

CONSELHO MUNICIPAL DE GESTÃO TERRITORIAL

ATA DA 1ª ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE GESTÃO
TERRITORIAL - CMGT

Aos vinte e oito dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e quatro (28/02/2024) às nove horas e quinze minutos, no Paço Municipal, na Praça São Francisco nº 11, bairro Centro deste município, reuniram-se os membros do Conselho Municipal de Gestão Territorial, Edson Fontes dos Santos - SEGOV (titular e Presidente), Janine Menezes de Oliveira - SEMMA (titular e Secretária), Edílio José Soares Lima - SEMINFRA (suplente), Josenito Oliveira Santos - SEMDET (titular), Abraão Vieira dos Santos - CREA-SE (titular), Maria Rita dos Santos - APCJB (titular), Túlyo Herbert Oliveira dos Santos - CRECI-SE (suplente), Elder Correia dos Santos - CDL (titular). Após verificada a presença da maioria absoluta dos membros, o Sr. Presidente declarou aberta a sessão da 1ª Assembleia Extraordinária do Conselho, tendo como pautas a **Reavaliação e Deliberação do Novo Mapeamento das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do Município e Avaliação e Deliberação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do Empreendimento Jardim das Rosas da Empresa Ferreira Construções**. A reunião foi coordenada pelo Presidente Edson Fontes dos Santos, que iniciou com agradecimento à presença dos membros do CMGT e deu as boas vindas aos representantes do CRECI-SE: **Túlyo Herbert Oliveira dos Santos (suplente)** e da CDL: **Elder Correia dos Santos (titular)**, e em seguida, convidou os técnicos da SEMMA e SEMINFRA para subsidiar a apresentação dos pontos técnicos da pauta, relativo ao ZEIS e EIV. O presidente, Edson Fontes dos Santos, falou sobre o objeto a ser discutidos e iniciou com os comunicados. **Josenito Oliveira Santos (titular), Secretário do Desenvolvimento Econômico e do Trabalho – SEMDET**, iniciou a fala, ressaltando a missão da SEMDET no desenvolvimento empresarial, destacando que São Cristóvão é o segundo município que possui maior número de micro e pequenas empresas no estado de Sergipe. Informa que atualmente ocorre a ampla divulgação do comércio, e destaca a importância da chegada do Fórum empresarial de Aracaju a São Cristóvão, onde ocorreu importante encontro e criação de um grupo representativo denominado Fórum Empresarial em São Cristóvão, registrado em cartório. **Janine Menezes de Oliveira (titular), Secretária do Meio Ambiente de São Cristóvão**, comunicou sobre sua eleição como Secretária executiva do Conselho CMGT. **Edílio José Soares Lima (suplente), representante da SEMINFRA**, comunicou ao Conselho que ocorre uma ação da ADEMI (Associação dos Dirigentes das Empresas da Indústria Imobiliária de Sergipe) questionando o processo de elaboração do Plano Diretor. Edílio cientificou o Conselho sobre o processo, o qual informa que o Plano Diretor foi elaborado por consultoria contratada por Programa do Governo do Estado. Após as comunicações, o senhor Presidente solicitou a apresentação do primeiro item da pauta. Em seguida, o servidor da SEMINFRA, **Mateus Santos Lima (Arquiteto e Urbanista)** reapresentou o estudo de Atualização das Zonas Especiais de Interesse Social, ressaltando as alterações deliberadas na reunião anterior, onde foram modificadas as duas áreas demarcadas com interesse social, apontadas pela Secretária Janine Menezes e incluiu a área da Portelinha, requerida pela representante do CAU/SE, Karinne Santiago Almeida. Ressalta sobre o Plano Municipal de habitação de Interesse Social, que apresenta as demarcações de áreas específicas do município, com base em diagnóstico técnico e toma as providências necessárias com foco na habitação. **Edílio José Soares Lima (suplente)** pediu a palavra para complementar a apresentação e esclarecer para os demais membros que o Plano Diretor estabelece áreas consideradas de interesse social, para investir e urbanizar as comunidades mais vulneráveis, e complementou informando que depois de ser feito o Plano Diretor, o município contratou uma consultoria para elaborar um Plano de Habitação de Interesse Social. Complementou

que o Plano Diretor estabelece atualmente apenas áreas potenciais para captar recursos e não cria áreas de estoque, que são áreas passíveis para a construção de unidades habitacionais. Informou que no momento de elaboração do Plano Diretor não existiam estudos de habitações suficientes para a construção de um mapeamento. O estudo foi realizado e traz um novo mapeamento para apreciação do Conselho. **Janine Menezes de Oliveira (titular)** ressalta que as duas áreas que foram citadas como preservação permanentes e estavam classificadas como ZEIS, esclarece que elas serão contempladas no plano, onde foram elencadas como assentamento precário e remanejadas, conforme determina o Plano Diretor. **Edilio José Soares Lima (suplente)** explica sobre o referido remanejamento e ressalta a necessidade de desocupação. Informa que o plano de habitação faz o diagnóstico das áreas, fiscaliza e identifica quais áreas precisam de soluções. **Janine Menezes de Oliveira (titular)** ressalta que a alteração também mudaria o seu uso e informa que sua solicitação foi que a área se mantivesse como proteção ambiental, porém contemplado no Plano de Habitação pra desocupação. **Abraão Vieira dos Santos (titular)** faz uma breve explanação sobre o CREA- SE, sua importância e o papel da fiscalização. Ressalta que conheceu recentemente a Lei do Plano Diretor, e reconhece a importância do Conselho para debater o zoneamento do município, e ressaltou os benefícios da obras de macrodrenagem realizadas na região do Grande Rosa Elze. Manifestou-se favorável a retirada das áreas de proteção ambiental das ZEIS, considerando a preocupação em manter o meio ambiente preservado. Não havendo mais discussão, o senhor presidente colocou em votação, sendo aprovado por unanimidade. Em seguida, passou a discutir o segundo item da pauta. **Wellington Luiz de Jesus (Coordenador de fiscalização Ambiental da SEMMA)** apresentou os termos do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, do Condomínio Residencial Jardim das Rosas, um empreendimento da Ferreira Construções e Incorporações EIRELI, elaborado pela empresa Gabriela Almeida Consultoria Ambiental EIRELI. **Daniel Cruz Santos (Coordenador de fiscalização da SEMINFRA)** esclareceu que o empreendimento em questão possui no projeto apresentado três (03) torres, porém duas já estão construídas sem a devida licença do município, ressaltando que o Conselho está deliberando algo que parcialmente já foi construído, todavia não está em uso. Informou que o empreendimento foi notificado judicialmente determinando sua paralisação. **Edilio José Soares Lima (suplente)** fez um esclarecimento que a empresa construiu a revelia, sem alvará, considerando sua gravidade, quando se trata de um empreendimento multifamiliar. Informa ainda que o empresário esta aguardando uma posição do Conselho, e este caso é prioritário devido ao lapso temporal. **Daniel Cruz Santos (SEMINFRA)** explanou acerca do macrozoneamento e zoneamento do empreendimento, que de acordo com o Plano Diretor, informou que o empreendimento está incluído na Macrozona do Grande Rosa Elze situado na Zona de Qualificação Urbana. **Edilio José Soares Lima (suplente)** complementou com a informação que o diagnóstico técnico do empreendimento foi concluído nas secretarias pertinentes, considerado suficiente, e posteriormente encaminhado para o Conselho para a aprovação. Encerrada a apresentação, o Presidente colocou em discussão. O conselheiro **Josenito Oliveira Santos (titular)** ressalta que avalia os critérios sob o ponto de vista econômico e social e questiona sobre quais serão as medidas de compensação estabelecidas para empreendimento em questão, que foi instalado sem as devidas autorizações. **Edilio José Soares Lima (suplente)** respondeu que a equipe da SEMINFRA não poderá julgar os critérios, e para tanto o conselho deverá deliberar sobre esse aspecto. Informa sobre a ocorrência de ação judicial que cobra as ações do município, e manifesta que é responsabilidade do município dar função social ao empreendimento. **Abraão Vieira dos Santos (titular)** comenta sobre a desorganização da gestão do empreendimento a respeito da construção das duas primeiras torres, mostrando seu descontentamento com a falta de licenciamento, e comenta sobre sua insegurança a respeito da rede de esgoto da região, informa também que no momento se fosse necessário votação o mesmo não seria favorável a aprovação do empreendimento antes da apresentação de um estudo de viabilidade junto a DESO. **Edilio José Soares Lima (suplente)** pede a palavra para informar que a SEMINFRA notificou a DESO por duas vezes, para que a mesma se manifestasse sobre viabilidade de recolhimento dos esgotos e tem documento da DESO afirmando que tem capacidade de recolhimento dos mesmos. Não tendo a solução teria que ser do empreendedor fazer um sistema próprio de tratamento dentro do condomínio e que a água tratada, com autorização da ADEMA, pode ser despejada em um sistema de drenagem. Porém acredita que a DESO vai colher o esgoto da região, ressaltou ainda que a justiça não nos obriga a aprovar ela determina que município cumpra todas as etapas, nós aqui estamos aprovando os impactos de vizinhanças as demais questões é de responsabilidade do município através da Secretaria responsável. **Maria Rita dos Santos (titular)** perguntou a Edilio Lima se a DESO teria responsabilidade sobre a rede esgoto. **Edilio José Soares**

Lima (suplente) respondeu que a responsabilidade era totalmente da DESO. Informou também que as responsabilidades técnicas cabem a SEMINFRA e a SEMMA. **Janine Menezes de Oliveira (titular)** da uma sugestão de apresentar um atestado de ligação da rede de esgoto junto com a DESO. Pergunta se a segunda parte do empreendimento já tem licença de operação, e se o conselho deliberando sobre a aprovação do EIV, o processo da SEMINFRA já seria de Habite-se ou de Alvará e em relação a compensação, a mesma gostaria de saber se a SEMINFRA sabe o que o empreendedor pode fazer como compensação. **Edilio José Soares Lima (suplente)** responde informando que nesta situação seria um processo de Alvará, informa também que o empreendedor em questão já havia tentado um processo de licenciamento anteriormente, porém o processo foi negado e o mesmo construiu sem a devida aprovação. É discutido a respeito das possíveis compensações. **Janine Menezes de Oliveira (titular)** comenta a que o EIV não demonstra o grau real de impacto do empreendimento. **Elder Correia dos Santos (titular)** comenta que pelo ponto de vista o empreendedor já recebeu a penalidade pelo fato do tempo de paralisação da obra e da negativa. **Edilio José Soares Lima (suplente)** pede a parte e sugere que o atestado de ligação pode ser vinculado ao Habite-se. **Túlyo Herbet Oliveira dos Santos (titular)** corrobora com as palavras dos conselheiros Abraão, Janine e Elder, que devido as desobediências o empreendedor deve realizar compensações. **Janine Menezes de Oliveira (titular)** sugere, caso seja aprovado o estudo, que o Atestado de Ligação da DESO seja condicionado ao Habite-se, como compensação seja realizado um projeto de sinalização previamente aprovado pelo município. **Abraão Vieira dos Santos (titular)** toma a palavra e vota pela aprovação do empreendimento, condicionando o Habite-se ao Atestado de Ligação da DESO, apesar de contestar a aprovação do Alvará da terceira torre, o mesmo aprova o empreendimento. **Edilio José Soares Lima (suplente)** da a sugestão final do voto e fica deliberado a exigência de elaboração e execução de um projeto de sinalização vertical da Rua Maria do Carmo Silva e Rua José Araújo até o empreendimento, mais faixas de pedestre, fica condicionado também ao Habite-se o Atestado de Ligação da rede de esgoto emitido pela DESO. Não havendo mais discussões foi submetido a votação sendo aprovado por unanimidade com a sugestão final do conselheiro Edilio José Soares Lima. Em seguida o Presidente fez uma proposta aos membros presentes, sobre a possível realização de mais uma assembleia extraordinária devido o volume demandas represadas e a próxima assembleia ordinária ocorrerá em 25 de abril de 2024, foi sugerida a realização de mais uma assembleia extraordinária no dia 27 de março de 2024, colocado em votação sendo aprovado pro unanimidade. Por fim, o senhor presidente solicitou também a plenária acerca da inclusão de mais de uma matéria na sessão extraordinária, ante o volume de demandas reprimidas durante o período em que o Conselho encontrava-se em fase de estruturação. Colocada em votação, a solicitação foi aceita por unanimidade. Não havendo mais nada a tratar, declarou o Presidente a sessão encerrada, que segue abaixo assinada pelos conselheiros presentes.

Edson Fontes dos Santos

Presidente do Conselho Municipal de Gestão Territorial - CMGT

Janine Menezes de Oliveira

Secretaria Titular da SEMMA do Conselho Municipal de Gestão Territorial - CM

Edílio José Soares Lima

Representante Suplente da SEMINFRA do Conselho Municipal de Gestão Territorial - CMGT

Josenito Oliveira Santos

Representante Titular da SEMDET do Conselho Municipal de Gestão Territorial - CMGT

Maria Rita dos Santos

Representante Titular do APCJB do Conselho Municipal de Gestão Territorial - CMGT

Elder Correia dos Santos

Representante Titular do CDL do Conselho Municipal de Gestão Territorial - CMGT

Abraão Vieira dos Santos

Representante Titular da CREA-SE do Conselho Municipal de Gestão Territorial - CMGT

Túlyo Herbet Oliveira dos Santos

Representante Suplente da CRECI-SE do Conselho Municipal de Gestão Territorial - CMGT

São Cristóvão, 04 de março de 2024.

Praça São Francisco, S/N, Paço Municipal - Bairro CENTRO CEP 49100-071 - São Cristóvão - SE - www.saocristovao.se.gov.br