

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 4ª (QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 28.01.2026 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 **3ª (TERCEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 21.01.2026. 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 023/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 10449/2021

INTERESSADO(A): AUTO POSTO NETÃO LTDA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL. 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** para o imóvel localizado na Rua Barão do Rio Branco, nº 15 - A, Flores, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Atenda às recomendações descritas no Parecer nº 13/2026 – DIAP (fls. 287);

Com relação aos projetos complementares, considerando se tratar de regularização e habite-se, que sejam apresentados de acordo com os requisitos do art. 32, §2º, da LC 3/2014; e

Haja a conferência pelo IMPLURB sobre a atividade de concentração de pessoas, conforme art. 44 da Lei nº 1.838/2014.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, conforme análise técnica da CTPCU, o empreendimento não necessita de novas medidas.

Decidir que, quanto às **medidas compensatórias**, o valor deverá ser revertido e recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

2. DECISÃO Nº 024/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 10794/2025

INTERESSADO(A): HONDURAS COMÉRCIO VAREJISTA DE COMBUSTÍVEL LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** para o imóvel localizado na Alameda Desembargador João Machado, s/nº, Flores, em consonância com o parecer da CTPCU, condicionando-se ao cumprimento das pendências apontadas no Parecer nº 4476/2025 – DIAP, acostado à fl. 284 (adendo da FIEAM).

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, bem como indicadas pelos órgãos de trânsito e de meio ambiente, são suficientes para mitigar os impactos gerados pelo empreendimento.

Decidir que, quanto às **medidas compensatórias**, o valor deverá ser revertido e recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

3. DECISÃO Nº 025/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 9146/2025

INTERESSADO(A): A J C CERVEIRA NETO LTDA

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

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

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 as atividades solicitadas, a serem exercidas no imóvel localizado na Rua Rio Eiru, nº 285, Nossa Senhora das Graças, flexibilizando-se 7 (sete) vagas de estacionamento faltantes, por se tratar de área guarnecida pela zona azul, desde que:

Haja o cálculo de alteração de uso, com o respectivo pagamento da outorga onerosa; e
Seja apresentada a 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 PGM.

4. DECISÃO Nº 026/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 7274/2025

INTERESSADO(A): SELMA DA SILVA E SILVA

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

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

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 as atividades solicitadas, a serem exercidas no imóvel localizado na Rua Heisei, nº 7, Quadra D, Lote 9, Residencial Jardim Sumiré, Parque Dez de Novembro, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:

Haja o pagamento da outorga onerosa;

Não seja utilizado o passageio público para estacionamento;

Não seja utilizado som ao vivo no estabelecimento, ficando vedada sua utilização; e

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Seja conferido pelo IMPLURB a anuência dos moradores vizinhos que foi apresentada pela parte interessada (adendo da ADEMI).

5. DECISÃO Nº 027/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6849/2025

INTERESSADO(A): ANDRES HUGO CASTRO HEUFEMANN

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 Neagari, nº 470, Lote 27 – C, Quadra P, Residencial Jardim Sakura, Parque Dez de Novembro, flexibilizando-se o afastamento frontal, desde que haja a assinatura do termo de área *non aedificandi* (adendo da CDL/MANAUAS), bem como desde que seja aplicada a compensação urbanística prevista na Lei Complementar nº 29/2026.

6. DECISÃO Nº 028/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 11382/2025

INTERESSADO(A): DAVID PINHEIRO LIMA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Libertador, nº 440, Conjunto Beco do Macedo, Nossa Senhora das Graças, flexibilizando-se o afastamento frontal e a altura dos degraus da escada, considerando já foi apresentado nos autos a ART/RRT de profissional técnico e habilitado, que assina o projeto, garantindo a solidez e a habitabilidade do imóvel (adendo do IMPLURB), desde que:

Com relação ao afastamento frontal, haja a assinatura do termo de área *non aedificandi*; Seja aplicada a lei que dispõe sobre a compensação urbanística (adendo do IMPLURB).

7. DECISÃO Nº 029/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 11117/2023

INTERESSADO(A): SAMAR'T DA AMÉRICA DO SUL – FÁBRICA DE PLACAS DE IDENTIFICAÇÃO VEICULAR LTDA

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR 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** para as atividades solicitadas, a serem exercidas no imóvel localizado na Rua Barão de Lucena, nº 71, Loteamento Parque Shangrilá I, Parque de Dez de Novembro, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:

Haja o pagamento da outorga onerosa;

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Seja apresentada a 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;
Apresente documento de comprovação de posse ou propriedade do imóvel; e
Seja apresentada a autorização do proprietário com relação à alteração de uso do imóvel em questão para atividade Industrial Tipo 3.

8. DECISÃO Nº 030/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6674/2025

INTERESSADO(A): VIGNOLI RESTAURANTES LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Rua Fortaleza, nº 575, Adrianópolis, desde que:

Seja corrigida da planta ARQ. 02 (fl. 183), que não apresentou a planta baixa do pavimento superior e a assinatura de todos os projetos pelo proprietário e responsáveis técnicos;

A parte interessada comprove a disponibilidade das vagas de estacionamento apresentadas no contrato de locação, tendo em vista o quantitativo de vagas necessário ao funcionamento do empreendimento locador (adendo do IMPLURB);

Que sejam demarcadas e sinalizadas as vagas de estacionamento como de uso exclusivo da parte interessada (adendo do IMPLURB); e

Que a disponibilidade e a demarcação das vagas sejam devidamente confirmadas pelo IMPLURB (adendo do IMPLURB).

Ressaltar que, para a emissão do habite-se, deve ser comprovada a propriedade da área de estacionamento para todas as vagas necessárias ao funcionamento do empreendimento.

Ausência da SEMMAS.

Também foram transformados os seguintes processos em Diligência:

9. DILIGÊNCIA Nº 006/2026 – CMDU

DILIGÊNCIA Nº 006/2026

PROCESSO Nº 1655/2025

INTERESSADO(A): ANTONIO PEREIRA DE ALBUQUERQUE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Após discussão, decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **INTERESSADO** para que:

Apresente os projetos de acordo com a área do registro imobiliário, uma vez que não é possível levar em consideração, para fins de regularização e habite-se, área que não esteja devidamente indicada na matrícula do imóvel; e

Apresente a anuência expressa do condomínio quanto à utilização de área comum, especificamente no que concerne à área permeável e às vagas de estacionamento.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Após a apresentação dos documentos acima, os autos devem retornar à análise técnica do IMPLURB, para nova análise.

10. DILIGÊNCIA Nº 007/2026 – CMDU

DILIGÊNCIA Nº 007/2026

PROCESSO Nº 11844/2025

INTERESSADO(A): J M P PATRIMONIAL LTDA

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

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **INTERESSADO** para que:

Apresente a convenção de condomínio e/ou o regimento interno, bem como eventual manual de obras ou padrão construtivo, caso existentes;

Comprove, de maneira formal, a aprovação do projeto arquitetônico pelo condomínio, mediante documento emitido pelo síndico e/ou conselheiro competente, contendo a anuência expressa quanto aos parâmetros construtivos propostos, tais como afastamentos, padrão arquitetônico, números de pavimentos, taxa de ocupação e demais exigências internas.

Participaram da presente reunião o Sr. Erick Saraiva, procurador do Processo nº 11382/2025 (DAVID PINHEIRO LIMA) e o Sra. Debora, procuradora do Processo nº 6674/2025 (VIGNOLI RESTAURANTES 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, 28 de janeiro de 2026.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS
Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Assessor do CMDU

SAMUEL HEBRON
Conselheiro Suplente Representante da PGM

PAULO ROBERTO DE FARIA PINTO
Conselheiro Titular Representante da SEMMAS

FRANK DO CARMO SOUZA
Conselheiro Titular Representante do SINDUSCON/AM

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 4ª (QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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

CARLA SOUZA CALHEIROS
Conselheira Titular Representante do CREA/AM

UARODI PEREIRA GUEDES
Conselheiro Titular Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIAÇÃO RAMALHOSA MULLER
Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUAS

EVERALDO SANTARÉM LEAL
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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 4ª (QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

JOSENY GUSMÃO DA SILVA
Conselheira Titular Representante do CRC/AM

ROBERTA PINTO DOS SANTOS
Conselheira Titular Representante da CASA CIVIL

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

GABRIELLA PEREIRA DA SILVA
Secretária do CMDU