

**ATA DA 47ª (QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**, realizada no dia 15/12/2021 às 14h00, em sala de reunião virtual, através do App Zoom, tendo participado da reunião o Presidente **SR. 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, IMMU, CDL/MANAUAS, AGEMAN, SEMEF, CAU/AM, ADEMI, CRC/AM, CASA CIVIL e VISA MANAUAS** conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da 46ª (QUADRAGÉSIMA SEXTA) REUNIÃO ORDINÁRIA sessão de 10.12.2021. 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 463/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 9957/2021**

**INTERESSADO: LAJES LOGISTICA S/A**

**PLEITO: APROVAÇÃO DE PROJETO SEM LICENÇA DE OBRA COMERCIAL**

**EMENTA: ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA PGM**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Rua Petrônio Augusto Pinheiro, nº 950, Colônia Antônio Aleixo, condicionado à apresentação das cartas de viabilidade das empresas concessionárias de água e de luz, bem como à reversão da medida compensatória ao FMDU, nos termos da justificativa apresentada à fl. 580; Quanto às medidas mitigadoras, a CTPCU se posicionou pela sua desnecessidade, tendo em vista que o estudo contemplou as medidas necessárias à mitigação do impacto.

Ausência da CASA CIVIL, SEMEF e IMPLURB.

**2. DECISÃO N.º 464/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 11216/2021**

**INTERESSADO: CENTRO EDUCACIONAL E BERCARIO AQUARELA DO ABC LTDA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Avenida Professor Nilton Lins, nº 1699 – Flores, flexibilizando os afastamentos laterais e de fundo, considerando que não há abertura para as áreas limítrofes e de vizinhos, condicionado à:

- i. Adequar as dimensões das vagas de estacionamento para que atenda a legislação (projeto 5,00mx2,30m / legislação 5,00mx2,50m);
- ii. Atender a legislação quanto ao número mínimo de vagas, assim como vagas destinadas a funcionários e baía para embarque e desembarque de passageiros dentro do limite do lote; e
- iii. Ajustar as cotas de dimensões da largura da escada de acesso ao segundo pavimento.

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

O Interessado deverá anexar a CIT aos autos, uma vez que já foi definida a questão do uso do solo, para análise da compatibilização das condicionantes quanto aos índices urbanísticos (adendo da PGM).

Ausência do IMMU.

**3. DECISÃO N.º 465/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 5567/2020**

**INTERESSADO: M C RIBEIRO NOGUEIRA ME**

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

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

**VOTO VISTA: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CMM**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Teerã, Nº 1, Conjunto Campos Elíseos, Planalto, divergindo do relator primordial, sendo **FAVORÁVEL** à solicitação das atividades indeferidas, reenquadrando para tipo 3, desde que apresente as seis vagas de estacionamento exigidas pela legislação, internamente ao lote, a ser confirmado pelo IMPLURB.

Assim que as vagas sejam colocadas internamente ao lote, o Interessado deverá sinalizá-las a fim de que seja dado conhecimento aos clientes quanto à disponibilidade do estacionamento (adendo da SEMEF).

O relator primordial, assim como os demais conselheiros, acompanha o voto do relator vista na íntegra.

**4. DECISÃO N.º 466/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 8932/2020**

**INTERESSADO: A INICIATIVA PARTICIPAÇÕES LTDA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE COMERCIAL**

**RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CMM**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE COMERCIAL**, para o imóvel localizado na Av. Francisco Queiroz, nº 471 – Colônia Santo Antônio, flexibilizando a área permeável, os afastamentos frontal e lateral, os vãos de iluminação e ventilação, por se tratar de edificação consolidada, desde que:

i. Assine o termo de área *non aedificandi*.

ii. Apresente a RRT de Levantamento Técnico e Laudo Técnico, para substituir a de execução;

iii. Não haja abertura para o lote vizinho ou peitoril na altura mínima de 1,80m; e

iv. Apresente as vagas de estacionamento conforme exige a legislação.

Ausência da CASA CIVIL e SEMEF.

**5. DECISÃO N.º 467/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 2589/2021**

**INTERESSADO: ANDERSON DOS SANTOS MARINHO**

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

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA SEMINF**

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, indeferindo a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Av. Jorge Bivaqua, Nº 17, Japiim, considerando que “o empreendimento está localizado em área destinada ao uso institucional do loteamento Conjunto Residencial 31 de Março, 1ª e 2ª Etapa – Japiimlândia e que o imóvel edificado não se apresenta estruturado com vagas de estacionamento e nem com área para o serviço de carga ou descarga de mercadorias”.

RATIFICAR o parecer de INDEFERIMENTO proposto pela CTPCU, quanto a regularização das atividades devendo o Interessado tomar as providências legais.

Encaminhar cópia do processo à PGM, considerando a invasão de Área Institucionais

**6. DECISÃO N.º 468/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 355/2021**

**INTERESSADO: MARCIA CRISTINA FONTENELLE DE OLIVEIRA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA SEMINF**

**VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DO IMPLURB**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Amazonas Cavalcante, Nº 13, Loteamento Parque Shangri-lá IV - Parque Dez de Novembro, ratificando a Decisão Nº 93 de 31 de março de 2021, desconsiderando apenas o “item 2” daquela Decisão, com o passeio público da forma como apresentado, em razão do desnível natural da via.

Considerar que a parte interessada ingressou solicitando a reconsideração referente ao nivelamento do passeio público, onde se buscou ao máximo atender a Decisão, porém em razão do desnível natural da via e demais vizinhanças, não conseguiu atender por completo.

Voto primordial da SEMINF, vencido, pelo deferimento condicionado a manifestação do IMPLURB, acompanhado pelos conselheiros da CASA CIVIL, CREA/AM, PGM e SEMMAS;

Voto contrário do IMPLURB, vencedor, pelo deferimento com a flexibilização conforme apresentado no “item 1” desta Decisão, acompanhado pelos conselheiros da ADEMI, AGEMAN, CAU/AM, CDL/MANAUS, CMM, CRC/AM, FIEAM, IMMU, SEMSA, SINDUSCON e SINTRACOMEC;

Ausência da SEMEF.

**7. DECISÃO N.º 469/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 11369/2021**

**INTERESSADO: J NASSER ENGENHARIA LTDA**

**PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA**

**RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DO IMPLURB**

Decidir, por maioria, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **APROVAÇÃO E LICENÇA**, para o imóvel localizado na Rua Ovídio Gomes Monteiro, nº 2019 – Alvorada, **FLEXIBILIZAÇÃO** do gabarito solicitado, uma vez que a caixa viária se torna favorável pela sua variação de medidas e por atender aos demais índices urbanísticos relativos ao uso do solo, com as seguintes ressalvas:

a. Que o EIV, considerando que houverem modificações e acréscimos de projeto, poderá incidir em ajustes quanto as medidas compensatórias e mitigadoras, sobre os quais serão objeto de análise por este colegiado novamente;

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

- b. Cobrança de CAMT do direito de construir, se houver.
  - c. Cumprir com as demais solicitações elencadas no último parecer DIAP N° 3284/2021, com exceção do item 2.a).
- Ausência do IMMU;  
Abstenção da SEMEF pois teve problemas com o áudio.

**8. DECISÃO N.º 470/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 11698/2021**

**INTERESSADO: GUSTAVO SANTOS DE OLIVEIRA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua V, Lote 13, Quadra M, Loteamento Parque Residencial Jardim Sakura – Colônia Cachoeira Grande – Parque Dez de Novembro, flexibilizando os afastamentos e a área permeável que está abaixo do exigido por lei, considerando que o imóvel é considerado em condições de habitabilidade, higiene e segurança conforme projeto, bem como atingiu os 80% dos afastamentos, e/ou qualquer modificação trará prejuízos financeiros ao interessado.

Condicionar o interessado a manter a volumetria existente ou qualquer acréscimo, adequar-se à legislação, bem como sanar o item “1.a” do Parecer DIAP N° 3076/2021, onde apresenta divergência quanto a numeração dos RRT’s no projeto.

O Termo de Área *Non Aedificandi* deverá ser assinado (adendo da ADEMI).

Ausência da CASA CIVIL e SEMEF.

**9. DECISÃO N.º 471/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 13221/2021**

**INTERESSADO: FRANCISCO CARLOS SANTOS DE LIMA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua João Câmara, nº 1450, Quadra K-32, Lote 19, Conjunto Residencial Arco Íris III – Novo Aleixo, FLEXIBILIZANDO os itens “2.B”, “2.C”, “2.D” e “2.E”, do Parecer DIAP N° 3280/2021, considerando que o Interessado dispõe de uma vaga de garagem e possui o mínimo de área permeável; Não há aberturas para os vizinhos nas laterais e nos fundos e quanto ao afastamento frontal, será assinado o Termo de área *non aedificandi*.

Ausência da SEMEF.

**10. DECISÃO N.º 472/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 11665/2021**

**INTERESSADO: AMANDIO DE SOUZA BRAGA FILHO**

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

**RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA SEMEF**

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Decidir, por unanimidade, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, indeferindo a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Avenida Desembargador João Machado, Lt 1, Quadra 5, Conjunto Campos Elísios – Planalto, admitindo-se nova análise do pedido mediante apresentação de elementos novos à apreciação deste Colegiado.

**11. DECISÃO N.º 473/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 6881/2020**

**INTERESSADO: TW PETRÓLEO COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEL LTDA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

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

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, aprovando o **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, para o imóvel localizado na Av. Noel Nutels, N° 4161, Bairro: Cidade Nova, sem a necessidade de Medida Mitigadora uma vez que os impactos provenientes da instalação do empreendimento foram minimizados, bem como o empreendimento já opera há anos no local com as devidas licenças; Quanto a Medida Compensatória: com base no EIV apresentado, o empreendimento não necessita de Medida Compensatória, uma vez que os possíveis impactos foram minimizados com a adoção das medidas mitigadoras, bem como, o uso (Comercial Tipo 3) é permitido para o local, o terreno não possui vegetação significativa, não acarreta sobrecarga ao trânsito e já possui Licença Ambiental e do Trânsito.  
Ausência da CASA CIVIL, IMPLURB e SEMEF.

**12. DECISÃO N.º 474/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 6500/2021**

**INTERESSADO: ANTONIO BARBOSA DABELA**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

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

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo o **HABITE-SE SIMPLIFICADO**, para o imóvel localizado na Rua Wanderley Normando, N° 10, Quadra 21, Lote 01, Loteamento Jardim Belvedere, Bairro: Planalto, **FLEXIBILIZANDO** os índices urbanístico, nos moldes da Lei Complementar n° 003/2014 entendendo que a flexibilização não gerará discrepância ao Plano Diretor.  
Ausência da SEMEF.

**13. DECISÃO N.º 475/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 8570/2021**

**INTERESSADO: MIRIAM SONNTAG MANZONI**

**PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**

**RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CASA CIVIL**

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Professora Heloisa Monteiro, n° 98, Conjunto Beija-Flor I – Bairro Flores, em desacordo com as conclusões da DIAP, flexibilizando a exigência da área permeável e do afastamento traseiro, desde que, em relação ao afastamento traseiro, não haja aberturas ou vão que sejam capazes de violar a

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

privacidade dos imóveis vizinhos e condicionando tão somente a apresentação do projeto simplificado previsto na legislação do habite-se simplificado.

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

Ausência da SEMEF e IMPLURB.

**14. DECISÃO N.º 476/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 7542/2021**

**INTERESSADO: CAROLINA VALENTE LEITAO**

**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 Fernando Cortez, N° 73 - Loteamento Jorge Teixeira - Bairro: Jorge Teixeira, flexibilizando a área permeável.

Ausência da SEMEF e CASA CIVIL.

**15. DECISÃO N.º 477/2021 – CMDU**

**PROCESSO: 11633/2021**

**INTERESSADO: DAYA SANITARIA LTDA - ME**

**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 Avenida Laguna, N° 2097, Conjunto Residencial Jardim Belvedere Bairro – Planalto, flexibilizando os afastamentos dos fundos e laterais, entretanto, condicionada tal liberação a apresentação dos seguintes documentos:

- a. Licença Ambiental de Operação válida; e
- b. Registro de Imóveis emitido em até 180 dias.

Ausência da SEMEF, CASA CIVIL e IMPLURB.

Também foram transformados os seguintes processos em diligência:

**16. DILIGÊNCIA N° 81/2021**

**PROCESSO: 6868/2021**

**INTERESSADO: SOCIEDADE FOGAS LTDA**

**RELATORA: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA SEMMAS**

Decidir por transformar o processo em **DILIGÊNCIA** para que o **INTERESSADO** apresente:

- i. Declaração de Inexigibilidade e ou outro documento com a análise da atividade e a necessidade ou não de Licença Ambiental;
- ii. Informe qual será a capacidade máxima de armazenamento de botijas no local.

**17. DILIGÊNCIA N° 82/2021**

**PROCESSO: 9323/2021**

**INTERESSADO: LAURINDA DE ABRANTES BEZERRA**

**RELATORA: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CMM**

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

Decidir por transformar o processo em **DILIGÊNCIA** ao **INTERESSADO**, considerando que não ficou clara a defesa do representante do requerente, o que foi inclusive salientado pela DIAP, quanto à ausência de documentos necessários para análise conclusiva, sem entrar agora, na análise urbanística, solicitando retorno ao IMPLURB, para que o requerente junte documento que achar devido, a fim de que o parecer exarado pelo conselheiro seja fundamento em elementos substanciais.

**18. DILIGÊNCIA Nº 83/2021**

**PROCESSO: 8068/2021**

**INTERESSADO: QUEIROZ E MAGALHAES RESTAURANTES LTDA**

**RELATORA: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA SEMINF**

**PEDIDO DE VISTA: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CASA CIVIL**

Decidir por transformar o processo em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, a fim de que realize um levantamento e informa a este Conselho, quanto a questão do estacionamento da Igreja Católica, por já ter sido alugado para outros empreendimentos comerciais, provavelmente já tendo atingida a quantidade de vagas obrigatórias para cada empreendimento, com processos já deferidos pelo CMDU/IMPLURB, contando com as vagas da Igreja.

Após a discussão dos relatos dos processos, foi aprovado o calendário de reuniões do CMDU, para o ano de 2022, na forma apresentada na reunião anterior.

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, 15 de dezembro de 2021.

CLAUDEMIR JOSÉ ANDRADE

Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO

Assessor do CMDU

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU

Conselheiro 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

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

KÁTIA 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

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

*Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano*

**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