

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 26ª (VIGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 01.07.2026 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, CASA CIVIL e SEMSA/VISA MANAUAS**, conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da **25ª (VIGÉSIMA QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 23.06.2026. 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 213/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 2577/2026

INTERESSADO(A): DIEGO SILVA DE OLIVEIRA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE 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 Acácio Santos, nº 191, Conjunto Residencial Ribeiro Júnior, Cidade Nova, flexibilizando-se os afastamentos laterais e frontal, com as seguintes condicionantes:

Manutenção da área permeável mínima de 15% do lote, correspondente a 37,50m², conforme projeto apresentado;

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

Com relação aos índices urbanísticos flexibilizados, seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística (adendo do IMPLURB).

Ressaltar ainda, que a presente decisão se fundamenta nas características específicas do caso concreto, na consolidação da edificação e no atendimento das exigências técnicas constantes dos autos, não constituindo procedimento automático para situações semelhantes sem a correspondente análise técnica e deliberação deste conselho.

2. DECISÃO Nº 21 PROCESSO Nº 10607/2025

INTERESSADO(A): TARCISIO FERREIRA FROTA JÚNIOR

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMINF

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Barão de Indaiá, Lote 64, Quadra D, Conjunto Laranjeira Premium, Flores, flexibilizando-se os afastamentos laterais, desde que:

Com relação aos afastamentos laterais, não possuam aberturas com altura inferior a 1,80 m relativamente ao piso, para manutenção da privacidade do lote vizinho;

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

Ressaltar ainda, a proibição de novas flexibilizações dos parâmetros urbanísticos para futuras modificações no imóvel.

Abstenção da PGM, por não ter ouvido em sua integralidade.

3. DECISÃO Nº 215/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 1488/2026

INTERESSADO(A): ELIAS MARTINS DA SILVA

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL COM ACRÉSCIMO. ANÁLISE DO EIV

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição da **CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL COM ACRÉSCIMO** e **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida Arquiteto José Henriques Bento Rodrigues, nº 230, Colônia Terra Nova, em consonância com parecer da CTPCU, condicionando – se ao cumprimento integral das exigências do parecer nº 1604/2026 – DIAP, acostados aos autos nas fls.258-259 (adendo do IMPLURB).

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**, calculada pela ASTEC, que o valor deverá ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

4. DECISÃO Nº 216/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5130/2026

INTERESSADO(A): OTÁVIO EUGÊNIO PERALES MENDES

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMINF
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 a atividade solicitada de **CNAE 253220102 – Serviço de**

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

estamparia de metais, classificada como **INDUSTRIAL TIPO 5** a ser exercida no imóvel localizado na Avenida Guaranás, Lotes 17,28,30,31,36 e 37, Quadra C, Parque Guaranás, Lago Azul, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:

Seja feito o pagamento da outorga onerosa; e

Confirmação por parte do IMPLURB da autenticidade das assinaturas apresentadas em relação aos lotes vizinhos, 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, abrangendo todos usos existentes (adendo da PGM).

5. DECISÃO Nº 217/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 2026.00796.00824.0.00107

INTERESSADO(A): VERPACK AMAZÔNIA LTDA

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

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 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 Estrada da AM-010, Lote 13-A, Gleba 01, Km 22, em consonância com parecer da CTPCU, condicionando-se ao pagamento da outorga onerosa.

6. DECISÃO Nº 218/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 4075/2026

INTERESSADO(A): RESTAURANTE E HOTEL CASA PARAENSE PLANALTO LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUAS

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 Avenida Cravina dos Poetas, nº 16, Planalto, em consonância com parecer da CTPCU, condicionando-se ao pagamento da outorga onerosa.

7. DECISÃO Nº 219/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 12732/2025

INTERESSADO(A): JEAN DE ARAÚJO LUNAS

ASSUNTO: RENOVAÇÃO DE ALVARÁ

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

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a RENOVAÇÃO DE ALVARÁ** do imóvel localizado na Avenida João Valério, nº 296, Nossa Senhora das Graças, flexibilizando-se os afastamentos lateral e de fundos, bem como a área permeável (adendo da SEMEF), desde que:

Com relação aos afastamentos laterais e de fundos, haja à inexistência de aberturas voltadas para os imóveis confrontantes nas fachadas implantadas sobre as divisas;

Cumprimento da exigência constante do Parecer DIAP nº 1.398/2026, com a apresentação de Termo de Compromisso do responsável legal, assegurando a manutenção permanente de serviço de manobrista para operação das vagas presas (vagas nº 04, 05 e 06), em conformidade com o art. 76 da Lei Complementar nº 013/2019, sob pena da adoção das medidas administrativas cabíveis, inclusive o cancelamento do Alvará de Funcionamento, observados o contraditório e a ampla defesa;

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

Com relação a área permeável, haja o atendimento de 50% do que é exigido pela legislação, com respectivo pagamento da compensação urbanística (adendo da SEMEF) Ressaltar ainda, deverá cumprir integralmente as exigências acima estabelecidas, bem como das demais disposições legais e técnicas pertinentes, cabendo aos órgãos competentes a verificação de seu efetivo atendimento antes da emissão dos atos administrativos cabíveis.

8. DECISÃO Nº 220/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6941/2025

INTERESSADO(A): FETECOM COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, favorável à **APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós, s/nº, Lago Azul, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:

Apresentação do projeto carimbado conforme o item 10 do parecer expedido pelo órgão responsável pelo trânsito, até a ocasião do alvará de construção;

Apresentação das cartas de viabilidade das concessionárias de água e energia, até a ocasião do Habite-se; e

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**, calculada pela ASTEC, que o valor deverá ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

9. DECISÃO Nº 221/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5106/2026

INTERESSADO(A): MALNAC DE PUBLICIDADE E PROPAGANDA LTDA

ASSUNTO: VIABILIDADE DE PUBLICIDADE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA

REUNIÃO PRESIDIDA PELA CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **VIABILIDADE DE PUBLICIDADE** para 1 (um) engenho publicitário tipo “Painel de led”, localizado na Avenida Desembargador João Machado, nº 16, Flores, flexibilizando-se a distância mínima entre os engenhos no raio de 100 (cem) metros (adendo da FIEAM).

10. DECISÃO Nº 222/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 958/2024

INTERESSADO(A): R M MACHADO E CIA LIMITADA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DDE 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 Avenida Dois, Lote 6, Quadra 7, Loteamento Paraíso Tropical, Tarumã, flexibilizando-se os afastamentos frontal e laterais, considerando o muro lateral existente com altura, que impede a visibilidade para o lote vizinho, através da janela do pavimento superior, desde que:

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

Com relação aos índices urbanísticos flexibilizados, seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística

Instalação de um corrimão na escada de acesso ao 2º pavimento (adendo da ADEMI).

Ressaltar ainda, que em caso de modificações futuras, não serão mais permitidas novas flexibilizações dos parâmetros urbanísticos ora analisados por este CMDU.

Ausência da SEMSA.

Participaram da reunião o Sr. Rafael Ferraz, procurador do processo nº 10607/2025 (TARCISIO FERREIRA FROTA JUNIOR), o Sr. Sandro Assunção, procurador do processo nº 1488/2026 (ELIAS MARTINS DA SILVA), a Sra. Thalita Vieira, procuradora do processo nº 5130/2026 (OTÁVIO EUGÊNIO PERALES MENDES) e o Sr. Fábio Rafael, procurador do processo nº 2026.00796.00824.0.00107 (VERPACK AMAZÔNIA 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

Manaus, 01 de julho de 2026.

JEANE DA ROCHA MOTA
Presidente do CMDU, em exercício

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Assessor do CMDU

SAMUEL HEBRON
Conselheiro Titular Representante da PGM

TAIANNA TOMAZ CASTRO ANDRADE
Conselheira 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

CLÁUDIO GUENKA
Conselheiro Titular Representante do CREA/AM

MARIA MINUZA DA FONSECA DE LIRA
Conselheira Suplente Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIAÇÃO RAMALHOSA MULLER
Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUAS

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 26ª (VIGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

EBENEZER ALBUQUERQUE BEZERRA
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

MÔNICA PRESTES RODRIGUES
Conselheira Titular Representante da CASA CIVIL

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

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA
Secretária do CMDU