



ESTADO DE SERGIPE  
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA  
COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO  
RECORTE DE JORNAIS

Jornal do Dia

SAB, DOM E SEG, 15, 16 E 17 :: novembro :: 2014

A juíza da 1ª Vara Federal de Sergipe, Telma Maria Santos Machado, divulgou nota na quinta-feira, 13, explicando os imóveis que podem ser legalizados na Zona de Expansão, em Aracaju.

Em nota, a magistrada esclareceu sobre informações que têm chegado a 1ª Vara da Justiça Federal em Aracaju sobre dúvidas relacionadas à licença para construção na Zona de Expansão de Aracaju prevista na Ação Civil Pública ingressada pelo órgão.

A Ação Civil Pública n. 0003267-41-2009.4.05.8500 que trata da questão foi movida pelo Ministério Público Federal e tramita desde o dia 28 de maio de 2009. Além da justiça federal, outros atores estão envolvidos na ação, a exemplo do Ministério Público do Estado de Sergipe e o Conselho das Associações de Moradores dos Bairros Aeroporto e Zona de Expansão de Aracaju (Combaze).

A medida obriga uma atuação coletiva entre a União, Estado de Sergipe, Município de Aracaju, a Administração Estadual do Meio Ambiente (Ade-ma), Companhia de Saneamento de Sergipe (Deso), da Empresa Municipal de Obras e Urbanismo (Emurb), Caixa Econômica Federal (CEF) e Petrobras -

Petróleo Brasileiro S.A. com o objeto solucionar os problemas de drenagem e esgotamento sanitário na região da Zona de Expansão de Aracaju - ZEA.

Em 12 de junho de 2009, houve uma decisão liminar determinando que a Emurb e o Município de Aracaju se abstivessem de expedir novos alvarás de construção ou outros atos administrativos para uso e ocupação do solo relativamente a novos empreendimentos e adotasse medidas emergenciais e paliativas para solucionar a situação de alargamentos existentes na ZEA.

A partir da decisão judicial foi determinado que não podem ser emitidos alvarás de construção ou outros atos administrativos para uso e ocupação do solo relativos a nenhum novo empreendimento na região.

Com a decisão, só podem ser expedidos documentos para empreendimentos que já estivessem em andamento antes da concessão da liminar e desde que estejam em observância às exigências do TAC firmado com o MPF e o MP/SE.

Pela regra, novo empreendimento é aquele cujo requerimento administrativo de concessão de licença tenha sido protocolado junto à Emurb após a decisão limi-

nar proferida em 12/06/2009.

"Podem ser expedidos alvarás/licenças/autorizações que resultem no uso e ocupação do solo, relativos às frações privativas de terrenos ou lotes individuais em relação aos condomínios de lotes e loteamentos, desde que estes já tenham sido licenciados, emitidos Habite-se e Termos de Verificação de Obras - TVO em relação aos mesmos, e, ainda, se estiverem de acordo com as exigências do TAC, uma vez que o condomínio considerado em sua integralidade já se encontrasse devidamente regularizado, não se enquadrando como novo empreendimento, nos termos da vedação contida na decisão proferida", esclarece a nota.

Ainda segundo explicações da magistrada "podem ser concedidos Habite-se das casas situadas em condomínios de lotes antigos, já aprovados e com Habite-se emitidos antes da decisão liminar, uma vez que a referida unidade individual igualmente não se configura como novo empreendimento, nos termos da vedação contida na decisão proferida", esclarece.

Ainda conforme informa-

ções divulgadas pela juíza, não podem ser concedidas Certidão de Existência e/ou Regularização de casas e/ou qualquer outro empreendimento já edificados sem a devida licença de construção expedida pela Emurb, quando requeridas após a decisão liminar, ainda que a unidade ou o empreendimento esteja em consonância com as regras estabelecidas no TAC, a fim de não se estabelecer uma forma de burlar a vedação de licenciamento de obras para novas unidades/empreendimentos, salvo casos em que a referida casa edificada sem a devida licença esteja situada em um condomínio de lotes ou loteamento já regularizado, ou também, se o processo de regularização tiver iniciado antes da decisão liminar.

A ação também só permite que sejam emitidas pela Emurb as Certidões de Demarcação e Termos de Aprovação de Desmembramento ou de Remembramento, se for o caso de assim se proceder, em relação aos processos administrativos de demarcação de imóveis e de aprovação de desmembramento e/ou remembramento e/ou fusão de imóveis,

considerando que através dos mesmos não são autorizadas construção de edificações ou obras de parcelamento, não estando abrangidos pela decisão proferida;

Também podem ser expedidos novos alvarás relativos aos processos administrativos com requerimento de alteração de projeto, quando o interessado assim o requerer após já ter sido concedido alvará para construção do empreendimento, possibilitando, portanto, ao interessado iniciar as obras correspondentes, se o projeto retificado estiver em consonância com os requisitos estabelecidos no TAC, por não se tratar de novo empreendimento.

"Podem ser concedidos os alvarás definitivos em relação aos empreendimentos que já possuem autorização provisória da Emurb, anterior à decisão de 2009, para construção ou uso e ocupação do solo, por não se configurarem novos empreendimentos", informa a magistrada.

Também de acordo com a juíza, podem ser concedidos os alvarás e licença de construção relativos à empreendimentos comerciais geradores de quantidade mínima de dejetos, que não justifiquem a implantação do sistema DAFA com filtro, além

da Certidão de Uso e Ocupação do Solo, considerado que não implica em autorização para qualquer construção no imóvel.

Também estão fora da regra a liberação de novos empreendimentos àqueles referentes a imóveis situados na Sub-bacia da Atalaia, que contem com rede coletora de esgotamento sanitário e cuja drenagem seja direcionada para a Maré do Apicum e não para as demais áreas da ZEA.

A determinação da justiça é que a Emurb não deve recusar os requerimentos de Alvará de Construção através de seu sistema de protocolo, podendo o órgão dar o regular andamento aos mesmos, sem, contudo, expedir o alvará deles resultantes, comunicando aos interessados o motivo que está obstando tal expedição, caso compreendam-se na vedação determinada pela liminar proferida;

"Havendo algum processo administrativo cujo objeto não se enquadre em nenhuma das hipóteses acima, deverá a Emurb peticionar nos autos daquela ACP, esclarecendo a situação específica daquele empreendimento, a fim de que este Juízo possa aquilatar se o mesmo encontra-se abrangido ou não pela vedação imposta com a medida liminar", orienta.