ATA DA 41ª (QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 14.10.2026 às 14h00, na sala de reunião virtual, através do app *Zoom*, tendo participado da reunião o Presidente exercício **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 **40ª (QUADRAGÉSIMA)** sessão de 07.10.2026.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 399/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 8010/2022
INTERESSADO(A): COMPANHIA DE GÁS DO AMAZONAS – CIGÁS
ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA SERVIÇOS PARA INSTALAÇÃO DE GASODUTO – EXPANSÃO BILSÃO PARQUE DEZ
EMENTA: REVISÃO DE VALOR DA MEDIDA COMPENSATÓRIA
RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU
Decidir, por unanimidade dos conselheiros presentes na votação, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REVISÃO DO CÁLCULO DA MEDIDA COMPENSATÓRIA**, considerando o não atendimento ao item 1.i da Decisão nº 330/2026 – CMDU, proferida na 35ª Reunião Ordinária, realizada em 02 de setembro de 2026, corroborados ainda pela Informação nº 023/2026 – GEN/DPLA (fls. 834-836) baseada pelo § 2º do Art. 101 da Lei Municipal nº 1.838, de 16 de janeiro de 2014.
Ausência da PGM.

2. DECISÃO Nº 400/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 3832/2026
INTERESSADO(A): BIANCA FARIAS SANTOS LTDA
ASSUNTO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO. ALTERAÇÃO DE USO E REENQUADRAMENTO DE ATIVIDADES
RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU
Decidir, por unanimidade dos conselheiros presentes na votação, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição de **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO COM ALTERAÇÃO DE USO** e o **REENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES** de **COMERCIAL TIPO 4** para **COMERCIAL TIPO 3,** a serem exercida no imóvel localizado na Avenida Margarita, nº 13, Quadra 178, Conjunto Nova Cidade, em consonância com parecer da CTPCU, desde que:
Seja feito o pagamento da outorga onerosa; e

Haja a devida demarcação das vagas de estacionamento no local apresentado, conforme previsto na legislação.

3. DECISÃO Nº 401/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 3530/2026
INTERESSADO(A): FABIOLA NAZARÉ BORGES
ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE COM MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO
RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI
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 Rua Gonzaga Duque, nº 902, Parque 10 de Novembro, flexibilizando o afastamento frontal, afastamentos 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 a área permeável, haja o cumprimento de 50% (cinquenta por cento) conforme previsto na legislação vigente, a ser confirmado por parte do IMPLURB; e
Com relação aos índices urbanísticos flexibilizados, seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.
Ressaltar, que qualquer alteração ou reforma, sejam atendidos integralmente o plano diretor da cidade de Manaus, não cabendo novas flexibilizações por este conselho.
Ausência do IMPLURB.

4. DECISÃO Nº 402/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 5975/2026
INTERESSADO(A): SIDNEY ROBERTO MESQUITA DE OLIVEIRA
ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE
RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM
VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU
Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Monte Moriá, nº 02, Quadra 46, Conjunto Galileia II, Nova Cidade, considerando as circunstâncias excepcionais apresentada por parte do proprietário, flexibilizando integralmente a área permeável, desde que:
Apresentação da Certidão Narrativa de Registro de Imóveis atualizado (nos últimos 180 dias)
Com relação ao índice urbanístico flexibilizado, seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.
Voto primordial da CMM, pelo deferimento parcial, vencido, acompanhado pela conselheira do IMPLURB;

Voto contrário da FIEAM, pelo deferimento integral, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da SEMEF, SINDUSCON, PGM, CAU/AM, SEMSA, SINTRACOMEC, IMMU, CDL/MANAUS, SEMMAS, CREA/AM, CASA CIVIL, ADEMI, AGEMAN, CRC/AM e da SEMINF.
Ressaltar, ainda, que em caso de ampliação, siga a legislação vigente.

5. DECISÃO Nº 403/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 3125/2026
INTERESSADO(A): JAIRO MACHADO AVELINO LTDA
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 dos conselheiros presentes na votação, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO** o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** do imóvel localizado na Avenida Frederico Bird, nº 2.055, Ponta Negra, em consonância com parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas:
Apresentação da Licença municipal ambiental, até a ocasião do licenciamento da obra;
Apresentação da Análise prévia de tráfego, até a ocasião do licenciamento da obra;
Apresentação das cartas de viabilidade das concessionárias de água e energia, até a ocasião 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 às **medidas compensatórias**, calculada pela ASTEC, o valor deve ser recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.
Decidir ainda, pelo **DEFERIMENTO** favorável à **APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENÇA DE OBRA COMERCIAL,** do imóvel acima mencionado, condicionando-se ao cumprimento integral das pendências apontadas no parecer nº 2741/2026 – DIAP, acostados as fls. 446.
Abstenção do IMPLURB, por não ter ouvido o voto em sua integralidade.

6. DECISÃO Nº 404/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 7882/2026
INTERESSADO(A): FRANCISCA KIMBERLY CAVALCANTE DOMINGOS ALVES
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 Avenida Torquato Tapajós, 7726, Condomínio Residencial Forest Hill, Avenida Cedro, lote 248, Colônia Terra Nova, flexibilizando a área permeável, desde que:

Com relação ao índice urbanístico flexibilizado, seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.
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.
Ressaltar, que no caso de modificações futuras, não serão permitidas novas flexibilizações do parâmetro urbanístico ora analisado por este CMDU.

7. DECISÃO Nº 405/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 8263/2026
INTERESSADO(A): LEILIANE GOMES FREIRE
ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA
RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU
Decidir, por unanimidade dos conselheiros presentes na votação, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, favorável à **APROVAÇÃO E LICENÇA** do imóvel localizado na Rua Sicília, 31 – Conjunto Jardim de Versalles, Planalto, flexibilizando-se os afastamentos laterais, de fundos e o frontal, desde que:
Com relação ao afastamento frontal, haja a apresentação da assinatura do termo de área *non aedificandi*;
Fechamento total da escada lateral, mediante a vedação permanente, de modo a impedir a visibilidade direta para os lotes vizinhos;
Inexistência de aberturas para os lotes vizinhos, devendo ser elevado o peitoril mínimo de 1,80m, a fim de preservar a privacidade da vizinhança; e
Com relação aos índices urbanísticos flexibilizados, seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística (adendo do IMPLURB).

8. DECISÃO Nº 406/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 9421/2024
INTERESSADO(A): ALBERTO CONCEIÇÃO
ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE
RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO CAU/AM
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 Cássia Baiana, nº 36-B, Jorge Teixeira, flexibilizando os afastamentos 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*;
Quanto a área permeável, que seja atendida no mínimo 50% da área originalmente exigida, condicionado à análise e validação do IMPLURB;
Apresentação de projeto atualizado e compatível com a edificação existente, contemplando a representação das aberturas, a circulação entre os pavimentos, a

identificação das vagas de estacionamento e os demais ajustes apontados nos pareceres técnicos, de modo a assegurar a correspondência entre a documentação apresentada e a situação construída;
comprovação da conclusão integral da obra e do atendimento às exigências técnicas e legais pertinentes, cabendo ao IMPLURB e aos demais órgãos competentes verificar o cumprimento das respectivas atribuições para a aprovação da edificação e a emissão do *Habite-se*;
Vedação das aberturas existentes, onde o afastamento encontra-se nulo (adendo do IMPLURB);
Com relação aos índices urbanísticos flexibilizados, seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.
Ressaltar, que em caso de eventuais ampliações, reformas ou alterações na edificação deverão observar a legislação urbanística vigente à época de sua realização, não implicando o presente deferimento autorização automática para novas intervenções ou flexibilizações de parâmetros urbanísticos. E ainda, caso haja o descumprimento das condicionantes estabelecidas, deverá ensejar a adoção das providências administrativas cabíveis, observados os procedimentos e as disposições da legislação vigente.

9. DESPACHO Nº 001/2026 – CMDU
PROCESSO Nº: 7123/2026
INTERESSADO: ANTONIO DE JESUS LOURENÇO
ENDEREÇO: AVENIDA AYRÃO, 924, CENTRO
ASSUNTO: APROVAÇÃO DE PROJETO SEM LICENÇA
RELATORA: Representante do IMPLURB
DO HISTÓRICO EM PLENÁRIO: Tratam os autos de apreciação do projeto de edificação sem licença prévia. Na Reunião Ordinária do CMDU realizada em [Data da reunião anterior], o processo foi submetido à deliberação deste Colegiado:
A Conselheira Relatora (IMPLURB) apresentou voto favorável ao deferimento parcial, flexibilizando unicamente o parâmetro de afastamentos laterais;
Em seguida, o Conselheiro representante do CREA abriu divergência em plenário, apresentando voto pela flexibilização integral dos parâmetros urbanísticos em desconformidade (afastamento frontal, laterais, de fundos, taxa de permeabilidade e vagas de estacionamento);
Sequencialmente, o Conselheiro representante da Procuradoria Geral do Município (PGM) requereu vista dos autos para exame da legalidade do pleito em face da natureza do processo (aprovação de projeto de obra a ser executada).
Diante do surgimento de dúvida de ordem regimental manifestada em plenário quanto ao momento oportuno para a concessão do pedido de vista após a sustentação de voto divergente, esta Presidência **retirou o processo de pauta** para fins de instrução e alinhamento às disposições do Regimento Interno do CMDU.
DA ANÁLISE REGIMENTAL: Submetida a matéria ao exame das regras regimentais deste Conselho, constata-se que:
Do Início da Fase Deliberativa (Art. 25, Parágrafo único): A matéria é considerada em fase de votação a partir da declaração de abertura da discussão pelo Presidente. b) **Do**

Cabimento do Pedido de Vista diante de Divergência (Art. 29): O Regimento Interno prevê expressamente que, surgindo razões discordantes ou votos divergentes entre os Conselheiros, franqueia-se o pedido de vista pelo prazo de até 01 (uma) reunião ordinária, visando à instrução e à consolidação das teses jurídicas e técnicas. c) **Da Higidez do Requerimento:** O pedido de vista formulado pelo Conselheiro da PGM antes do encerramento e da proclamação do resultado da votação é **plenamente hígido, tempestivo e regimental**.

DA DETERMINAÇÃO E ENCAMINHAMENTO:

Ante o exposto, no uso de minhas atribuições regimentais:

DECLARO REGULAR E TEMPESTIVO o pedido de vista formulado pelo Conselheiro representante da Procuradoria Geral do Município (PGM);

DETERMINO A REINCLUSÃO DO PROCESSO Nº 7123/2026 NA PAUTA da próxima Reunião Ordinária deste Conselho;

DEFIRO A VISTA FORMAL dos autos ao Conselheiro da PGM pelo prazo regimental de 01 (uma) reunião ordinária (Art. 29), facultando-lhe a prolação do respectivo Voto de Vista na própria sessão de retorno, caso se declare apto, ou a sua apresentação formal no prazo regimental.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

10. DILIGÊNCIA Nº 058/2026 – CMDU
PROCESSO Nº 2017.00796.00824.0.007359
INTERESSADO(A): NAVEGAÇÃO MIRIM LTDA
RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA CMM
REUNIÃO PRESIDIDA PELO ASSESSOR DO CMDU

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** à **SEMINF**, para que adote as seguintes providências:

Realizar **vistoria técnica in loco** para verificar a situação atual da obra, as condições de escoamento superficial, os pontos de lançamento existentes e a ocorrência de erosão ou assoreamento na margem do Rio Negro;

Notificar o Requerente a apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, **projeto completo de drenagem de águas pluviais**, com ART de autoria, nos termos do procedimento da SEMINF. O projeto deverá considerar a pavimentação integral pretendida e a declividade do terreno, e incluir: memorial de cálculo; levantamento planialtimétrico com a cota de cheia; mapa de áreas permeáveis e impermeáveis (Lei nº 1.838/2014, art. 77); reservatório de retenção (Lei nº1.192/2007, art's. 17 e 18); caixas de areia e Caixa Separadora de Água e Óleo (CSAO); dissipadores e proteção do talude; e ponto de lançamento e corpo receptor;

Analisar o projeto e, sendo o caso, aprová-lo com emissão do respectivo **Termo de Aprovação**. Se a obra estiver total ou parcialmente executada, a SEMINF deverá exigir o as-built com ART de execução e manifestar-se quanto ao **Termo/Laudo de Execução de Drenagem**;

Manifestar-se sobre a **capacidade da rede pública de drenagem** do entorno (Rua Vista Alegre e adjacências) e sobre a necessidade de medidas mitigadoras (Lei nº 1.838/2014, art. 94);
Avaliar a **compatibilidade entre a drenagem e o sistema de fossa e sumidouro**, exigindo novo ensaio de infiltração no próprio lote, e de eventual lançamento de efluente tratado na rede de drenagem (Lei nº 1.192/2007, art. 11, § 2º);
Emitir **parecer técnico conclusivo** e restituir os autos a este Conselho.
Decidir ainda, encaminhar uma cópia do presente parecer, para conhecimento e providências no âmbito de suas competências:
À **SEMMAS** e, conforme a competência, ao **IPAAM**, quanto ao licenciamento ambiental, à delimitação da faixa de proteção marginal e da APP e à aplicação do art. 100 da Lei nº 605/2001;
Ao **IMMU**, quanto ao Estudo de Tráfego (Lei nº 1.838/2014, art. 99);
Ao **IMPLURB/GFO**, quanto à situação do embargo (Termo nº 7220), à vistoria atualizada do imóvel e à divergência de áreas;
Ao o **REQUERENTE**, que seja cientificado para, no mesmo prazo, sanar as demais pendências do Parecer DIAP nº 88/2018, inclusive as anuências da SPU, da Capitania dos Portos, da ANTAQ e da ANVISA;
Ressaltar, ainda, o **SOBRESTAMENTO d**a deliberação de mérito até o retorno das diligências, recomendando-se a **manutenção do embargo** da obra até a regularização das pendências.

Na presente reunião, foi retirado de pauta o processo de nº 7123/2026 (ANTONIO DE JESUS LOURENÇO) e o conselheiro da FIEAM, pediu vista do processo de nº 4785/2026 (AMETISTA SIMÃO PIZZONIA).

E anda, houve a participação, do Sr. José Braga, o responsável técnico do processo nº 4785/2026 (AMETISTA SIMÃO PIZZONIA), o Sr. Ronaldo Valério (procurador) e a Sra. Leiliane Gomes (requerente) do processo nº 8263/2026 (LEILIANE GOMES FREIRE) e o Sr. Leonardo Normando, procurador do processo de nº 7123/2026 (ANTONIO DE JESUS LOURENÇO).

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, 14 de outubro de 2026.

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Presidente do CMDU, em exercício

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 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

MELISSA ALVES DE TOLEDO
Conselheira Titular Representante do CAU/AM

ATA DA 41ª (QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

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