



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Lauro de Freitas

1ª Vara da Fazenda Pública

Rua da Saúde, Nº 90, Centro - CEP 42700-000, Fone: 71

3378-1235, Lauro De Freitas-BA - E-mail: a@a.com

a@a.com

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Processo nº: **0501363-97.2014.8.05.0150**
 Classe – Assunto: **Mandado de Segurança - Ordenação da Cidade / Plano Diretor**
 Impetrante: **MARIA LUISA CONI PEDREIRA BRANDÃO e outros**
 Impetrado: **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DE LAURO DE FREITAS - Eliana Chaves Marback**

Vistos, etc.

MARIA LUISA CONI PEDREIRA BRANDÃO, CLAM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA E COPEBRAN-EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA devidamente qualificados nos autos, propuseram **MANDADO DE SEGURANÇA** em face da **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DE LAURO DE FREITAS-BA, Srª ELIANA CHAVES MARBACK**, sob as seguintes alegações:

-A 1ª Impetrante é a proprietária do imóvel situado na Rua Gerino de Souza Filho, no Município de Lauro de Freitas-BA, tempo em que a 2ª Impetrante é sociedade patrimonial constituída pela 1ª Impetrante e seus dois filhos, denominada CLAM.

- A 1ª Impetrante incorporou a propriedade do mencionado imóvel ao capital social da CLAM, integralizando-o ao patrimônio da referida sociedade, que se encontra em processo de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Lauro de Freitas-BA.

- A 3ª Impetrante é sociedade constituída pelos filhos da 1ª Impetrante - quais sejam Alexandre Coni Pedreira Brandão e Francisco Coni Pedreira Brandão-, cujo objeto social destina-se à exploração de locação de imóveis para estacionamento de veículos.

- O imóvel referido na exordial integra a circunscrição imobiliária de Lauro



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Lauro de Freitas

1ª Vara da Fazenda Pública

Rua da Saúde, Nº 90, Centro - CEP 42700-000, Fone: 71
3378-1235, Lauro De Freitas-BA - E-mail: a@a.com
a@a.com

de Freitas-BA, estando inscrito no Cadastro Imobiliário do referido município, conforme comprovam os dados cadastrais constantes dos carnês de IPTU expedidos pela própria Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas-BA nos últimos 14 (quatorze) anos.

- Parte da área do referido imóvel é destinada ao exercício de estacionamento e outra parte é cedida à empresas de locação de veículos, que celebraram contratos de locação com a 2ª Impetrante CLAM, se encontrando dentre tais empresas a WELL PARK ESTACIONAMENTOS E SERVIÇOS LTDA, CAR RENTAL SYSTEMS DO BRASIL LOCAÇÃO DE VEÍCULOS, MISTER CAR RENT A CAR LOCADORA DE AUTOS LTDA.

- Para viabilizar o funcionamento de suas atividades, as empresas supra mencionadas obtiveram os respectivos alvarás de Licença de Localização e Funcionamento expedidos pela Secretaria Municipal da Fazenda da Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas-BA.

- Considerando a estratégica e atrativa localização do imóvel (situado próximo à entrada/saída do Aeroporto Internacional Deputado Luis Eduardo Magalhães), a 1ª e a 2ª Impetrantes aproveitaram dita oportunidade comercial e destinaram o referido bem para a exploração de atividades vinculadas e de suporte ao funcionamento do citado estacionamento de veículos, atividade esta que vem sendo exploradas há mais de 12 (doze) anos, fazendo-o, nestes últimos 08 (oito) anos, em parceria com a empresa Well Park Estacionamento e Serviços Ltda.

- Ainda aproveitando a situação geográfico do imóvel, as duas primeiras Impetrantes investiram os recursos para a criação de um “condomínio” de locadoras, espaço no qual já se encontram em plena atuação comercial, sendo estas empresas a Referência Locadora, a Hertz, Mister Car.

- Com a receptividade do mercado de locação de veículos, resolveram a 1ª e 2ª Impetrantes expandir o aludido condomínio, conforme projeto aprovado pela própria Municipalidade do Município de Lauro de Freitas-BA, razão pela qual



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Lauro de Freitas

1ª Vara da Fazenda Pública

Rua da Saúde, Nº 90, Centro - CEP 42700-000, Fone: 71

3378-1235, Lauro De Freitas-BA - E-mail: a@a.com

a@a.com

ingressaram com processo administrativo perante o Município de Lauro de Freitas-BA, obtendo o necessário alvará de Construção e Reforma.

- As adaptações e reformas demandaram o dispêndio de elevada quantia pela 1ª e 2ª Impetrantes, encontrando-se em curso as respectivas obras, com avançadas negociações mantidas com a multinacional Avis para instalação de loja e guarda de veículos, cujo inicio das atividades deve se operar até o dia 12 de Junho, dependendo, dentre outras providências, da expedição da competente licença administrativa pela Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas-BA.

- Além disso, vislumbrando a viabilidade de exercer diretamente a atividade de estacionamento de veículos, a 1ª e 2ª Impetrantes decidiram, conjuntamente com os mencionados filhos da 1ª Impetrante, fazê-lo mediante a 3ª Impetrante (COPEBRAN), que viria, assim, a substituir a Locatária Well Park.

- Como a 2ª Impetrante é uma sociedade de natureza patrimonial , sobreveio a ideia de alterar o objeto social e quadro societário da 3ª Impetrante (COPEBRAN), a fim de torná-la apta ao exercício da mencionada atividade comercial.

- Ultimadas as alterações societárias perante a JUCEB, a 3ª Impetrante teve que obter a inscrição de municipal perante o Município de lauro de Freitas-BA, contudo, a autoridade apontada como coatora indeferiu tal pedido, ato administrativo, segundo as Impetrantes, de flagrante ilegalidade.

- A decisão de indeferimento foi objeto de pedido de reconsideração no âmbito do processo administrativo nº 3675/2014, rendendo ensejo à análise técnica da responsável pela Divisão de Licenciamento de Atividades, a qual consignou que o imóvel objeto da ação encontra-se fora do limite do município de Lauro de Freitas-BA.

- Alegam que a ilegalidade do ato praticado deve ser combatido pois o Imóvel integra o Cartório de Registro de Imóveis de Lauro de Freitas-BA, pertencendo a este município.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Lauro de Freitas

1ª Vara da Fazenda Pública

Rua da Saúde, Nº 90, Centro - CEP 42700-000, Fone: 71

3378-1235, Lauro De Freitas-BA - E-mail: a@a.com

a@a.com

-A criação do Município de Lauro de Freitas resultou na edição da lei estadual nº 1753/62, a qual dispõe em seu art 1º que o município é um desmembramento do município de Salvador-BA. Posteriormente, houve uma migração de registros, de modo que os imóveis localizados na comarca da capital passaram a integrar a comarca de Lauro de Freitas-BA, após sua emancipação e criação da comarca respectiva, através de Lei de Organização Judiciária.

- Desta forma, a transferência do imóvel de propriedade da 1ª Impetrante para o cartório de Registro de Imóveis de Lauro de Freitas-BA decorre da edição das leis inclinadas, que criaram o município de Lauro de Freitas-BA, a comarca e instalaram o Cartório de Registo do aludido município, devendo ser vedado ao município a modificação da situação jurídica que foi consolidada ao longo do tempo.

- Tramita perante o Legislativo estadual baiano a Indicação nº 16.037/2007, por meio da qual o Governador do Estado da Bahia propõe a “criação de uma comissão para a promoção de estudos para a definição dos limites territoriais entre os municípios baianos de Salvador e Lauro de Freitas.”

- Ainda, a 1ª Impetrante recolhe os tributos incidentes sobre o dito imóvel há várias décadas e, quanto à exploração de estacionamento, a empresa Well Park (a quem a 3ª Impetrante pretende substituir), obteve, em 03/04/2014 a renovação do competente alvará de Licença e de funcionamento renovado, ocorrendo o mesmo com a Locadora Referência.

-A concessão dos aludidos alvarás também corrobora o fato de que o município de Lauro de Freitas-BA reconhece estar o imóvel de propriedade da 1ª Impetrante localizado no perímetro urbano da referida cidade.

-Revelam que, inclusive, a Impetrante CLAM está a promover reformas no imóvel após emissão do referido alvará.

-O indeferimento da inscrição municipal da 3ª Impetrante a ela afeta diretamente, na medida em que lhe impede de exercer a finalidade para a qual foi concebida, engessando as demais Impetrantes em dispor do referido imóvel de forma



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Lauro de Freitas

1ª Vara da Fazenda Pública

Rua da Saúde, Nº 90, Centro - CEP 42700-000, Fone: 71

3378-1235, Lauro De Freitas-BA - E-mail: a@a.com

a@a.com

plena e irrestrita, havendo malversação do princípio da função social do imóvel, bem como ofensa ao princípio da razoabilidade.

– Por derradeiro, pugnam pelo deferimento de liminar a fim de que a autoridade apontada como coatora não indefira quaisquer pedidos atuais e futuros de quaisquer licenças ou alvarás às Impetrantes e empresas que com ela mantenham negócios jurídicos vinculados ao imóvel sob a justificativa de que dito bem não se encontra inserido no perímetro urbano do município de Lauro de Lauro de Freitas-BA, autorizando a inscrição municipal da 3ª Impetrante.

Juntou documentos de de fls. 22/238.

Passo a analisar o pedido liminar.

Para a concessão de qualquer medida liminarmente, é de se aferir se resta evidenciada a plausibilidade do direito substancial invocado pelo parte autora, devendo possuir o órgão julgador a necessária segurança no tocante à razoabilidade e verossimilhança do que foi argüido, confrontando a pretensão exposta com a verdade real pertinente à espécie.

Insta frisar que a concessão liminar determina um estado de fato transitório, não significando que não possa ser revista em qualquer fase processual.

Nesta seara, observa-se que o imbróglio se inicia quando o 3ª Impetrante, pretendendo assumir a operação do estacionamento de veículos, em substituição à empresa Well Park, teve seu pedido de inscrição mobiliária negado, sob justificativa de que a área onde se situa o imóvel não pertence ao município de Lauro de Freitas-BA e sim ao município de Salvador-BA.

Numa análise perfunctória, verifica-se que as provas correlacionadas, em especial a própria certidão do imóvel (fls 47) confere verossimilhança às alegações dos Impetrantes, principalmente porque dispõe que o imóvel em análise constitui-se numa “área de terreno desmembrada da Fazenda Itinga de Baixo, conhecida como



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Lauro de Freitas

1ª Vara da Fazenda Pública

Rua da Saúde, Nº 90, Centro - CEP 42700-000, Fone: 71

3378-1235, Lauro De Freitas-BA - E-mail: a@a.com

a@a.com

Boa Nova, situada no município de Lauro de Freitas-BA, foreira à Prefeitura Municipal do Salvador-BA.”

À vista dos argumentos expostos na inicial e da prova documental colacionada aos autos, verifico que são plausíveis, numa primeira análise, os fatos alegados pelos Impetrantes, consistentes na concretização da ameaça de comprometimento da atividade comercial que vem sendo exercida há muitos anos, e que atualmente abrange um conglomerado de empresas que mantém contratos com a 2ª Impetrante.

Os documentos de fls. 51/75 demonstram que o Município vem, há décadas, efetuando o recolhimento dos tributos pagos pela 1ª Impetrante, a exemplo do IPTU, conduta da qual se presume, ao menos a princípio, que este ente público sempre reconheceu que o imóvel fazia parte dos seus limites territoriais.

Com efeito, a concessão da liminar no presente caso consiste apenas na manutenção da conduta que o Município já veio adotando há décadas, qual seja a de praticar atos administrativos em relação ao imóvel em exame considerando que o mesmo pertence às suas circunscrições territoriais, sendo prudente e razoável que tal situação permaneça até o julgamento final da lide, ou até que se prove o contrário.

Não haverá, pois, qualquer prejuízo à municipalidade, podendo ocorrer, entretanto, enormes prejuízos aos Impetrantes, na hipótese de interrupção/suspensão da atividade comercial exercida, pois o empreendimento dá ensejo à criação de emprego, geração de renda e riqueza e arrecadação de tributos.

Os documentos de fls. 76/182 comprovam as alegações dos Impetrantes no que concerne às contratações de empresas para explorar a atividade de estacionamento e locação de veículos no local.

Com efeito, a ameaça ao desenvolvimento pleno e regular das atividades referidas tornou-se concreta com o indeferimento do pedido administrativo de inscrição imobiliária (fls. 212) da 3ª Impetrante, sob a justificativa



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Lauro de Freitas

1ª Vara da Fazenda Pública

Rua da Saúde, Nº 90, Centro - CEP 42700-000, Fone: 71

3378-1235, Lauro De Freitas-BA - E-mail: a@a.com

a@a.com

de que o imóvel está localizado fora do município de Lauro de Freitas-BA.

Na documentação apresentada pelos Impetrantes, notadamente a certidão do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis deste município de Lauro de Freitas-BA, existem indícios suficientes de que se trata de imóvel pertencente ao município de Lauro de Freitas, posição esta que é passível de total modificação caso seja trazida aos autos prova irrefutável em sentido contrário.

Ainda, há de se levar em consideração o dano de difícil reparação e os prejuízos que podem ser causados com o impedimento do 3ª Impetrante em obter seu cadastro imobiliário junto ao município, não sendo razoável que tal situação permaneça até o julgamento final da lide, sob pena de comprometimento do desenvolvimentos das atividades empresariais exercidas do imóvel, todas estas de conhecimento do Município, conforme fls. 183/188, constando, inclusive, o deferimento de alvará para reforma e construção, em benefício da 1ª Impetrante, oportunidade em que nada foi dito em relação à suposta dúvida quanto à situação do imóvel.

Não se pode olvidar que se trata de estabelecimento comercial que garante uma série de empregos (uma vez que se encontra em pleno funcionamento), além de englobar empreendimentos acessórios que foram realizados e comprovados nos autos por meio da documentação acostada.

É inegável o alto o investimento financeiro de tal empreendimento, o qual sofreu ampliação e reforma -devidamente autorizada administrativamente-, de modo que a suspensão/interrupção de suas atividades trará um impacto enorme às empresas envolvidas direta e indiretamente.

O indeferimento do pedido de qualquer alvará/licença/inscrição imobiliária poderá ocorrer, é claro, principalmente se forem considerados ilegítimos os motivos pelos quais fora emitido. Entretanto, é prudente que no presente caso, não seja negado aos Impetrantes quaisquer restrições ao exercício de suas



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Lauro de Freitas

1ª Vara da Fazenda Pública

Rua da Saúde, Nº 90, Centro - CEP 42700-000, Fone: 71

3378-1235, Lauro De Freitas-BA - E-mail: a@a.com

a@a.com

atividades, com fundamento de suposta localização do imóvel fora dos limites do município de Lauro de Freitas-BA, até que seja resolvido o mérito da questão, sob pena de concretização de danos de difícil reparação.

O fato é que, existindo dúvida quanto à real localização do imóvel (esclarecimento que se busca no decorrer da lide), aos Impetrantes deve ser concedida a oportunidade de dar continuidade à atividade empresarial já iniciada – desde que regular e atendendo os demais requisitos exigidos pela autoridade administrativa-, até o final da lide, inclusive porque a mesma demonstrou estar recolhendo devidamente seus tributos.

Embora seja plenamente possível que a Administração Pública venha a rever os seus próprios atos, é prudente, conforme já dito, que tais efeitos sejam, por ora, sustados, até que se apure com maior clareza os fatos postos em juízo, evitando, desta forma, o prejuízo econômico a ser causado em decorrência da possível suspensão/interrupção da atividade empresarial dos Impetrantes.

ANTE O EXPOSTO, considerando a presença dos requisitos autorizativos da medida, qual seja, o *periculum in mora*, bem como a verossimilhança das alegações (*fumus boni iuris*), **CONCEDO A LIMINAR postulada para DETERMINAR que autoridade apontada como coatora SE ABSTENHA de indeferir quaisquer pedidos atuais e futuros de quaisquer licenças ou alvarás aos Impetrantes e empresas que com eles mantenham negócios jurídicos vinculados ao imóvel, sob a justificativa de que dito bem não se encontra inserido no perímetro urbano do município de Lauro de Freitas-BA, bem como AUTORIZO a inscrição municipal da 3ª Impetrante nos cadastros do município deste município, tendo em vista que tal indeferimento se deu exclusivamente pelo motivo que ora se afasta, até o julgamento final da lide, sob pena de multa diária a ser arbitrada por este Juízo, no caso de descumprimento.**

Intime-se os Impetrantes para recolher as custas devidas, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de extinção do feito.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Lauro de Freitas

1ª Vara da Fazenda Pública

Rua da Saúde, Nº 90, Centro - CEP 42700-000, Fone: 71
3378-1235, Lauro De Freitas-BA - E-mail: a@a.com
a@a.com

Notifique-se a autoridade coatora para prestar informações, no prazo de 10 (dez) dias.

Seja, ainda, dada ciência ao órgão de representação judicial da pessoa jurídica interessada, nos termos do art. 7, II, da Lei 12.016/2009, para que, querendo, ingresse no feito.

Publique-se. Cite-se. Intimem-se.

Lauro De Freitas(BA), 09 de junho de 2014.

Zandra Anunciação Alvarez Parada
Juíza de Direito