|  |  |
| --- | --- |
|

|  |
| --- |
| Na Mídia 06/01/2022| [O Estado de S. Paulo](https://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/as-dark-kitchens-e-a-legislacao-urbanistica-mais-uma-corda-que-vem-sendo-esticada-ao-limite/)As ‘dark kitchens’ e a legislação urbanística – mais uma corda que vem sendo esticada ao limiteMarc StalderNinguém nega a comodidade que um sistema de entrega de comida pronta proporciona. Aliás, diga-se de passagem, é mais um segmento entre tantos outros que ganharam uma importância sem precedentes por conta da pandemia. Mais do que a comodidade para quem usa os serviços, se pensarmos na geração de empregos diretos e indiretos, nos demais efeitos econômicos e sociais que eles geram, no potencial de crescimento desse segmento e em todos os demais pontos positivos que se desdobram destes pontos iniciais, não temos dúvidas de que discutiremos temas importantes numa conversa muito empolgante.Mas há, como sempre, um outro lado, não só com boas notícias.Esse tipo de instalação traz consigo um movimento diferente, maior, de veículos e de pessoas, para o trabalho no local, para entrega de diferentes mercadorias ou para retirada dos alimentos e sua distribuição. Também, traz consigo barulho, fumaça, odores, resíduos e outras questões de cunho ambiental, além de consumo de energia, de água e outras questões relacionadas à infraestrutura que se fazempresentes com igual relevância. Ou seja, é óbvio que não é qualquer lugar na cidade que está preparado para esse tipo de atividade, quer em relação ao imóvel no qual ela está instalada ou se pretende instalar, quer em relação ao seu entorno.Esse contexto se apresenta como um campo fértil para diferentes conflitos prosperarem. E esses conflitos deveriam encontrar na legislação a solução adequada e, idealmente, a evitar tais conflitos. No entanto, o termo aqui utilizado, “deveriam”, já traz uma indicação de que o alcance de uma solução é mais complicado do que gostaríamos.Sob a ótica da legislação urbanística, o uso de determinados imóveis pode ser muito claro, de outros imóveis não. Ou seja, sem levar em conta os eventuais abusos ou irregularidades consistentes no uso de imóveis para atividades não permitidas, mesmo quando as atividades são permitidas essas permissões não contemplam o conjunto necessário de regras para que esse uso não seja prejudicial a terceiros. E se pensarmos que esse uso para cozinhas industriais já tem em seu próprio nome uma característica que leva facilmente à localização em lugares, em zonas, definidas para esse uso, a incoerência é latente. Afinal, esse é o serviço que tem no fato de estar próximo dos consumidores um dos seus mais aplaudidos atributos.A legislação urbanística foi idealizada como um conjunto de normas para dar base ao crescimento ordenado e sustentável das cidades. É de responsabilidade do Município atuar no campo legislativo, administrativo e econômico na promoção das políticas de desenvolvimento urbano, no planejamento e ordenamento de uso e ocupação de seu território e na promoção de políticas públicas que permitam o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, da propriedade e do bem-estar de seus habitantes. De maneira geral, e não há como não reconhecer isso, esse é um conceito ideal, efêmero, pois na prática isso não acontece. A legislação urbanística, idealmente, deveria se antecipar na regulamentação do desenvolvimento das cidades, foi ela assim idealizada para funcionar no nosso sistema jurídico e, inclusive, assim funciona em muitos lugares, no Brasil, em cada vez mais raras cidades. Certamente que há décadas nos centros urbanos esse ideal nem sequer é perseguido. É com alguma tristeza que reconhecemos isso.No entanto, pior do que reconhecer que a legislação urbanística não cumpre com o seu papel de se antecipar aos problemas, aos anseios e às necessidades das cidades e dos cidadãos, estando sempre a reboque do desenvolvimento da cidade numa tentativa de se conciliar com o que já está posto, é perceber que nesse caso específico o reboque está cada vez mais distante, está mais e mais para trás da sua força motriz. Isso gera uma situação de insegurança e incerteza que prejudica tudo e todos.Certamente uma mera atualização legislativa regulando o uso causará apenas mais problemas. Aliás, tempo oportuno para tratar do assunto na cidade de São Paulo por conta da revisão do seu Plano Diretor Estratégico em curso. A regulamentação detalhada a respeito das medidas mitigadoras dos efeitos ambientais, de contrapartidas para infraestrutura necessária para tais atividades e um planejamento amplo para a organização geral das atividades são medidas que se impõem. Se a atividade é permitida ou passará a ser permitida, que seja ela acompanhada do detalhamento necessário para que a atividade seja tolerável, com controle de emissões, com equipamentos e soluções construtivas que tornem a atividade compatível com um entorno de outros usos, dentre outros aspectos. Torcemos por esse aprimoramento.Mas, então, até lá, o que fazer?A pergunta é óbvia e tão bom seria se a resposta também fosse. Ainda assim, dois aspectos devem ser considerados para, senão responder à pergunta, dar os delineamentos que permitam enfrentá-la mais adequadamente.Parece-nos que um aspecto diz respeito à fiscalização. Não há como cogitar a tolerância da atividade numa área proibida. A ausência de fiscalização ou outros desvios nas atividades fiscalizatórias não representam a regra. Devemos sempre nos lembrar de que se trata de um erro, de um defeito a ser corrigido.Outro aspecto diz respeito ao atendimento daquilo que seja necessário para o funcionamento das cozinhas, nos locais permitidos, com harmonia em relação ao seu entorno, ainda que não haja exigência legal para a adoção de algumas providências que, antecipando eventuais problemas, antecipem as respectivas soluções. Apenas para exemplificar, não havendo norma a respeito da altura de uma chaminé, por que não pensar nessa altura analisando a situação dos imóveis vizinhos?Talvez a experiência das dark kitchens ou de outros serviços análogos, que se proliferam em metrópoles pelo óbvio caráter de oferecer soluções eficientes para suprir a alta demanda, indique que é o momento de uma releitura mais ampla da organização municipal, revendo o significado de alguns conceitos que sempre a nortearam. Por exemplo, o fato de as cozinhas estarem equiparadas à produção em escala que possa vir a ser considerada industrial deve ser suficiente para direcioná-la à zona industrial do município, normalmente localizada distante dos centros comerciais e residenciais? Se o termo “industrial” for suficiente para chancelar essa leitura, a conclusão seria de que o legislador entendeu razoável sobrecarregar o trânsito em detrimento de aferir os impactos daquela atividade no entorno. Não nos parece ser um caminho tão certo. Sem dúvida, a questão não é simples e a aprofundada análise jurídica se impõe, como sempre. Uma abordagem mais construtivista talvez revelasse que a atividade preponderante das dark kitchens nem seria industrial, mas comercial ou de serviços, passível de se integrar a determinada área e atender tão importante demanda, a propiciar os diferentes benefícios da atividade.E para além da caracterização da atividade preponderante, a viabilidade da instalação dessa e outras atividades deve ser pensada no contexto de cada cidade, mais precisamente, no contexto onde ela se localizará. Pode haver um interesse legítimo em segregar uma dark kitchen do centro histórico de cidades com patrimônio arquitetônico tombado, por exemplo. No entanto, essa lógica específica não se sustentaria na maioria das localidades.Aqui vale ressaltar que a análise jurídica multidisciplinar é fundamental para a solução mais adequada em cada caso.Mais um exercício de coexistência, mas que deve sempre partir da análise do caso concreto, conciliando os diferentes interesses envolvidos para que a atividade de interesse de todos possa ser exercida não apenas de forma regular, mas, também, harmoniosa.**Marc Stalder, sócio do Demarest** |

 |