
Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 8ª (OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 25.02.2026 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 **7ª (SÉTIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA**, sessão de 19.02.2026. 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 059/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 12645/2025

INTERESSADO(A): PRISCILA DE CARVALHO LIMA TAVEIRA

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 Furuoka, nº 22, Quadra I, Conjunto Jardim Sakura, Parque Dez de Novembro, flexibilizando-se os afastamentos laterais e a área permeável, desde que seja aplicada a compensação urbanística prevista na Lei Complementar nº 29/2026.

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.

2. DECISÃO Nº 060/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 4963/2025

INTERESSADO(A): WALTER JOSÉ FIRMO GONÇALVES FILHO

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 Solema, nº 222, Conjunto Residencial Villar Câmara, Aleixo, flexibilizando-se o afastamento frontal, desde que haja a assinatura do termo de área *non aedificandi* e desde que 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.

3. DECISÃO Nº 061/2026 – CMDU

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

PROCESSO Nº 9437/2025

INTERESSADO(A): LUCIO EVANDRO CORDEIRO MESQUITA

ASSUNTO: APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO IMMU

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO** do imóvel localizado na Rua França do Amaral, nº 50, Quadra K, Lote 14, Loteamento Jardim Mauá, comprovada a excepcionalidade urbanística, flexibilizando-se o desmembramento da área vinculada à matrícula nº 12.2925, com a autorização para a individualização da área de 50m², exclusivamente para doação e posterior unificação à matrícula nº 66.930, em nome de Margarete Neves Freitas.

Ausência da FIEAM.

4. DECISÃO Nº 062/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 13603/2025

INTERESSADO(A): TRISEVEN SERVIÇOS DE TERCERIZAÇÃO 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 Latino Coelho, nº 8, Compensa, em consonância com parecer da CTPCU, com respectivo pagamento da outorga onerosa.

Ausências da PGM, CAU e da FIEAM.

5. DECISÃO Nº 063/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 899/2026

INTERESSADO(A): AMORIM ODONTOLOGIA LTDA

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

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO PARCIAL** 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 Avenida Constantino Nery, nº 1305, São Geraldo, em consonância com parecer da CTPCU, com respectivo pagamento da outorga onerosa.

Decidir, ainda, pelo **INDEFERIMENTO** do pedido de **REENQUADRAMENTO DAS ATIVIDADES** (adendo da SEMEF).

Ausência do CAU.

6. DECISÃO Nº 064/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 8135/2025

INTERESSADO(A): JOSÉ ALEXANDRE UCHA CAMPOS

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR(A): CONSELHEIRA TITULAR REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE** do imóvel localizado na Rua 06, nº 187, Quadra F, Conjunto Residencial Rio Maracanã, Flores, flexibilizando-se a área permeável, desde que 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, prevista na Lei Complementar nº 29/2026.

Ausências do CAU e da SEMSA.

7. DECISÃO Nº 065/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 12638/2025

INTERESSADO(A): BELVEDERE PETRÓLEO 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** para o imóvel localizado na Avenida Laguna, esquina com a Rua David Tadros, Lotes 28 e 30, Conjunto Belvedere, Planalto, em consonância com o parecer da CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Apresentação do projeto de tráfego aprovado pelo IMMU até o licenciamento da obra;

Com relação aos projetos complementares, bem como o memorial de soluções de água, energia e esgoto, exigidos pela legislação vigente, apresentação até o habite-se.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV são suficientes, conforme análise técnica da CTPCU.

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

Ausência do CAU.

8. DECISÃO Nº 066/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 11932/2025

INTERESSADO(A): C L N PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ASSUNTO: APROVAÇÃO E LICENÇA DE OBRA INDUSTRIAL. 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** elaborado para o imóvel localizado na Avenida Governador José Lindoso, nº 12.700, Lago Azul, em consonância com a CTPCU, com as seguintes condicionantes:

Apresentação da análise prévia de tráfego expedida pelo órgão responsável pelo trânsito;

Apresentação da RT ou ARRT do projeto de drenagem no prazo de 180 dias;

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Apresentação do projeto de execução da drenagem aprovado pela SEMINF, até a emissão do habite-se; e

Apresentação das cartas de viabilidade das concessionárias de água e energia, até a emissão do habite-se.

Decidir que, quanto às **medidas mitigadoras**, as apontadas no EIV, 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, ainda, pelo **DEFERIMENTO** do pedido de **ALTERAÇÃO DE USO**, mediante o pagamento da outorga onerosa.

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

Também foram transformados os seguintes processos em Diligência:

9. DILIGÊNCIA Nº 010/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 11691/2025

INTERESSADO(A): GIONÉLIA MIRANDA DA COSTA

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DO SINTRACOMEÇ

Após discussão, decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **INTERESSADO** para que comprove o preenchimento dos requisitos necessários à caracterização de escritório de contato, dentre os quais se destaca o uso residencial compartilhado.

Caso não preencha os requisitos necessários à caracterização como escritório de contato, informe se o uso como escritório de referência seria adequado ao exercício das atividades pretendidas. Em caso positivo, comprove os requisitos necessários.

Esclarecer, por fim, que algumas atividades solicitadas pela parte interessada não podem ser classificadas como escritório de contato ou escritório de referência, tendo em vista vedação legal, o que pode impedir eventual licenciamento.

10. DILIGÊNCIA Nº 011/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 10101/2025

INTERESSADO(A): M V P DOS SANTOS MARTINS

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA PGM

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB** para que realize análise detalhada, por meio do geocadastro e BCI, esclarecendo se lote avança sobre o sistema viário, conforme aprovação do loteamento.

11. DILIGÊNCIA Nº 012/2026 – CMDU

PROCESSO Nº 5692/2025

INTERESSADO(A): MSC COMPONENTES INDUSTRIAIS DA AMAZÔNIA LTDA

RELATOR(A): CONSELHEIRO TITULAR REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir transformar os autos em **DILIGÊNCIA** ao **INTERESSADO** para que esclareça qual é a correta área da edificação em questão, uma vez que há divergência nos documentos apresentados, como no BCI, no habite-se e no memorial descritivo anexados nos autos.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Após manifestação por parte do interessado, se ainda a área correta for a indicada no habite-se, sendo a área de 671,42m², que haja a reanálise pelo setor responsável do IMPLURB quanto ao número de vagas de estacionamento necessário ao funcionamento do empreendimento.

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, 25 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

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

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

**ATA DA 8ª (OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

CLÁUDIO GUENKA

Conselheiro Titular Representante do CREA/AM

UARODI PEREIRA GUEDES

Conselheiro Titular Representante do IMMU

CAMILLA ANUNCIÇÃO RAMALHOSA MULLER

Conselheira Suplente Representante da CDL/MANAUS

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