ATA DA 38ª (TRIGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 23.09.2026 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 **37ª (TRIGÉSIMA SÉTIMA)** sessão de 16.09.2026.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 364/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 11343/2025
INTERESSADO(A): SANDRA ROBERTA LINS PIRES FERRO
ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE
RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DO CAU/AM
VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF
Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição da **CERTIDÃO DE HABITE-SE** do imóvel localizado na Travessa Rio Inauini, 35, Loteamento Rio Rei, Quadra B, Ponta Negra, flexibilizando os afastamentos laterais e de fundos, bem como a área permeável, desde que:
Com relação aos afastamentos laterais e de fundos, haja a vedação total do vão da lateral da varanda do pavimento superior e aos fundos do empreendimento, voltada diretamente para o lote limítrofe, resguardando-se o direito de vizinhança e a privacidade dos imóveis confrontantes;
Com relação a área permeável, haja o cumprimento de 50% (cinquenta por cento) do que é exigido pela legislação vigente, cuja efetiva execução deverá ser aferida e validada mediante vistoria técnica *in loco* pelo IMPLURB;
Apresentação das plantas e demais peças do projeto arquitetônico devidamente corrigidas e atualizadas, representando fielmente a edificação executada;
Com relação aos índices urbanísticos flexibilizados, seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.
Voto primordial do CAU/AM, pelo deferimento, vencedor, acompanhado pelos conselheiros do SINDUSCON, PGM, SEMSA, SINTRACOMEC, IMMU, CDL/MANAUS, SEMMAS, CREA/AM, CASA CIVIL, ADEMI, IMPLURB, AGEMAN, CRC/AM, SEMINF, FIEAM e da CMM;
Voto contrário da SEMEF, pelo indeferimento, vencido.

2. DECISÃO Nº 365/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5450/2020
INTERESSADO(A): E D COMÉRCIO VAREJISTA DE COMBUSTÍVEIS LTDA
ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA. 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 Avenida Samaúma, nº 1618, Nova Cidade, em consonância com parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem cumpridas:
Conferência pelo IMPLURB da anuência dos moradores, num raio de 100m do centro dos tanques conforme legislação, com a devida apresentação do Termo de Declaração de Veracidade das assinaturas assinado pelo proprietário*;*
Apresentação da ART/RRT do responsável técnico, relativo à elaboração do EIV e EISV.
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 deverá ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.
Ausências do SINDUSCON, SEMEF e da CMM.

3. DECISÃO Nº 366/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 7022/2026
INTERESSADO(A): PABLO DA SILVA ESTRELA
ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE. INCLUSÃO DA ATIVIDADE
RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS
Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** com a **INCLUSÃO DA ATIVIDADE DE SERVIÇO TIPO 4** do imóvel localizado na Rua Dona Vivi Marques, nº 48, Parque Dez de Novembro, flexibilizando os afastamentos frontal e laterais, desde que:
Com relação ao afastamento frontal, haja a apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi*;
Com relação aos afastamentos laterais, haja a vedação das aberturas existentes;
Apresentação do laudo estrutural da área que avança sobre a calçada, devidamente assinado pelo responsável técnico;
Pagamento da outorga onerosa do direito de construir;
Com relação aos índices urbanísticos flexibilizados, seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.
Ausências do SINDUSCON e da CASA CIVIL.

4. DECISÃO Nº 367/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 1627/2026
INTERESSADO(A): ESPANTALHO PNEUS LTDA
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 constantes do memorial descritivo atualizado, a serem exercida no imóvel localizado na Rua Neblina, 305, Loteamento Caminho das Marinas 2, Ponta Negra, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:
Seja feito o pagamento da outorga onerosa; e
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 (adendo da PGM).
Ausências da SEMEF, SINDUSCON e da CMM.

5. DECISÃO Nº 368/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 7475/2026
INTERESSADO(A): GERBERA COSMÉTICOS LTDA
ASSUNTO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO.
RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA SEMMAS
Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO** para todas as atividades solicitadas, a serem exercida na fração do imóvel localizado na Avenida Silves, nº 187, Térreo, Crespo, correspondente a 342,73 m², em consonância com parecer da CTPCU, flexibilizando -se as vagas de estacionamento faltantes, com a devida manutenção das vagas de estacionamento e área de carga e descarga existentes demonstradas no projeto.
Ausências da SEMEF, SINDUSCON e da CMM.

6. DECISÃO Nº 369/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 4132/2026
INTERESSADO(A): MAB MÁXIMINO LTDA - ME
ASSUNTO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO. REENQUADRAMENTO DE ATIVIDADES
RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF
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 370/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 8106/2025

INTERESSADO(A): CLAUDINA SOARES DO NASCIMENTO NETA
ASSUNTO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO. REENQUADRAMENTO DE ATIVIDADES
EMENTA: ADITIVA A DECISÃO Nº 015/2026 – CMDU
RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CRC/AM
VOTO VISTA: CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM
Decidir, por unanimidade, pelo **ADITAMENTO e COMPLEMENTAÇÃO** da Decisão nº 015/2026 – CMDU, registrada na Ata da 2ª Reunião Ordinária de 14 de janeiro de 2026, para **DEFERIR o reenquadramento das atividades de SERVIÇO Tipo 5 para SERVIÇO Tipo 3, cumulativamente ao reenquadramento já concedido de Industrial Tipo 4 e para Industrial Tipo 3, a serem exercidas no imóvel localizado na** Rua Braúna, 334, Ramal 9, Puraquequara, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:
Haja à certificação por parte do setor competente, do valor correto do pagamento da outorga onerosa e do parcelamento existente;
Comprovação da quitação ou regularidade das parcelas vencidas;
Haja a conferência pelo IMPLURB da anuência dos moradores, nos termos do que é exigido pela legislação;
Proibição da utilização do passeio público como estacionamento;
Cumprimento das exigências de vagas, circulação e acesso;
Obtenção das licenças ambientais e autorizações necessárias para o funcionamento das atividades; e
Observância das demais condicionantes urbanísticas, ambientais e administrativas aplicáveis.
Voto primordial do CRC/AM, retirado e acompanhando o voto vista da CMM;
Ausência do SINDUSCON.

8. DECISÃO Nº 371/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 5859/2026
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
Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, favorável à **APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENÇA DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR COM ARQUITETURA SOCIAL**, bem como a **APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida Governador José Lindoso, nº 3079, Parque Dez de Novembro, em consonância com parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem cumpridas:
Cumprimento das determinações do Parecer nº 230/2026 – GAPIS (fls. 504);
Apresentar Licença Ambiental de Conformidade ou Prévia para Condomínios a partir de 48 (quarenta e oito) unidades residenciais conforme legislação vigente, até a emissão da aprovação de Projeto;
Apresentação da ART do projeto de drenagem, até a emissão da aprovação de Projeto;

Apresentação do Termo de Execução expedido pela SEMINF, até a emissão do Habite-se;
Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, bem como as indicadas pelo órgão de trânsito são suficientes para mitigar os impactos provenientes da instalação do empreendimento.
Decidir que, quanto à medida compensatória calculada pela Assessoria Técnica (ASTEC) no valor total de R$ 918.167,26 (novecentos e dezoito mil, cento e sessenta e sete reais e vinte e seis centavos), o montante de R$ 352.119,00 (trezentos e cinquenta e dois mil, cento e dezenove reais) será utilizado na aquisição de equipamentos e materiais para a Sala Multiuso da sede do IMPLURB; o valor de R$ 244.208,17 (duzentos e quarenta e quatro mil, duzentos e oito reais e dezessete centavos) será destinado à aquisição de equipamentos de informática (desktops e notebooks), nos termos do Despacho nº 027/2026 – VPRES (fls. 612); e o saldo remanescente, no montante de R$ 321.840,09 (trezentos e vinte e um mil, oitocentos e quarenta reais e nove centavos), será depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU)."

9. DECISÃO Nº 372/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 8934/2026
INTERESSADO(A): NOVA ENERGIA SERVIÇOS E COMÉRCIO DE MATERAIS ELÉTRICOS 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 da **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM ALTERAÇÃO DE USO** para todas as atividades solicitadas no imóvel localizado na Rua Jardim Olinda, nº 10, Quadra J7, Loteamento Águas Claras, Bairro Novo Aleixo – 2ª Etapa. A deliberação contempla as atividades enquadradas nos Tipos 1, 2 e 3 (já admitidas pela norma) e no Tipo 4 (excepcionada para o local), em consonância com o parecer favorável da CTPCU, ficando a expedição do documento condicionada:
Seja feito o pagamento da outorga onerosa; e
Haja a conferência pelo IMPLURB da anuência dos moradores, nos termos do que é exigido pela legislação.
Ausência do SINDUSCON.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

10. DILIGÊNCIA Nº 056/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 7134/2025
INTERESSADO(A): VENTISOL DA AMAZÔNIA INDÚSTRIA DE APARELHOS ELÉTRICOS LTDA
RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Após discussão, decidiu-se converter o processo em DILIGÊNCIA ao IMPLURB para que as pendências apontadas no Parecer nº 2261/2026 – DIAP (fls. 264) sejam devidamente sanadas antes da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por este Conselho, bem como para que prestem esclarecimentos sobre o pagamento da outorga onerosa, considerando as CITs expedidas anteriormente.

Na presente reunião, foram retirados de pauta os seguintes processos: o de nº 588/2025 (MUCURIPE COMÉRCIO DE COMBUSTÍVIES LTDA), de nº 11249/2023 (RAIMUNDO NONATO CAVALCANTE), de nº 13098/2025 (MARCIA CHAGAS DANTAS) e o de nº 6152/2026 (PAULO CESAR DE ALMEIDA OLIVEIRA).

E ainda, participaram da reunião, o Sr. Sandro, procurador do processo nº 11343/2025 (SANDRA ROBERTA LINS PIRES FERRO), o Sr. Pablo, o requerente e o Sr. Luciano, procurador do processo nº 7022/2026 (PABLO DA SILVA ESTRELA), o Sr. Thelmir, procurador do processo nº 8106/2025 (CLAUDINA SOARES DO NASCIMENTO NETA) e a Sra. Rafaela, procuradora dos processos de nº 5859/2026 (MORAR MAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A) e de nº 8934/2026 (NOVA ENERGIA SERVIÇOS E COMÉRCIO DE MATERIAIS ELÉTRICOS 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, pela Presidente do Colegiado e pelos senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

Manaus, 23 de setembro 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

ATA DA 38ª (TRIGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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 SINTRACOMEC/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/MANAUS

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

ATA DA 38ª (TRIGÉSIMA OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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