

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

ATA DA 08ª (OITAVA) REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU), realizada no dia 17/03/2021 às 14h00, em sala de reunião virtual, através do App Zoom, tendo participado da reunião a Presidente do Conselho **Sr. CARLOS ALBERTO VALENTE ARAÚJO**, 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 VISA MANAUAS** conforme lista de presença assinada digitalmente. Os Conselheiros leram, aprovaram e assinaram a ata da 7ª (SÉTIMA) REUNIÃO ORDINÁRIA sessão de 10.03.2021. 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 76/2021 – CMDU

PROCESSO: 2008.3987.3992.02827

INTERESSADO: NILTON MANOEL BARBOSA JÚNIOR

PLEITO: APROVAÇÃO E LICENÇA PARA POSTO COMBUSTÍVEL – ANÁLISE DE EIV

RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DO SINDUSCON/AM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **APROVAÇÃO E LICENÇA POSTO COMBUSTÍVEL**, acompanhando a Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU) quanto à aprovação do **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**, para o imóvel localizado na Av. Cosme Ferreira, S/Nº - Condomínio Senador João Bosco Lima - São José, desde que:

- i. Atenda às medidas mitigadoras de todas as normas ambientais e de trânsito expedidas pelos respectivos órgãos;
- ii. E recolha ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), o valor de R\$8.423,72 (oito mil, quatrocentos e vinte e três reais e setenta e dois centavos), referente à medida compensatória, conforme cálculo realizado pela Assessoria Técnica do IMPLURB (fls. 121).

Ausência do CAU/AM e IMPLURB.

2. DECISÃO N.º 77/2021 – CMDU

PROCESSO: 7464/2020

INTERESSADO: CONSTRUTORA VIDA NOVA LTDA – ME

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE DE OBRA COMERCIAL

EMENTA: FLEXIBILIZAÇÃO DO AFASTAMENTO LATERAL

RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA FIEAM

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **FLEXIBILIZAÇÃO DO AFASTAMENTO LATERAL**, considerando os demais parâmetros deferidos na Decisão nº 32/2021, conforme a ATA da 3ª Reunião Ordinária, de 03/02/2021, para o imóvel localizado na Avenida Autaz Mirim, Nº 9447, Bairro Cidade de Deus, mantendo todos os itens deferidos na decisão retro mencionada.

Os peitoris das janelas deverão ter uma altura mínima de 1,80m (adendo do IMPLURB).

3. DECISÃO N.º 78/2021 – CMDU

PROCESSO: 12795/2020

INTERESSADO: LUCILENE BARBOSA CUNHA

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE

RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DO IMPLURB

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE**, para o imóvel localizado na Rua Álvaro Braga, n.º 20, Conjunto Jardim Amazonas - Parque Dez de Novembro, considerando não haver situação que descaracterize o entorno e apresenta soluções de vãos de iluminação e ventilação sem interferências nas privacidades vizinhas laterais e fundos, desde que haja assinatura do Termo *Non Aedificandi*.

Ausência do CAU/AM.

4. DECISÃO N.º 79/2021 – CMDU

PROCESSO: 2013/796/824/03881

INTERESSADO: CONEF BRASIL CONST. E ADMIN DE BENS LTDA

PLEITO: HABITE-SE COM MODIFICAÇÕES E ACRÉSCIMOS COM ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA SEMEF

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, para o imóvel localizado na Av. Autaz Mirim, N.º 9.360, Bairro: Jorge Teixeira, em consonância com o Parecer da CTPCU, quanto à **APROVAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, condicionado ao atendimento da pendência quanto à Carta de Viabilidade da Águas de Manaus, para fins de seu cancelamento, pagamento de Medida Compensatória mediante recolhimento ao FMDU e, como Medida Mitigadora, a reforma de 2 abrigos de ônibus a serem melhor identificados pelo IMMU.

Quanto ao Habite-se com modificações e acréscimos, defere-se, flexibilizando:

- a) a largura do passeio público;
- b) o afastamento frontal referente à Rua Três Rios, condicionado a remoção de todo obstáculo em relação às calçadas da referida rua, retirando eventuais coberturas para estacionamento, caixa de condicionadores de ar e de outros objetos, se houver; e
- c) da área permeável, condicionando que sejam apensadas aos autos fotos da drenagem no estacionamento, demonstrando que o despejo de águas pluviais não seja efetuado para as vias e passeio públicos.

Condicionar, ainda, essa aprovação do Habite-se ao atendimento documental referido no item 1.a do Parecer DIAP N.º 2055/2020, a assinatura do termo de área *non aedificandi* e a apresentação da aprovação expressa do IMMU quanto à liberação das vagas de garagem com acesso direto às vias arteriais e coletoras, caso essa condição não tenha sido contemplada na análise de tráfego efetuada pelo referido órgão.

O Interessado deverá apresentar o Termo de Execução de Drenagem (adendo do IMPLURB).

5. DECISÃO N.º 80/2021 – CMDU

PROCESSO: 12039/2020

INTERESSADO: KEILA C. PINTO COMERCIO - ME

PLEITO: CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO

RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA ADEMI

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO PARCIAL** do pleito, deferindo a **CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO TÉCNICA PARA USO DO SOLO**, para o imóvel localizado na Rua Bento Brasil, Nº 1152 – Raiz, em consonância com a análise da Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), para as atividades Comercial Tipo 1; Comercial Tipo 2; Comercial Tipo 3, Serviço Tipo 1, Serviço Tipo 2; Serviço Tipo 3 e para as atividades que foram reenquadradas para Tipo 3.

Indeferir a mudança de uso para as atividades industriais, que mesmo reenquadradas permanecem não permitidas para o local.

A Interessada deverá apresentar a anuência da vizinhança, observado o prazo máximo de 180 dias para a apresentação, tendo em vista a pandemia do COVID 19 (adendo da FIEAM).

Ausência do CAU/AM e IMPLURB.

6. DECISÃO N.º 81/2021 – CMDU

PROCESSO: 12808/2020

INTERESSADO: LUCIA DE FATIMA SOUSA DO NASCIMENTO

PLEITO: HABITE-SE SIMPLIFICADO

RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DO CRC/AM

VOTO CONTRÁRIO: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA PGM

Decidir, por maioria, pelo **IMPROVIMENTO** do pleito, indeferindo o **HABITE-SE SIMPLIFICADO**, em dissonância com o voto primordial do CRC/AM, para o imóvel localizado na Rua Professor Carlos Mesquita, Nº 116 - Santa Luzia, considerando que **NÃO** é competência deste Conselho, dentro das atribuições que lhes foram concedidas legalmente, flexibilizar tal condição e conceder a regularização do imóvel em área caracterizada como APP.

Uma coisa é a permissão legal de flexibilizar parâmetros urbanísticos. Outra é desconsiderar a condição de imóvel localizado em APP sob o pretenso argumento de que a situação já se encontra consolidada. Isso não deve justificar qualquer intervenção desse Conselho, uma vez que a lei não confere tais poderes ao CMDU.

Como já sustentado inúmeras vezes pela Conselheira que subscreve esse voto, entende-se que existem mecanismos legais que merecem ser aplicados pelo Poder Público para a resolução da questão de maneira integral, e não de forma pontual, como se pretende com o presente pedido de “flexibilização”. Entende-se, assim, que não se pode deixar de observar tal parâmetro legalmente previsto (Lei nº 12.651/2012).

Voto primordial do CRC/AM, pelo deferimento, vencido, acompanhado pelos conselheiros do IMMU, SINDUSCON, CMM, CREA/AM, CDL/MANAUS e FIEAM;

Voto contrário da PGM, pelo indeferimento, nos termos apontados acima, vencedor, acompanhado pelos conselheiros da SEMMAS, SEMINF, ADEMI, CASA CIVIL, AGEMAN, IMPLURB, SEMEF, VISA MANAUS e SINTRACOMEÇ;

Ausência do CAU/AM.

7. DECISÃO N.º 82/2021 – CMDU

PROCESSO: 11005/2020

INTERESSADO: LUIS EDUARDO LANGARO PAREJA

PLEITO: CERTIDÃO DE DESMEMBRAMENTO

RELATOR: CONSELHEIRO REPRESENTANTE DA CASA CIVIL

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **CERTIDÃO DE DESMEMBRAMENTO**, para o imóvel localizado na Rua dos Japoneses, Nº 186, Bairro Parque Dez de Novembro, em consonância com as conclusões firmadas pela Comissão Técnica de Planejamento e Controle Urbano (CTPCU), com a flexibilização da área mínima dos lotes desmembrados, uma vez que o pleito preenche os requisitos previstos no art. 26, §1º, II da Lei Complementar n. 004/2014.

Ausência do CAU/AM e IMPLURB.

8. DECISÃO N.º 83/2021 – CMDU

PROCESSO: 12286/2020

INTERESSADO: MARIA CONCEIÇÃO FERNANDES JOSPIN

PLEITO: REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA VISA MANAUS

Decidir, por unanimidade, pelo **PROVIMENTO INTEGRAL** do pleito, deferindo a **REGULARIZAÇÃO E HABITE-SE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**, para o imóvel localizado na Rua D, Nº 933-Quadra 75 - Conjunto Ajuricaba – Alvorada, flexibilizando o afastamento frontal, condicionado a assinatura do Termo de Compromisso de área *non aedificandi*.

Ausência do CAU/AM.

Também foram convertidos os seguintes processos em diligência:

9. DILIGÊNCIA Nº 19/2021

PROCESSO: 2363/2020

INTERESSADO: FTE INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RELATOR: CONSELHEIRA REPRESENTANTE DA AGEMAN

Decidir por transformar o processo em **DILIGÊNCIA** ao **IMPLURB**, para esclarecimento dos itens abaixo relacionados:

- I. Análise sobre a existência de equipamentos comunitários suficientes que atendam a região;
- II. Caso não haja equipamentos comunitários suficientes para atender a região, especificar os tipos necessários, conforme o uso e destinação;
- III. Análise sobre a possibilidade de permuta de equipamentos comunitários, e se houver, opções de permuta, a fim de suprir a necessidade local;
- IV. Informar se pode haver substituição dos 5% da área total do loteamento a ser cedida à PMM, destinados a equipamentos comunitários, em pagamento em pecúnia para esta finalidade, ou;
- V. Se parte pode ser doação de área do loteamento e parte pagamento em pecúnia, como o interessado solicitou, doando à PMM 8.399,55m², equivalente ao percentual de 2,65% da área total do loteamento; e realizando o pagamento em pecúnia da área restante, equivalente a 7.442,72m² (2,35%), a fim de atender a legislação quanto aos 5% da área total do loteamento destinados à equipamentos comunitários;
- VI. Informar, caso não haja permissivo legal para o pagamento em pecúnia, se há possibilidade do interessado atender a legislação vigente, uma vez que o mesmo alega não haver áreas disponíveis, localizadas próximo à gleba do empreendimento;
- VII. Se a doação que o interessado pretende fazer, dos 8.399,55m² (2,65%) da área do terreno destinado ao equipamento comunitário (área que a Prefeitura já havia tomado posse há anos com a implantação de uma rotatória em frente ao lote, segundo informações do interessado, conforme

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

fl.273/processo 2363/2020-IMPLURB), atende a legislação vigente. Observa-se que segundo o interessado, a área nunca foi desapropriada (fl.273);

VIII. Por fim, se houver possibilidade de parte ser doação de área do terreno e parte pagamento em pecúnia, como o interessado solicitou, realizar avaliação do valor da área restante objeto do processo, equivalente a 7.442,72m² (2,35%), para fins de substituição de parte da área destinada à implantação de equipamento comunitário por pagamento em pecúnia, equivalente ao valor do terreno, calculado de acordo com os preços unitários estabelecidos na Planta Genérica de Valores de Manaus, a serem recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Em seguida foi realizado o sorteio dos processos a serem analisados e discutidos nas duas próximas reuniões ordinárias, conforme o Regimento Interno do Conselho.

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, 17 de março de 2021.

CARLOS ALBERTO VALENTE ARAÚJO
Presidente do CMDU

ERALDO BANDEIRA MACHADO
Assessor do CMDU

CARMEM ROSA SOEIRO ABREU
Conselheira Suplente Representante da PGM

KEPPLER PENA DE ARAÚJO JÚNIOR
Conselheiro 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

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

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

RAFAEL LINS BERTAZZO
Conselheiro Suplente Representante da CASA CIVIL

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

ARTEMIZA SOUZA E SOUZA
Secretária do CMDU