

e Ocupação do Solo. Lei do Plano Diretor. Diretrizes. Controle de atividades geradoras de tráfego. Atendimento.

- O estabelecimento comercial da autora da ação encontra-se situado no centro da cidade, região cujas diretrizes estão voltadas para o controle das atividades geradoras de tráfego onde há saturação viária.

- Prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Uberaba, a exigência de disponibilização, pela autora, de vagas de estacionamento para veículos está fundada na justificção de aumento de veículos e de pessoas provocado pela pretensão de inclusão da prestação de serviços de "corretor de seguros de vida, capitalização, planos previdenciários, consórcios, títulos e valores congêneres" nos cadastros municipais.

- As normas municipais são gerais e impessoais e são mantidas quando não se demonstra sua nulidade ou abusividade.

- As exigências urbanísticas não são aplicadas somente aos que dão causa à alteração na circulação na malha viária e dizem respeito ao planejamento para médio e longo prazo.

Recurso não provido.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0701.10.035271-8/002 - Comarca de Uberaba - Apelante: Arthur Lundgren Tecidos S.A. - Apelados: Município de Uberaba, Seplam - Secretaria de Planejamento de Uberaba - Relator: DES. ALMEIDA MELO**

#### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 21 de junho de 2012. - *Almeida Melo* - Relator.

#### **Notas taquigráficas**

DES. ALMEIDA MELO (Relator) - Conheço da apelação, porque atendidos os pressupostos de admissibilidade.

A sentença de f. 249/250-TJ julgou improcedente o pedido formulado por Arthur Lundgren Tecidos S.A. em ação declaratória movida contra o Município de Uberaba, cujo objeto é afastar a obrigação de disponibilizar vagas de estacionamento para veículos, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 376/07.

Arthur Lundgren Tecidos S.A., nas razões recursais de f. 253/269-TJ, sustenta que a indicação administrativa de que a alteração cadastral de suas atividades aumentaria o fluxo de consumidores e de veículos no centro da

**Alvará de localização - Município de Uberaba  
- Cadastro municipal - Lei do Plano Diretor  
- Diretrizes - Atividades geradoras de tráfego -  
Controle - Atendimento - Prestação de serviços  
- Inclusão superveniente - Aumento do fluxo de  
veículos e pessoas - Vagas de estacionamento -  
Exigência administrativa**

Ementa: Administrativo. Alvará de licença e localização. Município de Uberaba. Inclusão superveniente de prestação de serviços nos cadastros municipais. Aumento do fluxo de veículos e pessoas. Exigência administrativa de vagas de estacionamento para veículos. Lei de Uso

cidade de Uberaba não condiz com a realidade fática. Informa que está instalada há anos no Município e que, apesar do aumento do consumo e da introdução do crédito fácil, não houve conturbação urbana. Tem que o aumento do fluxo de clientes deve ser atribuído ao acréscimo da população e não à suposta mudança de sua atividade. Enfatiza que a conturbação no trânsito ocorre por conta da infraestrutura circular urbana. Aduz ser desnecessária a construção de estacionamento por realizar as mesmas atividades e, portanto, não ter dado causa à atual situação do trânsito nas imediações. Ressalta que a modificação ocorreu apenas em seu estatuto. Afirma que iguais serviços são prestados por outras pessoas jurídicas e delas nada foi exigido. Anota que a prestação de serviços de “corretor de seguros de vida, capitalização, planos previdenciários, consórcios, títulos e valores congêneres” não tipifica nova edificação, reformas ou alteração de uso. Relata não haver sentido a exigência combatida se a administração atestou que sua atividade não provoca sobrecarga urbana e dispensa apresentação de estudo de impacto de vizinhança. Conclui que a mudança é apenas formal e não provoca caos no fluxo de veículos e pessoas na região. Tece considerações sobre a função social da empresa. Invoca os arts. 1º, II e IV, 3º, II e III, 5º, XXIII, e 170, III e VII, parágrafo único, da Constituição da República. Tem por ofendidos o princípio da segurança jurídica e o direito adquirido. Requer a revisão dos honorários advocatícios.

Contrarrazões às f. 275/281-TJ.

Extrai-se destes autos que Arthur Lundgren Tecidos S.A - Casas Pernambucanas, cujo início das atividades se deu em 1º.01.64, é detentora de alvará de licença e localização, expedido pelo Município de Uberaba, com validade até 19.11.10 (f. 31 e 56/57-TJ).

Faço o registro de que, neste Tribunal, na Medida Cautelar nº 1.0000.11.057606-3/000, movida entre as mesmas partes, da qual sou relator, em decisão de 05.09.11, deferi o pedido liminar para determinar ao apelado que, ao fundamento da inexistência de disponibilização imediata das vagas de garagem, abstenha-se de fechar o estabelecimento comercial da apelante até o julgamento definitivo deste recurso (f. 317/319-TJ).

Em 09.03.10, a recorrente apresentou administrativamente requerimento de inclusão de atividades de prestação de serviços no seu cadastro referentes à intermediação de seguros e intermediação de negócios (f. 26-TJ).

Nas razões recursais disse tratar-se de prestação de serviços de “corretor de seguros de vida, capitalização, planos previdenciários, consórcios, títulos e valores congêneres”.

No parecer do grupo de trabalho executivo do plano diretor do Município de Uberaba constou (f. 37 e 64-TJ):

[...] a atividade não provoca aumento de problemas relativos à sobrecarga na infraestrutura urbana, alterações no ambiente urbano ou diminuição das atividades produtivas locais, razão pela qual não se faz necessária a apresentação

de Estudo de Impacto de Vizinhança, contudo, o requerente deverá providenciar vagas de estacionamento de clientes, face o que dispõe a legislação de Uso e Ocupação do Solo [...]

A Secretaria de Planejamento do Município, em resposta à solicitação da apelante, anotou (f. 65/66-TJ):

Independente de a atividade estar ou não em funcionamento anteriormente à vigência da Lei Complementar nº 376/2007, de acordo com o art. 87, sujeitam-se à análise do Grupo de Trabalho Executivo do Plano Diretor, que verificará a necessidade da apresentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), para obterem as licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento, os empreendimentos que se enquadram no inciso XI, quais sejam outros tipos de estabelecimentos de comércio e serviços com área edificada igual ou superior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), como no caso em tela;

Baseado neste artigo, a FCP foi analisada pelo Grupo que entendeu não existirem todos os requisitos para a exigência do EIV, não tendo sido o mesmo solicitado, porém, considerando que a empresa situa-se na Macrozona de Adensamento Controlado, conforme a Lei do Plano Diretor (Lei Complementar nº 359/2006 e alterações), e que as diretrizes para a referida Macrozona são o controle das atividades geradoras de tráfego nas áreas onde há saturação viária, com previsão de área para estacionamento de veículos, cargo e descarga dentro do lote, o Grupo julgou pertinente a exigência da área para estacionamento de veículos, em número calculado com base na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente. Como a empresa construiu na totalidade de seu terreno, não há como exigir área para carga ou descarga, dentro do lote [...]

A exigência administrativa está fundada na Lei Complementar nº 376/07 do apelado (f. 67-TJ):

Art. 77. Serão exigidas 3s vagas para veículos, nas novas edificações e naquelas onde houve mudança de uso, tendo sido reformadas ou não, segundo os usos e as atividades, de acordo com o Quadro 4, no Anexo II desta Lei.

[...]

Art. 78. Quando aplicáveis, as exigências de vagas para veículos deverão ser atendidas, no interior do lote considerado.

§ 1º - Admite-se o cumprimento das exigências de vagas para veículos externamente ao lote, distante, no máximo, 150m (cento e cinquenta metros) do imóvel, nas seguintes situações: [...]

III - imóveis situados nas Áreas ou Unidades Especiais de Interesse Cultural, previstas na Lei do Plano Diretor de Uberaba.

A apelante está situada no centro da cidade de Uberaba e, pelo que consta, dentro de região cujas diretrizes, nos termos da Lei do Plano Diretor do Município, estão voltadas para o controle das atividades geradoras de tráfego onde há saturação viária.

Em sua sentença, o Magistrado destaca que (f. 250-TJ):

Por óbvio tais atividades implicará em um movimento maior de consumidores ao seu estabelecimento e a Seplan está corretíssima em exigir que novas vagas de estacionamento de veículos sejam disponibilizadas pela autora para seus clientes.

Ora, a loja da requerente situa-se no centro de Uberaba, onde o trânsito já é caótico e vem piorando a cada dia, porque onde está o comércio tradicional da cidade.

Com razão está o Município réu quando aduz que a facilitação do crédito decorrente da atividade financeira agora desempenhada pela autora irá impactar diretamente no volume de pessoas e veículos em região central.

Embora instalada há anos na cidade, a exigência de disponibilização de vagas nasceu da alteração que a recorrente pretende promover, situação que implica modificação de fato segundo os usos e as atividades.

○ recorrido, em sua contestação, assim expôs a questão (f. 215-TJ):

A lógica para a incidência da norma de Uso do Solo é simples: atualmente, as grandes lojas varejistas - como é a requerente - direcionam seu foco negocial muito mais no crédito financiado do que propriamente na venda do produto, sendo a *traditio* da mercadoria uma mera 'homologação' dessas tão esperadas operações financeiras.

E, devido a esse aumento de crédito no Brasil, as vendas de bens financiados/consorciados/em título de capitalização se tornaram um negócio altamente rentável, sendo certo que a inclusão de fato, no estabelecimento, desse tipo de serviço (financeiro) aumentará sim o fluxo de consumidores no centro da cidade que se dirigirem ao local das vendas.

○ apelante, quando enfatiza que a conturbação no trânsito ocorre por conta da infra-estrutura circular urbana, confirma situação autorizadora das medidas empreendidas para observância da legislação local.

Os pareceres administrativos estão fundamentados e apresentam critérios que não se contradizem, razão pela qual não tem razão o apelante quando tacha de sem sentido a exigência combatida neste processo.

A recorrente quer se valer da função social da empresa, mas também deve experimentar limitações administrativas na defesa da incolumidade e segurança pública.

É preciso assinalar que não só a contribuição direta da empresa para o aumento do uso das vias públicas acarreta a obrigação de manter estacionamento na forma da lei. As normas têm caráter de impessoalidade, generalidade, e destinam-se a todos os que se encontrarem nas situações prescritas. O planejamento público faz-se também não apenas para atender à realidade atual, mas com os critérios modulares destinados às próximas gerações. Não se demonstrou que o ordenamento jurídico municipal é nulo ou abusivo.

Os honorários advocatícios foram fixados em R\$ 2.000,00 e atendem aos critérios aos quais se reporta o § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil e são considerados módicos em face dos interesses envolvidos.

A verba honorária deve consubstanciar retribuição justa ao trabalho do advogado da parte vencedora, a fim de não envilecer a advocacia e o seu nível de responsabilidade especializada.

Logo, prevalecem os fundamentos e a conclusão da decisão recorrida.

Nego provimento à apelação.

Custas, *ex lege*.

DES. AUDEBERT DELAGE (Revisor) - De acordo com o Relator.

DES. MOREIRA DINIZ - De acordo com o Relator.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.