

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 18/12/2020 às 14h00, em sala de reunião virtual, tendo participado da reunião a Presidente do Conselho **Sr. TELAMON FIRMINO NETO**, o Assessor **Sr. LAURENT TROOST** e os Conselheiros Representantes dos seguintes órgãos: **PGM, SEMMAS, SINDUSCON/AM, FIEAM, CMM, SEMINF, IMPLURB, SINTRACOMECA/AM, CREA/AM, IMMU, CDL/MANAUS, AGEMAN, SEMEF, CAU/AM, ADEMI, CRC/AM, CASA CIVIL e VISA MANAUS** conforme lista de presença assinada. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da 51ª (QUINQUAGÉSIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA sessão de 14.12.2020. O CMDU, usando das atribuições que lhe são conferidas por meio do Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município e por meio do Dec. 1.450 de 10 de fevereiro de 2012, discutiu e relatou os processos seguintes:

1. DECISÃO N.º 460/2020 – CMDU

PROCESSO: 9070/2019

INTERESSADO: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

PLEITO: APROVAÇÃO DE PROJETO SEM LICENÇA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

ASSUNTO: DISPENSA DO PAGAMENTO DA MEDIDA COMPENSATÓRIA

RELATOR PRIMORDIAL: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DO CREA/AM

RELATOR VISTA: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DO SINDUSCON/AM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **DISPENSA DO PAGAMENTO DA MEDIDA COMPENSATÓRIA**, para o imóvel localizado na Av. Frederico Baird, nº 3150 – Ponta Negra, considerando a **DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA”** (fl.101), emitida pela CEF, em 22 de agosto de 2019, atualmente denominado **CASA VERDE AMARELA**, baseado no inciso II, art. 9º, do Decreto 3.207, de 4 de novembro de 2015, tendo em vista que o empreendimento tem a finalidade de atendimento ao déficit habitacional no município, dispensando, assim, o termo de confissão de dívida referente a medida compensatória.

Voto primordial do CREA/AM, pelo indeferimento do pleito, vencido, acompanhado pelos conselheiros da PGM, VISA MANAUS, SEMINF, IMPLURB e CRC/AM;

Voto vista do SINDUSCON/AM, pelo deferimento na forma descrita acima, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da CDL/MANAUS, CMM, CAU/AM, SINTRACOMECA/AM, SEMMAS, IMMU, AGEMAN, ADEMI e FIEAM;

Ausência da SEMEF e CASA CIVIL.

2. DECISÃO N.º 461/2020 – CMDU

PROCESSO: 2015.00796.00824.0.002527

INTERESSADO: DJALMA DE SOUZA CASTELO BRANCO

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE PARCIAL/ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DO SINDUSCON/AM

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE PARCIAL e a ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Dona Benedita Castelo Branco, nº 01 - Flores, acompanhando a CTPCU, alterando o uso para a atividade Depósito Serviço Tipo 4, condicionado ao pagamento da outorga onerosa.

Quanto à expedição da certidão de habite-se PARCIAL, defere-se, uma vez que, conforme visita, se trata de uso para DEPÓSITO (sendo área construída de 19.420,80m²/uma vaga para cada 200m² de área, totalizando 97 vagas necessárias, diferentemente da análise da DIAP, considerando necessárias 243 vagas), FLEXIBILIZANDO o afastamento frontal, o afastamento entre galpões, vãos de iluminação e ventilação, desde que:

- i. Assine o termo de área *non aedificandi*;
- ii. Retorne ao IMPLURB para manifestação a respeito de medidas mitigadoras/ compensatórias;
- iii. Apresente a licença ambiental de operação;
- iv. Apresente Parecer atualizado pelo IMMU;
- v. Apresente a Planta de Implantação contendo os afastamentos, área permeável, edificações e vagas de estacionamento, devendo constar a guarita.

Condicionar, ainda, a apresentação da narrativa de registro de imóveis atualizada (adendo do IMPLURB).

Ausência da VISA MANAUS, SEMEF, CASA CIVIL, SINTRACOMECA/AM e CDL/MANAUS.

3. DECISÃO N.º 462/2020 – CMDU

PROCESSO: 12480/2020

INTERESSADO: SAMEL SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA MÉDICO HOSPITALAR LTDA

PLEITO: APROVAÇÃO DE PROJETO SEM LICENÇA

RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **APROVAÇÃO DE PROJETO SEM LICENÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Leonardo Malcher, nº 1.363/1.298 – Centro, flexibilizando os afastamentos frontal, lateral e o gabarito, desde que assine o termo de área *non aedificandi* e apresente no licenciamento:

- i. EIV;
- ii. ART/RRT de autoria, assim como indicar o número da ART/RRT no projeto arquitetônico;
- iii. Aprovação de projeto de trânsito no IMMU, para atividades Tipo 4;
- iv. Licença ambiental de instalação;
- v. Memorial indicando as áreas úteis e de apoio, de modo a possibilitar o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno – CAMT.

Destacar que, de acordo com a LEI COMPLEMENTAR Nº 2, DE 16 DE JANEIRO DE 2014, Art. 91. “A solicitação de outorga onerosa do direito de construir ou de alteração de uso deverá ser apresentada pelo requerente no ato do pedido do licenciamento da obra ou de alteração de uso, dos documentos exigidos pelas normas municipais aplicáveis”, podendo a definição do CAMT, se for o caso, efetivado até o licenciamento da obra.

Abstenção da PGM e CASA CIVIL por motivo de foro íntimo.

4. DECISÃO N.º 463/2020 – CMDU

PROCESSO: 15101/2019

INTERESSADO: JOSE CRISTIANO PATU SOUZA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Travessa Bulhão Pato (Lote 4d), Conjunto Ipase – Compensa, em razão da tipologia local e por ser uma residência unifamiliar sem causar nenhum transtorno à vizinhança.

Ausência da VISA MANAUS, SEMEF, CASA CIVIL, SINTRACOMECA/AM, CDL/MANAUS e CREA/AM.

Abstenção da SEMMAS por motivo de foro íntimo.

5. DECISÃO N.º 464/2020 – CMDU

PROCESSO: 11742/2020

INTERESSADO: JAIME MARTINS CHAVES

PLEITO: APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO**, para o imóvel localizado na Rua Rio Eiru, Antiga Rua Rio Branco, nº 20 - Nossa Senhora das Graças, considerando que as edificações já se encontram consolidadas, precisam do desmembramento documental, por ter sido uma obra aprovada e licenciada em 1987 como edificação geminada, devendo cumprir o “item b” do parecer 253/2020-GPS/IMPLURB.

Ausência da VISA MANAUS, SEMEF, CASA CIVIL, SINTRACOMECA/AM, CDL/MANAUS e CREA/AM.

6. DECISÃO N.º 465/2020 – CMDU

PROCESSO: 11786/2019

INTERESSADO: AÇO MANAUS INDUSTRIA E COMÉRCIO DE FERRO E AÇO LTDA
PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

EMENTA: EXCLUSÃO DE CONDICIONANTE

RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DO SINTRACOMECA/AM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **EXCLUSÃO DA CONDICIONANTE REFERENTE À APRESENTAÇÃO DE LICENÇA AMBIENTAL**, para o imóvel localizado na Rua Padre José Nestor, S/Nº - Colônia Terra Nova, deferindo o desenvolvimento das atividades no local, juntamente com o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, considerando que atendeu às exigências do Art. 95 da LEI Nº 1.838.

Condicionar a apresentação da comprovação da doação e o devido pagamento de outorga onerosa, bem como o recolhimento do valor que será calculado, devido como medida compensatória ao FMDU - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano-FMDU, ante a constatação dos impactos no entorno.

Ausência da SEMEF, CASA CIVIL e VISA MANAUS.

7. DECISÃO N.º 466/2020 – CMDU

PROCESSO: 10368/2020

INTERESSADO: CAVALCANTI PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA

**PLEITO: ASSUNTO: APROVAÇÃO DE PROJETO SEM LICENÇA PARA OBRA
OBJETO: ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV
RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Rua Barão de Solimões, nº03 – Flores, condicionando que para emissão de alvará para obra o requerente apresente os seguintes itens que foram parcialmente atendidos:

- Apresentar Licença Municipal Ambiental, de acordo com a fase do empreendimento (ITEM PARCIALMENTE ATENDIDO); fl. 115 - O estudo descreve este item. O empreendedor está providenciando a Licença Municipal junto a SEMMAS, conforme Decreto nº. 4.905 de 16 de setembro de 2020. Desta forma, a referida Licença pode ser posteriormente apresentada por ocasião do pedido de expedição de alvará de construção;
- Anuência de mais de 50% (cinquenta por cento) dos moradores dos dois lados da via, em conformidade com a legislação em vigor (ITEM PARCIALMENTE ATENDIDO); fl. 144 - O estudo descreve este item. Porém não foi apresentado no EIV mas, conforme Decreto nº. 4.905 de 16 de setembro de 2020, a referida anuência pode ser posteriormente apresentada por ocasião do pedido de expedição de alvará de construção;
- Nos pedidos de outorga onerosa de alteração de uso e postos de gasolina: - Na anuência todos os vizinhos limítrofes deverão, obrigatoriamente, ser consultados; -Apresentar croqui mostrando o imóvel e os vizinhos entrevistados a respeito da anuência da atividade; - Apresentar uma análise dos dados coletados informando o número de entrevistados, o número de anuências favoráveis e o número de anuências desfavoráveis; - Apresentar uma anuência por lote. (ITEM PARCIALMENTE ATENDIDO); fl. 144 - O estudo descreve este item. Foi apresentado somente croqui demonstrando a vizinhança;
- Apresentar Cartas de viabilidade das Concessionárias de Água e Energia, ou comprovantes de fornecimento, em caso de empreendimentos já estabelecidos. (ITEM PARCIALMENTE ATENDIDO); fl. 147 - O Estudo descreve este item, informa que possui cartas de viabilidade em anexo porém o mesmo não foi anexado. Mas justifica sua não apresentação em função de se tratar de aprovação de projeto, podendo ser possível sua apresentação por ocasião da expedição de alvará de construção.

As medidas mitigadoras apresentadas são suficientes para os impactos provocados pela atividade, quanto às medidas compensatórias sugerimos que o valor seja calculado e encaminhado para o FMDU.

8. DECISÃO N.º 467/2020 – CMDU

PROCESSO: 10436/2020

INTERESSADO: SUPERMERCADO RESENDE LTDA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL**, para o imóvel localizado na Rua Ministro Almeron Caminha, nº. 130 – Bairro Petrópolis, **condicionando que seja apresentado as exigências do artigo 7º, I,II e III da Lei nº. 2155/2016**, para que seja possível a regularização de que trata esta Lei, o IMPLURB levará em conta as seguintes situações consolidadas, por ocasião da apresentação dos projetos referentes às edificações, executadas antes de novembro de 2012: (Redação dada pela Lei nº 2403/2019):

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

I - a inobservância quanto ao afastamento frontal acarretará a obrigatoriedade ao interessado de assinar nas plantas o carimbo de área Non Aedificandi, registrando ciência de que, em caso de alargamento viário, a Prefeitura de Manaus estará isenta de indenização referente à construção;

II - quando os afastamentos laterais e fundos forem inferiores ao mínimo exigido por lei ou houver vãos de aberturas nesses afastamentos, deverá ser efetuada a vedação dessas aberturas ou a elevação de seu peitoril à medida de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), com posterior comprovação de sua execução por parte do IMPLURB, nos casos em que se observar visibilidade direta ao lote confinante, ou a anuência do confinante, na confrontação que infringir o afastamento, e comprovação de posse ou propriedade do respectivo imóvel, e cópia do documento de identificação, conforme o Anexo II - Termo de Anuência - Afastamento; (Redação dada pela Lei nº 2403/2019)

III - a taxa de permeabilidade será isenta em lotes cuja área seja igual ou inferior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados); (Redação dada pela Lei nº 2403/2019).

O termo de área *non aedificandi* deveser assinado (adendo da PGM).

9. DECISÃO N.º 468/2020 – CMDU

PROCESSO: 9024/2020

INTERESSADO: ITACOL - COMERCIO E SERVICOS DE MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, indeferindo a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Rio Mutuzinho, nº 839, Armando Mendes, ratificando a análise realizada pela CTCPU, por meio do Parecer 0379/2020, devido a ocupação irregular de Área de Preservação Permanente-APP.

Considerar que: (i) O imóvel está inserido parcialmente em Área de Preservação Permanente – APP; (ii) Apesar do local possuir alto grau de antropização e consolidação urbana composta por imóveis residenciais e comerciais, ruas e outras edificações de cunho público e privado, o empreendimento foi edificado em área irregular comprometendo a área de preservação instituída no local; e (iii) A construção foi irregular, à revelia da legislação, sem prévia aprovação e licença da obra.

10. DECISÃO N.º 469/2020 – CMDU

PROCESSO: 9021/2020

INTERESSADO: PHOENIX TOWER PARTICIPAÇÕES S.A.

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

EMENTA: ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DO CAU/AM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**, para o imóvel localizado na Rua Algas Marinhas, n.º 218 – Cidade de Deus, acompanhando na íntegra o Parecer 349/2020 da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano.

A apresentação da anuência dos vizinhos, conforme estabelecido no inciso I do Art. 91 da Lei Complementar nº. 14, de 17 de janeiro de 2019, poderá ser apresentada em até 180 dias em razão da Pandemia do Novo Corona Vírus – COVID 19.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Ausência da VISA MANAUS, SEMEF, CASA CIVIL, SINTRACOMECA/AM, CREA/AM e CDL/MANAUS.

11. DECISÃO N.º 470/2020 – CMDU

PROCESSO: 8289/2020

INTERESSADO: MARCIO JOSE TEODORO

PLEITO: HABITE-SE SIMPLIFICADO

RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, indeferindo o **HABITE-SE SIMPLIFICADO**, para o imóvel localizado na Rua Majirona, nº 08, Conjunto Flamanal – Planalto, considerando que a solução apresentada minimiza apenas a questão da visibilidade para o imóvel e, considerando ainda que a principal inconsistência apontada no Parecer a DIAP não foi enfrentada, **RATIFICANDO** o inteiro teor do voto acostado às fls. 79/80 que indeferiu o pedido do Requerente nos moldes solicitados.

Manaus, 18 de dezembro de 2020.

TELAMON FIRMINO NETO

Presidente do CMDU

LAURENT TROOST

Assessor do CMDU

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU

Conselheira Suplente Representante da PGM

LUCAS KOSVOSKI DE OURIQUE

Conselheiro Titular Representante da SEMMAS

FRANK DO CARMO SOUZA

Conselheiro Titular Representante do SINDUSCON/AM

CLÁUDIO JOSÉ DE CASTRO

Conselheiro Suplente Representante da FIEAM

LUIZ RICARDO ALVES DA SILVA

Conselheiro Titular Representante da CMM

MARIA SILVIA BICHO TINOCO

Conselheira Titular Representante da SEMINF

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

JEANE DA ROCHA MOTA
Conselheira Titular Representante do IMPLURB

BENONY PEREIRA MAMEDE
Conselheiro Titular Representante do SINTRACOMECA/AM

CARLOS FLÁVIO WALLACE DA SILVA
Conselheiro Suplente Representante do CREA/AM

MANOEL REIS VIEIRA JUNIOR
Conselheiro Titular Representante do IMMU

ANDRÉ JUNIO MENDES DE OLIVEIRA
Conselheiro Suplente Representante da CDL/MANAUS

SISSY VASCONCELOS CORREA LIMA DOS SANTOS
Conselheira Titular Representante da AGEMAN

ERIVELTO LEAL DE OLIVEIRA
Conselheiro Titular Representante da SEMEF

JEAN FARIA DOS SANTOS
Conselheiro Titular Representante do CAU/AM

MARIANA VASQUEZ MAXIMO
Conselheira Suplente Representante da ADEMI

JOSENY GUSMÃO DA SILVA
Conselheira Titular Representante do CRC/AM

ALDEMARA KIMURA DE MENEZES
Conselheira Titular Representante da CASA CIVIL

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

ARTEMIZA SOUZA E SOUZA
Secretária do CMDU