

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 30ª (TRIGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 29.07.2026 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 **29ª (VIGÉSIMA NONA)**, sessão de 22.07.2026. 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 264/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 11712/2021

INTERESSADO(A): DENYS ANTONIO ABDALA TUMA EIRELI

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida Autaz Mirim, nº 2373, Coroado, em discordância do parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Cumprimento integral das recomendações e pendências consignadas no Parecer nº 1195/2023 – DIAP, acostado aos autos nas fls. 211, previamente à regularização e habite-se;

Apresentação do quadro de vagas de estacionamento mostrando o que é exigido pela legislação, conforme projeto apresentado, incluindo as vagas de estacionamento para os visitantes, idosos e PCD, paraciclos e área de carga e descarga, quando necessário; e Apresentação da licença municipal de operações atualizada.

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 deve ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

2. DECISÃO Nº 265/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6896/2025

INTERESSADO(A): OHANA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO EIRELI

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Emilio Moreira, nº 638,

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Praça 14 de Janeiro, flexibilizando os afastamentos frontal, laterais e de fundos, bem como a área permeável, desde que:

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

Em relação aos afastamentos laterais e de fundos que estejam nulos, caso existam aberturas, que as mesmas sejam totalmente vedadas, e, naqueles que estejam inferiores ao que determina a legislação, haja a elevação do peitoril a uma altura mínima de 1,80m; e

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

3. DECISÃO Nº 266/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5542/2026

INTERESSADO(A): GRACIELY SIMAS DE LIMA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMMU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** do imóvel localizado na Rua Isaac Benjô, nº 35, Vila da Prata, flexibilizando os afastamentos frontal e um dos laterais, bem como as vagas de garagem e a área permeável, 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.

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

4. DECISÃO Nº 267/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 2804/2026

INTERESSADO(A): D. BENCHIMOL DA SILVA

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

EMENTA: FLEXIBILIZAÇÃO DE CONDICIONANTE DE DECISÃO ANTERIOR

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS

DECIDIR por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, dispensando a apresentação da licença da Agência Nacional do Petróleo (ANP), anteriormente exigida no adendo do CAU/AM à Decisão nº 202/2026 – CMDU, com fundamento no art. 4º, inciso II, da Resolução ANP nº 958/2023, que prevê a apresentação do documento em fase posterior ao licenciamento municipal.

Ressaltar, ainda, que o interessado faz *jus* à isenção por se tratar de Empresa de Pequeno Porte (EPP).

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

RATIFICAR e manter inalterados os demais termos, condições e disposições constantes da Decisão nº 202/2026 – CMDU (Ata da 24ª Reunião, realizada em 17/04/2026).

5. DECISÃO Nº 268/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 4396/2026

INTERESSADO(A): NORTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

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 Constelação de Orion, nº 04, Parque Morada do Sol, Aleixo, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:

Seja feito o pagamento da outorga onerosa;

Haja a conferência e validação pelo IMPLURB da apresentação da anuência 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; e

Apresente as vagas de estacionamento, em observância ao projeto e declarações apresentadas por parte do interessado.

Ressaltar, ainda, que o IMPLURB analise a área total do empreendimento, conforme projetos, de modo a incluir a área do estacionamento no cálculo da outorga onerosa de alteração de uso do solo, caso não tenha sido feito.

6. DECISÃO Nº 269/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 3993/2026

INTERESSADO(A): CONSTRUTORA SOMA LTDA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA INDUSTRIAL. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV** do imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós, nº 12075, Tarumã-Açú, em consonância com parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:

Apresentação do laudo de ruídos, considerando as características da atividade industrial; e

Cumprimento integral das recomendações e pendências consignadas no Parecer nº 1776/2026 – DIAP, acostados aos autos nas fls. 223, previamente à regularização e habite-se.

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 deve ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

7. DECISÃO Nº 270/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 4998/2026

INTERESSADO(A): AUTO POSTO LIBERTY LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, favorável à **APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL**, bem como à **APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida das Torres, nº 5670, Monte das Oliveiras, em consonância com parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:

Conferência e validação pelo IMPLURB da anuência dos moradores apresentada, 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; e

Cumprimento integral das recomendações e pendências consignadas no Parecer nº 2355/2026 – DIAP, acostados aos autos nas fls. 226.

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 deve ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

8. DECISÃO Nº 271/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 9176/2025

INTERESSADO(A): RIO JAVARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE PROJETO 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 - EIV** do imóvel localizado na Rua Rio Javari, nº 578, Quadra 46, Nossa Senhora das Graças, em consonância com parecer da CTPCU.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, bem como as indicadas pelo órgão de trânsito, conforme parecer nº 84/2026 – DPO/DEN (fls. 448-451) e, ainda, pelos demais órgãos municipais são suficientes para mitigar os impactos provenientes da instalação do empreendimento.

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

Decidir pelo cumprimento das restrições impostas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Sustentabilidade e Mudança no Clima – SEMMAS (fls. 430-431).

9. DECISÃO Nº 272/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 3322/2026

INTERESSADO(A): MARIA DA SILVA SALDANHA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Taperoa, nº 36, Alvorada, flexibilizando os afastamentos laterais, frontal e de fundos, bem como 02 (duas) vagas de estacionamento e a área permeável, 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;

Seja removido o elemento construtivo que avança sobre o logradouro público, tendo em vista que a estrutura, nas condições apresentadas, não evidencia condições adequadas de segurança para a circulação de usuários sobre o passeio público;

Sejam vedadas as aberturas existentes para os lotes vizinhos, em relação aos afastamentos que se encontram zerados (adendo da SEMEF).

Ressaltar, que no caso de modificações futuras, não serão mais permitidas novas flexibilizações dos parâmetros urbanísticos ora analisados por este CMDU (adendo do IMPLURB).

10. DECISÃO Nº 273/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 11267/2025

INTERESSADO(A): TACIANA VELLOSO TEOBALDO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA** do imóvel localizado na Rua Marques do Maranhão, nº 721, Lote 226, Quadra M, Condomínio Quintas das Laranjeiras, Flores, flexibilizando o afastamento frontal e a área permeável, desde que:

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

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

11. DECISÃO Nº 274/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 8754/2025

INTERESSADO(A): MANTENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Rua Vicente Martins, Lote 03, s/nº, Santa Etelvina, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:

Apresentação da licença ambiental de instalação, até a ocasião da licença de construção; e

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Cumprimento integral das recomendações e pendências consignadas no parecer nº 135/2026 – GAPIS, previamente à aprovação de projeto sem licença, em especial.

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, que o valor de R\$ 340.917,00 (Trezentos e quarenta mil, novecentos e dezessete reais), na execução das obras de recuperação da pista de skate, sendo o valor remanescente de R\$ 4.688,85 (Quatro mil, seiscentos e oitenta e oito mil e oitenta e cinco centavos) destinado ao recolhimento em favor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Abstenção da SEMEF e da CASA CIVIL, por não terem ouvido o voto em sua integralidade. Ausência da CMM.

Na presente reunião houve a participação da Sra. Bárbara, procuradora do processo nº 8754/2025 (MANTENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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, 29 de julho de 2026.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS
Presidente 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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 30ª (TRIGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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

MARIA MINUZA DA FONSECA DE LIRA
Conselheira Suplente Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIAÇÃO RAMALHOSA MULLER
Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUAS

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 MANAUAS/SEMSA

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 30ª (TRIGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA
Secretária do CMDU