



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368449

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 1020862-35.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é recorrente JUÍZO EX OFFICIO e Apelante MARIA LUCINDA FERREIRA, é apelado MUNICÍPIO DE SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 JOSÉ MARIA CÂMARA JUNIOR (Presidente) E ANTONIO CELSO FARIA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

BANDEIRA LINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 23.732

Apelação nº 1020862-35.2023.8.26.0562 – SANTOS

Apelante: MARIA LUCINDA FERREIRA

Apelado: MUNICÍPIO DE SANTOS

Juiz de 1ª Instância: Dr. Alexandre Miura Iura

APELAÇÃO. POSTURAS MUNICIPAIS. Município de Santos. Ação de obrigação de fazer, consistente na recomposição de projeto arquitetônico original de imóvel mal conservado. Reconvensão. Sentença de improcedência da ação original e de parcial procedência da reconvensão para anulação do auto de infração. Pretensão da ré reconvinde de reconhecimento da prescrição do processo administrativo e da nulidade do ato administrativo. Prescrição que não se observa na espécie. Processo administrativo válido. Motivação da autuação que, todavia, é genérica, o que impede sua exequibilidade. Sentença mantida. **Recurso não provido.**

Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada pelo **Município de Santos** contra **Maria Lucinda Ferreira**, consistente em paralisar ou demolir a obra irregular em imóvel de propriedade da requerida, situado à Avenida São Francisco, nº 398, Centro, Santos, nos termos do apurado nos autos do Processo Administrativo nº 128237/2007-40.

A ré apresentou contestação e em sede de reconvensão, como pedido contraposto, pretendeu a declaração de nulidade do processo administrativo, demonstrado vício de finalidade e ausência de motivação (fls. 41/91).

A r. sentença de fls. 514/516 julgou improcedente o pedido inicial, nos termos do art. 487, inc. I, do CPC, e julgou “parcialmente procedente a reconvensão apenas para anular o auto de infração 10978 (f. 12), sem prejuízo da validade dos demais atos administrativos”. Condenou o Município de Santos ao pagamento de

honorários advocatícios que arbitro em R\$ 1.500,00 a abranger a demanda principal e reconvenção.

Inconformada, recorre a ré-reconvinte, arguindo, preliminarmente, a ocorrência da prescrição, eis que o processo administrativo foi instaurado em 2007 e apenas teve ciência dele pouco antes do ajuizamento do presente feito. No mérito, insiste na declaração de nulidade do processo administrativo, certo de que ele não possui motivação e não apresenta especificamente quais seriam as consequências do descumprimento da imposição nele contida, em especial o que deve ser recomposto no imóvel e o que se encontra em desconformidade com seu projeto arquitetônico. Afirma, ainda, que não derrubou o imóvel ou as supostas obras realizadas no imóvel, inexistindo laudo pericial que ateste a existência de problema estrutural grave no imóvel a ponto de determinar sua imediata reforma (fls. 521/541).

A certidão de fls. 549 esclarece que decorreu o prazo legal sem apresentação das contrarrazões.

É o relatório.

Consta dos autos que, em 26/12/2007, a Prefeitura Municipal de Santos instaurou o Processo Administrativo nº 128237/2007-40 contra a ré-reconvinte, Maria Lucinda Ferreira, tendo por objeto a recomposição arquitetônica do imóvel situado à Avenida São Francisco, nº 398, no Município de Santos.

Trata-se de imóvel situado em localidade central do Município, conhecida por imóveis centenários reconhecidamente degradados e mau conservados, seja por seus aspectos socioeconômicos, seja por seus aspectos arquitetônicos e estéticos.

A preocupação da Municipalidade de Santos com a situação do conjunto arquitetônico da cidade, no entanto, subsiste às adversidades da região, evidenciada no capítulo X – Da preservação estética dos edifícios, do Código de

Posturas Municipal – Lei nº 3.531/68, fixando regras para a manutenção e preservação dos imóveis, uma vez verificada a sua má conservação, como se reproduz abaixo:

Art. 250. Os edifícios e suas dependências deverão ser convenientemente conservados pelos respectivos proprietários ou inquilinos, em especial quanto à estética, estabilidade e higiene, para que não sejam comprometidas a paisagem urbana e a segurança ou a saúde dos ocupantes, vizinhos e transeuntes.

Art. 251. A conservação dos materiais de qualquer edifício e da pintura de suas fachadas deverá ser feita de forma a garantir o aspecto estético do mesmo e do logradouro público.

(...)

Art. 255. Ao ser verificado o mau estado de conservação de um edifício, o seu proprietário ou inquilino será intimado pela Prefeitura a realizar os serviços necessários, concedendo-se o prazo para este fim.

§ 1º Da intimação deverá constar a relação dos serviços a executar.

§ 2º Não sendo atendida a intimação no prazo fixado pela Prefeitura, o edifício será interditado, até que sejam executados os serviços constantes da intimação.

§ 3º Quando não for cumprida a decisão da Prefeitura, deverá ser promovida a interdição pelos meios legais.

Não se desconhece o fato de que a Administração pode tomar por conta própria as providências que entender necessárias para atuar concretamente, impondo obrigações aos particulares, com vistas à satisfação do interesse público, sem intervenção do Poder Judiciário, diante do atributo do ato administrativo de sua autoexecutoriedade.

Daí que, apurado em relatório assinado por arquiteto da Municipalidade de Santos o mau estado de conservação do imóvel de sua

propriedade (fls. 08), a ré-reconvinte foi intimada, por meio de edital publicado também em 26/12/2007 (fls. 07), “a recompor o imóvel conforme projeto arquitetônico aprovado” na forma do art. 14 da Lei Complementar Municipal nº 84/93¹, no prazo de 30 (trinta) dias.

E, ausente manifestação da ré-reconvinte, foi lavrado auto de infração nº 10978, em 01/07/2009, por infração ao disposto no art. 80, §2º, da LCM nº 84/93² - Código de Edificações no Município de Santos, no valor de R\$ 148,14 (cento e quarenta e oito reais e quatorze centavos) (fls. 11), ao que foi comunicada por edital, em 20/10/2009 (fls. 16).

Nos anos subsequentes, foram enviadas cartas-convite à ré-reconvinte para que se compusesse amigavelmente com a Municipalidade (2011 – fls. 18; 2014 – fls. 20; 2015 – fls. 25 e 27; 2022 – fls. 30), sendo certo que, em setembro de 2022, seu patrono compareceu à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Edificações, indicando a intenção da ré-reconvinte em tomar “todas as providências visando a indispensável regularização do imóvel”. Na ocasião, o Procurador do Município solicitado ao setor responsável “uma descrição detalhada de todas as irregularidades ainda existentes no imóvel em tela, de forma a ser devidamente instruída a medida judicial porventura proposta” (fls. 32).

Ajuizado o presente feito, este foi julgado improcedente, consignando o D. Juízo *a quo* que:

“Não é possível condenar a requerida na obrigação genérica de regularizar o imóvel se a Prefeitura sequer é capaz de

¹ “Art. 14. Para atender aos objetivos desta Lei Complementar, nenhuma obra, serviço ou instalação pode ser iniciada sem a respectiva licença do órgão competente da Prefeitura, exceto os casos previstos nesta Lei.”

² Art. 80. A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento de qualquer das disposições desta Lei Complementar.

§ 1º A intimação conterà os dispositivos a cumprir e os respectivos prazos.

§ 2º Decorrido o prazo fixado na intimação e verificado seu não cumprimento, será aplicada a penalidade cabível.

descrever as irregularidades existentes. Deve a Prefeitura em primeiro lugar, no âmbito administrativo, descrever concretamente quais são as irregularidades do imóvel e intimar o proprietário para saná-los. Caso haja inércia injustificada, e caso as medidas auto executórias disponíveis à Administração Pública se mostrem insuficientes, daí sim caberia a judicialização da questão”.

Já quanto ao pedido reconvenicional foi assinalado que:

“O pedido reconvenicional para declarar a nulidade do processo administrativo 128237/2007-40 comporta parcial acolhimento. Não há nulidade de todo o processo administrativo. O ato pelo qual a autora reconheceu o dever de regularizar o imóvel é válido, a despeito da inexistência de descrição das alegadas irregularidades, pois tal dever decorre da propriedade. Contudo, a imposição de sanções é incabível até que tais irregularidades sejam adequadamente descritas. Assim, cabe apenas a anulação do auto de infração 10978 (f. 12) que impôs a multa de R\$ 148,14 à autora”.

E insurge-se a ré-reconvinte quanto à ocorrência da prescrição do processo administrativo e quanto à sua nulidade, ante a ausência de motivação específica para tanto.

No que toca à prescrição, em que pese ter sido apontada o conhecimento pela Municipalidade de Santos da existência de desconformidades com o projeto arquitetônico original do imóvel da ré-reconvinte em 2007, tal argumento não comporta guarida.

Ora, pelo que se vê das fotos colacionadas aos autos, trata-se de imóvel antigo e ocupado de forma irregular; e no bojo do processo administrativo, vê-se a Municipalidade de Santos buscou contato com a ré-reconvinte, desde 2011, para

composição amigável da questão, não se evidenciando desídia do Poder Público no dever que lhe é fixado por lei, considerados ainda os princípios do interesse público, da segurança jurídica e da boa-fé.

Logo, incabível a alegação de prescrição da pretensão da Municipalidade em ver cumprido o regramento relativo à preservação dos edifícios e demais construções nele inseridos.

Por fim, incabível também a alegação de nulidade do processo administrativo instaurado pela Municipalidade de Santos, havendo de se anular tão somente o auto de infração – tal como disposto na r. sentença.

Veja-se que, muito embora singelo, o processo administrativo foi instaurado por autoridade competente, tendo por objeto a recomposição arquitetônica do imóvel situado à Avenida São Francisco, nº 398, no Município de Santos, constando em relatório elaborado por servidor público competente para tanto a necessidade de recompor o imóvel conforme projeto arquitetônico, a fim de que fossem cumpridas as regras do Código de Posturas Municipal (LM nº 3.531/68) e do Código de Edificações no Município de Santos (LCM nº 84/93), preservado, assim patrimônio arquitetônico da cidade.

É certo que a motivação do ato administrativo em questão – recuperação do projeto arquitetônico do imóvel – não especifica exatamente o que deveria ser feito no prédio de propriedade da ré-reconvinte.

Todavia, o art. 2º, parágrafo único, alínea “d”, da Lei nº 4.717/65 fala apenas em inexistência de motivos; e diz que esse vício ocorre “*quando a matéria de fato ou de direito, em que se fundamenta o ato, é materialmente inexistente ou juridicamente inadequada ao resultado obtido*”.

A verificação de motivo genérico, portanto, não repercute na própria instauração do processo; mas sim na lavratura do auto de infração de fls. 12, eis que

sua redação incompleta o tornou dependente de uma atuação complementar, conforme noticiado a fls. 32.

Daí que impossível a sua exequibilidade, qual seja, a de recompor o imóvel ao estado originalmente aprovado, o que apenas seria possível com relação pormenorizada dos serviços a executar, nos termos do art. 251 da LM nº 3.531/68 – sendo essa especificação dependente da presença de planta original do imóvel, jamais anexada pelo Município.

Em outros termos: sem o projeto arquitetônico original, não juntado aos autos do processo administrativo ou aos presentes, é que eventual autuação poderá ser efetivada.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao apelo.

BANDEIRA LINS
RELATOR