



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: **0503136-12.2016.8.05.0150**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Locação / Permissão / Concessão / Autorização / Cessão de Uso**
 Autor: **BEM TE VI PATRIMONIAL LTDA- ME**
 Réu: **MUNICIPIO DE LAURO DE FREITAS**

Vistos, etc

BEM TEVI PATRIMONIAL LTDA-ME ingressou, através de advogado, com **AÇÃO ORDINÁRIA c/c PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA**, em face do **MUNICIPIO DE LAURO DE FREITAS-BA**.

Preliminarmente, requereu a inclusão, como litisconsorte passivo, da AMOVA (Associação de Moradores de Villas do Atlântico), alegando que a mesma possui interesse numa ação originária, possuindo entendimento contrário aos seus interesses e colidindo frontalmente com seus direitos de exercício de direito de propriedade.

Alega que é legítima proprietária do imóvel localizada à Avenida Praia de Itamaracá, QD B7, Lote 38, número 107, Vilas do Atlântico, Lauro de Freitas - Bahia, possuindo contrato de locação vigente com a rede de farmácias Pague Menos (Empreendimento Pague Menos) firmado desde 29 de setembro de 2014 com a finalidade do imóvel citado acima abrigar uma Farmácia da Rede Pague Menos.

Acrescenta que, com finalidade de adequar o imóvel para finalidade do contrato de locação firmado com a Pague Menos, deu entrada na Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas - Bahia, para que lhe fosse concedido alvará de construção com finalidade de abrigar no térreo a Farmácia e no piso superior residencial, sendo surpreendido com a negativa da prefeitura.

Registra que a administração pública sempre qualificou o imóvel como comercial, tendo inclusive o referido imóvel abrigado diversos comércios por mais de



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

10 anos, e essa qualificação foi o que fez com que a autora adquirisse o bem e o disponibilizasse para locação.

Revela que não se vislumbra como pode a SEPLAN decidir que não é permitida a atividade neste imóvel, se a própria administração o qualificou como comercial durante mais de 10 (dez) anos e com vias de abrigar um estabelecimento de saúde.

Salienta que não de se falar no interesse público x privado, pois além de todas as ponderações fáticas e jurídicas, temos que o comércio a ser instalado é uma farmácia, e pelo prazo de não menos de 10 (dez) anos.

Aduz que o empreendimento Farmácia é uma unidade de prestação de serviços destinada a prestar assistência farmacêutica, assistência à saúde e orientação sanitária individual e coletiva, trazendo mais comodidade para os moradores do entorno w menor impacto ao trânsito da cidade, pois as compras dos moradores locais poderá ser feita sem uso do automóvel.

Salienta que existe na localidade vários outros comércios como Bar (santa música); escola de natação (medley), igreja (messiânica), salão de beleza; e entre outros diversos comércios.

Requeru o deferimento de antecipação da tutela *inaudita alter pars*, compelido a conceder o alvará, no sentido de que o Réu seja compelido a conceder o alvará de CONSTRUÇÃO/REFORMA COMERCIAL.

Passo a analisar o pedido liminar, que tem natureza de tutela de urgência.

Deixo de designar audiência de conciliação por entender que os autos versam sobre direito indisponível.

Não merece ser acolhido, ainda, o pedido de inclusão da AMOVA (Associação de Moradores de Villas do Atlântico) como litisconsorte passivo, haja vista que não se trata de hipótese de formação de litisconsórcio passivo necessário.



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

Em síntese, a parte Autora alega que, com finalidade de adequar o imóvel para finalidade do contrato de locação firmado com a Pague Menos, deu entrada na Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas - Bahia, em requerimento para que fosse expedido alvará de construção com finalidade de abrigar no térreo a Farmácia e no piso superior residencial, sendo surpreendido com a negativa do referido órgão.

É cediço que, para a concessão da tutela antecipada de urgência, é necessária a comprovação dos requisitos exigidos pelo art. 300 do Código de Processo Civil, quais sejam a existência de elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo do dano ou risco do resultado útil do processo.

Cabe salientar, preliminarmente, que a liminar proferida nos autos do processo nº 0301472-61.2015.8.05.0150 foi bem clara ao ponderar que cada caso possui um contexto específico, não vinculando os demais, podendo esta magistrada adotar posturas diferentes, quando necessário.

Esta magistrada, repita-se, não pode furtar-se à analisar individualmente a situação do Autor, que invoca um grave **perigo de dano** de ordem financeira, colocando-o numa situação de exceção à liminar acima referida.

Vale dizer que, na situação específica, os documentos apresentados demonstram a probabilidade do direito da parte autora, haja vista que a própria Municipalidade confirma, através de parecer da PROJUR (fls. 60), que se trata de empreendimento já consolidado desde os idos de 2011, e que o mesmo já se encontra classificado como BIDOMICILIAR VINCULADO, o que permite a existência de um domicílio fiscal.

Em sua conclusão (fls. 60), a PROJUR salienta, ainda, que o referido imóvel já funcionou outrora com a mesma finalidade, o que demonstra a viabilidade do empreendimento para a localidade em questão.

Às fls. 56, observa-se que a SEPLAN, quanto à viabilidade do avará de construção para empreendimento de uso misto, apenas o negou em observância à



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

liminar proferida outrora por este Juízo e que ainda continua vigente, senão vejamos:

“foi encaminhada decisão interlocutória, através do Processo Judicial nº 0301472-61.2015.8.05.0150, com decisão por manter suspensa a concessão de alvarás de construção para empreendimentos não residenciais no loteamento de Vilas do Atlântico, inclusive na Praia de Pajussara e Itapoan, suspendendo os dispositivos previstos no art. 3º do decreto nº 3790/2014. Considerando o exposto, encaminhamos o indeferimento do pleito”

O documento de fls. 11/14 demonstra, ainda, que já existe um contrato de locação em vigência, firmado com a Farmácia Pague Menos, o qual se findará somente em 30/09/2024, demonstrando que a parte autora poderá vir a sofrer prejuízos financeiros significativos caso sua situação permaneça irregular e o contrato tenha que ser rescindido e venha a gerar multas contratuais.

Com efeito, após análise da questão que envolve o presente feito, verifica-se, na espécie, tratar-se de um contexto específico, não vinculativo aos demais casos que se levou ao deferimento da liminar, mormente que os fatos aqui evidenciados são justificáveis e anteriores a liminar acima referida.

ANTE O EXPOSTO, considerando a presença dos requisitos autorizativos da medida **CONCEDO A TUTELA DE URGÊNCIA REQUERIDA para DETERMINAR** que o Réu **CONCEDA** o Alvará de construção/reforma no imóvel localizado à Avenida Praia de Itamaracá, QD B7, Lote 38, número 107, Vilas do Atlântico, Lauro de Freitas – Bahia, com finalidade de cumprir o contrato de locação com a **PAGUE MENOS, SE O ÚNICO MOTIVO PARA O INDEFERIMENTO for a vigência da liminar proferida nos autos nº 0301472-61.2015.8.05.0150.**



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

Cite-se o Réu para contestar o feito, no prazo de lei.

Fica a parte autora intimada por meio de publicação da presente decisão para, no prazo de 05 (cinco) dias, recolher as custas processuais devidas.

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

Lauro De Freitas(BA), 13 de outubro de 2016.

Zandra Anunciação Alvarez Parada
Juiza de Direito