

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 15.07.2026 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 SEMSA/VISA MANAUAS**, conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da **27ª (VIGÉSIMA SÉTIMA)**, sessão de 08.07.2026. 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 235/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 2026.00796.10953.9.009453

INTERESSADO(A): Instituto Municipal de Planejamento Urbano (IMPLURB)

OBJETO: Solicitação de recursos orçamentários e financeiros para fins de pagamento do 1º Reajuste do Termo de Contrato nº 05/2024 – Obra de construção da Nova Sede do IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pedido de destinação de recursos financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) para fins de pagamento do 1º Reajuste do Termo de Contrato nº 05/2024 – Obra de construção da Nova Sede do IMPLURB, no valor de R\$ 497.618,12 (quatrocentos e noventa e sete mil, seiscentos e dezoito reais e doze centavos), localizada no Parque Mosaico, Ponta negra, nos termos da fundamentação apresentada na Informação Técnica nº 010/2026 – GPLAN/IMPLURB, e do art. 4º, VII, da Lei nº 2.115, de 27 de abril de 2016.

2. DECISÃO Nº 236/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 2025.00796.10953.9.015476

INTERESSADO(A): Instituto Municipal de Planejamento Urbano (IMPLURB)

OBJETO: Solicitação de recursos Orçamentários e Financeiros para fins do 1º Reajustamento do Contrato nº 006/2022, Concorrência nº 007/2021-CML/PM. Contratação de empresa especializada para a elaboração de projetos executivos de urbanismo e engenharia nas áreas de infraestrutura, desenvolvimento e planejamento urbano e mobilidade urbana do Município de Manaus. Empresa AGC Engenharia.

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pedido de destinação de recursos financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) para fins do 1º Reajustamento do Contrato nº 006/2022, Concorrência nº 007/2021-CML/PM. Contratação de empresa especializada para a elaboração de projetos executivos de urbanismo e engenharia nas áreas de infraestrutura, desenvolvimento e planejamento urbano e mobilidade urbana do Município de Manaus/Empresa AGC Engenharia, no

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

valor de R\$ 703.232,18 (setecentos e três mil, duzentos e trinta e dois reais e dezoito centavos), nos termos da fundamentação apresentada na Informação Técnica nº 012/2026 – GPLAN/IMPLURB, e do art. 4º, VII, da Lei nº 2.115, de 27 de abril de 2016.

3. DECISÃO Nº 237/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 2025.00796.10953.9.015488

INTERESSADO(A): Instituto Municipal de Planejamento Urbano (IMPLURB)

OBJETO: Solicitação de recursos Orçamentários e Financeiros para fins do 1º Reajustamento do Contrato nº023/2022. Concorrência nº 007/2021-CML/PM. SIGED e-Pad nº 2021.00796.00824.0.000207. Empresa AGC Engenharia.

1. Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pedido de destinação de recursos financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) para fins do 1º Reajustamento do Contrato nº023/2022. Concorrência nº 007/2021-CML/PM. SIGED e-Pad nº 2021.00796.00824.0.000207/Empresa AGC Engenharia, no valor de R\$ 1.076.242,12 (um milhão, setenta e seis mil, duzentos e quarenta e dois reais e doze centavos), nos termos da fundamentação apresentada na Informação Técnica nº 011/2026 – GPLAN/IMPLURB, e do art. 4º, VII, da Lei nº 2.115, de 27 de abril de 2016.

4. DECISÃO Nº 238/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 2449/2026

INTERESSADO(A): MOISES DERZI VIDAL

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a expedição da **CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Rua Domingos Leão, nº 1157, Conjunto Castelo Branco, Parque Dez de Novembro, tendo em vista a inconsistência da justificativa apresentada por parte do requerente, em relação ao não cumprimento da taxa de permeabilidade, bem como pela não apresentação do projeto arquitetônico com os desenhos atualizados com relação às vagas de estacionamento que se encontram na testada do lote.

5. DECISÃO Nº 239/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5532/2026

INTERESSADO(A): COMERCIAL KADOSHI LTDA

ASSUNTO: RENOVAÇÃO DE ALVARÁ COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOME

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **RENOVAÇÃO DE ALVARÁ COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO** para o imóvel localizado na Rua João Gomes, nº 15, Lote 15, Quadra E-05, Loteamento Águas Claras, Novo Aleixo, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos, bem como as vagas de estacionamentos faltantes, condicionando-se à aplicação da compensação urbanística prevista na Lei Complementar nº 29/2026.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Voto primordial do SINTRACOMEÇ, pelo deferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros do SINDSUCON, PGM, CAU/AM, IMMU, CDL/MANAUAS, SEMMAS, CREA/AM, AGEMAN, CASA CIVIL, ADEMI e FIEAM;

Voto contrário da SEMEF, pelo indeferimento, vencido, acompanhado pelos conselheiros do IMPLURB, CMM e SEMINF;

Ausência da SEMSA.

6. DECISÃO Nº 240/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 4413/2026

INTERESSADO(A): PROTEMAXI SEGURANÇA PATRIMONIAL ARMADA LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMMU

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 Virgílio Diniz, nº 7, Quadra A-1D, Conjunto Residencial Jardim Flamboyant, Novo Aleixo, em consonância com parecer da CTPCU, condicionando-se ao pagamento da outorga onerosa.

Ausências da SEMSA e do CREA/AM.

7. DECISÃO Nº 241/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 3229/2024

INTERESSADO(A): EDILSON DIAS DOS SANTOS

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Custódio Correa, Lote 112, Núcleo 14, Conjunto Habitacional Cidade Nova Etapa II, Cidade Nova, flexibilizando-se os afastamentos laterais e frontal, bem como 1 (uma) vaga de garagem faltante, desde que:

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

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

Destacar que as flexibilizações ora concedidas são específicas e exclusivas para a edificação consolidada objeto deste processo, não constituindo direito adquirido para novas construções, ampliações ou intervenções, que dependerão de licenciamento próprio.

Ressaltar, ainda, que no caso de modificações futuras não serão mais permitidas novas flexibilizações dos parâmetros urbanísticos ora analisados por este CMDU.

Ausência da SEMSA.

8. DECISÃO Nº 242/2026 – CMDU

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

PROCESSO Nº 4570/2026

INTERESSADO(A): FABRICIO A. SAMPAIO LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE 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 todas as atividades solicitadas, a serem exercidas no imóvel localizado na Rua Genebra, nº 10, Conjunto Campos Elísios, Planalto, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:

Seja feito o pagamento da outorga onerosa;

Haja a 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.

Ausência da SEMSA.

9. DECISÃO Nº 243/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 9051/2025

INTERESSADO(A): ROSA CRISTINA MARAJÓ MORAES AMARAL

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição da **CERTIDÃO DE HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** do imóvel localizado na Rua Tibete, nº 173, Flores, flexibilizando-se os afastamentos de fundos, desde que:

Haja a elevação do peitoril à altura mínima de 1,80m, para proteger a privacidade dos vizinhos, observando-se, ainda, que no pavimento térreo não será necessário, devido à existência de muro que impede a visão;

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

Seja totalmente cumprida a pendência documental apontada no Parecer nº 1981/2026 – DIAP.

Ausência da SEMSA.

10. DECISÃO Nº 244/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 1203/2026

INTERESSADO(A): SIM IMOBILIÁRIA LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida Torquato

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Tapajós, s/nº, Tarumã, em consonância com parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:

Apresentação das soluções de abastecimento de água, energia e esgoto, conforme a legislação vigente, até a ocasião do Habite-se (adendo do IMPLURB);

Apresentação do AVCB expedido pelo corpo de bombeiros, até a ocasião do habite-se (adendo do IMPLURB);

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV são suficientes para mitigar os impactos provenientes da instalação do empreendimento.

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

Decidir, ainda, pelo **DEFERINDO** da **APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL** para as atividades solicitadas de **Ensino Educação Infantil Creche e Pré-escola**, classificadas como **SERVIÇO TIPO 2**, e **Ensino Médio**, classificada como **SERVIÇO TIPO 3**, a serem exercidas no imóvel, condicionando-se ao esclarecimento da pendência de divergência de área do terreno, indicada no Parecer nº 1937/2026 – DIAP (fls. 201).

Ausência da SEMSA.

11. DECISÃO Nº 245/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5288/2026

INTERESSADO(A): HOSPITAL MILAGRES SERVIÇOS DE SAÚDE EIRELI

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM ALTERAÇÃO DE USO** e **REENQUADRAMENTO DE ATIVIDADES** solicitadas, classificadas como **SERVIÇO TIPO 3** para **SERVIÇO TIPO 2** a serem exercida no imóvel localizado na Rua Francisco Filho, nº 863, Conjunto Castelo Branco, Parque Dez de Novembro, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:

Seja feito o pagamento da outorga onerosa; e

Haja a 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.

Ausências da SEMSA e do IMPLURB.

12. DECISÃO Nº 246/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5996/2025

INTERESSADO(A): EVERALDO FARIAS LIMA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua França Amaral, nº 27, esquina com a Rua Quedas do Iguaçu, Lote 01, Quadra I, Loteamento Jardim Mauá, Mauazinho, flexibilizando-se os afastamentos laterais, desde que:

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

Com relação aos afastamentos laterais zerados que se encontram com aberturas voltadas para o lote vizinho, haja sua total vedação, de modo a preservar a privacidade dos lotes vizinhos (adendo da ADEMI).

Ressaltar, ainda, que não haja nova flexibilização dos índices urbanísticos ora analisados em análises futuras, bem como qualquer acréscimo de área ou nova abertura voltada aos lotes lindeiros, sob pena de nulidade da presente flexibilização.

Ausências da SEMSA, IMPLURB e da PGM.

13. DECISÃO Nº 247/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6018/2026

INTERESSADO(A): NEPOMUCENO E LIMA LTDA

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

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

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 Natori, nº 11, Quadra E, Lote 12, Residencial Jardim Sumiré, Colônia Japonesa, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:

Seja feito o pagamento da outorga onerosa;

Haja a 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 por parte do IMPLURB;

Seja mantido, no mínimo, 3 (três) vagas de estacionamento, conforme previsto na legislação;

Haja a observância integral das demais condicionantes e observações gerais constantes da minuta da CIT, fls. 57-59, em especial quanto ao fato da certidão não garantir o direito de construir nem o direito de funcionamento, e ao seu cancelamento imediato em caso de exercício de atividade diversa da autorizada ou de geração de transtornos ao entorno; e

O empreendimento atenda os limites de emissão de ruídos estabelecidos na legislação ambiental e municipal vigente (adendo da SEMMAS).

Ausências da SEMSA e do IMPLURB.

Na presente reunião, foram retirados de pauta os seguintes processos, sendo de nº 6224/2026 (ANA MARIA COSTA REIS), o de nº 11177/2025 (GERALDO HUMBERTO DE ARANTES E CRISPIM), o de nº 4195/2023 (FE COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS E

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

DERIVADOS DE PETROLEO LTDA) e o de nº 5471/2026 (ROSE CLEIDE SANTOS DE SOUZA).

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, 15 de julho de 2026.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS
Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Assessor do CMDU

SAMUEL HEBRON
Conselheiro Titular Representante da PGM

PAULO ROBERTO DE FARIA PINTO
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

JEANE DA ROCHA MOTA
Conselheira Titular Representante do IMPLURB

BENONY PEREIRA MAMEDE
Conselheiro Titular Representante do SINTRACOMECA/AM

CLÁUDIO GUENKA
Conselheiro Titular Representante do CREA/AM

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

MARIA MINUZA DA FONSECA DE LIRA
Conselheira Suplente Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIAÇÃO RAMALHOSA MULLER
Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUS

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