

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 33ª (TRIGÉSIMA TERCEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 19.08.2026 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, SINTRACOMEC/AM, CREA/AM, IMMU, CDL/MANAUS, AGEMAN, SEMEF, CAU/AM, ADEMI, CRC/AM, CASA CIVIL e SEMSA/VISA MANAUS**, conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da **32ª (TRIGÉSIMA SEGUNDA)**, sessão de 12.08.2026. 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 306/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 2026.00796.00815.9.011646

INTERESSADO(A): INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO – IMPLURB

OBJETO: Solicitação de recursos orçamentários e financeiros para execução de serviços de requalificação urbana do Circuito Gastronômico Rua Ferreira Pena. Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pedido de utilização de recursos financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) para fins de pagamento de despesas, destinados à execução de serviços de Requalificação Urbana do Circuito Gastronômico Rua Ferreira Pena, no valor de R\$ 5.134.873,29 (cinco milhões e cento e trinta e quatro mil, oitocentos e setenta e três reais e vinte e nove centavos), nos termos da fundamentação apresentada na Informação Técnica nº 016/2026 – GPLAN/IMPLURB, e do art. 5º, da Lei nº 2.115, de 27 de abril de 2016.

2. DECISÃO Nº 307/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 12309/2025

INTERESSADO(A): VALDIR COSTA DE ALBUQUERQUE

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMMAS

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua das Ilhotas, nº 13, Gilberto Mestrinho, flexibilizando os afastamentos lateral e frontal, desde que:

Manutenção da área permeável existente de, no mínimo, 45,00 m²;

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

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Ressaltar, ainda, que a presente manifestação considera as características específicas da edificação e os elementos técnicos constantes dos autos, especialmente sua volumetria já executada, a área permeável existente e a natureza exclusivamente residencial da ocupação, não constituindo precedente automático para situações semelhantes, que deverão ser submetidas à correspondente análise técnica e deliberação do conselho.

3. DECISÃO Nº 308/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5403/2026

INTERESSADO(A): M M HAGGE COELHO COSTA

ASSUNTO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMINF

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO** para as atividades solicitadas, a serem exercidas no imóvel localizado na Avenida Rio Jutai, nº 480, Quadra 48, Conjunto Vieiralves, Nossa Senhora das Graças, flexibilizando as 02 (duas) vagas de estacionamento faltantes, desde que sejam cumpridas todas as condicionantes já elencadas na **Decisão nº 203/2026 – CMDU**, Ata da 25ª Reunião, de 23.06.2026, em que se refere ao mesmo empreendimento.

Ausência da PGM.

4. DECISÃO Nº 309/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6965/2026

INTERESSADO(A): JOSÉ IRAN FIGUEIREDO DE LIMA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA

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, dos seguintes **CNAE'S**: **331470700** – Manutenção e reparação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial, classificada como **SERVIÇO TIPO 3**, **474400100** – Comércio varejista de ferragens e ferramentas e **475710000** – Comércio varejista especializado de peças e acessórios para aparelhos eletroeletrônicos para uso doméstico, exceto informática e comunicação, classificadas como **COMERCIAL TIPO 2**, a serem exercidas no imóvel localizado na Rua Bertópolis, nº 2, Quadra F, Loteamento Nascente das Águas Claras, Novo Aleixo, 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.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

5. DECISÃO Nº 310/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6928/2026

INTERESSADO(A): TATIANA DULCE LEITE VITAL

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Júlio Prestes, nº 139, Loteamento Nascente das Águas Claras, Novo Aleixo, flexibilizando os afastamentos lateral e de fundos, bem como a área permeável, desde que:

Cumprimento das pendências apontadas no item 1. a) do parecer nº 2538/2026 – DIAP, quanto a documentação;

Com relação ao afastamento lateral específico da varanda, haja a elevação do peitoril a 1,80m, mantendo a privacidade para os lotes vizinhos (adendo da SEMEF); e

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

Ressaltar, ainda, que em eventuais alterações, se ocorrerem, não deverão ser flexibilizadas novamente.

6. DECISÃO Nº 311/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 2249/2026

INTERESSADO(A): JONES CARIM TUMA

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEÇ

PEDIDO VISTA: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO** do imóvel localizado na Rua dos Barés, nº 238, Centro, em discordância do parecer da CTPCU, flexibilizando-se a testada e área mínima do lote a desmembrar e remanescente.

O voto primordial do SINTRACOMEÇ, foi retirado e acompanhou o voto vista da FIEAM.

7. DECISÃO Nº 312/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 3943/2026

INTERESSADO(A): RUFINO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE ALIMENTOS 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, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida Laguna, nº 42, Planalto, em consonância com parecer da CTPCU, condicionando-se à apresentação da análise prévia de tráfego.

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

Ausência do IMMU.

8. DECISÃO Nº 313/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 3816/2026

INTERESSADO(A): OLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA. 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 Comendador José Cruz, nº 1589, Lago Azul, em consonância com parecer da CTPCU, condicionando-se à apresentação do projeto de drenagem aprovado pela SEMINF, até a ocasião do 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**, por estar inserida em Área de Especial Interesse Social, o empreendimento fica isento do pagamento, conforme § 1º do Art. 100 da lei nº 1838/2024 “Ficam isentos das medidas compensatórias os projetos de empreendimentos de interesse Social (Redação acrescida pela lei 2402 de 2019).

9. DECISÃO Nº 314/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 9973/2025

INTERESSADO(A): RAIMUNDA DOS SANTOS SOUZA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Aluísio Azevedo, nº 1158, Japiim, flexibilizando os afastamentos laterais e frontal, bem como a área permeável e vagas de garagem, desde que:

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

Com relação aos afastamentos laterais, que não haja existência aberturas para os lotes vizinhos;

Validação por parte do IMPLURB, se o projeto da cobertura foi corrigido e ajustado conforme a legislação vigente; e

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

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

10. DECISÃO Nº 315/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5313/2026

INTERESSADO(A): SKN INFINITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

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 Mário Ypiranga, nº 965, Adrianópolis, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:

Apresentação da Licença Ambiental de Instalação, até a ocasião do Habite-se (adendo do IMPLURB);

Apresentação do termo de execução do projeto de drenagem expedido pela SEMINF, até a ocasião do habite-se; e

Cumprimento das pendências apontadas no parecer 2616/2026 (fl. 419), com a devida conferência das informações contidas às fls. 484 a 512.

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\$ 1.069.867,24 (Um milhão, sessenta e nove mil, oitocentos e sessenta e sete reais e vinte e quatro centavos) deverá ser utilizado na execução da reforma da praça Dom Bosco, que faz parte do Programa Nosso Centro 2, com a revitalização dos espaços públicos, e que o valor remanescente de R\$ 264.370,40 (Duzentos e sessenta e quatro mil, trezentos e setenta reais e quarenta centavos) seja recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

11. DECISÃO Nº 316/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 7091/2026

INTERESSADO(A): MARLENE MARQUES DA CRUZ

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Itacaré, nº 54, Amazonino Mendes, Novo Aleixo, flexibilizando os afastamentos laterais, frontal e de fundos, bem como a área permeável e os vão de ventilação e de iluminação, desde que: Com relação ao afastamento frontal, haja a apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Com relação a área permeável, seja mantida a canaleta de drenagem existente nas laterais do imóvel;

Com relação aos afastamentos laterais e fundos, caso estejam zerados, sejam totalmente vedadas as aberturas, se existentes (adendo do IMPLURB);

Quanto ao escoamento da fachada frontal, recomenda-se a instalação de um mecanismo para a coleta das águas pluviais (adendo do CAU/AM); e

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Ressaltar, ainda, que não haja mais flexibilização para os itens dos índices urbanísticos em análises futuras.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

12. DILIGÊNCIA Nº 052/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 7367/2025

INTERESSADO(A): BEMOL S/A

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMMU** para que realize análise técnica, enfatizando o local do imóvel e o entorno imediato para possíveis impactos no fluxo viário, na segurança e na circulação de veículos e pedestres, bem como à proximidade com a esquina, com posterior retorno ao Conselho, para análise conclusiva.

Na presente reunião, o conselheiro da PGM, pediu vista do processo nº 3147/2026 (MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A), e ainda os seguintes processos foram retirados de pauta, sendo o de nº 2553/2026 (ALLIANZ BUSINESS LTDA), de nº 5019/2026 (VALCICLÉA SARKIS CELESTINO ME), de nº 8680/2025 (RAIMUNDO ROMÃO BEZERRA) e de nº 12978/2025 (CLEIZE VALENTES SARRAFF).

E ainda, participaram da reunião, o Sr. Sandro, procurador do processo nº 3943/2026 (RUFINO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA) e a Sra. Thalita Vieira, procuradora do processo nº 7091/2026 (MARLENE MARQUES DA CRUZ).

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, 19 de agosto 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
Conselheiro Titular Representante da SEMMAS

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 33ª (TRIGÉSIMA TERCEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 33ª (TRIGÉSIMA TERCEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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