

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 51ª (QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 15.12.2025 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, 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 **50ª (QUINQUAGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 10.12.2025. 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 464/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 3032/2025

INTERESSADO(A): PONTUAL PARTICIPAÇÕES LTDA

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE. 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 HABITE-SE** para o imóvel localizado na Rua Planeta Marte, nº 64, Parque Morada do Sol, Aleixo, flexibilizando-se os afastamentos laterais, uma vez que a edificação não possui aberturas voltadas para o lote vizinho, bem como a área permeável, desde que atenda a 50% do que é exigido pela legislação, ou seja, 45,00 m².

Decidir ainda, pelo **DEFERIMENTO** da **ALTERAÇÃO DE USO** para a atividade solicitada 9313100 – Atividade de condicionamento físico USO/CLASSIFICAÇÃO - **SERVIÇO TIPO 3** a ser exercida no imóvel acima mencionado, em consonância com o Parecer da CTPCU, condicionado ao pagamento da outorga onerosa.

Ausências da SEMSA e da PGM.

2. DECISÃO Nº 465/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 2022.02287.09229.0.005944

INTERESSADO(A): JOSÉ NILDO CAVALCANTE

ASSUNTO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO.

EMENTA: RENOVAÇÃO DA CIT POR MAIS 180 DIAS

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição da **NOVA CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM PRAZO DE 180 DIAS**, bem como à continuidade dos trâmites administrativos, com

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

vistas à conclusão das medidas de compensação ambiental, com base nas informações técnicas prestadas pelas SEMMAS e o Parecer da PGM acostados às fls.212-213, a fim de que seja resolvida a questão da permuta de bem imóvel, desde que:

Haja a conferência do pagamento da outorga onerosa por parte do IMPLURB (adendo da PGM); e

Na expedição da CIT, deve-se constar a não abrangência da área verde (adendo da PGM).

Manter as condicionantes citadas na Decisão 370/2021 – CMDU, registrada na Ata da 37ª Reunião Ordinária deste Conselho, datada de 13 de outubro de 2021.

Ressalta-se ainda, que a deliberação da CIT é condição indispensável para o prosseguimento da análise dos demais pleitos formulados pelo requerente, os quais deverão ser apreciados pela Procuradoria Geral do Município após o retorno da manifestação do CMDU, em consonância com a solução adotada para a regularidade ambiental.

Ausências da SEMSA e do IMPLURB.

3. DECISÃO Nº 466/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9242/2023

INTERESSADO(A): LUZENILDES SANTANA DE ALMEIDA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

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 Visconde de Sinimbú, Lote 18, Quadra 16, Parque das Laranjeiras, Flores, flexibilizando-se os índices urbanísticos em desacordo, desde que:

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

Com relação aos afastamentos laterais e de fundos, onde a edificação encosta até o limite do lote, não haja nenhum tipo de aberturas;

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

Cumprimento da exigência do Parecer nº 4262/2025 – DIAP com relação a correção da planta de implantação; e

Haja a verificação se há necessidade de alteração de uso, considerando o lote em questão fazer parte do Loteamento Parque das Laranjeiras, para o devido pagamento da Outorga Onerosa de mudança de uso para toda gleba que envolve a atividade.

Ausência da SEMSA.

4. DECISÃO Nº 467/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 11441/2023

INTERESSADO(A): EXPRESS COMÉRCIO VAJERISTA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR DA CASA CIVIL

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 Rua Hidra, nº 555, Lote 4, Santo Agostinho, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Cumprimento do último Parecer nº 2720/2025 – DIAP (fls. 348);

Apresentação do Memorial descritivo das soluções de abastecimento de água, energia elétrica e sistema de esgotamento sanitário nos termos da legislação, até a ocasião do habite-se;

Apresentação da ART do projeto de drenagem, até a ocasião do licenciamento do projeto;

Apresentação do Termo de Execução do projeto de Drenagem aprovado pela SEMINF, até a ocasião do Habite-se; e

Verificação por parte do IMPLURB, se no raio de 100m há concentração de pessoas, conforme reapresentação do Mapa pelo responsável técnico acostados às fls. 406-418.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, de acordo com o descrito pela CTPCU, no parecer final nº 412/2025.

Decidir que, quanto às **medidas compensatórias**, o valor deverá ser revertido e recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Ausência da SEMSA.

5. DECISÃO Nº 468/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 7726/2025

INTERESSADO(A): OM BOAT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS BETUMINOSOS LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEÇ

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 Barão do Rio Branco, nº 1475, Quadra 38, Loteamento Parque das Laranjeiras, Flores, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:

Apresentação da ART/RRT do projeto de drenagem, até a ocasião do licenciamento do projeto (adendo do IMPLURB); e

Apresentação do Memorial descritivo das soluções de abastecimento de água, energia elétrica e sistema de esgotamento sanitário nos termos da legislação, até a ocasião do habite-se (adendo do IMPLURB).

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, bem como indicadas pelos órgãos de trânsito e de meio ambiente, são suficientes para mitigar os impactos gerados pelo empreendimento.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir que, quanto às **medidas compensatórias**, o valor deverá ser revertido e recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.
Ausência da SEMSA.

6. DECISÃO Nº 469/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 9387/2025

INTERESSADO(A): COMERCIAL N S DO PERPÉTUO SOCORRO LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON
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 Waldemar Jardim Maués, nº 727, Novo Aleixo, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:

Cumprimento das exigências do Parecer da DIAP, quanto à apresentação do documento de propriedade que faça referência dos proprietários indicados no registro de imóveis (Sr. Felix Ossamu Hada e o Sr. Junko Hada) fls. 43, com o locatário indicado no contrato de locação (fls. 46)

Apresentação do Memorial descritivo das soluções de abastecimento de água, energia elétrica e sistema de esgotamento sanitário nos termos da legislação, até a ocasião do habite-se (adendo do IMPLURB); e

Apresentação do Termo de Execução do Projeto de Drenagem aprovado pela SEMINF, até a ocasião do habite-se (adendo do IMPLURB).

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, o empreendimento não necessita de tal medida.

Decidir que, quanto às **medidas compensatórias**, o valor deverá ser revertido e recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Ausência da SEMSA.

7. DECISÃO Nº 470/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 11097/2025

INTERESSADO(A): NEW CLICK TELECOMUNICAÇÕES LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO IMMU
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 de **SERVIÇO TIPO 4**, para o imóvel localizado na Rua Marapatá, nº 292, Jorge Teixeira, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:

O pagamento da outorga onerosa; e

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Apresentação de Análise de Tráfego (Termo de Execução de Tráfego) expedido pelo órgão municipal de trânsito, conforme a legislação vigente.
Ausência da CMM.

8. DECISÃO Nº 471/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 10862/2025

INTERESSADO(A): RÚBIA CRISTINA ALVES RODRIGUES

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN
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 Rio Demeni, nº 28, Conjunto Rio Rei, Ponta Negra, flexibilizando-se os afastamentos laterais, sem condicionantes a serem apresentadas, por entender que as aberturas existentes não interferem quanto à segurança e a privacidade no imóvel vizinho.

Ressalta-se, que não haverá flexibilizações neste CMDU para alterações futuras no imóvel em via de regularização.

Ausência da CMM.

9. DECISÃO Nº 472/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 7630/2025

INTERESSADO(A): IRANILDO DA SILVA PASSOS

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM
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 Margarida, nº 13, C1, Tancredo Neves, flexibilizando-se os afastamentos laterais, frontal e de fundos, bem como a área permeável, desde que:

Com relação aos afastamentos laterais e de fundos, não haja aberturas para os lotes vizinhos;

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

Haja a desobstrução do passeio público; e

Verificação por parte do IMPLURB, se a cobertura se encontra em avanço sobre o passeio público, caso seja positivo, que o interessado realize os devidos ajustes ou apresente a ART/RRT por profissional habilitado especialmente acerca dessa estrutura.

Ressalta-se, que eventuais alterações, se ocorrerem, não deverão ser flexibilizadas novamente.

Ausências da SEMSA, CMM e da FIEAM.

10. DECISÃO Nº 473/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 12310/2025

INTERESSADO(A): CLEIDE OLIVEIRA MARTINS

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA/ VISA
MANAUS

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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 Coronel Ferreira de Araújo, nº 276, Petrópolis, flexibilizando-se o afastamento frontal, desde que:

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

Com relação aos afastamentos laterais, onde a edificação encontra-se até o limite do lote, caso haja aberturas, proceda a vedação em sua totalidade (adendo do IMPLURB)

Ressalta-se, que a requerente deverá ter ciência de 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 CMM e da FIEAM.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

11. DILIGÊNCIA Nº 61/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 11293/2025

INTERESSADO(A): M I BRAZIL BAR E RESTAURANTE LTDA

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR DA CASA CIVIL

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que realize os seguintes esclarecimentos:

Confirmação de anuência a ser realizada pela GLT dos documentos apresentados pelo requerente (fls. 135-138), assim como que seja solicitada a assinatura do Anexo I –

Termo de Declaração de Veracidade das assinaturas, por parte do interessado; e

Reanálise do cálculo da outorga onerosa de alteração de uso, com devida correção do valor da área do terreno, atualmente há divergência do valor da área apresentada pelo requerente que é de 250m² e o BCI da matrícula 19254 de 450m².

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.

Manaus, 15 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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 51ª (QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

PAULO ROBERTO DE FARIA PINTO
Conselheiro Titular 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 IMMU

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 51ª (QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA) 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

LUIZ FELIPE TEIXEIRA LINS
Conselheiro Suplente Representante da CASA CIVIL

MARIA DO CARMO LEÃO
Conselheira Titular Representante da VISA MANAUS/SEMSA

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA
Secretária do CMDU