

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 32ª (TRIGÉSIMA SEGUNDA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 12.08.2026 às 14h00, na sala de reunião virtual, através do app Zoom, tendo participado da reunião o Presidente em exercício **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 as atas da **1ª (PRIMEIRA) REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA**, sessão de 03.08.2026 e a **31ª (TRIGÉSIMA PRIMEIRA)**, sessão de 05.08.2026. 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 296/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 9686/2025

INTERESSADO(A): JORGE NEI LOPES DE SOUZA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** para o imóvel localizado na Rua Lauro Bitencourt, nº 999, Santo Antônio, mantendo as decisões já proferidas neste conselho, **Decisão nº 446/2025 – CMDU**, contida na Ata da 49ª Reunião Ordinária, de 05/12/2025 e a de **nº 056/2026 – CMDU**, contida na Ata da 7ª Reunião Ordinária, de 19/02/2026, em razão do não atendimento dos parâmetros urbanísticos previstos na legislação vigente.

2. DECISÃO Nº 297/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 4651/2026

INTERESSADO(A): MOAB SHERLAN VALENTE AMORIM

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Dom Diogo de Souza, nº 538, Conjunto Novo Horizonte, Parque Dez de Novembro, flexibilizando o afastamento de fundo, desde que seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística e que todas as pendências junto ao IMPLURB, sejam devidamente solucionadas.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Ressaltar, ainda, que o requerente deverá estar ciente de que qualquer alteração que venha a ser feita posteriormente, precisará obrigatoriamente estar de acordo com a legislação vigente e que nenhuma outra flexibilização será permitida para o referido imóvel.

3. DECISÃO Nº 298/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6203/2026

INTERESSADO(A): AFONSO BARÃO BATISTA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Ceará, nº 124, Chapada, flexibilizando os afastamentos laterais e frontal, bem como 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 laterais flexibilizados neste voto ficam restritos a área edificada objeto dos autos desse processo, observando que qualquer nova construção, reforma, ampliação deverão seguir a legislação urbanística vigente;

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

A flexibilização para regularização de habite-se de residencial unifamiliar ora concedida é específica e exclusiva 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.

4. DECISÃO Nº 299/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 4885/2026

INTERESSADO(A): MARIA DO SOCORRO RICARDO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMINF
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Professor Evangelista Brow, nº 263, Santo Antônio, flexibilizando os afastamentos laterais, frontal e de fundos, bem como a área permeável e vagas de estacionamento, 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; e

Com relação aos afastamentos laterais, caso estejam zerados, sejam totalmente vedadas as aberturas para os lotes vizinhos existentes (adendo do IMPLURB).

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

5. DECISÃO Nº 300/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6403/2025

INTERESSADO(A): BERTA COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL COM ALTERAÇÃO DE USO. ANÁLISE DO EIV

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

PEDIDO VISTA: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

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 Thales Loureiro, 815, Lote 29, Alphaville Manaus Comercial, Ponta Negra, em consonância com parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas, até a ocasião do habite-se:

Apresentação da carta de viabilidade da concessionária da rede de gás;

Apresentação do termo de execução de trânsito;

Apresentação da Licença de Operação;

Apresentação, até o habite-se, de documento emitido pelo órgão ambiental sobre as faixas marginais de proteção de rios nos termos da Lei nº 12.651/2012 (adendo da PGM).

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

Decidir, por fim, **DEFERINDO** da **ALTERAÇÃO DE USO** para as atividades classificadas como COMERCIAL TIPO 4, a serem exercidas no imóvel acima mencionado, condicionando – se ao pagamento da outorga onerosa.

O voto vista da PGM, retirado e acompanhando o voto primordial da AGEMAN;

Ausências da SEMMAS e da CMM.

6. DECISÃO Nº 301/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 8025/2020

INTERESSADO(A): CARLOS ROBERTO XAVIER PEREIRA

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

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

PEDIDO VISTA: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO** do imóvel localizado na Rua Nilo Saraiva, s/nº, Lote 01, Quadra E-11, Loteamento Nascente das Águas Claras, Novo Aleixo, em

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

discordância do parecer da CTPCU, considerando os fundamentos apresentadas e a comprovação técnica habitabilidade das unidades consolidadas, não apreciados nas decisões já proferidas anteriormente, pela classificação do imóvel como área especial de interesse social, flexibiliza-se a área mínima do lote, na forma do art. 6º da Lei Complementar nº 029/2026, para admitir, tanto para o lote remanescente quanto para os quatro lotes a desmembrar, área de 120,00m² e testada de 6,00m, perfazendo o desmembramento do imóvel de matrícula nº 35.635 em 05 (cinco) lotes, conforme planta e memoriais de fls. 152-154, desde que:

Assentar que o regime urbanístico incidente sobre o imóvel é o das Áreas de Especial Interesse Social, nos termos do art. 5º da Lei nº 1.837/2014, que fixa área mínima de 125,00 m² e testada mínima de 5,00 m, de modo que a flexibilização ora deferida se restringe ao desvio de 5,00 m² por lote, correspondente a 4 % do parâmetro legal, sendo a testada proposta superior em 20 % ao mínimo exigido;

Reconhecer a similitude da proposta com o padrão de ocupação existente no Bairro Novo Aleixo e a ausência de impactos negativos à mobilidade urbana e à qualificação ambiental, na forma exigida pelo art. 26, §1º, II, da Lei Complementar nº 004/2014;

Consignar que a presente aprovação não constitui licenciamento edilício, alvará de construção ou Habite-se das unidades existentes, os quais deverão ser objeto de regularização própria perante o IMPLURB, nos termos da Lei Complementar nº 29/2026; e

Encaminhar os autos ao IMPLURB para cumprimento das condicionantes, apuração da compensação urbanística, ciência do interessado e demais providências cabíveis.

O voto vista da PGM, retirado e acompanhando o voto primordial do CREA/AM.

7. DECISÃO Nº 302/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 4834/2025

INTERESSADO(A): CAPITAL MALL SCP

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida Coronel Teixeira, nº 6225, Ponta Negra, em consonância com parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:

Apresentação da Licença Ambiental atualizada; e

Apresentação do projeto aprovado e do termo de execução, expedido pela SEMINF, até a ocasião do habite-se (adendo do IMPLURB).

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, bem como as apontadas pelos órgãos de trânsito e meio ambiente 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 303/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 8787/2024

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

INTERESSADO(A): CONCESSIONÁRIA DOS AEROPORTOS DA AMAZÔNIA S/A

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Santos Dumont, nº 1965-1967, Tarumã, em consonância com o parecer da CTPCU.

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**, conforme cálculo acostados nas fls.477, que seja verificado junto ao setor responsável, quanto ao valor calculado, se refere à área apresentada no EIV. Se confirmado, o valor deverá ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU (adendo do CREA/AM).

Ausências do IMPLURB e da CMM.

9. DECISÃO Nº 304/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6898/2026

INTERESSADO(A): WILMA DO PERPETUO SOCORRO PONTES DA COSTA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Vicente Torres, nº 517, São Jorge, flexibilizando os afastamentos laterais, frontal 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*;

Com relação aos afastamentos laterais e de fundos, que não haja aberturas para os lotes vizinhos; e

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

Ressaltar, ainda, de que qualquer alteração que venha ser feita, deverá obrigatoriamente estar de acordo com a legislação vigente e que nenhuma outra flexibilização será permitida ao referido imóvel.

Ausência da CMM.

10. DECISÃO Nº 305/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 11818/2022

INTERESSADO(A): AMC 007 INCORPORADORA LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Alameda Desembargador João Machado, Nº 767, Loteamento Parque Mosaico, Bairro: Tarumã, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas, na ocasião da licença de construção:

Apresentação da licença ambiental de instalação; e

Apresentação do projeto de drenagem pelo órgão competente.

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\$ 232.000,31 (Duzentos e trinta e dois mil e trinta e um centavos) seja utilizado na aquisição de equipamentos adequados para o refeitório e o mini auditório do IMPLURB, especificamente com a aquisição de cadeiras destinadas aos referidos espaços, sendo o valor remanescente de R\$ 36.540,88 (Trinta e seis mil, quinhentos e quarenta reais e oitenta e oito centavos) destinado ao recolhimento em favor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Também foram transformados os seguintes processos em Diligência:

11. DILIGÊNCIA Nº 051/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 7022/2026

INTERESSADO(A): PABLO DA SILVA ESTRELA

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que proceda a análise técnica da atividade pleiteada classificada como SERVIÇO TIPO de CNAE 66193/99, a fim de verificar a compatibilidade com a legislação urbanística vigente, em caso não seja permitido de forma direta, que os autos sejam encaminhados para **CTPCU**, para apreciação da viabilidade urbanística, com posterior retorno ao Conselho, para análise conclusiva.

Na presente reunião, o conselheiro do CREA/AM fez uma recomendação a Presidente e demais conselheiros a revisão da Resolução CMDU nº 001/2022, a fim de nela consolidar critérios objetivos e uniformes para o desmembramento em Áreas de Especial Interesse Social e em empreendimentos habitacionais de interesse social, compatibilizando-a com a Lei Complementar nº 29/2026 e assegurando tratamento isonômico a casos análogos.

E ainda, participaram da reunião, o Sr. Pedro Ponciano e da Sra. Viviane, procuradores do processo nº 11818/2022 (AMC 007 INCORPORRADORA LTDA), a Sra. Roseane Lima, procuradora do processo nº 9686/2025 (JORGE NEI LOPES DE SOUZA) e a Sra. Neuzita, procuradora do processo nº 8025/2020 (CARLOS ROBERTO XAVIER PEREIRA).

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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, pelo Presidente em exercício do Colegiado e pelos senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

Manaus, 12 de agosto de 2026.

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Presidente do CMDU, em exercício

SAMUEL HEBRON
Conselheiro Titular 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

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 32ª (TRIGÉSIMA SEGUNDA) 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

MARCELO NOVAES MEGALI
Conselheiro Suplente 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