

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 49<sup>a</sup> (QUADRAGÉSIMA NONA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**, realizada no dia 05.12.2025 às 14h00, na sala de reunião virtual, através do app Zoom, tendo participado da reunião a Presidente em exercício **Sra. ROBERTA PINTO 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 e CASA CIVIL**, conforme lista de presença assinada digitalmente. 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 442/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 8477/2025

**INTERESSADO(A):** S N DE FREITAS LTDA

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

**RELATOR(A):** CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CREA/AM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR 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 solicitadas, no imóvel localizado na Rua Silvania, nº 10, Quadra J, Conjunto Villar Câmara, Aleixo, em consonância com o Parecer da CTPCU, condicionado ao pagamento da outorga onerosa.

Ausências da SEMSA e da PGM. Abstenção da SEMMAS, por não ter ouvido o voto em sua integralidade.

### 2. DECISÃO Nº 443/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 7046/2025

**INTERESSADO(A):** CASAS DO ÓLEO LTDA

**ASSUNTO:** CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

**RELATOR(A):** CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO CAU/AM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Rua Sadah, s/nº, lote 12, Quadra 42, Nova Cidade, flexibilizando-se os afastamentos frontal, lateral, bem como 01 (uma) vaga de estacionamento, desde que:

Com relação a área permeável, atenda a 20% do que é exigido pela legislação

Apresente a Certidão Negativa de Débitos do IPTU ou documento comprobatório de isenção tributária, a fim de assegurar a regularidade fiscal do imóvel;

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

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Apresente a retificação do projeto de arquitetura conforme edificação existente; e Conferência por parte do IMPLURB através de vistoria in loco.

Ressalta-se, que o interessado deverá cumprir integralmente as exigências acima mencionadas, sob pena de indeferimento da solicitação ou posterior revogação do ato administrativo de aprovação.

Ausência da SEMSA.

### 3. DECISÃO Nº 444/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 10608/2024

**INTERESSADO(A):** ARAGUAIA ADMINISTRADORA DE CARTÕES LTDA

**ASSUNTO:** CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO.  
ALTERAÇÃO DE USO. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**RELATOR(A):** CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CAU/AM  
REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Rua Rio Carauari, nº 715, São José Operário, em consonância com o parecer da CTPCU, condicionando-se à apresentação da Licença Ambiental, até a emissão do Habite-se.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV 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.

Decidir, ainda, pelo **DEFERIMENTO** da expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM ALTERAÇÃO DE USO** para as atividades solicitadas para o imóvel acima mencionado, condicionando-se ao pagamento da outorga onerosa.

Ausências do PGM e da SEMSA.

### 4. DECISÃO Nº 445/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 10360/2023

**INTERESSADO(A):** EDUARDO FREITAS DE MENDONÇA

**ASSUNTO:** REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE COM ACRÉSCIMO. ALTERAÇÃO DE USO

**RELATOR(A):** CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMINF  
REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE COM ACRÉSCIMO COM ALTERAÇÃO DE USO** do imóvel localizado na Rua José Álvares Maciel, nº 30, Conjunto Residencial Dom Pedro II, Planalto, em razão da solução proposta aos requisitos descritos, por não atender, minimamente, aos parâmetros urbanísticos previstos na legislação vigente, bem como a segurança, as instalações e a parte estrutural do imóvel em questão.

Ausência da SEMSA.

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

### 5. DECISÃO Nº 446/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9686/2025

INTERESSADO(A): JORGE NEI LOPES DE SOUZA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** do imóvel localizado na Rua Lauro Bitencourt, nº 999, Santo Antônio, em razão do não atendimento dos parâmetros urbanísticos previstos na legislação vigente.

Ausência da SEMSA.

### 6. DECISÃO Nº 447/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 12108/2025

INTERESSADO(A): ANDERSON AUGUSTO GADELHA CAVALCANTE

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMECA

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, favorável à **APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL** do empreendimento localizado na Rua Ferreira Pena, nº 683, Centro, flexibilizando-se o afastamento lateral, exclusivamente para fins de regularização, não gerando precedente para novos projetos, desde que não haja acréscimo de aberturas ou modificações laterais.

Ressalta-se ainda, sejam mantidas as condições de segurança, ventilação e acessibilidade internas e eventuais modificações futuras deverão atender integralmente à legislação vigente à época.

Ausência da SEMSA.

### 7. DECISÃO Nº 448/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 11299/2025

INTERESSADO(A): LUCIA CARLA GAMA RODRIGUES

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Agostinho Barbosa, nº 14, Aleixo, flexibilizando-se o afastamento lateral, por não haver aberturas para os lotes vizinhos.

Ressalta - se, que não haja mais flexibilização para os itens dos índices urbanísticos em análise futuras.

Ausência da SEMSA.

### 8. DECISÃO Nº 449/2025 – CMDU

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

### PROCESSO Nº 7049/2025

**INTERESSADO(A):** EDSON PALHETA BRASIL

**ASSUNTO:** REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Alameda Carlota Bomfim, s/nº, Ponta Negra, flexibilizando-se a área permeável, por entender que o requerente cumpriu parcialmente, conforme laudo médico apresentado.

Ressalta - se, que não haja mais flexibilização para os itens dos índices urbanísticos em análise futuras.

Ausência da SEMSA.

### 9. DECISÃO Nº 450/2025 – CMDU

#### PROCESSO Nº 8037/2025

**INTERESSADO(A):** TAPAJÓS COMÉRCIO DE MEDICAMENTOS LTDA

**ASSUNTO:** VIABILIDADE DE PUBLICIDADE

**RELATOR(A):** CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR DA CASA CIVIL

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **VIABILIDADE DE PUBLICIDADE** de 1 (um) engenho publicitário tipo *totem*, localizado na Rua Barão do Rio Branco, nº 682, Flores, flexibilizando-se a distância inferior a 15 (quinze) metros das esquinas dos alinhamentos prediais, por não apresentar prejuízo na visibilidade do trânsito e nem ocupar o passeio público.

Voto primordial do SINTRACOME, pelo indeferimento, vencido, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, PGM, CREA/AM, CASA CIVIL e SEMINF;

Voto vista da FIEAM, pelo deferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros do SINDUSCON, CAU/AM, IMMU, CDL/MANAUS, IMPLURB, CMM, AGEMAN e CRC/AM; Ausência da SEMSA. Abstenção da SEMMAS e da ADEMI, por não terem ouvido o voto em sua integralidade.

### 10. DECISÃO Nº 451/2025 – CMDU

#### PROCESSO Nº 12050/2025

**INTERESSADO(A):** ALUÍZIO VALÉRIO DE MIRANDA

**ASSUNTO:** APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**RELATOR(A):** CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Rua Visconde de Sinimbú, s/nº, Flores, em consonância com a CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:

Apresentação da Licença Ambiental; e

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Apresentação do memorial das soluções de água energia e esgoto, até a ocasião do habite-se (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.

Ausência da SEMSA.

### 11. DECISÃO Nº 452/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 10466/2024

**INTERESSADO(A):** SUPERMERCADO DB LTDA

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

**RELATOR(A):** CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON/AM  
REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO** para as atividades solicitadas, no imóvel localizado na Avenida Constantino Nery, nº 114, Centro, flexibilizando -se as vagas de estacionamento, bem como as vagas de carga e descarga, por se tratar de uma edificação consolidada há mais de três de décadas, funcionando com a mesma atividade e local, onde o uso comercial é predominante, cumprindo a função atender o entorno do local.

Ausências da SEMSA e da CMM.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

### 12. DILIGÊNCIA Nº 59/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 3483/2025

**INTERESSADO(A):** MÍDIA URBANA IMAGENS LTDA

**RELATOR(A):** CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA  
REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR DA CASA CIVIL

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** à **GEP**, para que esta Gerência efetue nova análise dos autos, das alegações apresentadas, se couber, uma vez não vislumbramos nenhum fato novo com relação ao engenho publicitário em questão.

Na presente reunião o Conselheiro da FIEAM pediu vista do Processo nº 9296/2025 (ARTUR MENEZES RIBAS).

Participou na presente reunião a Sra, Joseane do Santos, procuradora do Processo nº 10608/2024 (ARAGUAIA ADMINISTRADORA DE CARTÕES 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 em exercício do Colegiado e pelos senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

### ATA DA 49ª (QUADRAGÉSIMA NONA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

Manaus, 05 de dezembro de 2025.

ROBERTA PINTO DOS SANTOS  
Presidente do CMDU, em exercício

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/AM

CARLA SOUZA CALHEIROS  
Conselheira Titular Representante do CREA/AM

UARODI PEREIRA GUEDES  
Conselheiro Titular Representante do IMMU

## Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

### ATA DA 49ª (QUADRAGÉSIMA NONA) 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

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

LUIZ FELIPE TEIXEIRA LINS  
Conselheiro Suplente Representante da CASA CIVIL

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA  
Secretária do CMDU