



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PÚBLICO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO COMINATÓRIA. CONSTRUÇÃO IRREGULAR DE PRÉDIO DESTINADO A SERVIR DE TEMPLO RELIGIOSO. EMBARGO E DEMOLIÇÃO DA OBRA. EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA. MODIFICAÇÃO DO PROJETO. EDIFICAÇÃO QUE DESATENDE ÀS POSTURAS DO MUNICÍPIO. INÉRCIA DO PROPRIETÁRIO EM APRESENTAR NOVO PROJETO CONFORME AS EXIGÊNCIAS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.

A construção de prédio particular em desconformidade com a licença concedida pelo Poder Público e as posturas municipais autoriza o embargo da obra e a ordem de demolição exarada na sentença de procedência da demanda.

Situação concreta em que ficou evidente que a Igreja ré realizou construção de prédio em desacordo com o Alvará obtido do Município de Bento Gonçalves, e, instada a retificar o projeto construtivo, não atendeu as exigências administrativas.

Impõe-se a demolição da edificação, ante a inércia da parte ré em regularizar o projeto para adequá-lo às posturas municipais e previsões do Código de Edificações do Município de Bento Gonçalves.

APELO DESPROVIDO.



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-
84.2017.8.21.7000)

COMARCA DE BENTO GONÇALVES

IGREJA EVANGELICA ASSEMBLEIA DE
DEUS

APELANTE

O MUNICIPIO DE BENTO GONCALVES

APELADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, [à unanimidade, em desprover o apelo.](#)

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, as eminentes Senhoras **DES.^a MARILENE BONZANINI (PRESIDENTE) E DES.^a DENISE OLIVEIRA CEZAR.**

Porto Alegre, 26 de outubro de 2017.

DES. MIGUEL ÂNGELO DA SILVA,



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Relator.

RELATÓRIO

DES. MIGUEL ÂNGELO DA SILVA (RELATOR)

Reporto-me, de saída, ao relatório da sentença, que assim sumariou a espécie e a tramitação do feito em primeira instância (fls. 147/150v), "verbis":

"MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES ajuizou ação cominatória em face de **IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLEIA DE DEUS**. Narrou que a demandada apresentou projeto junto ao IPURB, o qual foi aprovado após análise, com a expedição de alvará de construção. Aduziu que através de denúncia, a fiscalização municipal constatou que a requerida estava procedendo a construção em desconformidade com o projeto aprovado. Relatou que ao verificar a modificação do projeto, o IPURB lavrou Auto de Infração nº 9.551/2010 em 29.03.2010, porém, não houve qualquer manifestação da demandada, que também se manteve inerte quanto a regularização da obra. Afirmou que o direito de construção exige que o projeto da obra seja provado e licenciado, nos termos das normas urbanísticas. Asseverou que a edificação serve para realização de cultos, o que importa em grande aglomeração de pessoas no local. Aduziu que a construção está em desconformidade com o projeto aprovado, e coloca em risco a



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

segurança e bem-estar de um grande número de pessoas. Discorreu acerca do direito aplicável ao caso em tela; do pedido de antecipação da tutela; do pedido liminar de interdição. Requereu a concessão da medida liminar para determinar a ré que apresente projeto junto IPURB; e a procedência da ação para confirmar os efeitos da tutela. Juntou documentos (fls. 08/39).

Deferido o pedido liminar (fls. 40/42).

Citada, a ré manifestou-se na fl. 47. Informou que está regularizando a situação da obra com a contratação de um novo engenheiro civil que irá, num prazo de 60 (sessenta) dias, regularizar a obra. Acrescentou que a obra está totalmente parada, não causando prejuízo nenhum a municipalidade. Requereu a concessão do prazo de 60 (sessenta) dias para regularização da obra. Juntou documentos (fls. 48/65).

A ré juntou aos autos o projeto da obra nas fls. 75/88.

O autor informou que após a apresentação do projeto, foram solicitadas pelo IPURB complementações, as quais não foram atendidas pela ré, que se mantém inerte há mais de um ano. Requereu a procedência da ação com a demolição da obra irregular.

As partes foram intimadas acerca do interesse na produção de provas (fl. 139); sendo que o autor nada requereu (fl. 143); e a ré permaneceu inerte (fl. 144-v).

O Ministério Público opinou pela procedência da ação (fls. 145/146)."

Sobreveio sentença de mérito com este dispositivo, "verbis":



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

***ANTE O EXPOSTO**, julgo PROCEDENTE o pedido efetuado pelo **MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES** em face de **IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLÉIA DE DEUS**, e **determino** a demolição da obra irregularmente construída, conforme postulado na inicial, a ser efetivada no prazo de 03 meses, sob pena de execução pelo Município, às expensas da demandada.*

***Oficie-se** ao Corpo de Bombeiros desta cidade, dando ciência da presente sentença, e para que adote as medidas necessárias dentro do âmbito de sua atribuição.*

Condeno a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% sobre o valor atualizado da causa, forte no artigo 85, parágrafo 2º do novo Código de Processo Civil.

Nas razões recursais (fls. 152/155), a parte ré, Igreja Evangélica Assembléia de Deus, afirma que reconheceu ter realizado a obra em desacordo com o projeto aprovado, mas sempre se mostrou solícita em readequá-la para atender as exigências da municipalidade. Sustenta que após apresentar projeto com as adequações entendidas necessárias pelo Município autor, o órgão municipal competente não apresentou nenhuma exigência nova alusiva a eventuais correções do projeto, motivo pelo qual o atraso na realização das reformas não decorreu de conduta que lhe seja imputável, mas sim por não ter sido intimada acerca de novas exigências do órgão de fiscalização. Alega que



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

quando procurou o Município a fim de saber do andamento do projeto, foi informada de que o mesmo continuava em fase de análise. Argumenta que para realizar as adequações exigidas pelo Município autor dependia da aprovação das alterações pelo órgão fiscalizador do ente público, descabendo exigir a realização da obra se não se ultimou a análise administrativa do novo projeto. Pondera que a sentença determinou a demolição da obra, porém, conforme a inicial, a apresentação do projeto também deveria ser oportunizada. Insiste em que o protocolou perante o ente público municipal, porém ainda está pendente de análise pelo setor técnico competente da municipalidade. Requer o provimento do recurso para reformar a sentença ou, subsidiariamente, seja julgada a ação parcialmente procedente, tão-somente para se oportunizar a apresentação de projeto de adequação da obra.

O Município autor apresentou contrarrazões.

Subiram os autos a este Tribunal.

A douta Procuradoria de Justiça exarou parecer opinando pelo desprovimento da apelação.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

VOTOS

DES. MIGUEL ÂNGELO DA SILVA (RELATOR)

Conheço do recurso, porque presentes seus requisitos de admissibilidade.

Adianto que estou votando por desprover o apelo.

Cuida-se de ação cominatória ajuizada pelo MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES, objetivando a interdição e demolição da obra edificada pela IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLÉIA DE DEUS, na Rua Pará nº 282, bairro Humaitá (templo destinado a atividades de culto religioso), em virtude de a construção estar em desconformidade com o projeto aprovado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPURB).

A Igreja demandada não nega que edificou o prédio alvo de interdição em desacordo com o Alvará de Construção nº 117/2007 (fl. 22), que concedeu licença para executar projeto aprovado pelo IPURB em 16-04-2007. O Município de Bento Gonçalves, flagrando as irregularidades, lavrou o Auto de Infração nº 9551, em 29-03-2010, referente à "*modificação de obra sem projeto aprovado*" (fl. 10).



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Conforme relatório elaborado pelo órgão de fiscalização do Município autor, constatou-se que a construção levada a cabo pela Igreja não atendeu exigências do projeto aprovado pelo ente público. A obra em construção expõe a risco os frequentadores do prédio, que abriga um templo religioso (fl. 116). Eis as irregularidades apuradas, "in litteris":

*1) **Reitero parecer de 14/09/2012:** o projeto aprovado pelo Alvará 117/2007 apresenta edificação com **5,70m de altura útil / 7,00m de altura total** (vide cópias do projeto aprovado em anexo); no projeto ora apresentado, a edificação apresenta **altura de 8,40m**, não estando, portanto, de acordo com a construção licenciada (Carta de Habitação 034/2006). Desta forma, constatada altura superior a 7,00m nas dividas Leste e Oeste, configura-se invasão dos recuos laterais, que deveriam observar a cota mínima de 2,50m em ambas as divisas, estando o requeten sujeito a cobrança de ATAR em virtude da irregularidade.*

2) Quando às vagas de estacionamento, ressaltamos que toda e qualquer construção que se submeta aos trâmites de aprovação perante a Prefeitura Municipal se sujeita às exigência legais, inclusive Templos e Igrejas; desta forma, as vagas de estacionamento faltantes (08 vagas) deverão ser sanadas mediante aquisição de ATR;

*3) **NÃO ATENDIDO:** considerando que a largura da escada de acesso ao mezanino é inferior ao exigido em norma, o requerente deverá apresentar **Alvará do Corpo de Bombeiros** que certifique a segurança das instalações*



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

*do prédio para o uso que de propõe; foi apresentado
PPCI, que não atende ao que foi solicitado aqui;*

O processo administrativo instaurado visando à regularização da obra foi arquivado em 04-02-2015 por inércia da Igreja ré, porque "*não houve manifestação do responsável técnico/proprietário até a presente data*" (sic – fl. 115).

Outrossim, a demandada recebeu notificação do Corpo de Bombeiros para "*reapresentar o projeto de prevenção para reanálise, conforme Lei Complementar 14.376, com todos os sistemas previstos e prazos definidos pela legislação*" (sic – fl. 127).

O conjunto probatório revela que a Igreja ré deixou de proceder a adequação do projeto visando regularizar a construção em andamento e sequer apresentou o Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio exigido pelo Corpo de Bombeiros (fl. 142).

A tese esgrimida nas razões de apelo, segundo a qual apresentou projeto de regularização da obra e permanece aguardando sua análise pelo Poder Público, além de absolutamente implausível, não se mostra compatível com a tramitação deste processo.



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

As informações do processo administrativo de complementação de projeto revelam que a Igreja ré não promoveu o regular andamento do novo projeto apresentado junto ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (fls. 74/88), embora lhe tenha sido oportunizado regularizar o projeto da obra inúmeras vezes.

Esclareceu o Município em petição encartada no feito em 01-08-2016: "Conforme se verifica do anexo extrato de movimentação do processo administrativo nº 5901/2011, a parte requerida não deu prosseguimento à regularização, o que evidencia sua ausência de interesse na regularização do imóvel" (fls. 134/135 e documentos das fls. 136/137).

Portanto, nesse contexto, não comporta reparos a douta sentença recorrida, cujos fundamentos peço vênias para reproduzir adiante, a fim de evitar desnecessária tautologia, "in litteris":

"A requerida reconheceu a irregularidade da obra, na medida em que limitou-se a postular a concessão de prazo para regularização do projeto junto ao IPURB (fl. 47).

Foi oportunizado a requerida prazo para regularização da obra, ocasião em que foi juntado novo projeto (fls. 74/88).



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Porém, após diversas suspensões do feito, verifica-se que a ré não adequou o projeto de acordo com as exigências do órgão municipal (fls. 114/116 e 136/137).

A prova carreada aos autos, que se resume na prova documental, é suficiente para solucionar a controvérsia da presente ação.

A irregularidade da obra é incontroversa nos autos.

Foi lavrado Auto de Infração nº 9551 em 29.03.2010, tendo em vista a modificação do projeto, porém, o infrator se manteve inerte. As irregularidades estão descritas no documento de fl. 27: "Através de denúncia, foi vistoriada a obra em nome da Igreja Evangélica Assembleia de Deus. Constatou-se modificação de projeto aprovado pelo município e aplicado o Auto de Infração 9551 em 29/03/2010.

Dos dados:

Na fl. 08 há o projeto da fachada aprovado. Confrontando com as fotografias da folha 06 verifica-se modificação do sistema de esquadrias e abertura de um acesso com portão de garagem na parte esquerda da fachada de quem olha de frente (A e B).

Confrontando o corte BB' da fl. 09 com a fotografia da fl. 07 ©, constata-se a construção de mais um pavimento além do aprovado. Isto também foi constatado através de vistoria feita pela Arq. Rosana Ficagna, conforme relatório da fl. 12. além disso, foi constatado m uro de 0,55m no terraço (irregular) na divisa.



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

De acordo com o art. 94 da Lei Municipal 06/1996:

“Art. 94 – Os terraços construídos junto à divisa, ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma, deverão possuir muro com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros)”

Verifica-se, portanto, que a ré agiu de forma ilegal e negligente, a ponto de colocar em risco a integridade física de diversas pessoas, ainda mais considerando que a obra é utilizada para cultos, o que demonstra que existe grande aglomeração de pessoas no local.

De outro lado, mesmo após a apresentação do novo projeto, ainda foram constatadas irregularidades a serem sanadas como: altura da edificação em desacordo com a construção licenciada, invasão de recuos laterais, vagas de estacionamento faltantes, largura da escada de acesso inferior ao exigido (fl. 116).

Porém, a requerida não deu andamento a regularização da obra, o que ocasionou o arquivamento do projeto (fls. 136/137).

Assim, da prova coligida nos autos, pode-se concluir que a construção é irregular, pois realizada em desacordo com o projeto aprovado pelo órgão municipal, sem que, mesmo depois de diversas oportunidades, tenha a requerida adequado as irregularidades.



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Saliento que o liame jurídico mantido entre as partes não é outro senão o de direito público, devendo ser, pois, conduzida a solução da presente controvérsia por normas e princípios de direito Administrativo.

Destaco que o atendimento do pleito referente ao pedido de demolição de edificação, perpassa, invariavelmente, pela estreita observância dos ditames legais. O princípio norte da Administração, dentro do qual o Administrador deve sempre pautar os seus atos, é o da legalidade estrita.

A conclusão a que se chega, assim, é de que todos os direitos decorrentes dos fatos, devem estar escorados na lei.

O poder de polícia que é, no conceito de Hely Lopes Meirelles, "a faculdade de que dispõe a Administração Pública para condicionar e restringir o uso e gozo de bens, atividades e direitos individuais, em benefício da coletividade ou do próprio Estado" (In Curso de Direito Administrativo Brasileiro, 17ª edição, Malheiros Editores, p. 115), tem como atributos específicos e peculiares ao seu exercício a discricionariedade, a auto-executoriedade e a coercibilidade.

O direito de construir está vinculado à observância de normas e regulamentos emanados dos poderes públicos. Vale dizer, a construção deve observar as exigências de segurança, de higiene, de destinação, de uso e ocupação do solo urbano.



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Em ação demolitória, a prova da irregularidade é ônus do autor, ou seja, do ente público. No caso dos autos, entendo ter sido a prova providenciada pelo município, nos termos do já fundamentado acima.

Dessa forma, a demolição da obra é a medida que se impõe.”

De efeito.

O Município de Bento Gonçalves, agindo no exercício da competência constitucional de promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, incisos I e VIII, da CF), editou a Lei Complementar nº 006/1996 (Código de Edificações de Bento Gonçalves), que estabelece as diretrizes para a execução de obras, dentre outras providências.

O art. 23 do Código de Edificações de Bento Gonçalves estabelece que o descumprimento das disposições previstas nesse diploma importará nas sanções administrativas de multa, embargo, interdição, demolição e restauração.

Consoante o art. 32, inciso I, em face da construção sem projeto aprovado pelo Município a pena a ser aplicada é a pecuniária.

Já o art. 35, contempla as hipóteses de interdição e demolição, prescrevendo:



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

"Art. 35 - A Prefeitura Municipal determinará a demolição total ou parcial de uma edificação quando:

I - incorrer nos casos previstos nos incisos I e II do Art. 32 e não forem cumpridas as penalidades impostas;

II - for executada sem observância de alinhamento fornecido pela Prefeitura Municipal, ou em desacordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - for executada em desacordo com as normas técnicas gerais e específicas deste Código;

IV - for considerada como risco iminente à segurança pública, mediante laudo técnico." (grifo nosso)

A construção de prédio particular em desconformidade com a licença concedida pelo ente público justifica o embargo da obra, realizado liminarmente (fls. 40/41), bem assim a procedência da ação, com a determinação de demolição da obra irregularmente edificada, tal como dispôs a sentença hostilizada.

A propósito, calha reproduzir a precisa lição doutrinária de HELY LOPES MEIRELLES ("in" Direito de Construir, Ed. Malheiros, SP, 2003, 10ª ed., p. 214/215): "O controle da construção pelo Município tem o duplo objetivo de garantir a estrutura e a forma da edificação e harmonizá-la no agregado urbano, para maior funcionalidade, segurança, salubridade, conforto e estética da cidade. Daí as exigências estruturais da obra e as de sua localização e função, diante do zoneamento e das



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

normas de ocupação do solo urbano ou urbanizável, consignadas na regulamentação edilícia.

Nem é por outras considerações que a lei civil, ao assegurar a liberdade de construção, impõe o respeito ao direito dos vizinhos e aos regulamentos administrativos (Código Civil, art. 1.299), que, no dizer autorizado de Filadelfo Azevedo, “passam à categoria de direito substantivo”. Substantivados, assim, os regulamentos edilícios apresentam-se com o mesmo poder normativo e constitutivo da lei federal e servem de base para o policiamento municipal das construções, e em todos aqueles aspectos que mereceram regulamentação local em prol da comunidade.

O poder de polícia administrativa – já o conceituamos – é a faculdade discricionária que se reconhece à Administração Pública de restringir e condicionar o uso e gozo dos direitos individuais, especialmente os de propriedade, em benefício do bem-estar geral. Em linguagem mais livre, pode-se dizer que o poder de polícia administrativa é o mecanismo de frenagem que a Administração Pública emprega para conter as atividades antissociais dos particulares. Com esse instrumento administrativo, o Poder Público impede toda conduta individual contrária à lei, nociva à coletividade. Para tanto, as atividades que interferem com o bem-estar social – como as construções urbanas – ficam sujeitas a requisitos técnicos e a limitações administrativas tendentes a ordená-las segundo a sua destinação e os superiores interesses da comunidade. É o duplo controle técnico-fundamental, da obra, e urbanístico, da cidade.



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Todo esse controle administrativo da construção urbana compete institucionalmente ao Município, mas, se ele não o faz, ensejando obras contrárias às suas próprias leis e regulamentos, estende-se a faculdade de coibi-las aos vizinhos prejudicados, que podem embargá-las e obter a demolição por via judicial, pela substantivação das normas edilícias convertidas em direito individual de vizinhança."

De resto, confortando a solução sentencial, invoco ilustrativos precedentes deste Colegiado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. AMPLIAÇÃO DE OBRA. IRREGULARIDADE. INÉRCIA DO ADMINISTRADO RELATIVAMENTE À ADOÇÃO DE PROVIDÊNCIAS A FIM DE REGULARIZAR A CONSTRUÇÃO. DEMOLIÇÃO CABÍVEL.

- Incontroversa a irregularidade da obra, a qual avançou sobre o passeio público e o recuo obrigatório, além de não possuir projeto aprovado e licença, e caracterizada a inércia do proprietário no sentido de regularizar o imóvel, cabível a demolição. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO. (Apelação Cível Nº 70067531640, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marilene Bonzanini, Julgado em 08/01/2016)

APELAÇÃO. DIREITO PÚBLICO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. EDIFICAÇÃO IRREGULAR.

Tratando de construção irregular, impõe-se reconhecer a possibilidade de demolição da mesma, em atenção ao disposto no Código de Edificações do Município de Rio



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Grande. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA PELOS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70039241062, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Maria Cláudia Cachapuz, Julgado em 12/11/2015)

Por fim, cabe frisar que é absolutamente inviável acolher o pedido subsidiário articulado no apelo, a fim de se oportunizar à Igreja a apresentação de novo projeto para regularização da obra, pois tal solução já foi disponibilizada pelo Município no decorrer do processo. Entretanto, a ora apelante apresentou projeto de readequação em 2011, o qual acabou arquivado administrativamente em 2015, sem nenhuma manifestação ulterior da demandada durante quatro anos, mesmo após instada por diversos despachos da administração solicitando correções do seu projeto.

Dispositivo:

Do exposto, voto por **desprover o apelo**.

DES.^a MARILENE BONZANINI (PRESIDENTE) - De acordo com o(a) Relator(a).



MAS

Nº 70073166613 (Nº CNJ: 0080776-84.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

DES.^a DENISE OLIVEIRA CEZAR - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.^a MARILENE BONZANINI - Presidente - Apelação Cível nº 70073166613,

Comarca de Bento Gonçalves: "À UNANIMIDADE, DESPROVERAM O APELO."

Julgador(a) de 1º Grau: ROMANI TEREZINHA BORTOLAS DALCIN