

ATA DA 1ª ASSEMBLEIA ORDINÁRIA DE 2026 DO CONSELHO MUNICIPAL DE GESTÃO TERRITORIAL

Aos nove dias do mês de março de dois mil e vinte e seis (09/03/2026) às dez horas e trinta minutos, no Paço Municipal, na Praça São Francisco nº 11, bairro Centro deste município, reuniram-se os membros do Conselho Municipal de Gestão Territorial. Compareceram os membros representantes do poder público Marcos Antônio de Azevedo Santana - Secretário Municipal de Governo e Gestão (Presidente do CMGT); José Robson Almeida Santos – PGM (Titular); Edílio José Soares Lima – SEMINFRA (Suplente); Janine Menezes de Oliveira - SEMMA (Titular); Márcio Antônio Monteiro – SEMDET (Suplente). Também presentes os conselheiros representantes da sociedade civil, Túlyo Herbet Oliveira dos Santos - CRECI-SE (Suplente); Elder Correia dos Santos – CDL (Titular); Karinne Santiago Almeida - CAU/SE (Titular); Maria Rita dos Santos – APCJB (Titular).

Verificada a presença da maioria absoluta dos membros, o Sr. Presidente declarou aberta a sessão da 1ª Assembleia Ordinária do ano de 2026, tendo como pautas: **1ª - Defesa Técnica e Requerimento de Reconsideração de Indeferimento apresentados pela empresa Rede Postos Presidente LTDA, quanto aos parâmetros urbanísticos para remembramento do solo, dispostos na Lei nº 470/202 - Plano Diretor Participativo do Município de São Cristóvão; 2ª - Requerimento de Reconsideração de exigência urbanística, apresentado por Valmir Tavares de Jesus, quanto aos parâmetros urbanísticos aplicados à edificação existente na Praça do Bairro Luis Alves, Rodovia João Bebe Água.**

A reunião foi coordenada pelo Presidente do CMGT, que iniciou com agradecimento à presença dos membros. Em seguida foi dada a palavra para o representante da SEMINFRA, Sr. **Edílio José Soares Lima**, para explanar sobre o primeiro item de pauta que trata da defesa técnica apresentada, quanto aos parâmetros urbanísticos para remembramento do solo. Explicou que no Plano Diretor possui um regulamento que limita a testada do lote, estabelecendo tanto a dimensão mínima quanto a máxima. Esclareceu que o remembramento requerido resultaria em uma testada com dimensão superior ao máximo estabelecido pela norma do Plano Diretor. Por fim, ressaltou que a SEMINFRA trouxe o tema para discussão no CMGT por observar que tal regulamento limita o desenvolvimento do município, relembrando que a necessidade de correção, revisão ou atualização dos anexos do Plano Diretor já foi explanada em diversas reuniões.

O Sr. **José Robson Almeida Santos** pediu a fala e explanou que, embora a Lei Federal estabeleça duas espécies de parcelamento do solo, o Plano Diretor classifica o remembramento como uma forma de parcelamento. Por esse motivo, prevalece a aplicação da legislação municipal. Ressaltou a necessidade de delimitar o objeto de deliberação para a determinar a configuração de correção ou alteração do Plano Diretor, ou se incorre em revisão. A Sra. **Karinne Santiago Almeida**, sugeriu que antes da efetiva deliberação, o Município apresente proposta técnica à PGM (Procuradoria Geral do Município) para a emissão de parecer jurídico. A Sra. **Janine Menezes de Oliveira** sugeriu retirar o item da pauta para que o município apresente proposta técnica e parecer jurídico, a fim de que o objeto seja tratado em uma assembleia extraordinária.

O Sr. **Presidente Marcos Antônio de Azevedo Santana** submeteu a proposta da Sra. Karinne à deliberação dos membros, os quais concordaram. Dessa forma, o Item 1 foi retirado da pauta, restando definido que a SEMINFRA irá elaborar uma proposta técnica de correção/alteração dos parâmetros estabelecidos no Quadro 5 do Plano Diretor, a qual será objeto de deliberação em assembleia extraordinária, a ser convocada posteriormente.

O presidente do CMGT passou para o segundo item da pauta, dando a palavra ao Sr. **Edílio José Soares Lima**, para expor o histórico da edificação em questão. Relata que o galpão existente foi construído de forma irregular há anos atrás, sem observar os parâmetros urbanísticos. Trata-se de um lote comercial, contínuo à praça, e o galpão ocupa o terreno todo, ocupando os recuos. O novo proprietário iniciou a reforma do galpão para instalar um comércio. Após uma parte da estrutura ceder, a Prefeitura notificou o responsável e por se tratar de reforma, solicitou um projeto para adequação à legislação vigente. Devido ao formato do lote, circundado por vias, entende-se que todos os lados são frentes, devendo respeitar todos os recuos frontais. De acordo com o requerimento do proprietário, a exigência de recuos frontais em todos os lados, acarreta em redução da área útil do empreendimento, causando prejuízo.

O Sr. **Márcio Antônio Monteiro**, ressaltou que embora concorde com as regras vigentes, ponderou que a estrutura já existe há muitos anos dessa forma e que o empresário já fez investimentos. Indaga se para evitar maiores prejuízos ao investidor, não haveria uma solução que evitasse a demolição. A Sra. **Karinne Santiago Almeida**, comenta a fala anterior, expondo que a partir do momento que se adquire uma edificação irregular, assume-se o risco. O Sr. **José Robson Almeida Santos** complementa esclarecendo que ao adquirir uma edificação, o empreendedor deve se cercar de todas as informações necessárias para saber se seu empreendimento possui restrições, afirmando que não se pode flexibilizar a norma, já que a mesma visa proteger o interesse coletivo, que não pode ser sacrificado em prol do interesse particular.

O Sr. **Edílio José Soares Lima**, pede a palavra para expor a sugestão da SEMINFRA de que, considerando a situação ser uma exceção rara, não prevista no Plano Diretor, seja considerado duas frentes e dois lados. A Sra. **Karinne Santiago Almeida** questiona se o Plano Diretor prevê “recuos especiais” e Sr. **Edílio José Soares Lima** responde que o plano não trata dessas situações. O Sr. **Túlyo Herbet Oliveira dos Santos**, explanou sobre a destinação do uso do bem adquirido, cuja finalidade pode mudar de acordo com a situação, questionando o que poderia ser feito para minimizar o prejuízo do empreendedor. A Sra. **Karinne Santiago Almeida** questiona quais são as representações das vias de entorno do empreendimento, bem como se existiria a possibilidade de limitá-las para veículos. O Sr. **Marcos Antônio de Azevedo Santana** respondeu elogiando a sugestão, porém, explicou que não haveria a possibilidade, visto que o fechamento de algumas vias causaria problemas no trânsito.

O Sr. **Marcos Antônio de Azevedo Santana**, manifesta que considera esse galpão, nessa localidade, uma aberração urbanística. Ressalta que compreende a situação e que o Município apoia os comerciantes, porém, como o imóvel está construído em uma praça, levanta a possibilidade de o município fazer uma desapropriação amigável para ampliar a praça, melhorando o conforto e a visibilidade para os moradores locais. O Sr. **Edílio José Soares Lima**, volta a sugerir a criação de uma regra para que quando um terreno com menos de 1.500 metros quadrados tiver quatro frentes, estabelecer duas frentes e duas laterais. A Sra. **Janine Menezes de Oliveira** questiona qual dispositivo seria utilizado para estabelecer tal regra e o Sr. **José Robson Almeida Santos** questionou qual dispositivo de Plano Diretor é utilizado para estabelecer quatro frentes e qual o conceito de frente. O Sr. **Edílio José Soares Lima**, esclarece que frente é a porção do terreno que faz limite com a via de circulação e supõe que teria que ser feito um adendo ao Anexo II, Quadro 4 do Plano Diretor.

A Sra. **Karinne Santiago Almeida**, comenta a possibilidade de apresentar as opções ao empreendedor. O Sr. **Márcio Antônio Monteiro** comenta as condições do empreendedor e o benefício de ter um comércio como proposto. O Sr. **Edílio José Soares Lima** esclarece que o CMGT não tem o poder de autorizar uma obra fora dos parâmetros urbanísticos, que por se tratar de uma alteração da edificação existente, tem que ser adequada à legislação vigente.

Ante o exposto, o presidente do CMGT, Sr. **Marcos Antônio de Azevedo Santana**, indagou aos conselheiros presentes qual seria a deliberação, e todos decidiram pelo indeferimento do pedido de reconsideração. Não havendo mais nada a tratar, o Presidente do CMGT declarou a sessão encerrada, cuja ata segue abaixo assinada pelos conselheiros presentes.

Marcos Antônio de Azevedo Santana
Secretário Municipal de Governo e Gestão
Presidente do Conselho Municipal de Gestão Territorial - CMGT

José Robson Almeida Santos
Membro Titular - Representante da PGM

Janine Menezes de Oliveira
Membro Titular - Representante da SEMMA

Edílio José Soares Lima
Membro Suplente - Representante da SEMINFRA

Márcio Antônio Monteiro
Membro Suplente - Representante da SEMDET

Maria Rita dos Santos
Membro Titular - Representante do APCJB

Elder Correia dos Santos
Membro Titular - Representante do CDL

Túlyo Herbet Oliveira dos Santos
Membro Suplente - Representante da CRECI-SE

Karinne Santiago Almeida
Membro Titular - Representante do CAU/SE (Titular)