

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 36ª (TRIGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 09.09.2026 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 a ata da **35ª (TRIGÉSIMA QUINTA)** sessão de 02.09.2026. 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 342/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 2026.00796.10953.9.012865

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

OBJETO: Solicitação de Recursos Orçamentários e Financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU para "Contratação de empresa especializada no realinhamento de cabos, retirada e descarte de resíduos de telecomunicações (passivo órfão), tensionamento de redes, com fornecimento de mão de obra, software com sistema de organização de cabos, suporte e treinamento" a ser executado pelo IMPLURB.

REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pedido de destinação de recursos financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) para fins de contratação de empresa especializada no realinhamento de cabos, retirada e descarte de resíduos de telecomunicações (passivo órfão), tensionamento de redes, com fornecimento de mão de obra, software com sistema de organização de cabos, suporte e treinamento" a ser executado pelo IMPLURB, com a finalidade do reordenamento e adequação de cabeamento aéreo e combate à poluição visual em Manaus, pelo prazo de 12 meses, no valor de R\$ 9.600.000,00 (nove milhões e seiscentos mil reais), nos termos da fundamentação apresentada na Informação Técnica nº 019/2026 – GPLAN/IMPLURB, e do art. 4º, *caput*, da Lei nº 2.115, de 27 de abril de 2016.

Ausência da SEMEF.

2. DECISÃO Nº 343/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5784/2026

INTERESSADO(A): GECILINA DA COSTA BRAVO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO DE PROJETO APROVADO

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO E ACRÉSCIMO DE PROJETO APROVADO** do imóvel localizado na Av. Frederico Baird, nº 2.057, Condomínio Residencial Quinta das Marinas, Rua Ilha de Taparica, Quadra K, Lote 167, Ponta Negra, flexibilizando o afastamento lateral e a área permeável faltante, desde que:

Com relação ao peitoril da varanda do pavimento superior na lateral onde se torna nulo, que seja elevado a altura mínima de 1,80m;

Manutenção do passeio público, mantendo 1,50m de calçada livre sem nenhuma obstrução (adendo do SINTRACOMEC); e

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

Em caso de ampliações futuras que siga a legislação vigente, não sendo mais possível novas flexibilizações por esse colegiado.

3. DECISÃO Nº 344/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 7428/2025

INTERESSADO(A): POSTO 3000 LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

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 Governador José Lindoso, nº 2.741, Loteamento Portal do Japão, Parque Dez de Novembro, em consonância com parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas até a ocasião do habite-se total do empreendimento:

Cumprimento integral das pendências apontadas no parecer nº 4215/2025 – DIAP (fls. 240);

Apresentação da anuência dos moradores num raio de 100m do centro dos tanques, conforme legislação, a ser confirmada por parte do IMPLURB; e

Apresentação da conclusão do processo de REURB finalizado, incluindo os comprovantes de pagamento da aquisição das áreas e o registro de imóveis (adendo da PGM).

Decidir que, quanto as **medidas mitigadoras**, considerando o que foi apresentado no EIV, não são necessárias novas medidas, uma vez que os impactos gerados pelo empreendimento foram minimizados durante sua instalação e considerando, ainda, o fato do empreendimento possuir as licenças de trânsito, drenagem e ambiental.

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

4. DECISÃO Nº 345/2026 – CMDU

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

PROCESSO Nº 1980/2025

INTERESSADO(A): MÁRIO SÉRGIO GOMES DA SILVA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN
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 dos Ubins, nº 25, Tarumã, 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*;

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

Ausências da PGM, SEMSA e da CMM.

5. DECISÃO Nº 346/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6416/2026

INTERESSADO(A): JULIANA LIMA SARAIVA

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITABILIDADE DE OBRA COMERCIAL

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

VOTO DIVERGENTE: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO PARCIAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição da **CERTIDÃO DE HABITABILIDADE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Travessa Rosa de Saron, nº 51 – A, Comunidade Riachuelo, Tarumã, flexibilizando os afastamentos laterais, frontal e de fundos, bem a área permeável e a largura do passeio público, 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; não haja aberturas voltadas para os lotes vizinhos;

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

Decidir, ainda pelo **INDEFERIMENTO** da flexibilização dos índices urbanísticos, relativo ao quantitativo de vagas de estacionamento e a baía de embarque e desembarque de passageiros, conforme previsto na legislação vigente, considerando se tratar de uma escola de educação infantil/creche.

Ressaltar, ainda, que qualquer alteração que venha ser feita, deverá obrigatoriamente estar de acordo com a legislação vigente, logo não será permitida nenhuma outra flexibilização no referido imóvel.

Voto primordial do CREA/AM, pelo deferimento, com flexibilização integral dos índices urbanísticos, vencido, acompanhado pelos conselheiros CDL/MANAU, ADEMI, IMPLURB, SEMINF e da FIEAM;

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Voto divergente da SEMEF, pelo deferimento, sem a flexibilização de dois índices urbanísticos, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da PGM, CAU/AM, SEMSA, SINTRACOME, IMMU, SEMMAS, CASA CIVIL, CMM e da AGEMAN; Ausências do SINDUSCON e CRC/AM.

6. DECISÃO Nº 347/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 7150/2026

INTERESSADO(A): JOSÉ DE SOUZA LIMA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOME
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 Yacutã, nº 178, Alvorada, flexibilizando os afastamentos laterais e de fundos, bem como a área permeável, desde que:

Com relação ao afastamento laterais, onde estiverem nulos com aberturas, que sejam totalmente vedados (adendo do IMPLURB);

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

Ressaltar, ainda, fica vedada qualquer modificação futura que não esteja em conformidade com a legislação urbanísticas vigente.

Ausências do SINDUSCON e da CMM.

7. DECISÃO Nº 348/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 7496/2026

INTERESSADO(A): CLEONICE RODRIGUES DA SILVA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM
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 Dallas, nº 545, Lote 07, Quadra Ímpar, Residencial Murumbi, Flores, flexibilizando os afastamentos laterais e a área permeável faltante, desde que seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.

Ressaltar, ainda, a consignação da flexibilização de forma excepcional e limitada à edificação existente, não autorizando ampliações, reformas que agravem as desconformidades ou novas construções nos trechos flexibilizados.

Abstenção da SEMEF, por não ter ouvido o voto em sua integralidade. Ausência do CAU/AM.

8. DECISÃO Nº 349/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 9120/2024

INTERESSADO(A): BEMOL S.A

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL. 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, 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 Camapuã, nº 3.105, Cidade de Deus, em consonância com parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:

Cumprimento integral das pendências apontadas no parecer nº 1045/2026 – DIAP (fls. 251);

Apresentação do parecer de drenagem expedido pela SEMINF, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a entrega da licença;

Apresentação da análise prévia de tráfego e projeto viário, devidamente aprovado pelo órgão de trânsito (IMMU);

Apresentação da licença ambiental de operação, até a ocasião do habite-se (adendo do IMPLURB);

Caso haja ampliação do referido empreendimento, não utilize a área de sobreposição da APP (ÁREA PRESERVAÇÃO PERMANENTE) e em caso de intervenção indevida que atos concedidos serão cassados (adendo da PGM).

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.

Ausências da SEMSA, SINTRACOMEÇ e da CMM.

9. DECISÃO Nº 350/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 4412/2026

INTERESSADO(A): JESSICA TAYNA GUIMARÃES AMORIM

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

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CRC/AM
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

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 exercida no imóvel localizado na Rua Mitiko, nº 07, Quadra 09, Lote 07, Loteamento Portal do Japão, Colônia Japonesa, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:

Seja feito o pagamento da outorga onerosa, aplicando-se o desconto previsto no § 4º do art. 93 da Lei Complementar nº 002/2014 mediante comprovação do enquadramento empresarial da Interessada;

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

partir do lote em questão, nos termos do que é previsto pela legislação, a ser confirmada pelo IMPLURB;

Manutenção das 5 vagas de estacionamento no interior do lote, devidamente demarcadas e identificadas, vedada a utilização de passeios e vias públicas, a ser confirmada por parte do IMPLURB, através de vistoria;

Comprovação perante a GIT de que a área útil destinada à atividade industrial não ultrapassa 300m², hipótese em que fica dispensada a vaga para caminhão, devendo as operações de carga e descarga ocorrer no interior do lote, com veículos leves; não comprovada essa condição, permanece a exigência de vaga para caminhão constante da reanálise de fls. 56;

Exercício das atividades nos moldes declarados nos autos, sem atendimento presencial ao público e sem exposição ou comercialização de animais vivos no local, restrita a atividade comercial à venda on-line com entrega ou retirada; e

Observância das demais condicionantes técnicas constantes do Parecer GIT nº 248/2026 e do Parecer CTPCU nº 0290/2026, bem como das licenças e alvarás exigidos pelos órgãos competentes para o funcionamento da atividade.

Ausências da SEMSA, SINTRACOMECA e da CMM.

10. DECISÃO Nº 351/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 8469/2026

INTERESSADO(A): VITÓRIA MARIA MARTINHO DA EIRA MENE

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 Japurá, nº 401, Centro, 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; não haja aberturas voltadas para os lotes vizinhos;

Com relação ao quantitativo de vagas de estacionamento, haja o cumprimento integral do referido índice, conforme previsto na 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 qualquer alteração que venha a ser feita, deverá obrigatoriamente estar de acordo com a legislação vigente, logo não será permitida nenhuma outra flexibilização no referido imóvel.

Ausências da SEMSA, SINTRACOMECA e da CMM.

11. DECISÃO Nº 352/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 10798/2025

INTERESSADO(A): OZIEL ARRUDA GOMES

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO IMMU
REUNIÃO PRESIDIDA PELA ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, e consequente **INDEFERIMENTO** da **APROVAÇÃO E LICENÇA** do imóvel localizado na Rua Adalto Uchoa, nº 38, Quadra D, Loteamento Parque Sangrilá – II, Parque de 10 de novembro, em razão de o projeto já ter sido aprovado anteriormente por este Conselho, apresentando, contudo, execução física com configuração divergente do projeto aprovado e em desacordo com os parâmetros urbanísticos previstos na legislação municipal vigente.

Estabelecer, que todas as infrações e multas já prescrita neste processo deverão ser pagas integralmente. (adendo do IMPLURB).

Ressaltar, que não serão permitidas novas flexibilizações dos parâmetros urbanísticos para modificações futuras a serem apreciadas por este conselho (adendo do IMPLURB).

Ausências da SEMSA, SINTRACOMECA e da CMM.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

12. DILIGÊNCIA Nº 054/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 7908/2023

INTERESSADO(A): COMPANHIA DE GÁS DO AMAZONAS – CIGÁS

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que realize análise técnica, considerando a documentação anexada nos autos, com respectivos valores da obra, a fim de dirimir a controvérsia em relação ao custo real obra em questão, para que sobre ele, possa incidir o valor da medida compensatória calculada, devendo assim, posteriormente retorno ao Conselho, para análise conclusiva.

Na presente reunião, a conselheira do CAU/AM, pediu vista do processo nº 713/2025 (RAIA DROGASIL S.A).

E ainda, participou da reunião, o Sr. Fábio Maquiné, procurador do processo nº 7150/2026 (JOSÉ DE SOUZA LIMA).

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, 09 de setembro de 2026.

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Presidente do CMDU, em exercício

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 36ª (TRIGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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

EBENEZER ALBUQUERQUE BEZERRA

Conselheiro Titular Representante da AGEMAN

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 36ª (TRIGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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