

NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA - DEMOLIÇÃO - CUMULAÇÃO DE PEDIDOS - CONSTRUÇÃO IRREGULAR - AUSÊNCIA DE PROJETO - CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO - INOBSERVÂNCIA - CONCLUSÃO DA OBRA APÓS EMBARGO JUDICIAL - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO

- Comprovada a irregularidade da construção, erigida sem aprovação prévia da Prefeitura Municipal, e concluída a obra mesmo após notificação administrativa e embargo judicial, deve ser julgado procedente o pedido demolitório formulado, cumulativamente, em ação de nunciação de obra nova.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.00.098206-6/000 - Comarca de Betim - Apelantes: Nunzio Ribeiro e s/m Sandra Aparecida Zanonato Ribeiro - Apelado: Município de Betim - Relator: Des. ANTÔNIO HÉLIO SILVA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 16 de agosto de 2005. - *Antônio Hélio Silva* - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. Antônio Hélio Silva - É de se conhecer do recurso.

Versam os autos sobre ação de nunciação de obra nova, julgada procedente. Não se conformando, os réus recorreram, alegando, em síntese, que fizeram acordo com o Município de Betim, após a propositura da ação; que, inclusive, o Município requereu a suspensão do feito por 12 meses; que, diante do citado acordo, houve o prosseguimento e a conclusão da obra, ficando sem objeto a presente lide; que o julgador não se ateve ao disposto no art. 462 do CPC; que nem mesmo a conversão da ação em demolitória teria cabimento; que, estando apenas pendente a aprovação do projeto, desapareceu a condição para a ação; que a simples falta de projeto

aprovado não é causa justificadora da ação de nunciação de obra nova; que, antes da prolação da sentença, foi promulgada a Lei Municipal 2.737/95, a qual socorre os apelantes, que apresentam pedido de regularização da obra.

O acórdão de f. 88/91 extinguiu o processo, sem julgamento do mérito, com suporte no art. 267, IV, do CPC, cuja decisão foi reformada pelo Superior Tribunal de Justiça, em face de interposição, pelo autor, então apelado, de recurso especial, tendo o egrégio Tribunal Superior afastado a extinção do feito e determinado a sua devolução a este Tribunal, para que nova decisão seja proferida, julgando as demais questões aventadas no recurso de apelação.

O art. 572 do CC é claro ao dispor que o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouverem, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos. O art. 934, III, do CPC autoriza o Município a propor ação de nunciação de obra nova, a fim de impedir que o particular construa em contra-venção da lei, do regulamento ou de postura.

Assim, tem-se que o direito do proprietário ou do possuidor não é ilimitado, principalmente no que concerne ao uso e gozo, os quais sofrem diversas limitações, dentre elas as impostas pela Administração Pública, que

visem ao interesse urbanístico, conforme o Código de Obras Municipal, legislando sobre o uso e ocupação do solo.

Na espécie, constata-se que a obra dos apelantes estava sendo edificada sem a devida obediência ao Decreto Municipal 233, precisamente o art. 139, IV, o qual determina que qualquer edificação ou obra parcial, em execução ou concluída, poderá ser embargada sem prejuízo de outras penalidades cabíveis, quando, dentre outras situações, não tiverem projeto aprovado, ainda que esteja de acordo com as demais exigências legais.

Vê-se, pois, que foram os réus autuados por estarem construindo um cômodo comercial, sem o devido projeto e em desobediência aos regulamentos e leis municipais. A obra foi embargada quando ainda em fase de alicerce, como se constata pelo auto de infração, laudo de vistoria e notificação aos apelantes para a sua imediata paralisação (f. 7, 8 e 9-TJ). As fotos de f. 11-TJ demonstram que, realmente, a obra estava na sua fase inicial.

Dúvida não há quanto ao acordo celebrado entre as partes, após a propositura da ação. Entretanto, este foi tão-somente para suspender o processo pelo período de um ano, para que os autores, ora apelantes, promovessem as alterações necessárias ao atendimento ao Código de Obras e à Lei de Uso e Ocupação do Solo, como se constata pelos termos da declaração de f. 19-TJ, expedida pelo Secretário de Obras e Serviços Públicos do Município de Betim, o que não foi cumprido pelos recorrentes (f. 24-TJ).

Resta, pois, incontroverso que, no momento da propositura da ação, a obra estava em sua fase inicial, tanto que o MM. Juiz de primeiro grau deferiu o embargo dela, o que restou cumprido à f. 15-TJ. E, com o propósito de permitir aos réus que promovessem as alterações necessárias na construção, para adequá-la às leis e aos regulamentos do Município, este requereu a suspensão do feito, o que foi deferido, conforme já fizemos constar.

Contudo, ao contrário do acordado, aproveitaram-se do período de suspensão da

ação para finalizar a obra, o que pode se constatar pelas fotografias de f. 11 e 31/33-TJ, de tal modo que, quando da prolação da sentença, ela já se encontrava concluída.

De se relevar que aos réus fora concedido o prazo de 12 meses para, apenas, regularizar a construção, e não terminá-la, como fizeram, mesmo após embargos administrativo e judicial, os quais foram por eles desobedecidos.

Entendimentos jurisprudenciais e doutrinários encontram-se consolidados no sentido de que, concluída a obra, já não cabe a nunciação, e sim a demolitória, e, inversamente, se a obra ainda não está concluída, cabe a nunciação, sendo possível aquela nesta.

Assim, é de se concluir que a demolitória não se confunde com a nunciação, visto que pode existir independentemente de obra nova por embargar. Mas, permitindo a lei à ação nunciatória conter cumulativamente a pretensão de demolir a obra irregularmente erguida, nada impede a inclusão daquela nesta, ainda mais como no caso dos autos, em que fora a obra concluída em total desobediência às determinações legais e judiciais.

De mais a mais, é de se acrescentar, ainda, que o art. 936, I, do CPC deixa claro que ao pedido característico de suspensão da obra podem ou devem ser cumulados outros, dentre os quais o de demolição. E esta foi a proposta do Município, como se vê no pedido inicial da presente lide.

Não há, pois, como acolher a pretensão recursal, desprovida de amparo legal capaz de modificar o julgado, sendo irrelevante, no caso presente, a Lei 2.737/95, uma vez que restou configurado descumprimento e desobediência às determinações legais que foram impostas aos recorrentes.

Pelo exposto, é de se negar provimento ao recurso.

Custas, pelos apelantes.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Eduardo Andrade* e *Geraldo Augusto*.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

-:-:-