

## **RELATÓRIO DO PEDIDO DE VISTAS CONJUNTO**

Processo administrativo nº 55-151.728/21-31

RECORRENTES: André Bueno do Nascimento

Fábio Nogueira de Avelar Marques

Fernando Rocha Guimarães

João Mário Andrade Pinto

José Guilherme Carneiro

Juliana Nogueira de Avelar Marques

Mário Nogueira de Avelar Marques

Raphael Cambraia de Carvalho

### **1 – HISTÓRICO:**

Conforme enaltecido no processo, os Recorrentes são proprietários dos imóveis comerciais do Edifício São Bento, com endereço na Avenida José Oswaldo de Araújo, nº 155, Bairro São Bento, nesta capital.

Depreende-se que a edificação comercial foi aprovada pelo processo administrativo nº 121394 001A0014 (Requerimento 2015R09165 SIASP 0234881), sendo seu projeto aprovado com emissão de alvará de construção em 10 de dezembro de 2015.

Nessa senda, verifica-se que a autorização e construção do imóvel ocorreu regularmente, sob a égide da Lei 7.165/96 e 7.166/96.

Lado outro, a certidão de Baixa de Construção foi expedida no dia 20 de dezembro de 2021, logo, até então, não houve nenhuma atividade comercial regularizada pela Prefeitura de Belo Horizonte.

Feitas consultas para autorizações de desenvolvimento de atividades comerciais no imóvel, verifica-se que houve a negativa da Administração Pública com base na Lei 11.181/19, que inseriu o bairro em Área de Diretrizes Especiais (ADE São Bento), que possui classificação específica para suas vias quanto à permissividade em relação à instalação de usos não residenciais.

Irresignado pela negativa e exauridos as possibilidades petitorias de análise exclusiva da Prefeitura de Belo Horizonte, foi apresentado recurso para o Conselho Municipal de Política Urbana.

## **2 – FUNDAMENTAÇÃO:**

*In casu*, resta provado que o empreendimento teve seu alvará de construção comercial em 2015, conforme a legislação vigente à época e quatro anos antes da aprovação do atual plano diretor.

A controvérsia ocorre pela aplicação direta da legislação em vigor, a saber, a Lei municipal nº 11.181/2019, que contém o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, considerando as características protetivas e restritivas que foram definidas para a criação da ADE do Bairro São Bento.

A atual normativa insere a edificação nos limites da ADE São Bento, que possui permissões apenas para uso residencial unifamiliar e multifamiliar. *In verbis*:

*Art. 205 - As ADEs Belvedere, Belvedere III, Estoril, Mangabeiras, São Bento e Santa Lúcia têm como objetivo garantir a manutenção da ambiência predominantemente residencial das porções do território municipal que abarcam, mediante definição de parâmetros específicos de ocupação e uso do solo.*

*§ 1º - A ADE São Bento divide-se nos seguintes setores, identificados no Anexo VII desta lei:*

*I - setor 1 - residencial unifamiliar;*

*II - setor 2 - residencial multifamiliar.*

*(...)*

Pelo próprio caráter de aumento limitativo do desenvolvimento de atividades comerciais nas ADEs, considerando a prévia existência de imóveis voltados para esse ramo, a própria lei trouxe as exceções, para não prejudicar quem já se assentou comercialmente nesses locais. Destaca-se:

*Art. 179 - Poderá permanecer no local, independentemente de vedação estabelecida por legislação posterior à sua instalação, a atividade em funcionamento admitida nesse local por lei vigente à época de sua implantação que atenda a uma das seguintes condições:*

*I - possuir ALF emitido em data anterior à da publicação da lei que estabeleceu a vedação;*

*II - ser exercida por empresa regularmente constituída e comprovadamente instalada em data anterior à da publicação da lei que estabeleceu a vedação;*

*III - ser exercida em edificação não residencial, construída ou aprovada em data anterior à da publicação da lei que estabeleceu a vedação;*

*IV - ser caracterizada como atividade agropecuária comprovadamente existente, desenvolvida em áreas classificadas como zonas rurais até 27 de agosto de 1996.*

*(...)*

*§ 2º - A permanência das atividades admitidas neste artigo fica sujeita ao atendimento às normas de licenciamento da legislação vigente, especialmente à*

*apresentação de EIV quando o exercício da atividade assim o exigir.*

*§ 3º - No terreno no qual se exerça a prerrogativa prevista no caput deste artigo são admitidas:*

*I - o acréscimo de área utilizada pela atividade dentro dos limites dos parâmetros urbanísticos legais;*

*II - a substituição da atividade exercida por outra de mesma tipologia, desde que classificada no mesmo grupo ou em grupo inferior ao da original, conforme o Anexo XIII desta lei.*

*§ 4º - Na hipótese prevista no inciso II do caput do art. 177 desta lei, o direito de permanência é condicionado à manutenção da condição do imóvel de residência do titular da empresa.*

*§ 5º - Nas ADEs, a aplicação do direito de permanência de uso deverá observar o disposto em suas regras específicas.*

*§ 6º - Na ausência de disposição específica para a ADE, aplica-se o disposto no caput deste artigo.*

Deve-se lembrar da excepcionalidade do presente licenciamento, que também não pode servir como precedente e balizador de todo e qualquer requerimento em outras localidades na referida área.

Pela aplicação sem qualquer raciocínio hermenêutico, a Prefeitura de Belo Horizonte não reconheceu o licenciamento para serem desenvolvidas atividades comerciais no local, pela não enquadramento no art. 179, uma vez que *“não há comprovação de atividade exercida no local em data anterior à vedação”*.

Lado outro, considerando a temporalidade de qualquer obra, em especial de edificações, verifica-se que, *uma vez concedido o alvará construtivo, há obrigação de observância dos parâmetros urbanísticos e*

ambientais da legislação em vigência à época de sua concessão, logo, também há direito subjetivo de utilização do imóvel pela mesma razão macro da qual deu sua origem.

Casos assim nos remetem ao direito adquirido na esfera do direito de construir e de utilizar a sua propriedade, tendo em vista as alterações legais urbanísticas e ambientais, das quais decorre uma certa divergência a respeito de quando há direito adquirido ou apenas expectativa de direito por parte do empreendedor.

Até por isso, o alvará construtivo consta os parâmetros urbanísticos e ambientais para a construção, tais como a área do imóvel, o número de unidades a serem construídas e suas respectivas áreas, padrão construtivo e própria natureza da construção, seja ela residencial ou comercial.

O direito de construir e utilizar o imóvel constitui, indubitavelmente, o patrimônio do empreendedor (direito adquirido) sob condição de que se demonstre inequivocamente a inicialização das obras, tendo em vista que passa a existir direito de propriedade sobre a construção. Tal entendimento é assentado em doutrina:

*(...) a licença para construir pode ser pura e simplesmente revogada, antes de ser iniciada a construção; mas, iniciada a construção, o problema muda de feição, pois, então, passou a existir direito de propriedade sobre a construção, ainda que apenas iniciada - direito, esse, que não pode ser atingido por ato administrativo que, com base em legislação nova, vise a revogar a autorização em virtude da qual se praticaram os atos necessários a que ele surgisse; essa revogação é obstada pela existência desse direito adquirido (o direito de propriedade sobre a construção). (SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. 5º ed. rev. E atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2010, p. 290)*

Neste mesmo viés fora proferido entendimento pelo Supremo Tribunal Federal:

*EMENTA: Licença de construção - Revogação. Fere o direito adquirido a revogação de licença de construção por motivo de conveniência, quando a obra já foi iniciada. Em tais casos, não se atingem apenas faculdade jurídica - o denominado 'direito de construir' - que integra o conteúdo do direito de propriedade, mas se viola o direito de propriedade que o dono do solo adquiriu com relação ao que já foi construído, com base na autorização válida do Poder Público. Há, portanto, em tais hipóteses, inequívoco direito adquirido, nos termos da Súmula 473. Recurso extraordinário conhecido e provido (STF. RE 85.002-SP. Rel. Min. Moreira Alves. Julg. 01/06/1976. RTJ 79/1016). EMENTA: Direito de construir. Mera faculdade do proprietário, cujo exercício depende de autorização do Estado. Inexistência de direito adquirido à edificação anteriormente licenciada, mas nem sequer iniciada, se supervenientemente foram editadas regras novas, de ordem pública, alterando o gabarito para construção no local. Precedentes do Supremo Tribunal Federal. Agravo regimental improvido. (STF. Agravo Regimental em Agravo de Instrumento 135.464-0/RJ. Relator: Ministro Ilmar Galvão. Julgamento: 05 de maio de 1992) 1) NÃO É REVOGAVEL O ATO ADMINISTRATIVO REGULAR, DE QUE NASCEU DIREITO INDIVIDUAL. 2) NÃO PODE A MUNICIPALIDADE REVOGAR LICENCA PARA CONSTRUÇÃO, DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA E SEM QUE HAJA NULIDADE A DECLARAR.*

*(RE 49916, Relator(a): Min. VICTOR NUNES, Segunda Turma, julgado em 24/7/62, DJ 30/8/62 PP-02389 EMENT VOL-00514-02 PP-00766)*

Nesse liame, por analogia, identifica-se como ilegal a negativa de desenvolvimento de atividades econômicas, que possuam como fulcro única e exclusivamente a limitação inserida pela ADE São Bento, de tornar a área exclusivamente residencial.

Apesar de não fazer menção expressa ao licenciamento de atividades comerciais, a Lei 11.181/19, possui indicativos legais da permissividade de autorização da natureza da construção e aplicabilidade da legislação anterior. O art. 357 é expresso ao afirmar que *“o empreendedor poderá requerer a renovação antecipada do alvará de construção cuja data de vencimento seja posterior à data de entrada em vigor desta lei”* e nessa hipótese *“a renovação do alvará de construção ficará condicionada ao atendimento às disposições da Lei nº 9.725, de 15 de julho de 2009”*.

Vale dizer ainda que, no caso concreto, o imóvel está situado na Avenida José Oswaldo de Araújo, sendo essa caracterizada como uma via local, que permite atividades do Grupo I e II, do Anexo XIII, do Plano Diretor, compatíveis com as vias preferencialmente residenciais. Logo, não haveria, em princípio, impactos ambientais, paisagísticos e sonoros.

Além disso, importante lembrar a base principiológica constitucional, absorvida pelo Plano Diretor de Belo Horizonte, que, em seu art. 1º, art. 2º, inciso I e no art. 5º, inciso I, possui como alicerce a função social da propriedade. Enfatiza-se:

*Art. 1º - Esta lei aprova o Plano Diretor, instrumento básico da política urbana do Município, que contém as normas fundamentais de ordenamento da cidade para o cumprimento da função social da propriedade urbana, em consonância com o disposto no Estatuto da Cidade. (...)*

*Art. 2º - São princípios gerais da política urbana do Município:*

*I - a função social da propriedade, em conformidade com o disposto na Constituição da República e na legislação infraconstitucional; (...)*

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA URBANA**

*Art. 5º - São objetivos gerais da política urbana do Município:*

*I - efetivar o cumprimento da função social da propriedade, por meio do combate à retenção especulativa de imóveis e à ociosidade das edificações existentes, bem como da adequação de seu aproveitamento às normas constantes desta lei; (...)*

Por fim, ressalta-se que não há nenhuma novação de posicionamento, uma vez que o COMPUR já decidiu em casos similares, pela possibilidade de conceder pretensão análoga à dos Recorrentes, na 285ª Reunião ordinária, que aprovou o parecer 06/2021 e 07/2021.

De mais a mais, pelo ordenamento legal vigente, verifica-se como possível a pretensão requerida, para permitir o desenvolvimento de atividades do Grupo I e II, do Anexo XIII, do Plano Diretor, compatíveis com as vias preferencialmente residenciais.



### 3 – CONCLUSÃO:

Diante do exposto, com base no ordenamento legal e jurisprudência pátria, considerando as características da edificação regularmente aprovada, o histórico de aprovação de projeto ser anterior às restrições da entrada em vigor dos limites atuais da ADE São Bento e a necessidade dada como princípio de garantia do cumprimento da função social da propriedade, deve-se autorizar a pretensão requerida, para permitir o desenvolvimento de atividades do Grupo I e II, do Anexo XIII, do Plano Diretor, compatíveis com as vias preferencialmente residenciais.

Belo Horizonte, 27 de abril de 2022.



Vereador Braulio Lara – Representante Legislativo

Fernando Santana - Representante do Setor Popular