

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 37ª (TRIGÉSIMA SÉTIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 16.09.2026 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, IMM, 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 **36ª (TRIGÉSIMA SEXTA)** sessão de 09.09.2026. 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 353/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 2764/2026

INTERESSADO(A): DOUGLAS EDUARDO MENDES RABELO

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

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

Decidir, por unanimidade dos conselheiros presentes na votação, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição da **CERTIDÃO DE HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO** do imóvel localizado na Alameda D, nº 180, Quadra G, Residencial Reserva do Parque, Rua Marina Tauá, nº 621, Lote AD-3, Tarumã, flexibilizando o afastamento lateral, desde que:

Com relação ao afastamento lateral, que não possuam aberturas com altura inferior de 1,80m em relação ao piso, para manutenção da privacidade dos lotes vizinhos;

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.

2. DECISÃO Nº 354/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 7898/2026

INTERESSADO(A): ELCIO GOMES DE LIMA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

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

Decidir, por unanimidade dos conselheiros presentes na votação, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** o pedido de **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Rua Coronel Taborda de Miranda, nº 65, Bairro Cidade Nova. A decisão ampara-se na inobservância de diversos índices urbanísticos

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

legais e no descumprimento de normas técnicas de habitabilidade e segurança, evidenciados pelo déficit de vagas de estacionamento e insalubridade nos ambientes. Ausências da SEMSA e do CRC/AM.

3. DECISÃO Nº 355/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6227/2026

INTERESSADO(A): ADSON DE SOUZA FERREIRA

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 Walter Góes Filho, nº 4, Cidade Nova, 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; não haja aberturas com altura inferior a 1,80 m em relação ao piso, para manutenção da privacidade dos lotes vizinhos; Com relação a área permeável, haja o cumprimento integral dos 15% (quinze por cento) exigidos pela 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, a proibição de novas flexibilizações dos parâmetros urbanísticos para futuras modificações no imóvel.

4. DECISÃO Nº 356/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 1655/2025

INTERESSADO(A): ANTÔNIO PEREIRA DE ALBUQUERQUE

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

Decidir, por unanimidade dos conselheiros presentes na votação, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Av. Jornalista Umberto Calderaro Filho, nº 967 - Lote 2, Quadra F, Condomínio Parque Residências, Adrianópolis, flexibilizando os afastamentos frontais, a área permeável e as vagas de garagem, desde que:

Apresentação da certidão negativa de débitos – CND do IPTU, nos termos do art. 32, inciso IV, da Lei Complementar nº 003/2014, conforme parecer nº 2786/2026 – DIAP;

A flexibilização 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, observada a legislação urbanística vigente à época; 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 no caso de modificações futuras, não serão mais permitidas novas flexibilizações dos parâmetros urbanísticos ora analisados por este CMDU.
Ausências do CRC/AM e do IMPLURB.

5. DECISÃO Nº 357/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6339/2026

INTERESSADO(A): ERICO ALVES DE SOUZA JUNIOR

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade dos conselheiros presentes na votação, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Carlota Bonfim, nº 3269, Lote 228, Quadra Q, Residencial Passaredo, Ponta Negra, flexibilizando o afastamento lateral e a área permeável, desde que:

Apresentação do projeto arquitetônico corrigido (adendo da FIEAM);

Com relação ao afastamento lateral da varanda, haja a elevação do peitoril a 1,80m, mantendo a privacidade para o lote vizinho (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 eventuais alterações se ocorrerem, não deverão ser flexibilizadas novamente.

Ausência do CRC/AM.

6. DECISÃO Nº 358/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 708/2025

INTERESSADO(A): RAIA DROGASIL S/A

ASSUNTO: VIABILIDADE DE PUBLICIDADE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **VIABILIDADE DE PUBLICIDADE** para 1 (um) engenho publicitário do tipo Totem, já instalado, localizado na Rua Belo Horizonte, nº 299, Bairro Adrianópolis. A decisão concede a flexibilização do parâmetro de distância estabelecido no art. 58, IV, da Lei Complementar nº 005/2014, autorizando a manutenção e regularização do engenho no imóvel na forma em que se encontra instalado."

Abstenção do IMMU, por não ter ouvido o voto em sua integralidade. Ausências do CRC/AM e da SEMINF.

7. DECISÃO Nº 359/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5216/2026

INTERESSADO(A): MARIA DE LOURDES RODRIGUES CORREIA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA

REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade dos conselheiros presentes na votação, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Rua 10 de Julho, nº 625 e 633, Centro, flexibilizando a varanda do imóvel, no que diz respeito ao avanço sobre o passeio público aéreo, desde que:

Apresentação da ART do profissional habilitado com a devida assinatura do responsável técnico, em relação a varanda (adendo da ADEMI); e

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

Ratificar, o encaminhamento dos autos para uma análise do setor responsável do IMPLURB, caso seja devido o pagamento de multa prevista no art. 83, da lei complementar nº 013/2019.

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.

Ausências do CRC/AM e da SEMINF.

8. DECISÃO Nº 360/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6811/2026

INTERESSADO(A): PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA

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

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

REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir, por unanimidade dos conselheiros presentes na votação, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida Torquato Tapajós, nº 4.704, Colônia Santo Antônio, em consonância com parecer da CTPCU.

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, as indicadas pelo órgão de trânsito, conforme o Parecer nº 123/2026 - IMMU (fls. 409) são suficientes.

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

Ratificar, de que as condicionantes da CTPCU, quanto à licença ambiental e à licença de supressão vegetal, já se encontram cumpridas pela juntada da LAU nº 001113/2026 e da LAU-SV nº 001111/2026 (fls. 147-430, remanescendo apenas o parecer de Drenagem da SEMINF.

Decidir ainda, pelo **DEFERIMENTO** favorável à **APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENÇA DE OBRA INDUSTRIAL**, do imóvel acima mencionado, condicionando-se ao cumprimento integral das pendências apontadas no parecer nº 2680/2026 – DIAP, acostados as fls. 370 (adendo da FIEAM).

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Ausências do CRC/AM e da SEMINF.

9. DECISÃO Nº 361/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6386/2026

INTERESSADO(A): ALZIRA DE BRITO GONÇALVES

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

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

Decidir, por unanimidade dos conselheiros presentes na votação, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Professora Cacilda Pedroso, nº 46, Lote 21, Alvorada, flexibilizando os afastamentos laterais, frontal e de fundos, bem como a área permeável e as 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 e de fundos, 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.

Ausência da SEMSA.

10. DECISÃO Nº 362/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5314/2026

INTERESSADO(A): MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

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

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

Decidir, por unanimidade dos conselheiros presentes na votação, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida Max Teixeira, nº 998, Flores, em consonância com parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem cumpridas:

Cumprimento das determinações do Parecer nº 183/2026 – GAPIS (fls. 422);

Apresentação da ART/RRT da autoria do projeto de drenagem (adendo do IMPLURB);

Apresentação da licença ambiental de instalação, até a emissão do alvará de construção;

Apresentação da análise prévia de tráfego e o projeto viário, devidamente aprovados pelo IMMU, até a emissão do alvará de construção;

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 de R\$ 451.741,38 (quatrocentos e cinquenta e um mil, setecentos e quarenta e um reais e

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

trinta e oito centavos), seja destinado a aquisição de 30 (trinta) novos computadores e equipamentos de audiovisual e produção de conteúdo, conforme despacho nº 21/26 - VPRES (fl. 742), devendo o saldo remanescente de R\$ 2.685,70 (dois mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos), ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Ausências do CRC/AM, SEMINF e da SEMSA.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

11. DILIGÊNCIA Nº 055/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 713/2025

INTERESSADO(A): RAIA DROGASIL S.A

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

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **GLT/IMPLURB**, para que realize levantamento técnico, com registro fotográfico e aferição das dimensões e condições existentes do local, referente ao totem vertical existente, devendo contemplar de forma integrada as informações do totem, da edificação frontal e a área de estacionamento.

Ressaltar, ainda, que o levantamento possa permitir a espacialização e compreensão da implantação atual do totem em relação ao conjunto edificado e à área de estacionamento de modo a subsidiar tecnicamente eventual estudo de relocação do equipamento para posição mais adequada, caso seja constatada sua viabilidade, com posterior retorno ao Conselho, para análise conclusiva.

Na presente reunião, o conselheiro da CMM, pediu vista do processo nº 2017.00796.00824.0.007359 (NAVEGAÇÃO MIRIM LTDA), a conselheira do IMPLURB, pediu vista do processo nº 6435/2026 (AMCOR EMBALAGENS DA AMAZÔNIA LTDA) e a conselheira do CAU/AM, pediu a retirada de pauta do processo nº 11343/2025 (SANDRA ROBERTA LINS PIRES FERRO).

E ainda, participaram da reunião, o Sr. Sidney, procurador do processo nº 6227/2026 (ADSON DE SOUZA FERREIRA), a Sra. Roseane Flores, procuradora do processo nº 6386/2026 (ALZIRA DE BRITO GONÇALVES) e a Sra. Débora Menezes, procuradora do processo nº 2017.00796.00824.0.007359 (NAVEGAÇÃO MIRIM 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, pelo Presidente em exercício do Colegiado e pelos senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

Manaus, 16 de setembro de 2026.

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Presidente do CMDU, em exercício

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 37ª (TRIGÉSIMA SÉTIMA) 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 37ª (TRIGÉSIMA SÉTIMA) 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