

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 34ª (TRIGÉSIMA QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 26.08.2026 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, 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 **33ª (TRIGÉSIMA TERCEIRA)**, sessão de 19.08.2026. 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 317/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 2553/2026

INTERESSADO(A): ALLIANZ BUSINESS LTDA

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

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

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, do seguinte **CNAE: 5510-8/01 – Hotéis**, classificada como **SERVIÇO TIPO 4**, a ser exercida no imóvel localizado na Avenida Frederico Baird, s/nº, Lote AD- 4 Remanescente, Ponta Negra, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:

Seja feito o pagamento da outorga onerosa;

Apresentação da análise de tráfego aprovado pelo IMMU, até a ocasião do Alvará de construção (adendo do IMPLURB);

Retificação da matrícula no registro imobiliário, com a devida exclusão da parcela de sobreposição de área pública (adendo da PGM).

Ressaltar, que deverá constar na Certidão de Informação Técnica – CIT que a presente deliberação se limita à alteração de uso do solo, não abrangendo autorização para intervenção, ocupação ou edificação em Área de Preservação Permanente – APP, devendo eventual implantação do empreendimento observar as exigências e licenças dos órgãos competentes, nos termos da Resolução CMDU nº 001/2025.

Ausência da CMM.

2. DECISÃO Nº 318/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5019/2026

INTERESSADO(A): VALCICLÉA SARKIS CELESTINO ME

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS
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 Travessa Bach, nº 5, Conjunto Huascar Angelim, Aleixo, em consonância com parecer da CTPCU, com devido pagamento da outorga onerosa. Abstenção do IMPLURB, por não ter ouvido o voto em sua integralidade.

3. DECISÃO Nº 319/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 8680/2025

INTERESSADO(A): RAIMUNDO ROMÃO BEZERRA

ASSUNTO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO. ALTERAÇÃO DE USO. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Rua Euricléia, s/nº, Lote 37, Chácara Elaeus, Tarumã – Açú, em consonância com parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas até a emissão do alvará de construção:

Apresentação da licença ambiental;

Apresentação das cartas de viabilidades das concessionárias de água e energia elétrica;

Apresentação do Projeto de drenagem aprovado pela SEMINF; e

Apresentação da análise prévia de tráfego devidamente aprovada pelo órgão de trânsito competente (IMMU), com o respectivo projeto aprovado.

Decidir que, quanto as **medidas mitigadoras**, considerando o que foi apresentado no EIV, observa-se que não necessita de tal medida, uma vez que impactos gerados pelo empreendimento foram minimizados durante sua instalação.

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

Decidir ainda, pelo **DEFERIMENTO** da expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM ALTERAÇÃO DE USO** para todas as atividades solicitadas, a serem exercidas no imóvel acima mencionado, 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.

4. DECISÃO Nº 320/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 12978/2025

INTERESSADO(A): CLEIZE VALENTE SARRAFF

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

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

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** 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 Desembargador João Machado, nº 12, Apt.01, Condomínio Rio Javari, Alvorada, em consonância com parecer da CTPCU, considerando que o empreendimento se trata de residencial multifamiliar e que as vagas apresentadas de estacionamento estão sobrepostas ao passeio público.

A matéria fica condicionada a uma eventual reavaliação por este Conselho, caso as seguintes irregularidades sejam sanadas:

Comprovação de destinação exclusiva das vagas de estacionamento necessárias à atividade comercial, mediante deliberação da assembleia condominial, convenção de condomínio ou instrumento equivalente do Condomínio Rio Javari;

Regularização do empreendimento perante o IMPLURB (aprovação, licença, regularização ou habite-se), ou, alternativamente, apresentação de nova demarcação de vagas que não importe invasão do passeio público, respeitados os parâmetros mínimos de largura de circulação de pedestres;

Observância integral das demais condicionantes técnicas constantes dos Pareceres GIT nºs 208/2026 e 240/2026 e do Parecer da CTPCU nº 0259/2026.

5. DECISÃO Nº 321/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 7276/2026

INTERESSADO(A): PERPLASC INDÚSTRIA DE PERIS E CHAPAS PLÁSTICAS 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 e o REENQUADRAMENTO DE ATIVIDADES** para **INDUSTRIAL TIPO 2**, a serem exercidas no imóvel localizado na Avenida Professor Paulo Graça, nº 1640, Lote 76, Gleba 1, Zona de expansão, Tarumã – Açú, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:

Seja feito o pagamento da outorga onerosa; e

Apresentação da carta de autorização do proprietário para mudança de uso do solo.

Ausência do IMPLURB.

6. DECISÃO Nº 322/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 53/2026

INTERESSADO(A): RAIA DROGASIL S/A

ASSUNTO: VIABILIDADE DE PUBLICIDADE

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMMU

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **VIABILIDADE DE PUBLICIDADE** para 1 (um) engenho publicitário tipo “Totem vertical”, localizado na Avenida Noel Nutels, nº 1000, Quadra 88, Cidade Nova – 1ª Etapa, de forma excepcional, flexibilizando-se a distância mínima de 15 (quinze) metros do alinhamento da esquina, considerando que o empreendimento já encontra-se instalado e não apresenta evidências técnicas que infrinjam a segurança viária, fluidez do trânsito e acessibilidade urbana.

Ausência da SEMEF.

7. DECISÃO Nº 323/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6457/2026

INTERESSADO(A): MESSIAS DE OLIVEIRA

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição da **CERTIDÃO DE HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO** do imóvel localizado na Rua Hidra, nº 340, Conjunto Residencial Vila da Vinci, Santo Agostinho, flexibilizando os afastamentos frontal e a área permeável, desde que:

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

Com relação a área permeável, haja o cumprimento de 50% (cinquenta por cento) do que é exigido pela legislação, correspondente a 12,68m², a ser confirmado por parte do IMPLURB;

Apresentação da certidão negativa de débitos do IPTU – CND ou Documento que comprove a isenção deste, conforme parecer DIAP Nº 2575/2026 de 17.07.2026;

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

Ausência da SEMEF.

8. DECISÃO Nº 324/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 4648/2026

INTERESSADO(A): GERALDO ANTONIO RIBEIRO GOMES

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Madson, nº 23, Conjunto Residencial Ponta Negra II, Ponta Negra, flexibilizando os afastamentos frontal, desde que:

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

Com relação ao índice urbanístico flexibilizado, seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

9. DECISÃO Nº 325/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 9848/2022

INTERESSADO(A): IGOR CINTRA DE MORAIS

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Kobe, nº 613, Parque Dez de Novembro, flexibilizando a área permeável faltante, desde que seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística. Abstenção da SEMINF, por não ter ouvido o voto em sua integralidade.

10. DECISÃO Nº 326/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 3882/2026

INTERESSADO(A): FRANCISCO PAULO ALMEIDA DA ROCHA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEÇ

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Tupi, nº 09, Cidade Nova I, flexibilizando os afastamentos laterais e frontal, bem como as 02(duas) vagas faltantes e a área permeável, desde que:

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

Cumprimento do item 2. e) do parecer nº 2710/2026 – DIAP (fls.107), haja a indicação em projeto na planta de implantação referente a cota do passeio público e da caixa viária (adendo do IMPLURB); e

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

Ressaltar, ainda, que mantenha a volumetria existente (padrão), ficando vedada qualquer modificação futura que não esteja em conformidade com a legislação urbanística vigente.

11. DECISÃO Nº 327/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 4492/2025

INTERESSADO(A): OCRIM S.A PRODUTOS ALIMENTÍCIOS

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA INDUSTRIAL. 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** do imóvel localizado na Rua Desembargador Filismino Soares, nº 1.000, Colônia Oliveira Machado, em consonância com parecer da CTPCU.

Decidir que, quanto as **medidas mitigadoras**, considerando o que foi apresentado no EIV, observa-se que não necessita de tal medida, uma vez que impactos gerados pelo

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

empreendimento foram minimizados durante sua instalação, e ainda, que as medidas indicadas no EIV pelo órgão de trânsito são suficientes.

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

Decidir ainda, pelo **DEFERIMENTO** da **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA INDUSTRIAL**, do imóvel acima mencionado, flexibilizando os afastamentos laterais, frontal e de fundos, 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 onde estiverem nulos, não haja aberturas para os lotes vizinhos;

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

Ressaltar, ainda, que caso haja ampliações futuras, siga a legislação, não sendo mais objeto de análise por este colegiado.

12. DECISÃO Nº 328/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 3147/2026

INTERESSADO(A): MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

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

EMENTA: DESTINAÇÃO DE LOTE PARA EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

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

PEDIDO VISTA: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, para **DEFERIR** a aplicação da exceção prevista no § 5º do art. 109 da Lei Complementar nº 003/2014, dispensando o dever de cessão gratuita de lote para equipamento comunitário. A decisão adota os fundamentos do voto do Conselheiro Relator, divergindo do Parecer nº 0266/2026-CTPCU (fls. 457–458) e do despacho de fl. 460, por reconhecer que o empreendimento se qualifica como conjunto residencial multifamiliar de interesse social integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que:

Condicionamento da Isenção: A eficácia do reconhecimento da exceção depende de prévia certificação institucional pelo IMPLURB (via setor competente), atestando que o empreendimento se enquadra efetivamente como Habitação de Interesse Social sob a legislação municipal. A simples denominação comercial ou a mera declaração de adesão a programa habitacional não serão suficientes. Caso o enquadramento não seja certificado, aplicam-se integralmente as exigências do art. 109 da Lei Complementar nº 003/2014.

Manutenção de Efeitos: Ficam mantidos incólumes, em todos os seus termos, os efeitos da Decisão nº 254/2026 — CMDU, proferida na 29ª Reunião Ordinária, realizada em 22 de julho de 2026.

Pedido Vista da PGM, retirado e acompanhado o voto primordial do CREA/AM.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

13. DILIGÊNCIA Nº 053/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 4943/2025

INTERESSADO(A): ELAINE SOCORRO PIRES BASTOS

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que realize análise técnica, enfatizando todos os índices urbanísticos, bem como afastamento frontal, vagas de garagem, taxa de permeabilidade e outros, que se encontram em desacordo com a legislação vigente, com suas respectivas metragens, se for o caso, posteriormente retorno ao Conselho, para análise conclusiva.

Na presente reunião, o conselheiro da FIEAM, pediu vista do processo nº 588/2025 (MUCURIBE COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA).

E ainda, participou da reunião, o Sr. João Paulo, procurador do processo nº 4648/2026 (GERALDO ANTONIO RIBEIRO GOMES).

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, 26 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

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 34ª (TRIGÉSIMA QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 34ª (TRIGÉSIMA QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA
Secretária do CMDU