



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332953

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012479-17.2024.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado CONDOMINIO EDIFICIO MONTE CASTELO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MAGALHÃES COELHO (Presidente sem voto), RUBENS RIHL E ALIENDE RIBEIRO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APEL.: 1012479-17.2024.8.26.0309

COMARCA: Jundiaí

APTE.: Fazenda do Estado de São Paulo

APDO.: Condomínio Edifício Monte Castelo

Juiz: Raphael Magno Resende Santos

VOTO Nº: 32680

DIREITO ADMINISTRATIVO – Pleiteado o reconhecimento da nulidade das autuações realizadas por órgão integrante da Polícia Militar do Estado de São Paulo (Corpo de Bombeiros) por irregularidade encontrada em fiscalização no estabelecimento autor (Edificação sem AVCB) – Juízo de 1º grau que declarou nulo apenas o auto de infração que impôs multa em dobro ao requerente, após descumprimento de advertência e prazo concedido para regularização da edificação – Solicitação de vistoria para concessão do AVCB requerida antes de realizada nova fiscalização – Regularidade da edificação atestada pela vistoria – Fiscalização que deveria ter aguardado o resultado da vistoria, para comprovação de efetiva irregularidade – Sentença mantida – Recurso não provido.

Recurso de apelação contra a r. sentença de fls. 181/184 que julgou procedente em parte ação de procedimento comum ajuizada por Condomínio Edifício Monte Castelo em face da Fazenda do Estado de São Paulo para “a) Declarar a nulidade do auto de infração nº 10462-3466925-3 e a inexigibilidade da multa de R\$ 11.828,90, aplicada em outubro/2022; b) Manter a validade do auto de infração nº 5892-3193187-2 e a exigibilidade da multa de R\$ 5.914,45, aplicada em março/2022”, reconhecendo a sucumbência recíproca e condenando cada uma das partes ao pagamento de 50% das custas e despesas, bem como ao pagamento de honorários de 10% sobre o proveito econômico adverso, nos termos do art. 85, § 3º, do CPC.

Apela a FESP sustentando a regularidade do auto de infração que aplicou multa em dobro ao autor, por violação ao artigo 25 e 27 da LCE 1.257/2015 c.c. artigo 39 do Decreto Estadual nº 63.911/2018, uma vez constatada a reincidência (continuidade da infração após anterior autuação e concessão de prazo para regularização da edificação). Argumenta que houve concessão de novo prazo para regularização somente depois de realizada a terceira fiscalização em 30/10/2022,

na qual se aplicou a multa em dobro ora questionada e que apenas em 11/11/2022 ocorreu a vistoria de regularização na edificação sendo aprovado e emitido o AVCB nº 610266. Pede provimento ao recurso para que seja reconhecida a regularidade do procedimento administrativo, bem como das autuações realizadas (fls. 188/196).

Apelo tempestivo, com dispensa de preparo (art. 1.007, § 1º, do CPC); não foram apresentadas contrarrazões (certidão de fls. 203).

É o relatório.

O autor apontou ser condomínio residencial, de poucas unidades, edificado há quase 40 anos, na região central da cidade e Comarca de Jundiaí, São Paulo e que na época de sua edificação não havia a exigência de AVCB do Corpo de Bombeiros, bastando unicamente a aprovação de projetos e concessão de alvará de construção pela própria municipalidade, conforme dispunha o artigo 3º e artigo 4º, da Lei 684/75, vigente naquele tempo.

Esclareceu que, à época do término das obras, a concessão do habite-se era o documento hábil de fiscalização e regularidade da edificação junto ao Corpo de Bombeiros, conforme disposto no artigo 3º, da Lei nº 684/75, de 30/09/1975, em vigência para o Estado de São Paulo e que apenas posteriormente, no ano de 2001, por meio do Decreto nº 46.076/2001 (Estadual) instituiu-se o Regulamento de Segurança Contra Incêndios, para fins de regulamentação da Lei nº 684/75 e a regularização das construções, com a expedição do AVCB passou a ser necessária para as novas edificações, reformas ou ampliações das construções já existentes.

Informou que, passados mais alguns anos, a norma regulamentadora foi novamente alterada, estabelecendo que todas as edificações deveriam ter o AVCB (Decreto nº 63.911/2018) e que, no ano de 2021, foi inspecionado pelo Corpo de Bombeiros para verificar o cumprimento das novas regras.

Alegou que, mesmo entendendo que a nova regulamentação não se aplicava ao seu caso, por se tratar de edificação construída sob a égide de legislação anterior que não previa a necessidade de AVCB, diante da penalidade de advertência aplicada nesta primeira fiscalização ocorrida em 2021, decidiu buscar informações para se adequar à regulamentação atual.

Afirmou que lhe foi concedido prazo para regularização até 25/04/2023 e que, antes de escoado referido prazo, ocorreu nova fiscalização em que foi lavrado auto de infração pela falta do AVCB.

Por entender que a autuação foi irregular, ingressou em juízo pleiteando o reconhecimento da nulidade das multas que lhe foram aplicadas, pretensão acolhida em parte pelo juízo de 1º grau, o que ensejou a interposição do recurso ora em análise.

A requerida sustentou a regularidade das autuações, esclarecendo que *“na data de 03/09/2021, o requerente recebeu advertência escrita, com fundamento no artigo 27 da LCE 1.257/15 c.c. artigo 39 do Decreto Estadual nº 63.911/18, por possuir edificação ou área de risco sem a devida Licença do Corpo de Bombeiros (AI nº 224118-C/2021), com a concessão de prazo de 180 dias para regularização.*

Na data de 15/03/2022, após findado o prazo para regularização, a parte autora ainda continuava em situação irregular e, portanto, após nova fiscalização, ela foi autuada com multa pela mesma irregularidade, isto é, possuir edificação ou área de risco sem a devida Licença do Corpo de Bombeiros (AI nº 0706250C/2022), com a concessão de novo prazo de 180 dias para regularização.

Novamente, findo o novo prazo concedido para regularização, em 27/10/2022, a parte autora ainda permanecia em situação de irregularidade, de forma que houve aplicação de multa em dobro (AI nº 308626-C/2022), com a concessão de novo prazo de 180 dias para regularização”, tendo sido aprovado e emitido o AVCB apenas em vistoria de regularização realizada em 11/11/2022 (fls. 153/169).

O juízo de 1º grau reconheceu a validade da primeira autuação que impôs multa ao requerente por descumprimento da advertência que lhe fora anteriormente aplicada quanto à irregularidade da edificação, o que não foi questionado/impugnado pelas partes, limitando-se o apelo à análise da segunda autuação que aplicou multa em dobro ao ora apelado por reincidência (continuidade da infração a despeito das autuações anteriores).

A despeito dos argumentos apresentados pela recorrente,

inferre-se dos autos que após as primeiras fiscalizações que aplicaram pena de advertência (em 11/09/2021 – fls. 162) e multa (em 16/03/2022 – fls. 163), o autor demonstrou ter iniciado os procedimentos para regularização do edifício, tendo, inclusive, protocolado cronograma de obra, o qual foi recebido pelo Corpo de Bombeiros em 29/07/2022 (fls. 03).

Além disso, consta expressamente das informações prestadas pela autoridade administrativa (em especial fls. 160) que foi solicitada vistoria de regularização para concessão do AVCB em 24/10/2022, ou seja, momento anterior à fiscalização que aplicou a multa em dobro por reincidência ora questionada, vistoria que apenas ocorreu em 11/11/2022, ocasião em que foi aprovado e emitido o AVCB (fls. 161).

Ainda que a autoridade administrativa tenha esclarecido que *“a simples solicitação de vistoria no sistema Via Fácil Bombeiros não indica a regularidade da edificação e não isenta de outras providências”* (fls. 160), é certo que tal requerimento ocasionou a dilação de prazo *“para regularização da edificação ou área de risco”* para a data de 25/05/2023, conforme demonstra o print do sistema informatizado do Corpo de Bombeiros (fls. 45).

Diante disso, correta a ponderação feita pelo juízo de 1ª grau no sentido de que *“Este documento oficial, emanado da própria administração, gerou legítima expectativa no administrado de que disporia do prazo ali consignado para concluir as adequações. A aplicação de multa antes do término deste prazo viola os princípios da boa-fé administrativa, segurança jurídica e proteção da confiança, que devem nortear a relação entre Administração e administrados”* (em especial fls. 183).

Ademais, não há lógica ou justificativa para se proceder a uma nova fiscalização, em 30/10/2022, que resultou em imposição de pena de reincidência e multa em dobro ao autor (fls. 164), se este aguardava justamente a realização da vistoria de regularização para concessão do AVCB, a qual foi requerida antes do prazo concedido para a conclusão de referida regularização da edificação, destacando que o que o AVCB foi aprovado e emitido alguns dias após a autuação questionada (em 11/11/2022).

Assim sendo, o caso era mesmo de se reconhecer a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

irregularidade da autuação que impôs a multa em dobro por reincidência ao autor, de modo que a r. sentença deve ser mantida.

Para efeito de prequestionamento anoto que não houve violação ou negativa de vigência a qualquer dispositivo de Lei ou da Constituição Federal, especialmente às normas invocadas pela recorrente em suas razões recursais, destacada a desnecessidade de indicação explícita aos artigos mencionados (nesse sentido: RSTJ 15/233, 30/341, 64/183).

Ante o exposto, meu voto é pelo não provimento do recurso de apelação da FESP, sem majoração da verba honorária uma vez que não foram oferecidas contrarrazões pela parte autora (certidão de fls. 203).

Luís Francisco Aguilar Cortez

Relator