

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

**ATA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**, realizada no dia 23/03/2022 às 14h00, em sala de reunião virtual, através do App Zoom, tendo participado da reunião o Presidente **CLAUDEMIR JOSÉ ANDRADE**, 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/MANAUS, AGEMAN, SEMEF, CAU/AM, ADEMI, CRC/AM, CASA CIVIL e VISA MANAUS** conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) REUNIÃO ORDINÁRIA sessão de 16.03.2022. 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 110/2022 – CMDU**

**PROCESSO: 10367/2020**

**INTERESSADO: SUP SERVICOS DE CONSTRUCOES E MANUTENCAO EIRELI**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA ADEMI**

**VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CMM**

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Lima e Silva, nº 15, Parque Dez de Novembro, considerando:

a. O Parecer da SEMMAS nº 0176/2021 – DEGSR/SEMMAS;

b. O Parecer nº 0764/2021-GPS/IMPLURB, o qual informa que a poligonal da matrícula de IPTU (mat. nº 92315, pág. 11) referente ao lote objeto dos autos, encontra-se atualmente sobreposta à Área Verde, Sistema Viário e Outros (área sem definição de uso), havendo julgamento recente por este conselho indeferindo a matéria por se entender que o assunto não deve ser tratado pelo conselho, já que tratam de interesses distintos particular x município;

c. A grande demanda de processos em áreas consolidadas inseridas em APP's por regularização e habite-se, os quais vem sendo indeferidos neste conselho por ainda não haver uma pacificação de entendimentos sobre o tema;

d. Que o município está se adequando a legislação federal para criar flexibilização da legislação para tratar estas áreas consolidadas atualmente inseridas em Áreas de Preservação Permanentes; e

e. Por fim, que não apresentou projeto aprovado pelo IMPLURB e nem qualquer Estudo de Viabilidade Ambiental.

Voto primordial da ADEMI, pelo indeferimento, nos termos acima, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da AGEMAN, CASA CIVIL, CREA/AM, IMM, PGM, SEMMAS, SEMINF, SEMEF e VISA MANAUS;

Voto contrário da CMM, pelo deferimento, vencido, acompanhado pelos conselheiros do CAU/AM, CDL/MANAUS, CRC/AM, FIEAM, IMPLURB, SINDUSCON/AM e SINTRACOMECA/AM.

**2. DECISÃO N.º 111/2022 – CMDU**

**PROCESSO: 4520/2021****INTERESSADO: CLEIBE DE MENEZES CAMPOS FERREIRA - EPP****PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO****EMENTA: RETIRADA DE CONDICIONANTE DA DECISÃO ANTERIOR****RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DO SINTRACOMECA/AM**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a RETIRADA DE CONDICIONANTE DA DECISÃO ANTERIOR, QUANTO A NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DA ANUÊNCIA DOS MORADORES**, solicitada na Decisão nº 261/2021-CMDU, datada de 04 de agosto de 2021, para o imóvel localizado na Rua Alexandre Magno, 1010 – Parque Dez de Novembro, destacando que o requerente deverá retirar uma placa de publicidade no estilo cavalete, localizada no passeio público, conforme registro fotográfico juntado aos autos, pois está impedindo à passagem de pedestre com segurança. Ausência da CMM, CAU/AM e CREA/AM.

**3. DECISÃO N.º 112/2022 – CMDU****PROCESSO: 7343/2021****INTERESSADO: ADRIANA LARISSA JEZINI PUGA BARBOSA****PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA****RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS****VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA ADEMI****VOTO DE MINERVA: PRESIDENTE DO CMDU**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a APROVAÇÃO E LICENÇA**, para o imóvel localizado na Avenida Djalma Batista, Nº 2.321, Condomínio Vila do Sol Maior, Casa Nº 33 – Bairro Chapada, flexibilizando os itens A, B, C, D e E, do Parecer Nº 262/2022-DIAP/IMPLURB, em virtude de não haver pessoas prejudicadas pela obra, tendo em vista que está de acordo com o Regimento do Condomínio.

O Interessado deverá apresentar a anuência do condomínio no formato da convenção condominial.

Voto primordial da CDL/MANAUS, pelo deferimento, sem a anuência do condomínio, vencido, acompanhado pelos conselheiros da CMM, CREA/AM, CRC/AM, FIEAM, SEMINF, SINDUSCON/AM, SINTRACOMECA/AM e IMPLURB;

Voto contrário da ADEMI, pelo deferimento, vencedor, com a anuência do condomínio, acompanhado pelos conselheiros do AGEMAN, CASA CIVIL, IMMUI, PGM, SEMMAS, SEMEF, VISA MANAUS e CAU/AM;

Voto de Minerva do Presidente do Conselho.

**4. DECISÃO N.º 113/2022 – CMDU****PROCESSO: 97/2022****INTERESSADO: FRANCISCA FERREIRA DE SOUZA****PLEITO: CERTIDÃO DE DESMEMBRAMENTO****RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA SEMEF****VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CDL/MANAUS**

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO a CERTIDÃO DE DESMEMBRAMENTO**, para o imóvel localizado na Rua 31 de Março, Nº 01A, Quadra 10 - Bairro Coroadó, **ACOLHENDO** o entendimento da CTPCU, e pelos motivos a seguir:

a. Considerando que o imóvel está em Área de Especial Interesse Social - AEIS Coroadó;

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

b. Considerando que o parcelamento por meio de desmembramento estará sujeito aos parâmetros que definem o dimensionamento máximo e mínimo dos lotes, conforme LC n. 004 /2014.

c. Considerando que poderão ser admitidos desmembramentos fora dos padrões estabelecidos na LC n. 004/2014, desde que cumpra, dentre outros, aos requisitos de metragens mínimas;

d. Considerando que para o desmembramento, o lote remanescente não poderá ter área inferior a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) da área mínima e a testada inferior a 5 m (cinco metros), conforme disposto na lei federal de parcelamento do solo urbano.

Por fim, considerando que o lote a desmembrar apresenta área e testada inferior ao padrão, ao tempo em que o lote remanescente apresenta área inferior.

Voto primordial da SEMEF, pelo indeferimento, nos termos acima, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da ADEMI, AGEMAN, CRC/AM, PGM, SEMMAS, SEMINF e VISA MANAUS;

Voto contrário da CDL/MANAUS, pelo deferimento, vencido, acompanhado pelos conselheiros da FIEAM, IMPLURB, IMMU, SINDUSCON/AM e SINTRACOMECA/AM;

Ausência do CAU/AM, CMM, CASA CIVIL e CREA/AM.

**5. DECISÃO N.º 114/2022 – CMDU**

**PROCESSO: 9598/2021**

**INTERESSADO: HENRIQUE BRASIL COUTO BATISTA**

**PLEITO: CERTIDÃO DE HABITE-SE**

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

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, **INDEFERINDO** a **CERTIDÃO DE HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Marquês do Maranhão, nº 721, Condomínio Residencial Quinta das Laranjeiras, Rua F, Lote nº 119, Quadra D – Bairro Flores, considerando o parecer da DIAP/IMPLURB, onde se observa troca da área técnica por uma academia, não atendendo aos afastamentos de fundo e lateral, tendo ainda aberturas fora de padrão relativo aos afastamentos dos lotes lindeiros e ainda sem nenhuma área permeável.

Ausência da CMM.

**6. DECISÃO N.º 115/2022 – CMDU**

**PROCESSO: 7474/2021**

**INTERESSADO: SERGIO CLAUDIO MENEZES FERREIRA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**EMENTA: RETIRADA DE CONDICIONANTE DA DECISÃO ANTERIOR**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DO CRC/AM**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO** a **RETIRADA DE CONDICIONANTE DA DECISÃO ANTERIOR, QUANTO A VEDAÇÃO DE ABERTURAS LATERAIS OU PEITORIS ABAIXO DE 1,80M, INCLUSIVE NA ÁREA DA VARANDA**, solicitada na Decisão nº 14/2022-CMDU, datada de 12 de janeiro de 2022, para o imóvel localizado na Rua Antônio Lobo Sobrinho, Nº. 1, Dom Pedro I,

Ausência da CMM, CAU/AM e CREA/AM;

Abstenção do IMPLURB, por instabilidade no sinal da internet, não tendo sido possível a audição do voto da relatora.

**7. DECISÃO N.º 116/2022 – CMDU**

**PROCESSO: 5665/2021**

**INTERESSADO: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A**  
**PLEITO: APROVAÇÃO DE PROJETO SEM LICENÇA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

**EMENTA: ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

**RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CASA CIVIL**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **APROVANDO o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Av. das Flores, S/n, Bairro Lago Azul, em **CONCORDÂNCIA** com as conclusões apresentadas pela Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano, destacando a isenção do pagamento de Medida Compensatória, na forma do art. 100, §§1º e 2º da Lei n. 1.838/2014.

Ausência da CMM e CAU/AM.

**8. DECISÃO N.º 117/2022 – CMDU**

**PROCESSO: 12022/2021**

**INTERESSADO: VIRGINIA WALQUIRIA COSTA DOS SANTOS**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CASA CIVIL**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Av. Desembargador João Machado, n. 6705, Bairro Alvorada, em desacordo parcial com as conclusões da DIAP, flexibilizando a exigência da área permeável e dos afastamentos laterais, desde que estes não possuam aberturas ou vão para os lotes vizinhos, condicionando-se o deferimento do pleito à demarcação das vagas de PNE e IDOSO de acordo com as normas da NBR 9050.

Esclarecer, outrossim, que a concessão do habite-se é para a utilização comercial tipo 3 - restaurante e similares sem fornecimento de música transmitida por qualquer processo. Caso haja utilização de música no presente imóvel, a interessada poderá sofrer ação fiscal e as devidas sanções previstas na legislação.

Por fim, ressalta-se que não haverá mais flexibilizações para alterações futuras no imóvel em via de regularização.

Ausência da CMM, CREA/AM e CAU/AM;

Abstenção da SEMMAS, por instabilidade no sinal da internet, não tendo sido possível a audição do voto da relatora.

**9. DECISÃO N.º 118/2022 – CMDU**

**PROCESSO: 13645/2021**

**INTERESSADO: PAULO ROBERTO DA SILVA BARBOSA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA VISA MANAUS**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, **DEFERINDO a REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Olympia Bianch, N° 11, Qd-Ac1, Nascente das Águas Claras – Bairro: Novo Aleixo, flexibilizando os afastamentos laterais, mediante as seguintes condicionantes:

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

- a) Que seja corrigida a divergência apresentada pela DIAP no que diz respeito as medidas do lote entre a planta de Situação/Implantação (10,00m x 29,00m) e a planta de cobertura (10,00m x 29,30m); e
- b) Que não haja aberturas laterais;
- Não há necessidade de assinatura do Termo de Área *Non Aedificandi*.  
Ausência da CASA CIVIL, CAU/AM, CMM, CREA/AM e SEMMAS.

Também foram registrados as seguintes diligências:

**10. DILIGÊNCIA Nº 18/2022**

**PROCESSO: 10229/2021**

**INTERESSADO: QMC TELECOM DO BRASIL CESSAO DE INFRAESTRUTURA LTDA**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA SEMMAS**

Decidir por transformar o processo em **DILIGÊNCIA** à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade (SEMMAS), para manifestação formal do órgão antes da emissão da CIT, considerando a complexidade da matéria bem como as exigências formais da lei.

**11. DILIGÊNCIA Nº 19/2022**

**PROCESSO: 9572/2021**

**INTERESSADO: GISAURA NOGUEIRA RICARTE**

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

Decidir por transformar o processo em **DILIGÊNCIA** ao **INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO (IMPLURB)**, para que verifique as seguintes informações:

- i) A interessa em sua carta defesa informa que as exigências quanto aos afastamentos foram cumpridas (certificar);
- ii) Constatar a veracidade das documentações (anexas) apresentadas, tanto pelos antigos órgãos URBAM como da SEDEMA e expedir novo Parecer Técnico.
- iii) Documentação anexa: Alvará de Construção, no projeto apresentado a área de Preservação Permanente é descrita como FAIXA DE SANEAMENTO (LOTE 13) Certificado de Viabilidade Ambiental – SEDEMA e Projeto do condomínio.

**12. DILIGÊNCIA Nº 20/2022**

**PROCESSO: 9758/2021**

**INTERESSADO: RENATO VALER**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA AGEMAN**

Decidir por transformar o processo em **DILIGÊNCIA** ao **INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO (IMPLURB)**, para os seguintes esclarecimentos:

- i. A solicitação adequada para este caso é de Regularização e Habite-se de Residencial Unifamiliar ou Residencial Multifamiliar?
- ii. A solicitação seria de "Regularização e Habite-se" ou o requerente deveria ter sido orientado em realizar o desmembramento em dois lotes, em virtude das fachadas distintas, para que assim houvesse a devida regularização? (se a orientação correta fosse esta, após o desmembramento em dois lotes de 10mx15m, o requerente entraria com a solicitação de Regularização e Habite-se

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Unifamiliar, já que se considera residencial unifamiliar, uma ou duas unidades habitacionais autônomas por lote).

Os esclarecimentos se fazem necessários para uma melhor avaliação da relatora quanto ao pedido pelo requerente de flexibilização dos índices urbanísticos relacionados nos itens "2a" a "2f" citados no Parecer N° 3419/2021-DIAP (fls.114 e 115).

### **13. DILIGÊNCIA N° 21/2022**

**PROCESSO: 4678/2020**

**INTERESSADO: MARIA DA CONCEICAO S DE CASTRO**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA ADEMI**

Decidir por transformar o processo em **DILIGÊNCIA** ao **INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO (IMPLURB)**, para maiores esclarecimentos do contexto e análise:

Com relação ao projeto arquitetônico:

i. O primeiro trecho do imóvel onde consta salão/depósito, foi considerado este imóvel como uso “misto” para cálculo de vagas de estacionamento? Observa-se que em alguns momentos o processo é classificado como unifamiliar e em outros como multifamiliar. Porém, não foi localizada esta condição de uso misto;

Observar que o uso multifamiliar, se mostra mais apropriado já que o projeto sugere que esses dormitórios são ocupados por diferentes famílias.

Considerando que este comércio pode ser reativado a qualquer momento isto não deveria ser considerado para a regularização?

ii. Existem diversos ambientes sem iluminação natural e ventilação e ambientes com tamanhos não apropriados para dormitórios:

No primeiro pavimento o lavabo do salão/depósito maior não possui nenhuma abertura, os wc's dormitório 1 e dormitório 2 apresentam janelas para dentro dos ambientes denominados “sala”.

No segundo pavimento constam a suíte 3 sem nenhuma abertura para iluminação e ventilação o banheiro da mesma encontra-se com aberturas para o dormitório ao lado.

Dormitório 5 também sem aberturas apenas para o banheiro da suíte vizinha.

O WC do último apartamento também consta abertura apenas para a cozinha.

Com relação à esta área invadida por terceiros?

Não ficou claro como esta área ficará para fins de habite-se, já que faz parte da área do lote e não há um acesso exclusivo a ela.

Em seguida, deu-se início a discussão sobre a proposta de Resolução de Desmembramento, tendo sido definida nova reunião no IMPLURB, para detalhamento e análise de alguns itens, ora presentes na minuta.

Ato contínuo, o Conselheiro Benony Mamede (SINTRACOMECA/AM), expôs sua preocupação quanto a Notificação n° 62/2022-DICAI/SECEX, expedida pelo Tribunal de Contas Estado do Amazonas, ficando acordado que a Secretária do CMDU, entraria em contato com o Dr. Márcio Alexandre e Dr. Raphael Albuquerque, a fim de verificar os pontos a serem respondidos ao TCE/AM.

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Para registro, eu, Artemiza Souza e Souza Raphael, 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, 23 de março de 2022.

CLAUDEMIR JOSÉ ANDRADE  
Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO  
Assessor do CMDU

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU DOS SANTOS  
Conselheira Suplente Representante da PGM

MARA RÚBIA BENEVIDES SAID  
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 Suplente Representante da SEMINF

JEANE DA ROCHA MOTA  
Conselheira Titular Representante do IMPLURB

BENONY PEREIRA MAMEDE  
Conselheiro Titular Representante do SINTRACOMECA/AM

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

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

KATIA REGINA MACIEL CECIM  
Conselheira Suplente 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

FABIANE FERREIRA MENDONÇA  
Conselheira 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

RAFAEL LINS BERTAZZO  
Conselheiro Suplente Representante da CASA CIVIL

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

ARTEMIZA SOUZA E SOUZA RAPHAEL  
Secretária do CMDU