

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 5ª (QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 04.02.2026 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 **4ª (QUARTA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 28.01.2026. 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 031/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 8482/2025

INTERESSADO(A): MARIA ELIANE FRANÇA DE SOUZA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DO CREA/AM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Portland, Quadra 301-A, Conjunto Nova Cidade, Cidade Nova, flexibilizando-se os afastamentos frontal e lateral, bem como a área permeável, desde que:

Com relação ao afastamento frontal, haja a assinatura do termo de área *non aedificandi* (adendo da PGM);

Com relação aos índices urbanísticos flexibilizados, haja a aplicação da lei que dispõe sobre a compensação urbanística (adendo da PGM).

Ausência da SEMSA.

2. DECISÃO Nº 032/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 10507/2025

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

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA PARA INSTALAÇÃO DE GASODUTO, CANALIZADORES E SIMILARES. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** para a INSTALAÇÃO DE GASODUTO, CANALIZADORES E SIMILARES, EXPANSÃO DA REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS NATURAL – Bolsão Torquato Tapajós Parte 06, em consonância com o parecer da CTPCU.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, bem como as 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.

Abstenção da SEMSA, por não ter ouvido o voto em sua integralidade. Ausência do IMPLURB.

3. DECISÃO Nº 033/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 8676/2025

INTERESSADO(A): AYANNE RIBEIRO DO NASCIMENTO

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição da **CERTIDÃO DE HABITE-SE** para o imóvel localizado na Avenida Carlota Bonfim, nº 3269, Lote 265, Condomínio Passaredo, Tarumã, flexibilizando-se a área permeável não atendida, desde que seja aplicada a compensação urbanística, prevista na Lei Complementar nº 29/2026.

Ausência da SEMSA.

4. DECISÃO Nº 034/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 11196/2024

INTERESSADO(A): WENNDEN RAFAEL MAGALHÃES RODRIGUES

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMINF

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Doutor Lopes Gonçalves, nº 112, Novo Aleixo, flexibilizando-se os afastamentos laterais e fundos, desde que:

Apresente o projeto de *as built*;

Haja a devida conclusão da obra;

Haja o fechamento definitivo de todas as esquadrias e varandas voltadas aos lotes vizinhos, respeitando os afastamentos mínimos, preservando, assim, a privacidade das propriedades confrontantes;

Atenda à área mínima permeável, de acordo com o que é exigido pela legislação; e

Seja aplicada a Lei Complementar 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística (adendo da CDL/MANAUS).

5. DECISÃO Nº 035/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 10128/2025

INTERESSADO(A): ABISAI MACHADO MENDES

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA COM REGULARIZAÇÃO DO EXISTENTE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINDUSCON

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, favorável à **APROVAÇÃO E LICENÇA COM REGULARIZAÇÃO DO EXISTENTE DE OBRA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** para o imóvel localizado na Rua Dulcimar, nº 60, Vila Militar, São Jorge, flexibilizando-se os afastamentos laterais, frontal e de fundos, bem como 4 (quatro) vagas faltantes de estacionamentos, desde que:

Haja a vedação de todas as aberturas aos lotes vizinhos para os afastamentos que se encontram nulos;

Com relação aos afastamentos laterais das escadas e o afastamento de fundos, haja a elevação do peitoril mínimo de 1,80m (adendo da SEMEF);

Com relação ao afastamento frontal, haja a assinatura do termo de área *non aedificandi* (adendo da SEMEF);

Seja aplicada a Lei Complementar 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.

Ausência da SEMINF.

6. DECISÃO Nº 036/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 1037/2025

INTERESSADO(A): NORTE TECH SERVIÇOS EM ENERGIA LTDA

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

EMENTA: MANUTENÇÃO DE DECISÃO ANTERIOR. SUBSTITUIÇÃO DA MEDIDA COMPENSATÓRIA

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a SUBSTITUIÇÃO DA MEDIDA COMPENSATÓRIA** prevista na **DECISÃO ANTERIOR de nº 344/2025, Ata da 37ª Reunião Ordinária, de 17.09.2025**, para o imóvel localizado na Rua Acre, nº 292, Nossa Senhora das Graças, considerando ao pedido de mudança de titularidade da referida empresa.

Fica definida como **medida compensatória** o recolhimento integral do valor da medida ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

7. DECISÃO Nº 037/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 10464/2025

INTERESSADO(A): JAIRO RIBEIRO DA SILVA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOME

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua 19, nº 72, Quadra 101, Lote 11, Lírio do Vale II, flexibilizando-se o afastamento frontal, desde que:

Haja a assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Seja feita a instalação de corrimão na escada que dá acesso ao pavimento superior (adendo da AGEMAN);

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Seja feita a elevação da parede, de forma que não se permita a visualização no patamar da escada para lote vizinho (adendo da AGEMAN); e

Haja a aplicação da Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.

Ressaltar que fica vedada qualquer modificação futura que não esteja em conformidade com a legislação.

8. DECISÃO Nº 038/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 10492/2025

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

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA PARA INSTALAÇÃO DE GASODUTO, CANALIZADORES E SIMILARES. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** para a INSTALAÇÃO DE GASODUTO, CANALIZADORES E SIMILARES, EXPANSÃO DA REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS NATURAL – Bolsão Ponta Negra Parte 02, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes a serem apresentadas até a emissão do alvará de construção:

Apresentação da RRT do responsável técnico pela elaboração do EIV, com identificação específica para a área em questão;

Autorização da SEMINF; e

Apresentação do parecer de aprovação de análise prévia de tráfego, expedida pelo órgão do IMMU, bem como do projeto aprovado.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, bem como as 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.

Decidir, por fim, que devem ser cumpridas as observações apontadas no Parecer DIAP nº 4468/2025 (fl. 378).

9. DECISÃO Nº 039/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 12959/2025

INTERESSADO(A): MOACIR MAIA DE FREITAS

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Silva Alvarenga, nº 52, Conjunto Castelo Branco, Parque dez de Novembro, flexibilizando-se os afastamentos laterais, frontal e de fundos, bem como a área permeável, desde que:

Com relação ao afastamento frontal, haja a assinatura do termo de área *non aedificandi*;

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Com relação aos afastamentos laterais e de fundos, seja certificada a ausência de aberturas para os lotes vizinhos;

Com relação aos itens flexibilizados e aos eventualmente não atendidos, seja aplicada a Lei Complementar nº 29/2026, que dispõe sobre a compensação urbanística.

Ressaltar que eventuais alterações, se ocorrerem, não deverão ser flexibilizadas novamente.

10. DECISÃO Nº 040/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 12423/2025

INTERESSADO(A): JOÃO ANDRADE RODRIGUES

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA SEMSA

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua J. O. Callagham, nº 1060, São Jorge, flexibilizando-se os afastamentos laterais, frontal e de fundos, bem como a vaga de garagem, desde que apresente a assinatura do termo de área *non aedificandi* em relação ao afastamento frontal.

Decidir pela aplicação da Lei Complementar 29/2026, tendo em vista as flexibilizações promovidas.

Ressaltar que o requerente deverá ter ciência de que qualquer alteração que venha a ser feita deverá obrigatoriamente estar de acordo com a legislação vigente e que nenhuma outra flexibilização será permitida para o referido imóvel.

11. DECISÃO Nº 041/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 11461/2024

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

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA PARA INSTALAÇÃO DE GASODUTO, CANALIZADORES E SIMILARES. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA** para INSTALAÇÃO DE GASODUTO, CANALIZADORES E SIMILARES, EXPANSÃO DA REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS NATURAL – Bolsão Vieiralves Parte 02, Vieiralves Parte 03 e Desvio Linha Tronco Aparecida, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Apresentação do projeto viário aprovado pelo IMMU, até a emissão do alvará de construção;

Apresentação do termo de execução do projeto de drenagem, aprovado pela SEMINF, caso seja exigível para atividade solicitada.

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

12. DECISÃO Nº 042/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 13720/2025

INTERESSADO(A): JOSEAS OLIVEIRA ALBUQUERQUE

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 Raul de Leony, nº 1178, Japiim, flexibilizando-se o afastamento frontal, desde que haja a assinatura do termo de área *non aedificandi* (adendo da AGEMAN), e desde que seja aplicada a compensação urbanística prevista na Lei Complementar nº 29/2026.

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

13. DILIGÊNCIA Nº 008/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 7214/2025

INTERESSADO(A): STEEL BR AMAZÔNIA – FABRICAÇÃO DE PRODUTOS TREFILADOS DE METAL LTDA

RELATOR(A): CONSELHEIRA SUPLENTE REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS

Após discussão, decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** à **CTPCU** para que realize a análise do pedido de alteração de uso do solo, nos termos da decisão acostada à fl. 54.

Na presente reunião houve a apresentação do ofício do SINTRACOMEÇ, com a indicação do conselheiro suplente o Sr. Ozenilson Henrique dos Santos.

Participou da presente reunião a Sra. Talyna Sampaio, procuradora do Processo nº 7214/2025 (STEEL BR AMAZÔNIA FABRICAÇÃO DE PRODUTOS TREFILADOS DE METAL 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, 04 de fevereiro de 2026.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS

Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO

Assessor do CMDU

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 5ª (QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (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

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 CAVALCANTE SOARES

Conselheira Suplente 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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 5ª (QUINTA) 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

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