

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 32ª (TRIGÉSIMA SEGUNDA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 13.08.2025 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 VISA MANAUAS/SEMSA** conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da **31ª (TRIGÉSIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 06.08.2025. 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 279/2025 – CMDU PROCESSO Nº 3321/2025

INTERESSADO(A): LEANDRO SOARES PINTO

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA COM ACRÉSCIMO

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a APROVAÇÃO E LICENÇA COM ACRÉSCIMO** para o imóvel localizado na Rua Francisco Chagas, nº 57, Jorge Teixeira, flexibilizando-se um dos afastamentos laterais, por não comprometer a privacidade do lote vizinho, bem como os demais índices urbanísticos, desde que:

Com relação aos afastamentos frontais, haja a apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Com relação à área permeável, atenda a 15% do que é exigido pela legislação, correspondente a 23,40 m²;

Realize a execução das vagas de estacionamento que foram propostas no projeto

Em relação à estrutura que avança sobre o passeio público:

não haja nenhuma estrutura física que obstrua o passeio público

apresente ART correspondente de responsabilidade técnica específica em relação à estrutura que está lançada em balanço sobre o passeio público (adendo da FIEAM).

Ressalta-se que as alterações futuras no imóvel devem seguir rigorosamente a legislação urbanística, sendo vedada qualquer flexibilização por esse Conselho.

Ausência do IMPLURB.

2. DECISÃO Nº 280/2025 – CMDU PROCESSO Nº 6702/2023

INTERESSADO(A): W T DA S QUEIROZ ME

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE. REVOGAÇÃO DE DECISÃO ANTERIOR.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

VOTO VISTA: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM.

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, decidindo pela **MANUTENÇÃO DA DECISÃO ANTERIOR Nº 451/2024, ata 42ª Reunião Ordinária, de 16 de outubro de 2024**, permanecendo válidas as exigências das condicionantes já estabelecidas anteriormente para fins de prosseguimento de regularização do imóvel localizado na Rua Barão do Rio Branco, s/nº, Cidade Nova.

Ressalta-se, que o IMPLURB deverá realizar uma última notificação direcionada à parte interessada para cumprir todas as condicionantes determinadas por esse Conselho, bem como para pagar todas as multas aplicadas. Em caso de ausência de manifestação, o IMPLURB deve adotar o poder de polícia que lhe é inerente, usando das medidas disponíveis para tanto (adendo da PGM).

Ausência da VISA MANAUS/SEMSA.

3. DECISÃO Nº 281/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 4205/2024

INTERESSADO(A): LUIZ CAVALCANTE DE LIMA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Hortelão, nº 28, Jorge Teixeira, flexibilizando-se os índices urbanísticos em desacordo, desde que:

Com relação ao afastamento de fundo, caso haja aberturas para o lote vizinho, que sejam totalmente vedadas de forma a preservar a privacidade; e

Com relação à área permeável, atenda a 15% do que é exigido pela legislação, correspondente a 32,99 m².

Por fim, ressalta-se 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

4. DECISÃO Nº 282/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 2984/2024

INTERESSADO(A): ALEXANDRA DE CÁSSIA PANICACI BRAGA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a APROVAÇÃO E LICENÇA DE PROJETO DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COM 1 (UM) PAVIMENTO** para o imóvel localizado na Avenida Acácia Negra, s/nº, Lago Azul, flexibilizando-se a área permeável, uma vez que toda a área do terreno está ocupada, e os demais índices urbanísticos, desde que:

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

Seja realizada a demolição completa da marquise projetada sobre o passeio público;

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Com relação ao afastamento lateral nulo, deverá realizar a elevação de parede de vedação em alvenaria, com altura mínima de 3,00m no limite do lote, impedindo a visibilidade para os vizinhos;

Corrija o projeto com as medidas reais, conforme vistoria *in loco*;

Com relação ao afastamento de fundos nulo, não haja aberturas para o lote vizinho.

Ressalta-se que as condicionantes devem ser apresentadas em projeto ao IMPLURB, incluindo a correção do espaço de garagem.

Por fim, não haverá flexibilização neste CMDU em relação aos índices urbanísticos para alterações futuras no imóvel em via de regularização.

Ausência da VISA MANAUS/SEMSA.

5. DECISÃO Nº 283/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 5207/2025

INTERESSADO(A): PLINIO HENRIQUE MORELY DE SÁ NOGUEIRA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMINF

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Abdon Made, nº 2, Conjunto Eldorado, Parque dez de Novembro, flexibilizando-se os afastamentos frontal, laterais e de fundos.

Por fim, ressalta-se a proibição de novas flexibilizações dos parâmetros urbanísticos para futuras modificações no imóvel.

Ausência da VISA MANAUS/SEMSA.

6. DECISÃO Nº 284/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 2837/2025

INTERESSADO(A): ANTÔNIO EDSON SILVA DE MORAIS

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA SEMMAS

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 devidamente reenquadradas, que serão exercidas no imóvel localizado na Avenida Antônio Teles, Lote 9, Quadra E-8, Loteamento Águas Claras, Novo Aleixo, desde que:

Seja feito o pagamento da outorga onerosa; e

Haja a confirmação das assinaturas de anuência dos moradores vizinhos pelo IMPLURB, nos termos da legislação vigente.

Ausência da VISA MANAUS/SEMSA.

7. DECISÃO Nº 285/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 7612/2025

INTERESSADO(A): RLX PRODUÇÃO DE EVENTOS LTDA

ASSUNTO: VIABILIDADE DE PUBLICIDADE

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO IMMU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **VIABILIDADE DE PUBLICIDADE** para um painel de led fixo, localizado na Avenida Professor Nilton Lins, nº 1.591, Flores, flexibilizando-se a distância a menor de 100m entre os painéis, desde que:

Apresente parecer favorável do IMMU em relação ao painel de led; e

Haja a observância em projeto de todas as demais características exigidas pelo Plano Diretor em relação ao referido tipo de engenho publicitário.

Abstenção da CDL/MANAUS, por não ter ouvido o voto em sua integralidade, e ausência da VISA MANAUS/SEMSA.

8. DECISÃO Nº 286/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 1420/2025

INTERESSADO(A): RGK SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E 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** expedido para a APROVAÇÃO E LICENÇA do imóvel localizado na Rua Bacaba, nº 2, Santa Etelvina, em consonância com a CTPCU, desde que:

Apresente até a emissão do habite-se:

viabilidade de abastecimento de água;

licença ambiental; e

AVCB.

Apresente até a ocasião do licenciamento o parecer de drenagem expedido pela SEMINF.

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

9. DECISÃO Nº 287/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 2501/2023

INTERESSADO(A): AMAURI CAMILO PINTO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE. REENQUADRAMENTO DE ATIVIDADE.

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE COMERCIAL, COM REENQUADRAMENTO DE ATIVIDADE TIPO 4 PARA TIPO 3**, do imóvel localizado na Rua 8, nº 19, Alvorada (atualmente Rua Criciúma, nº 2280), flexibilizando-se as 3 (três) vagas de estacionamento inexistentes, os afastamentos frontal e de fundos, a projeção da marquise sobre o passeio público e a área permeável, desde que:

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Não haja abertura no afastamento de fundo ou, caso exista, seja completamente vedado;
Apresente da assinatura do termo de área *non aedificandi*, em relação ao afastamento frontal;
Apresente laudo técnico com ART específica para a marquise que avança sobre o passeio público; e
Apresente AVCB válido emitido pelo Corpo de Bombeiros (adendo da Casa Civil).
Apresente a documentação pendente, conforme indicada no Parecer nº 2.455/2025 da DIAP (fls. 103/104).
Por fim, em caso de ampliação, siga rigorosamente a legislação vigente.

10. DECISÃO Nº 288/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 6059/2025

INTERESSADO(A): A B DA SILVA SOUZA SERVIÇOS MÉDICOS LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA COM REGULARIZAÇÃO DO EXISTENTE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEÇ

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO E LICENÇA COM REGULARIZAÇÃO DO EXISTENTE** do imóvel localizado na Rua Alexandre Magno, nº 20, Quadra 1, Conjunto Parque Shangrilá IV, Parque 10 de Novembro, flexibilizando-se o afastamento lateral em desacordo, condicionando-se à manutenção da volumetria existente.

Ressaltar que qualquer modificação no imóvel deve seguir rigorosamente a legislação urbanística.

11. DECISÃO Nº 289/2025 – CMDU

PROCESSO Nº 1758/2025

INTERESSADO(A): TET COMPLEXO EDUCACIONAL E IDIOMA LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** para o imóvel localizado na Avenida Cerina Souto, nº 19, Ponta Negra, em consonância com a CTPCU, desde que:

Sejam atendidas as solicitações do Parecer nº 935/2025 – DIAP (fls. 122/123);

Apresente licença ambiental, após sua obtenção;

Apresente parecer de drenagem expedido pela SEMINF, após sua obtenção;

Apresente as cartas de viabilidade das concessionárias de água e de energia;

Apresente a análise prévia de tráfego, devidamente aprovada pelo IMMU.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, indicadas pelos órgãos de trânsito e de meio ambiente serão 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.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

12. DILIGÊNCIA Nº 39/2025

PROCESSO Nº 6796/2024

INTERESSADO(A): NOVA ENERGIA SERVIÇOS E COMÉRCIO DE MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que proceda à juntada do parecer realizado pela SEMMASCLIMA sobre o processo, de forma que todos os apontamentos sejam avaliados.

Na presente reunião os processos de nº 7676/2025 – Katia Maria Marialva Mendonça e de nº 3823/2025 – Jessica Adriana Carvalho Reis, foram retirados de Pauta a serem relatados na próxima reunião.

O conselheiro da FIEAM, solicitou pedido vista do processo de nº 6189/2025 – Meridional Construções Ltda – ME, para uma melhor avaliação dos autos.

Participaram da presente reunião o Sr. Leandro, proprietário do processo de nº 3321/2025 – Leandro Soares Pinto, a Sra. Ithiele, procuradora do processo de nº 6189/2025 – Meridional Construções Ltda – ME, a Sra. Cristiane Sotto, responsável técnica do processo de nº 1420/2025 – RGK Serviços de Engenharia Ltda, o Sr. Fabio Maquiné, procurador do processo de nº 6059/2025 – A B da Silva Souza Serviços Médicos Ltda, o Sr. Sandro, procurador do processo de nº 2501/2023 – Amauri Camilo Pinto e o Sr. Josiel, procurador do processo nº 1758/2025 – TET Complexo Educacional e Idioma 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, 13 de agosto 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 32ª (TRIGÉSIMA SEGUNDA) 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

ISLANE RODRIGUES DE SOUZA
Conselheira Suplente 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 ANUNCIÇÃO 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 32ª (TRIGÉSIMA SEGUNDA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

MELISSA ALVES DE TOLEDO
Conselheira Titular Representante do CAU/AM

MARIANA VASQUEZ MAXIMO
Conselheira Suplente 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