

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

**ATA DA 40ª (QUADRAGÉSIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**, realizada no dia 09/10/2020 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 38ª (TRIGÉSIMA NONA) REUNIÃO ORDINÁRIA sessão de 30.09.2020. 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 344/2020 – CMDU**

**PROCESSO: 1462/2020**

**INTERESSADO: FABIO BARAO DE CARVALHO**

**PLEITO: APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA SEMINF**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO**, para o imóvel localizado na Travessa Carlos de Almeida, nº 561, Japiim - Conjunto 31 de Março, uma vez que nos lotes foram identificados imóveis já edificados.

**2. DECISÃO N.º 345/2020 – CMDU**

**PROCESSO: 7163/2020**

**INTERESSADO: APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO**

**PLEITO: FRANCISCO DA SILVA SOARES**

**RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS**

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, indeferindo a **APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO**, para o imóvel localizado na Rua Bernardo Michiles, nº 96 – Petrópolis, em consonância com o parecer do IMPLURB, pois na carta não foi apresentado nenhum dos itens que continuam irregulares.

**3. DECISÃO N.º 346/2020 – CMDU**

**PROCESSO: 6898/2020**

**INTERESSADO: I. D. SARAIVA DE OLIVEIRA LOGÍSTICA-ME**

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

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA AGEMAN**

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, indeferindo a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Barão de Surui, n. 11, Quadra 17, Lote 11 - Flores, ratificando o entendimento da Comissão Técnica, indeferindo o pedido de reenquadramento e a alteração do uso do solo no imóvel em questão.

**4. DECISÃO N.º 347/2020 – CMDU**

**PROCESSO: 4984/2020**

**INTERESSADO: MARTINS VEICULOS LTDA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA SEMEF**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Av. Duque de Caxias, 887 - Praça 14, flexibilizando os afastamentos e da área de permeabilidade, desde que:

- a) Demonstrada que haja captação e não destinação de águas pluviais à via pública, recomendando-se, na ausência de destinação apropriada, a captação ecológica;
- b) Ajustes das calçadas visando à observância às regras de acessibilidade, inclusive com rampa para cadeirante, vedada qualquer obstrução e sua utilização como estacionamento ou para exposição de veículos;
- c) Assine o termo correspondente ao carimbo de área *non aedificandi*;
- d) Verifique-se a correta numeração do imóvel.

Ressalvar, ainda, que o imóvel somente poderá ser utilizado para atividades classificadas como serviço tipo 1.

Ausência: SINDUSCON/AM.

**5. DECISÃO N.º 348/2020 – CMDU**

**PROCESSO: 7004/2020**

**INTERESSADO: EDER CLAUDIO DE MORAES MERGULHÃO**

**PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA VISA MANAUS**

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, indeferindo a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO** para a atividade tipo 4 e o **REENQUADRAMENTO**, para o imóvel localizado na Rua Neves, nº 8b – Crespo, considerando que o imóvel está localizado em uma área compartilhada, causando um impacto negativo no entorno principalmente no que diz respeito ao manuseio de produtos químicos inflamáveis e a falta de isolamento acústico.

Também foram definidas as seguintes diligências:

**6. DESPACHO N.º 55/2020**

**PROCESSO: 1449/2020**

**INTERESSADO: FRANCISCA ANGELICA TORRES**

**RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CMM**

Decidir pela **DILIGÊNCIA** à Gerência de Parcelamento do Solo (GPS), para esclarecimento quanto aos seguintes itens:

- i - Solicitar que informe se os Lotes 21 e 23 estão inseridos nesta área Comercial.

Considerando que na informação foi apresentado o projeto do Loteamento Ponta Negra II e o quadro com o índice de utilização das funções urbanas com área comercial de 30.757,50m quadrados;

- ii - Solicitar, ainda, que informe quais Lotes foram aprovados como área comercial do referido loteamento.

**7. DESPACHO Nº 56/2020**

**PROCESSO: 8687/2020**

**INTERESSADO: A G DA SILVA MORAIS & CIA LTDA**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA SEMINF**

Decidir pela **DILIGÊNCIA** à CTPCU, na consideração de que para a análise e aprovação dos usos propostos a este CMDU, o processo deve, antecipadamente, ser submetido à apreciação da Comissão Técnica.

**8. DESPACHO Nº 57/2020**

**PROCESSO: 2019.00796.00824.0.00040**

**INTERESSADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PONTA NEGRA I**

**RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DO CREA/AM**

Decidir pela **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para que se manifeste quanto:

- i - A existência de equipamentos comunitários suficientes que atendam a região; e,
- ii - Avaliação do valor da área objeto do processo, para fins de substituição da área destinada à implantação de equipamento comunitário por pagamento em dinheiro, equivalente ao valor do terreno exigido para a implantação do equipamento comunitário, devendo ser calculado de acordo com os preços unitários estabelecidos na Planta Genérica de Valores de Manaus.

**9. DESPACHO Nº 58/2020**

**PROCESSO: 2363/2020**

**INTERESSADO: FTE INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA AGEMAN**

Decidir pela **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, tendo em vista a necessidade de esclarecimento dos itens abaixo relacionados, enviamos os autos para que apresente as seguintes manifestações:

- i. Matrícula (s) referente a área total do terreno/condomínio, conforme Projeto (fl.50) de 313.914,09m<sup>2</sup>;

Segundo descrição na (fl.201), Memorial do Projeto Urbanístico de Parcelamento de Solo, o terreno de 313.914,09m<sup>2</sup>, refere-se a Matrícula 58.831 mais áreas do Adelino Biazute FTE, localizado na antiga Estrada da Ponta Negra, CEP 69037-000, no Município de Manaus – AM.

Vale observar também (fls.233 e 234), que no Memorial Descritivo do Empreendimento, no Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV, apresentado em agosto de 2020, descreve que o condomínio de unidades autônomas horizontais ocupará em sua totalidade uma área de 307.325,94 m<sup>2</sup>. Inicialmente, observou-se na Matrícula 58.831(fl.03), área de 303.866,87m<sup>2</sup>. Quais Matrículas compõem a área total do terreno, conforme projetos (fl.50)? Qual a área total do Terreno/condomínio?

- ii. Resposta da Gerência de Informação e Geoprocessamento – GIG (fl. 105), sobre a possibilidade de sobreposição de áreas com o lote 65, IPTU 336096, processo FU 15934/2019 em nome VERA

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

LUCIA DA S CASTELO B MAUÉS. Processo de rememoração FU 11833/2019 FTE INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA;

iii. Parecer da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), sobre o Art.104 da Lei complementar nº 3, de 16 de janeiro de 2014, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Manaus e dá outras providências, pois a área do terreno indicada em projeto é de 154.047,70m<sup>2</sup> (fl.50), superior aos 120.000,00m<sup>2</sup>, devendo ser permitida, após prévio parecer da (CTPCU), órgão assistencial consultivo, e expressa deliberação e aprovação superior por parte do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU; Art.104 - Na implantação de condomínios de unidades autônomas horizontais, deverão ser observados os seguintes parâmetros: I - ocupem terreno de, no máximo, 120.000 m<sup>2</sup> (cento e vinte mil metros quadrados); ... VI – (...) § 1º Ficam excluídos da obrigatoriedade de atendimento aos parâmetros acima os condomínios constituídos por até 5 (cinco) unidades independentes em edifícios isolados, agrupados, geminados ou superpostos, observados os afastamentos para os limites do lote. § 2º Somente será permitida área superior a definida no inciso I deste artigo após prévio parecer da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), órgão assistencial consultivo, e expressa deliberação e aprovação superior por parte do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

iv. Cálculo pelo DIOP, como sugestão, para o pagamento em pecúnia pelo requerente, conforme item “d” da Carta Bertolini Empreendimentos Imobiliários (fl.193) que cita o seguinte: d. Quanto a Doação de terreno para equipamento comunitário referente aos 5%, informamos que possuímos uma área totalizando 8.404,59m' que equivale a 3% (em anexo projeto da área a ser doada), faltando 5.810,00m<sup>2</sup> para atender ao exigido, o qual solicitamos pagamento em pecúnia.

Vale mencionar que no ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA da FTE INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, de agosto de 2020 (fl.273), há informações quanto a Doação de terreno para equipamento comunitário.

Segundo memorial descritivo (fls. 195 a 197) sobre desmembramento da matrícula 58.831, de 30/07/2020, fora retirada uma parcela, na avenida coronel Teixeira antiga estrada da ponta negra, Av. principal de acesso, e que somada a área de 8.404,59 m<sup>2</sup> com um perímetro de 465,35, metros lineares, com as descrições acima, onde fica como remanescente da matricula 58.831 uma área de 295.462,28 m<sup>2</sup> e um perímetro de 3.188,14 metros lineares. Área total da Matrícula 58.831: 303.866,87 m<sup>2</sup> perímetro: 3.188,14 m Área a Desmembrar da Matrícula 58.831: 8.404,59 m<sup>2</sup> perímetro: 465,35 m Área Remanescente da Matricula 58.831: 295.462,28 m<sup>2</sup> perímetro: 3.188,14m.

Diante do exposto e após manifestação pelo IMPLURB dos itens de 1 a 4, o mesmo retorna a este Conselho, para decisão.

**10. DESPACHO Nº 59/2020**

**PROCESSO: 15920/2019**

**INTERESSADO: MANAUARA VII EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**

**RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA SEMEF**

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Solicitar diligência para melhor instrução e apreciação do processo em epígrafe, o qual abrange Estudo de Impacto à Vizinhança - EIV, com fundamento nas considerações e manifestações adiante expostas:

Considerando que o pedido se trata de um empreendimento de grande porte e relevância a ser edificado na Av. Cel. Teixeira, nas proximidades do Shopping Ponta Negra e de dois condomínios residenciais, destinado à edificação de 7 torres de 15 pavimentos, com 833 unidades habitacionais e 937 vagas de estacionamento, para uma população de 3.385 (três mil, trezentos e oitenta e cinco) pessoas;

Considerando que foi informado que o lote faz frente para a Avenida Coronel Teixeira, que tem sentido duplo de circulação de três faixas de tráfego, não sendo mencionado a existência de ciclovia que suprimiu uma faixa em ambos os sentidos da via, aspecto que parece influenciar significativamente o tráfego local, produzindo efeitos, inclusive, na circulação de veículos na entrada e saída do empreendimento;

Considerando que não foi identificado nos autos se os moradores do empreendimento poderão fazer uso do retorno nas proximidades do empreendimento (conversão na avenida Cel. Teixeira feita após o Shopping Ponta Negra retornando para o sentido centro) ou se deverão fazê-lo na rotatória da ponta negra com avenida do turismo, o que poderia ensejar a possibilidade de medida compensatória não contemplada no EIV;

Considerando que parece não ter sido contemplada a possibilidade do uso da Rua Espírito Santo para acesso veículos pesados durante a obra, reduzindo-se, desta forma, o impacto na Avenida Cel. Teixeira durante o lapso de dois anos previstos de construção;

Considerando a menção, no parecer da CTPCU, de aplicação da Lei n. 1.441, de 12/04/2010, que criou em Manaus o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV estabelecendo Planos de Incentivos e Projetos Habitacionais Populares, aspecto que precisa ser esclarecido, caso tenha sido contemplado esses parâmetros na apreciação do pedido do empreendimento;

Considerando a necessidade de esclarecimentos se a avenida Coronel Teixeira na área do empreendimento é considerada AEIS e se isso foi aplicado ao empreendimento em análise;

Considerando a necessidade de verificar os efeitos da entrada de veículos no empreendimento traz algum prejuízo ao condomínio residencial vizinho;

Considerando que não foi identificado nenhuma medida mitigadora quanto a trepidações decorrentes de serviços com máquinas pesadas e fundações o que poderia ensejar rachaduras ou comprometimento de muros e edificações do condomínio residencial vizinho;

Decidir pela **DILIGÊNCIA**, para que apresente as seguintes manifestações:

i. Do Requerente:

a) Sobre todas as matérias apresentadas nos “considerandos” acima;

b) Esclarecimentos e apresentação de outros elementos que julgar necessários à apreciação da matéria pelo CMDU;

ii. Da DIAP e ou outros órgãos intervenientes da estrutura DO IMPLURB no processo em epígrafe, após manifestação do Requerente, quanto:

a) Aos elementos apresentados pelo Requerente;

b) Aos “considerados” acima;

c) Acrescentar outros elementos e esclarecimentos que julgar necessários a apreciação e análise da CTPCU e CMDU;

iii. Da CTPCU, após manifestação do Requerente e órgãos do IMPLURB, quanto:

a) Os elementos e esclarecimentos apresentados pelo Requerente;

b) Manifestação dos órgãos intervenientes do IMPLURB;

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

c) Aos “considerados” acima, se julgar necessário;

d) Exarar novo Parecer, se necessário, ou ratificar o Parecer quanto ao EIV.

Anexamos Registro Fotográfico do Entorno apresentado por representante do Requerente após contato efetuado pelo Relator, visando integra-lo aos autos, especialmente em razão de possibilitar a visualização da ciclovia não integrante do EIV.

Em seguida foi realizado o sorteio dos processos conforme folha de protocolo. Para registro, eu, **Artemiza Souza e Souza, Secretária do CMDU**, lavrei a presente ata que depois de lida e achada conforme, vai assinada por mim, pelo Presidente do Colegiado e pelos Senhores Conselheiros que dela tomaram parte.

Manaus, 09 de outubro de 2020.

TELAMON FIRMINO NETO  
Presidente do CMDU

LAURENT TROOST  
Assessor do CMDU

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU  
Conselheira Suplente Representante da PGM

STIFFANNY ALEXA SARAIVA BEZERRA  
Conselheira Suplente 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

JEANE DA ROCHA MOTA  
Conselheira Titular Representante do IMPLURB

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

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/MANAUAS

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 MANAUAS/SEMSA

ARTEMIZA SOUZA E SOUZA  
Secretária do CMDU