
Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 22.04.2026 às 14h00, na sala de reunião virtual, através do app *Zoom*, tendo participado da reunião a Presidente em exercício **Sra. JEANE DA ROCHA MOTA**, 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 e SEMSA/VISA MANAUAS**, conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da **15ª (DÉCIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 15.04.2026. 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 121/2026 – CMDU PROCESSO Nº 6800/2025

INTERESSADO(A): SUPERMERCADOS DB LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM
REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM ALTERAÇÃO DE USO** para atividades que serão exercidas no imóvel localizado na Avenida Autaz Mirim, nº 6.004, São José Operário, em consonância do parecer da CTPCU, considerando as irregularidades apresentadas pelo empreendimento.

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

2. DECISÃO Nº 122/2026 – CMDU PROCESSO Nº 9959/2025

INTERESSADO(A): FREDSON MENEZES SILVA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS
REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua A, Quadra B, nº 28, Residencial Villa Poupex, Gilberto Mestrinho, flexibilizando-se a 7% (sete por cento) faltante da área permeável, com a devida aplicação da compensação urbanística prevista na Lei Complementar nº 29/2026 (adendo da ADEMI).

Ausência da CASA CIVIL.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

3. DECISÃO Nº 123/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 10101/2025

INTERESSADO(A): M V P DOS SANTOS MARTINS

ASSUNTO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

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

VOTO VISTA: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO** para atividades que serão exercidas no imóvel localizado na Avenida Rio Guamá , nº 527, Loteamento Isaias Vieiralves, Nossa Senhora das Graças, em consonância do parecer do GPS, considerando que o lote em questão encontra-se sobrepondo sistema viário, sob uma área de bem público, infringindo a resolução nº 003/2015 – CMDU, que proíbe a aprovação e licenciamentos de projetos, bem com as alterações de uso de imóveis situados em áreas verdes e institucionais, por se tratar de patrimônio público..

Voto primordial do SINDUSCON, retira seu voto e acompanha o voto vista da PGM. Ausência da CASA CIVIL.

4. DECISÃO Nº 124/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 8872/2025

INTERESSADO(A): BRAINFARMA INDÚSTRIA QUÍMICA E FARMACÊUTICA S.A

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, favorável à **APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENÇA**, bem como à **APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós, nº 1806, área de transição urbana, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas até a ocasião do Habite-se e serem confirmadas por parte do IMPLURB:

Apresentação do memorial das soluções de água, energia e esgoto;

Apresentação do termo de execução do projeto de drenagem;

Apresentação do AVCB; e

Apresentação da licença ambiental de operação - LO.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, bem como as indicadas pelo órgão de trânsito, são suficientes para mitigar os impactos provenientes da instalação do empreendimento.

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

Ausência da CASA CIVIL.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

5. DECISÃO Nº 125/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 9147/2023

INTERESSADO(A): ARIMAR DA SILVA CUNHA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMPLURB

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** do imóvel localizado na Rua Mascarenhas de Moraes, nº 298, Coroadó, flexibilizando-se os afastamentos laterais, frontal, área permeável, bem como as 09 (nove) vagas de estacionamento faltantes, desde que:

Apresentação de laudo técnico quanto a segurança estrutural da marquise, com respectiva ART assinado pelo responsável técnico;

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

Com relação aos afastamentos laterais, haja a vedação das aberturas existentes de ambas laterais nos limites do lote;

Haja o pagamento das multas existentes no processo de ação fiscal de nº 4303/2023, caso se aplique;

Com relação aos índices urbanísticos flexibilizados, aplicação da Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística; e

Apresentação da CND do IPTU, conforme solicitado no parecer nº 770/2026 – DIAP (fls. 160).

Ausência da CASA CIVIL.

6. DECISÃO Nº 126/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 532/2026

INTERESSADO(A): L L P HARMONY AND HEALTH LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

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 todas as atividades solicitadas, a serem exercidas no imóvel localizado na Rua Rio Purus, nº 14, Nossa Senhora das Graças, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:

Pagamento da outorga onerosa;

Apresentação a 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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

do lote em questão, nos termos do que é previsto pela legislação, a ser confirmada pelo IMPLURB.

Ausência da CASA CIVIL.

7. DECISÃO Nº 127/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 13679/2025

INTERESSADO(A): LUIZ GONZAGA CAVALCANTE

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMMU

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Rua Alfredo Monteiro, nº 700, Parque dez de novembro, flexibilizando-se os afastamentos laterais, frontal e de fundos, bem com a área permeável, desde que:

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

Com relação aos afastamentos de fundos, haja a elevação do peitoril a 1,80m, onde a edificação dista possuir um peitoril de 1,3 m;

Com relação a área permeável, haja o cumprimento de 50% (cinquenta por cento) do que exigido pela legislação; e

Com relação aos índices urbanísticos flexibilizados, aplicação da Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.

Ressaltar -se que caso de modificações futuras, não serão mais permitidas flexibilizações dos parâmetros urbanísticos.

Decidir ainda, pelo **DEFERIMENTO** da **ALTERAÇÃO DE USO** para o referido imóvel, mediante ao pagamento da outorga onerosa e a complementação da apresentação da 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).

Ausências do SINDUSCON/AM e da CASA CIVIL.

8. DECISÃO Nº 128/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 905/2026

INTERESSADO(A): ALEXANDRE PIRANGY DE SOUZA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, favorável à **APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** para o imóvel localizado na Avenida Edmundo Soares, nº 178, Quadra 160 F, Conjunto Rio Maracanã, Flores, flexibilizando-se os afastamentos laterais e frontal, desde que:

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

Com relação aos índices urbanísticos flexibilizados, haja a aplicação da Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística

Com relação aos afastamentos laterais, haja a vedação das aberturas existentes para os lotes vizinhos (adendo da CDL/MANAUAS).

Ausência da CASA CIVIL.

9. DECISÃO Nº 129/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 3778/2026

INTERESSADO(A): AUGUSTO BERNARDO SAMPAIO CECÍLIO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO CREA/AM
REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO
IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Jacareúbas, nº 239, Conjunto Parque Residencial Kyssia I, Dom Pedro, flexibilizando-se os afastamentos laterais, e a área permeável, desde que:

Apresentação da certidão narrativa de registro de imóveis expedida nos últimos 180 (cento e oitenta) dias, em nome do atual proprietário o Sr. Augusto Bernardo Sampaio Cecílio, pelo Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM;

Atualização da área total construída, com a inclusão da área da piscina no cômputo da construção total, para fins cadastrais, fiscais e de expedição do habite-se no projeto arquitetônico;

Manutenção permanente das fachadas laterais da edificação como paredes cegas, ficando vedada, em caráter perpétuo e irrevogável, a abertura de janelas, portas, dutos, básculas, basculantes sheds ou quaisquer outros elementos de permeabilidade visual, térmica ou acústica voltados às divisas laterais afastamentos zerados;

Averbação perante ao Cartório do 3º Ofício de Registro de imóveis, da totalidade da área construída, incluindo – se o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da expedição do Habite-se, com posterior apresentação no IMPLURB;

Fica o requerente ciente da responsabilidade quanto à vedação de ampliação, reforma ou acréscimo futuro que invada os afastamentos laterais flexibilizados por este conselho, bem como quanto à impossibilidade de contestação futura dos limites urbanísticos ora estabelecidos;

Cumprimento de todas exigências técnicas apontadas no parecer nº 1260/2026, no que tange aos projetos complementares, à adequação do memorial descritivo e atualização cadastral junto à SEMEF; e

Com relação aos índices urbanísticos flexibilizados, aplicação da Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.

Ressaltar, que descumprimento total ou parcial, de qualquer das condicionantes acima ensejará a reabertura do processo administrativo, com a consequente suspensão ou

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

cassação do habite-se expedido, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação urbanística municipal.

Ausências do SINDUSCON/AM e da CASA CIVIL.

Na presente reunião, o conselheiro do CREA/AM, solicitou pedido de vista do processo nº 13427/2025 (ARTES E AFETOS LTDA) e o conselheiro da FIEAM, retirou de pauta o processo nº 8255/2025(TAPAJÓS COMÉRCIO DE MEDICAMENTOS LTDA)

E ainda houve a apresentação do Ofício nº 522/2026 – CASA CIVIL, referente a indicação dos novos conselheiros representantes que irão compor o conselho.

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, 22 de abril de 2026.

JEANE DA ROCHA MOTA
Presidente do CMDU, em exercício

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Assessor do CMDU

SAMUEL HEBRON
Conselheiro Suplente Representante da PGM

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 16ª (DÉCIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

ISLANE RODRIGUES DE SOUZA
Conselheira Suplente Representante do IMPLURB

BENONY PEREIRA MAMEDE
Conselheiro Titular Representante do SINTRACOMECA/AM

CLÁUDIO GUENKA
Conselheiro Titular Representante do CREA/AM

MARIA MINUZA DA FONSECA DE LIRA
Conselheira Suplente Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIÇÃO RAMALHOSA MULLER
Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUS

EVERALDO SANTARÉM LEAL
Conselheiro Titular Representante da AGEMAN

FRANCISCO MOREIRA FILHO
Conselheiro Suplente 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

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

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA
Secretária do CMDU