
Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 6ª (SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 11.02.2026 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, 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 **5ª (QUINTA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 04.02.2026. 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 043/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 10459/2025

INTERESSADO(A): JUÇARA COSTA MEDINA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL. ALTERAÇÃO DE USO

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DA ADEMI

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL** do imóvel localizado na Avenida Arquiteto José Henrique Bento Rodrigues, nº 2626, Colônia Terra Nova, flexibilizando-se os afastamentos laterais e a área permeável, desde que:

Apresente no projeto a cota do passeio público;

Com relação aos afastamentos laterais, não haja aberturas para os lotes vizinhos;

Atenda a 50% (cinquenta por cento) da área permeável, de acordo com o que é exigido pela legislação;

Com relação às vagas de estacionamento, atenda o art. 87, da Lei nº 1.838/2014, que dispõe sobre vagas em via arteriais; e

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

Decidir, ainda, pela **ALTERAÇÃO DE USO**, desde que apresente 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 conferida por parte do IMPLURB.

Abstenção do SINDUSCON e da SEMMAS, por não terem ouvido o voto em sua integralidade. Ausência da SEMSA.

2. DECISÃO Nº 044/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 1865/2025

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

INTERESSADO(A): DIVAL REBELATTO JUNIOR

ASSUNTO: RENOVAÇÃO DE ALVARÁ DE OBRA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **RENOVAÇÃO DE ALVARÁ DE OBRA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR** do imóvel localizado na Rua Marquês de Santa Cruz, Lote 152, Quadra H, Condomínio Residencial Quinta das Laranjeiras, Flores, flexibilizando-se os afastamentos de fundos, desde que:

Seja feita a utilização de outra forma de cobertura na área dos fundos, diferente do uso de jardim suspenso, atendendo à altura máxima de 4 m (quatro metros) no ponto de encontro na divisa do muro, a fim de se evitar possíveis inconveniências ambientais, de infiltrações e de acessos frequentes à sua manutenção, potenciais causas de desconforto à privacidade dos imóveis vizinhos;

Seja aplicada a compensação urbanística prevista na Lei Complementar nº 29/2026.

3. DECISÃO Nº 045/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 9453/2023

INTERESSADO(A): SUZANA FERREIRA DE MENEZES

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

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA AGEMAN

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 das Copaíbas, nº 41, Conjunto Acariquara, Coroadó, em consonância do Parecer da CTPCU, desde que:

Haja o pagamento da outorga onerosa;

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;

Apresente fotos e croqui do local destinado às vagas de estacionamento;

Em atendimento à determinação da PGM, seja realizada a alteração da matrícula nº 97088 junto à SEMEF, com posterior atualização do mapa da base geocolaborativa da Prefeitura de Manaus, de forma que seja mantida apenas a área pertencente à parte interessada, nos termos do registro imobiliário, com a exclusão da metragem correspondente à área verde, pertencente ao Município de Manaus; e

Em relação ao muro existente na área verde, seja oficializada a SEMMAS para que, aplicando seu poder de polícia, adote imediatamente todas as providências necessárias à sua demolição e à preservação da área pública indevidamente utilizada pela parte interessada (adendo da PGM).

Ausência da SEMMAS e da FIEAM.

4. DECISÃO Nº 046/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 11535/2025

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

INTERESSADO(A): RUTH DA SILVA DE CARVALHO

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua Cáspio, nº 20, Lírio do Vale, flexibilizando-se os afastamentos frontal, laterais e de fundo, bem como a área permeável, desde que:

Com relação ao afastamento frontal, haja a assinatura do termo de área *non aedificandi*, com a devida aplicação da lei de compensação urbanística; e

Com relação à área permeável, atenda a 50% (cinquenta por cento) do que é exigido pela legislação, com a devida conferência pelo IMPLURB, e mediante a aplicação da lei de compensação urbanística.

Abstenção da PGM, por não ter ouvido o voto em sua integralidade.

5. DECISÃO Nº 047/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 8924/2025

INTERESSADO(A): ELIZANGELA ALVES DE AGUIAR

ASSUNTO: CERTIDÃO DE HABITABILIDADE

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a expedição da **CERTIDÃO DE HABITABILIDADE** para o imóvel localizado na Rua Pandiá Calógeras, nº 107, Lote 14, Quadra H17, Loteamento Águas Claras, Novo Aleixo, flexibilizando-se o afastamento de fundos, desde que haja a vedação das aberturas voltadas para o limite posterior do lote, caso existam, e desde que seja aplicada a compensação urbanística prevista na Lei Complementar nº 29/2026.

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

6. DECISÃO Nº 048/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 12421/2025

INTERESSADO(A): JAIME PEREIRA VALOES

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 Toulouse Lautrec, nº 356, Quadra E, Lote 15, Loteamento Bosque Residencial Portinari, Tarumã, flexibilizando-se os afastamentos laterais e de fundos, desde que seja aplicada a compensação urbanística prevista na Lei Complementar nº 29/2026.

7. DECISÃO Nº 049/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 528/2025

INTERESSADO(A): VARGEM ALTA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

ASSUNTO: MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO SEM LICENÇA. ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

EMENTA: MANUTENÇÃO DE DECISÃO ANTERIOR. UTILIZAÇÃO DE PARTE DO SALDO REMANESCENTE DA MEDIDA COMPENSATÓRIA

RELATOR(A): CONSELHEIRO SUPLENTE REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a UTILIZAÇÃO DE PARTE DO SALDO REMANESCENTE DA MEDIDA COMPENSATÓRIA** prevista na **DECISÃO nº 430/2025, Ata da 47ª Reunião Ordinária, de 26.11.2025**, considerando o Despacho nº 049/2026 – DIRAF (SIGED 2026.00796.10948.9.001781), referente à aquisição de 2 (dois) televisores, a fim de atender às necessidades de estruturação do sistema de segurança a ser instalado na nova sede do IMPLURB, no valor de R\$ 2.881,14 (dois mil, oitocentos e oitenta e um reais e quatorze centavos).

Também foi transformado o seguinte processo em Diligência:

8. DILIGÊNCIA Nº 009/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 6967/2025

INTERESSADO(A): OSEIAS DA SILVA LIMA

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

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB/GLT** para que realize análise detalhada da sobreposição de área, conforme identificada no Parecer nº 378/2026 – DIAP.

Decidir, ainda, solicitar ao **INTERESSADO** que:

Apresente documento e/ou georreferenciamento que comprove o limite do lote 3 com logradouro público, em razão da não visualização da relação do lote com a malha viária urbana constatada na análise documental;

Apresente quadro de áreas indicando a área pavimentada e de terraplanagem.

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

Na presente reunião, o conselheiro da CMM, solicitou a retirada do processo nº 2022.00796.00824.0.000519 (AMAZONAS ENERGIA S/A) e o conselheiro do IMMU, pediu vista do processo nº 12077/2025 (EDSON GOMES DA SILVA)

Houve ainda, a apresentação do Ofício nº 86/2026 – GP/CREA-AM, com a indicação dos novos conselheiros, sendo o titular Sr. Cláudio Guenka e o suplente o Sr. Francisco Alexandre de Souza Borges.

Participaram da presente reunião o Sr. Nicholas Alves, responsável técnico do Processo nº 1865/2025 (DIVAL REBELATO JUNIOR) e o Sr. José Corrêa, procurador do Processo nº 12421/2025 (JAIME PEREIRA VALÕES).

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.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Manaus, 11 de fevereiro de 2026.

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS
Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Assessor do CMDU

SAMUEL HEBRON
Conselheiro Suplente 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

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 ANUNCIÇÃO RAMALHOSA MULLER
Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUS

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 6ª (SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

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

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