



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA - RS

LAAR
Nº 70008253510
2004/CÍVEL

DIREITO PÚBLICO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES. OBRA IRREGULAR. CONSTRUÇÃO DE PAVIMENTO SUPERIOR E GARAGENS SEM PROJETO NEM ALVARÁ. AUSÊNCIA DE RECUOS E ÁREA DE AJARDINAMENTO. INVASÃO DO PASSEIO PÚBLICO. INOBSERVÂNCIA DA LEGISLAÇÃO VIGENTE. AÇÃO IMPROCEDENTE NA ORIGEM. **APELAÇÃO PROVIDA.**

APELAÇÃO CÍVEL

TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

Nº 70008253510

COMARCA DE BENTO GONÇALVES

MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES

APELANTE

ADEMIRO ANTÔNIO BIANCHI

APELADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Magistrados integrantes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, **à unanimidade, dar provimento à apelação.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES. PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO E DR. MÁRIO CRESPO BRUM.**

Porto Alegre, 25 de novembro de 2004.

DES. LUIZ ARI AZAMBUJA RAMOS,
Presidente e Relator.



LAAR
Nº 70008253510
2004/CÍVEL



RELATÓRIO

DES. LUIZ ARI AZAMBUJA RAMOS (RELATOR)

Cuida-se de apelação interposta pelo MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES, de sentença que julgou improcedente a ação demolitória ajuizada contra ADEMIRO ANTÔNIO BIANCHI, postulando a demolição de prédio construído irregularmente.

Alega, em suma, a comprovação das irregularidades pela perícia realizada. Assevera que as normas de edificação são de direito público, de natureza cogente, que têm a coletividade como destinatária, impondo-se sobre o interesse privado. Aduz, ainda, a irregularidade da obra quanto ao terceiro pavimento por não possuir projeto nem alvará de construção, afetando a regularidade dos dois anteriormente construídos, em razão dos recuos exigidos para os prédios com três pavimentos, bem como havendo reflexos sobre a taxa de ocupação. Por fim, referiu que o imóvel está invadindo o passeio público em desacordo com a legislação municipal. Pede o provimento do recurso, ao efeito da procedência da ação.

Com as contra-razões e a ciência do Ministério Público, sobem os autos à apreciação desta Corte.

Nesta instância, a Dra. Procuradora de Justiça manifesta-se pelo parcial provimento do recurso.

Recebi por redistribuição em 29.10.94.

É o relatório.

VOTO

DES. LUIZ ARI AZAMBUJA RAMOS (RELATOR)

Eminentes colegas. A questão da competência recursal resta superada, em função da decisão de fl. 299/300. Enfrentando, então, o apelo, encaminho voto pela reforma da ilustrada sentença.



LAAR
Nº 70008253510
2004/CÍVEL

Na verdade, verifica-se que o demandado não possuía autorização para edificar o terceiro pavimento da obra, neste sentido restando clara a prova pericial, apontado ainda o **expert** (Laudo Pericial de fls. 199/201 e 219/220) que somente a primeira parte da edificação se deu com projeto aprovado para a construção de dois pavimentos, sendo na época a zona classificada como residencial 3 (ZR – 3).

Essa visão foi bem apanhada pela Dra. Procuradora de Justiça (fl. 280/281), de cujo parecer destaco :

“Ocorre que, apenas os dois primeiros pavimentos (térro/comercial e primeiro/residencial), construídos em 1991, foram objeto do Alvará de Licença nº 211/91 (fl. 202).

“O terceiro pavimento e as garagens, cujas obras foram feitas, respectivamente, nos anos de 1996 e 1998, foram construídos sem a emissão do alvará necessário.

“O demandado, devidamente notificado da irregularidade da obra pelo Auto de Infração nº 891/98 (fl. 07), não apresentou defesa e também não adequou a construção às normas municipais vigentes.

“No tocante à prova pericial, na resposta aos quesitos formulados pelas partes, o perito Engenheiro Civil Jaime Dall’agnese informou que apenas a primeira etapa da obra (térreo e primeiro pavimento), foi acompanhada por profissional habilitado, no caso, o Engenheiro Nelson Stefani. Quanto à segunda etapa (terceiro pavimento), o referido engenheiro Nelson Stefani entrou com pedido de regularização da obra (fls. 42/52), que não foi deferido. A construção das garagens não teve, pois, nenhum acompanhamento”.

“O laudo pericial apurou, ainda: a) que o demandado não observou o plano Diretor do Município de Bento Gonçalves; b) que a obra irregular está prejudicando os vizinhos limítrofes; e c) que o recuo de ajardinamento da construção é inferior ao exigido, invadindo o passeio público. Constatou-se o mesmo problema quanto ao recuo do beco lateral.

“Pelo laudo pericial, constata-se, também, que a construção do terceiro pavimento e das garagens deu-se após a vigência da Lei Complementar nº 05 de 03 de maio de 1996. Apesar disso, não respeitou as regras estatuídas pela referida lei”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

LAAR
Nº 70008253510
2004/CÍVEL



De fato, o apelado não obteve alvará para construir o terceiro pavimento, tendo em vista a irregularidade do projeto de construção apresentado, mesmo assim construindo em desacordo com as normas municipais, descumprindo o Plano Diretor da Cidade, apesar de notificado, com afronta ao interesse público.

Assim, de acordo com as provas constantes, somente a primeira etapa da construção, térrea e primeiro pavimento, obtiveram o alvará de autorização, estando regulares e devendo ser mantida. Enquanto que a construção do terceiro pavimento, bem como das garagens, não guardando a regularidade preconizada pela legislação local, tem a sua demolição autorizada.

Do exposto, dou provimento ao recurso, invertida a sucumbência.

DES. PAULO DE TARSO VIEIRA SANSEVERINO (REVISOR) - De acordo.

DR. MÁRIO CRESPO BRUM - De acordo.

Julgador de 1º Grau: LUIS GUSTAVO ZANELLA PICCININ