9162/2025

INTERESSADO(A): HELIDO GUEDES MONTENEGRO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** do imóvel localizado na Rua João Castro de Araújo, nº 71, São Jorge, flexibilizando-se os afastamentos frontal e de fundos, e os demais índices urbanísticos em desacordo, desde que:

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Com relação a área permeável, atenda a 50% do que é exigido pela legislação;
Com relação ao afastamento lateral, haja a elevação do peitoril a 1,80m das aberturas existentes no segundo pavimento (adendo do IMPLURB);
Com relação a existência de projeção ao passeio público, haja a apresentação de laudo de responsabilidade técnica específico, com ART de profissional habilitado, atestando a segurança e a viabilidade de manutenção da estrutura (adendo da FIEAM); e
O passeio público não seja utilizado para estacionamento do imóvel (adendo da Casa Civil).
Ausência do CRC/AM.

3. DECISÃO Nº 416/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 3250/2022

INTERESSADO(A): C M COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS E IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO. ANÁLISE DO EIV.

EMENTA: MANUTENÇÃO DA DECISÃO ANTERIOR

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **MANTENDO** a **DECISÃO ANTERIOR** de nº **219/2025, Ata da 26ª Reunião Ordinária**, de **02.07.2025**, em relação ao pedido de habite-se do imóvel localizado na Avenida Margarita, nº 233, Monte das Oliveiras, tendo em vista a inexistência de fato novo, nos termos do art. 51 do regimento interno deste CMDU.

4. DECISÃO Nº 417/2025 – CMDU

PROCESSO Nº **2025.00796.00824.0.000113**

INTERESSADO(A): MAC EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Dom Cláudio Colling, nº 27, Quadra 2, Conjunto Jardim Versalles, Planalto, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos, bem como a área permeável, desde que:

Com relação aos afastamentos laterais e de fundos, não haja aberturas para o lote vizinho e, caso existam, que sejam devidamente vedadas; e

Com relação à área permeável, atenda a 50% do que é exigido pela legislação;

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

5. DECISÃO Nº 418/2025 – CMDU

PROCESSO Nº **5846/2025**

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

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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 Avenida Magdalena Arce Dou, s/nº, Planalto, em consonância com a CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Apresentação da licença ambiental de instalação expedida pelo IPAAM, até a emissão do alvará de construção;

Apresentação do projeto de drenagem e do 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.

Ausências da SEMSA e da SEMMAS.

6. DECISÃO Nº 419/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 5566/2024

INTERESSADO(A): PETROMIX COMÉRCIO COMBUSTÍVEIS LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA. 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**, bem como à **APROVAÇÃO do ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Noel Nutels, nº 5, Novo Aleixo, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Apresentação do *layout* do canteiro de obras, conforme recomendado pela CTPCU; e

Apresentação das soluções de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, até a ocasião do habite-se;

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 da SEMSA e da SEMMAS.

7. DECISÃO Nº 420/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 10999/2025

INTERESSADO(A): VEGA RASTREAMENTO LTDA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEc

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Rua Penetração 1, nº 21, Quadra A, Parque das Castanheira 1, Gilberto Mestrinho, por se

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

tratar de uma área residencial, podendo o empreendimento causar transtornos e impactos significativos às unidades circunvizinhas.

Ausência da SEMSA. Abstenção da SEMMAS por não ter ouvido o voto em sua integralidade.

8. DECISÃO Nº 421/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 3749/2025

INTERESSADO(A): ANDREY JOSÉ RODRIGUES PENHA DE SOUZA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS

VOTO VISTA: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM REENQUADRAMENTO DE ATIVIDADES** para **SERVIÇO TIPO 2**, que serão exercidas no imóvel localizado na Rua Princesa Isabel, nº 2, Parque 10 de Novembro, com exceção da atividade classificada como Serviço Tipo 4 (Atividades de produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão não especificadas anteriormente) e da atividade classificada como Agrícola (Criação de peixes ornamentais em água salgada e salobra e Criação de peixes ornamentais em água doce), em consonância com parecer da CTPCU, condicionado ao pagamento da outorga onerosa, e desde que:

Apresente 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 pelo IMPLURB (adendo do IMPLURB); e

Não utilize o passeio público para das qualquer tipo de suporte ao exercício das atividades (adendo do IMMU).

Voto primordial da SEMMAS, pelo indeferimento, vencido.

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

9. DECISÃO Nº 422/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 5935/2024

INTERESSADO(A): CLÍNICA MEDISOL MEDICINA E TECNOLOGIA LTDA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA DE SERVIÇO

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA DE SERVIÇO** do imóvel localizado na Rua Rio Ituxi, nº 2, Nossa Senhora das Graças, flexibilizando-se os afastamentos frontal e de fundos, a área permeável e 2 (duas) vagas de estacionamento, desde que:

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

Haja a demarcação das vagas de estacionamento, nos termos do que determina a legislação, inclusive em relação às vagas de portadores de necessidades especiais (adendo da SEMEF).

Ausência da SEMSA.

10. DECISÃO Nº 423/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 11271/2024

INTERESSADO(A): FLAVIA AFFONSO FERREIRA RODRIGUEZ

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Rua Conde de Anadia, nº 2, Conjunto Jardim Amazonas, Parque 10 de Novembro, tendo em vista os índices urbanísticos em desacordo com a legislação para o exercício da atividade que pretende ser exercida no local.

Ausência da SEMSA.

11. DECISÃO Nº 424/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 7425/2025

INTERESSADO(A): WELLÉN VIANA FERREIRA

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO** do imóvel localizado na Alameda Carlota Bomfim, nº 3269, Lote 300, Conjunto Residencial Passaredo, Ponta negra, flexibilizando-se:

O afastamento lateral esquerdo nulo, desde que a lateral da varanda do quarto do pavimento superior, que se encontra até o limite do lote, seja totalmente vedada, impedindo assim a visualização direta para aquele lado do imóvel, devendo a vedação ser confirmada por parte do IMPLURB; e

A área permeável, por atender a mais de 50% do que é exigido pela legislação vigente, devendo o percentual ser confirmado pelo IMPLURB.

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

Ausência da SEMSA.

12. DECISÃO Nº 425/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9023/2025

INTERESSADO(A): ERWERTON RODRIGUES GUIMARÃES

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Estrada dos Franceses, nº 17, Quadra 27, Conjunto Residencial Jardim Belvedere, Alvorada, flexibilizando-se os afastamentos frontal e lateral, e 1 (uma) vaga de estacionamento, desde que:

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

Com relação ao afastamento lateral do muro, haja a vedação total das aberturas existentes (adendo do IMPLURB).

Ressaltar que não haverá mais flexibilizações para índices urbanísticos em análises futuras.

Ausência da SEMSA.

13. DECISÃO Nº 426/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 8932/2025

INTERESSADO(A): WILLIAM ALEXANDRE DE ARRUDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO IMMU

VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO** do imóvel localizado na Rua 27, nº 254, Novo Aleixo, considerando que os lotes a desmembrar não atendem ao requisito mínimo urbanístico de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) da área mínima para lote a ser desmembrado, definido no art. 4º, inciso II, da Lei Federal 6.766/1979 e no art. 1º, inciso III, da Resolução 1/2022, do CMDU, que dispõem sobre o parcelamento do solo para fins urbanos.

Voto primordial do IMMU, pelo deferimento, vencido, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, SINDUSCON, IMPLURB, CMM, CRC/AM, SEMINF e FIEAM.

Voto contrário da ADEMI, pelo indeferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da PGM, CAU/AM, SINTRACOME, CDL/MANAUS, SEMMAS, CREA/AM, CASA CIVIL e a AGEMAN.

Ausência da SEMSA.

Na presente reunião houve a apresentação e aprovação do Calendário anual do CMDU de 2026 e a alteração no Calendário anual de 2025.

Participou na presente reunião a Sra. Waléria, procuradora do Processo nº 3749/2025 (ANDREY JSÉ RODRIGUES PENHA SOUZA).

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, 19 de novembro 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

JEANE DA ROCHA MOTA
Conselheira Titular Representante do IMPLURB

BENONY PEREIRA MAMEDE
Conselheiro Titular Representante do SINTRACOME/C/AM

CARLA CAVALCANTE SOARES
Conselheira Suplente Representante do CREA/AM

UARODI PEREIRA GUEDES
Conselheiro Titular Representante do IMMU

CAMILA ANUNCIAÇÃO RAMALHOSA MULLER
Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUS

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 46ª (QUADRAGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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

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