



PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível nº 0102918-79.2020.8.19.0001

Relator: DES. HENRIQUE CARLOS DE ANDRADE FIGUEIRA

ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. OBRA URGENTE NA FACHADA DO EDIFÍCIO. LICENÇA PRÉVIA.

Mandado de Segurança para suspender embargo à obra emergencial de recuperação de fachada porque motivada pelo risco comprovado de queda de placas e exposição da saúde e vida das pessoas.

Rejeita-se a preliminar de perda superveniente do objeto. A concessão de licença para obra não causa a extinção do feito pela perda do objeto porque há pedido de suspensão das multas, para o que indispensável enfrentar o alegado direito líquido e certo de fazer os reparos sem a licença.

A prova documental vinda com a inicial, especialmente os laudos técnicos, demonstra que a recuperação da fachada possuía caráter emergencial. Desnecessidade de licença para obra de reforma e modificação interna ou fachada nos termos dos artigos 4º da lei municipal nº 8.808/20 e 57, §1º, I, da lei complementar nº 111/11.

Nada obsta aplicar a lei local em situação de fato pretérito, na medida em que se trata de norma mais benéfica. Se a referida lei municipal autoriza a obra emergencial independente de licença, o que também encontra respaldo na lei complementar mencionada, não mais subsiste o auto de infração, e via de consequência impõe-se o afastamento das multas aplicadas.

Recurso desprovido.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0102918-79.2020.8.19.0001, originários da 5ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da





Capital, em que figuram como Apelante **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO** e Apelado **CONDOMÍNIO DO GRUPAMENTO RESIDENCIAL VIA PRIVILÉGE**,

A C O R D A M os Desembargadores da Primeira Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

CONDOMÍNIO DO GRUPAMENTO RESIDENCIAL VIA PRIVILÉGE impetra mandado de segurança contra ato dito ilegal praticado pelo Coordenador de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria de Urbanismo do Município do Rio de Janeiro que embargou obra emergencial de recuperação de fachada do Impetrante e aplicou multas. Sustenta a emergência da obra por conta do risco de queda de placas da fachada, a expor a saúde e a segurança das pessoas, o que afasta a necessidade de prévia licença. Pede a concessão da ordem, inclusive em liminar, para suspender o embargo da obra e a cobrança de multas aplicadas.

Impugnação do Município do Rio de Janeiro na pasta 142 com preliminar de perda do objeto porque o Impetrante obteve licença para a obra. No mérito, afirma que inexistente violação a direito líquido porque exigível licença para qualquer obra.

A sentença da pasta 347 concedeu a ordem.

Na apelação da pasta 378 o Município do Rio de Janeiro reitera a preliminar de falta de interesse processual e no mérito sustenta a necessidade de dilação probatória e ausência de direito líquido e certo porque exigível licença para a obra realizada pelo Impetrante. Afirma a legitimidade e legalidade em fiscalizar a obra e sua adequação aos parâmetros normativos que edita no âmbito de sua competência. Requer o provimento do apelo para reformar a sentença e negar a ordem.

Contrarrazões na pasta 410 pela confirmação da sentença.

O Ministério Público opinou pelo desprovimento do apelo (pasta 427).

É o relatório.

Mandado de Segurança para suspender embargo à obra emergencial de recuperação de fachada porque motivada pelo risco comprovado de queda de placas e exposição da saúde e vida das pessoas.

Rejeita-se a preliminar de perda superveniente do objeto porque o fato de o Apelado ter requerido e obtido a licença para obra não provoca por si só a



extinção do feito. Há pedido de suspensão das multas aplicadas para o que inclusive indispensável enfrentar o alegado direito líquido e certo de fazer os reparos sem a licença.

A prova documental vinda com a inicial, especialmente os laudos técnicos das pastas 60/72, demonstra que a recuperação da fachada possuía caráter emergencial, indispensável à prevenção de riscos de queda das placas, motivo pelo qual desnecessária a exigência de prévio licenciamento como prevê o artigo 4º da lei municipal nº 8.808/20.

As obras e reparos em caráter emergencial, incluídas as das fachadas dos edifícios, poderão ser executados, sempre observando as normas de boa convivência e vizinhança previstas na Convenção Condominial e no Regimento Interno.

Além da norma antes referida, o Plano Diretor do Município também excepciona o licenciamento de obras na hipótese como estabelece o §1º, I, do artigo 57 da lei complementar n.º 111/11.

§ 1º Não dependerão de licença as obras e as atividades não relacionadas neste artigo, bem como as seguintes, desde que não interfiram com a segurança de terceiros e nem se projetem sobre área de logradouro público, tais como:
I. as pinturas e os pequenos consertos externos das edificações;

Ao contrário do que sustenta o Apelante, nada obsta aplicar a lei local de 2020 em situação de fato pretérito, na medida em que se trata de norma mais benéfica. Se o artigo 4º da lei municipal nº 8808/20 autoriza a obra emergencial independente de licença, o que também encontra respaldo na lei complementar referida, não mais subsiste o auto de infração, e via de consequência impõe-se o afastamento das multas aplicadas.

Nestes termos, nega-se provimento ao apelo.

Rio de Janeiro, 11 de março de 2025.

Desembargador Henrique Carlos de Andrade Figueira

Relator

