



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS**  
**PLANTÃO JUDICIÁRIO DA COMARCA DE GOIÂNIA**

**Autos nº 5517288.38.2017.8.09.0051**

**DECISÃO**

1. SPE Residencial Praça do Sol Empreendimentos Ltda., qualificada, ajuizou ação anulatória de ato administrativo c/c pedido de tutela de urgência em face de Município de Goiânia, qualificado.

Alega que o réu procedeu ao embargo do seu empreendimento localizado na Rua 13, Qd. H-49, Lt. 17/19, St. Oeste, Goiânia/GO.

Diz que foi constatado pelo réu que a referida obra estaria em desconformidade com o alvará de construção concedido, notadamente no que diz respeito à altura do pé direito das unidades habitacionais.

Sustenta que o alvará concedido, todavia, não foi descumprido, uma vez que as alterações levadas a efeito no empreendimento estão de acordo com as normas da ABNT - NR 1557-5.

Verbera que, não obstante baldadas tentativas de regularizar a questão administrativamente, o réu manteve o embargo lançado, uma vez que a Lei Complementar Municipal nº 301/2016 não contempla sua situação e o Projeto de Lei nº 44/2017 que a beneficiaria encontra-se pendente de apreciação pela Câmara Municipal de Vereadores.

Observa que a obra tem prazo de entrega previsto para março de 2018 e que a persistir o embargo haverá prejuízos com o atraso acarretado aos adquirentes das unidades habitacionais.

Ao final, pugna pela concessão de tutela de urgência para que desembargue a obra mediante pagamento da multa prevista na Lei Complementar Municipal nº 301/2016, ou que o réu desembargue a obra mediante pagamento da multa prevista no Projeto de Lei nº 044/2017, ou que o réu desembargue a obra mediante pagamento da multa prevista na Lei Complementar 301/2016 mediante compromisso de complementação da diferença da multa que vier a ser aprovada pela nova Lei.

Valora a causa.

Valor: R\$ 1.000,00 | Classificador: CJS - STEFANY - OUTROS  
Procedimentos Cautelares  
GOIÂNIA - 3ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E REG PÚB- II  
Usuário: Ana Paula Silva Cêga - Data: 16/01/2018 09:22:44

Acosta documentos.

2. A teor do disposto no art. 300 do CPC, a concessão de tutela de urgência tem como pressupostos (i) a probabilidade do direito alegado e (ii) o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação.

Sobre a probabilidade do direito alegado, colhe-se da doutrina:

O legislador não especificou que elementos são esses capazes de convencer o juiz, ainda que mediante uma cognição sumária, a conceder a tutela de urgência pretendida. É natural que o convencimento do juiz para a concessão da tutela de urgência passa pela parte fática da demanda, já que o juiz só aplicará o direito ao caso concreto em favor da parte se estiver convencido, ainda que em juízo de probabilidade, da veracidade das alegações de fato da parte. E, nesse ponto, questiona-se: esse convencimento sumário do juiz da parte fática da pretensão é derivado apenas de alegação verossímil da parte, ou cabe a ela a produção de alguma espécie de prova para corroborar sua alegação? A redação do art. 299, *caput*, do Novo CPC aparentemente dá grande poder ao juiz para decidir a respeito do convencimento ora analisado. Ao não exigir nada além de elementos que evidenciem a probabilidade de o direito existir, o legislador permite que o juiz decida, desde que o faça justificadamente, que se convenceu em razão de elementos meramente argumentativos da parte, sem a necessidade, portanto, de provas que corroborem tais alegações. É natural que, nesse caso, as alegações de fato sejam verossímeis, ou seja, que sejam aparentemente verdadeiras em razão das regras de experiência (NEVES, Daniel Amorim Assumpção Neves. *Novo código de processo civil comentado*. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 476).

E acerca do perigo de dano irreparável ou de difícil reparação:

Duas situações, distintas e não cumulativas entre si, ensejam a tutela de urgência. A primeira hipótese autorizadora dessa antecipação é o *periculum in mora*, segundo expressa disposição do CPC 300. Esse perigo, como requisito para a concessão da tutela de urgência, é o mesmo elemento de risco que era exigido, no sistema do CPC/1973, para a concessão de qualquer medida cautelar ou em alguns casos de antecipação de tutela (JUNIOR, Nelson Nery. NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de processo civil comentado*. 16. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: RT, 2016, p. 930).

Pois bem.

Quanto à probabilidade do direito alegado, os documentos que instruem a petição inicial fazem prova inequívoca de que a autora tem lançado mão de baldados esforços para a regularização do empreendimento, encontrando óbices no que diz respeito ao valor da multa a ser aplicado. Dito de outro modo, a autora não está a se furtrar de sua responsabilidade quanto às alterações promovidas na obra, mas sim no que diz respeito ao seu ônus perante o réu: se aquele estabelecido pela Lei Complementar Municipal nº 301/2016, ou o do Projeto de Lei Complementar nº 44/2017.

Concernente ao perigo de dano, é evidente que, a permanecer embargada a obra, o prazo de entrega estabelecido contratualmente com os adquirentes das



unidades habitacionais resultará extrapolado, de modo a ensejar uma chuva de ações indenizatórias perante o Poder Judiciário, agravando ainda mais o decurso financeiro que terá a autora de experimentar para promover a regularização do empreendimento.

A documentação constante dos autos, ademais, é pródiga no sentido de apontar que o empreendimento da autora se encontra em fase de acabamento. Logo, não avulta proporcional e razoável obstar sua conclusão por conta do valor da multa compensatória a ser recolhida para sua regularização. E assim o digo com base no devido processo legal substancial, estabelecido pelo art. 5º, LIV, da CF, que impõe a observância dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade à Administração.

*Mutatis mutandis*, colhe-se da jurisprudência:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. FINALIDADE. PREJUÍZO. OBRA CONCLUÍDA. I. A AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA TEM POR FIM PARALISAR OBRA EM ANDAMENTO, SUSCETÍVEL DE CAUSAR PREJUÍZO AO VIZINHO. OBRA JÁ CONCLUÍDA OU EM FASE DE SIMPLES ACABAMENTO NÃO A ENSEJA. II. A NUNCIAÇÃO NÃO SE PRESTA, AINDA, PARA OBRIGAR O PROPRIETÁRIO A REFAZER CONSTRUÇÃO FINDA, PARA MOLDÁ-LA DE ACORDO COM A PREFERÊNCIA OU O INTERESSE DO VIZINHO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO, MODIFICAÇÃO, CONTUDO, A CONCLUSÃO DA SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU, PARA JULGAR OS AUTORES CARECEDORES DA AÇÃO" (TJGO, AC 30018-3/188, Rel. Des. Jalles Ferreira da Costa, j. em 29/04/1993).

Mais:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. OBRA EM FASE DE ACABAMENTOS. EMBARGO DE EDIFICAÇÃO. AUSENTE LESÃO GRAVE E DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. Não demonstrada a lesão grave e de difícil reparação que adviria com o prosseguimento da obra, a qual se encontra praticamente concluída. Ineficaz a paralisação da obra, conforme pleiteado liminarmente, pois a edificação (regular ou não) encontra-se quase em sua forma final. Ausência de irreversibilidade dos supostos prejuízos apontados. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (TJRS, AG 70030760383, Rel. Des<sup>a</sup>. Mylene Maria Michel, j. em 13/04/2010).

Ainda:

NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA, DEMOLITÓRIA, ANULATÓRIA E INDENIZATÓRIA ? IMPROCEDÊNCIA CONFIRMADA ? OBRA QUE ESTAVA NA FASE DE ACABAMENTO QUANDO DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO ? REGULARIDADE ADMINISTRATIVA ? PROVAS DOCUMENTAL E PÉRICIAL ? AGRAVOS RETIDOS NÃO CONHECIDOS E APELO CONHECIDO E DESPROVIDO (TJSP, AC 0007027-78.2005.8.26.0642, Rel. Des. Fortes Barbosa, j. em 28/09/2016).

Por tais razões, presentes estão, cumulativamente, os pressupostos para a concessão da tutela de urgência almejada. Observo, porém, que tal deve se dar na mais curta das extensões pleiteadas.

Com efeito, na medida em que entendo desproporcional e irrazoável obstar a conclusão da obra que está em fase de acabamento, também reputo que o seria se liberasse o empreendimento sem nenhum ônus à autora. É inegável que, embora supostamente de acordo com as normas da ABNT - NR 1557-5, a autora se apartou do alvará que lhe foi concedido ao aumentar o pé-direito das unidades habitacionais. Então, nada mais justo que, nesse primeiro momento, para o levantamento do embargo, a autora proceda ao recolhimento da multa prevista pela Lei Complementar Municipal nº 301/2016, sem prejuízo de complementação do valor que vier a ser estabelecido pelo Projeto de Lei Complementar nº 44/2017, se este for a maior.

3. Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido de tutela de urgência formulado e **DETERMINO** que o **MUNICÍPIO DE GOIÂNIA**, mediante pagamento da multa prevista no art. 5º, § 1º, da Lei Complementar Municipal nº 301/2016 por **SPE RESIDENCIAL PRAÇA DO SOL EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sem prejuízo da complementação do valor que vier a ser estabelecido pelo Projeto de Lei Complementar nº 44/2017, levante o embargo de obra imposto ao empreendimento localizado na Rua 13, Qd. H-49, Lt. 17/19, St. Oeste, Goiânia/GO, no prazo de até 5 (cinco) dias após o referido pagamento, fixadas as astreintes em R\$ 100.000,00 mais R\$ 10.000,00 por dia de inadimplemento.

Cite-se e intime-se.

Após, **distribua-se** a uma das Varas da Fazenda Municipal.

Cumpra-se, **servindo a precisão decisão como mandado.**

Goiânia/GO, 29 de dezembro de 2017

**Lionardo José de Oliveira**

**JUIZ SUBSTITUTO**