



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO  
SEXTA CÂMARA CÍVEL

**Apelação Cível nº 0088214-23.2004.8.19.0001**

Apelante: Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Apelado: Valmiro Luis de Souza Filho

Advogada: Doutora Lucia Helena de Oliveira

Relator: Desembargador Nagib Slaibi

**ACÓRDÃO**

*Direitos Constitucional e Ambiental. Imóvel de relevante interesse para o patrimônio cultural do Rio de Janeiro. Área de Proteção do Ambiente Cultural – APAC – do Catete.*

*Ação civil pública visando à condenação do réu na obrigação de demolir as obras irregulares, além da obrigação de não realizar novas construções sem autorização legal, bem como do replantio da vegetação original e, por fim, por dano moral coletivo.*

*Sentença de parcial procedência, para condenar o réu na obrigação de fazer consistente na realização de medida compensatória, a ser apurada em execução de sentença. Omissão no decisum quanto ao pedido de danos morais.*

*Inconformismo do Ministério Público, que visa à condenação na obrigação de fazer de demolir o remanescente da construção irregular, com replantio da flora original, além do ressarcimento pelos danos morais.*

*Obra irregular realizada por antiga proprietária e parcialmente demolida pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro em 18/05/04. O réu se imitiu posse do imóvel logo após o início da mencionada demolição, lacrando o imóvel e impedindo o término da execução da demolição.*

*Perícia que equivocadamente constatou a demolição completa da construção. Evidências nos autos que demonstram a existência de significativos vestígios da obra irregular. Obrigação propter rem. Imóvel protegido pelo seu valor cultural. Decretos Municipais nº 25.693/2005 e 28.222/2007.*

*Dano moral devido quer pela conduta do réu ao impedir a completa demolição de obra irregular em imóvel situado em área de preservação de ambiente cultural, quer pelos danos efetivamente suportados pela coletividade.*

*Medida compensatória decorrente da supressão vegetal promovida à época da construção dos pavimentos irregulares no imóvel em questão, de forma a compensar o dano ambiental promovido pela retirada das árvores então existentes. Precedentes: STJ, REsp 1107219/SP, Rel. Min. Luiz Fux, julgamento: 02/09/2010: "Como se vê, ficou provado que o ora apelante ocupou área de preservação permanente e ali fez várias edificações irregularmente; o fato de já não haver ali vegetação nativa, quando da ocupação, não o libera da responsabilidade objetiva e correspondente a obrigação propter rem de reconstituir essa vegetação".*

*Medida compensatória a ser apurada em liquidação de sentença, na forma do art. 475-C do CPC.*

*Provimento parcial do recurso, para condenar o réu na obrigação de fazer de demolição da obra irregular, bem como para impedir futuras obras sem as devidas autorizações cabíveis, além de condenar ao pagamento de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a título de danos morais e aos ônus de sucumbência.*

**A C O R D A M os Desembargadores que integram a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade, em DAR PARCIAL provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.**

Relatório às fls.

Recurso conhecido, uma vez presentes os requisitos para a

sua admissibilidade.

Cuida-se de recurso contra sentença proferida em ação civil pública que julgou procedente em parte o pedido, para condenar o réu na obrigação de fazer consistente na realização de medida compensatória, na forma da legislação ambiental deste Município, a ser apurado em liquidação de sentença (fls. 435/439).

Inconformado, o autor interpôs o apelo de fls. 463/475, pugnando pela total demolição das obras irregulares, bem como pelo esclarecimento de qual medida compensatória é resultante a condenação de obrigação de fazer, além da condenação do autor ao pagamento indenização a título de danos morais.

A Constituição da República de 1988 estabelece no art. 216 que:

*O patrimônio cultural é formado por bens de natureza material e imaterial, tomadas individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:*

*I – as formas de expressão;*

*II – os modos de criar, fazer e viver;*

*III – as criações científicas, artísticas e tecnológicas;*

*IV – as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;*

*V – os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.*

Visa o constituinte proteger o âmbito cultural em três aspectos: criação, difusão e conservação. Incumbe ao Estado em colaboração com a sociedade promover e proteger o patrimônio cultural brasileiro quer por meio de tombamentos e desapropriações ou outras formas cabíveis.

Verifica-se que o imóvel objeto da presente demanda, situado na Ladeira do Russel, nº 39, Glória, nessa cidade, está situado na

Área de Proteção do Ambiente Cultural – APAC do Catete, instituída através do Decreto Municipal nº 25.693 de 23 de agosto de 2005, que incluiu o citado imóvel como de interesse de preservação, complementado posteriormente pelo Decreto Municipal nº 28.222 de 26 de julho de 2007.

Conforme narrado na exordial, o imóvel é composto de um prédio de três pavimentos, com distribuição interna em quatro pavimentos. Essa construção, como dito acima, é objeto de preservação pelo relevante interesse patrimonial cultural, não se direcionando a pretensão autoral para essa construção. Foram realizadas obras irregulares, consistentes em cinco pavimentos, nos fundos do terreno do imóvel em questão, a qual visa o autor a demolição.

As obras irregulares das quais se insurgem o autor, foram realizadas pela antiga proprietária, tendo o réu adquirido o bem em 2003, através de leilão judicial, com carta de arrematação datada de 12/05/2003.

Depois de noticiado na imprensa a situação caótica do cortiço em que se tornou o imóvel, veiculado pelo jornal O Globo, no dia 04/05/2004, foi instaurado o inquérito civil pelo Ministério Público que, aliado com depoimentos dos moradores e laudos periciais dos órgãos públicos, geraram a presente ação civil pública.

Em decorrência destes fatos, no dia 18/05/2004, a Prefeitura do Município do Rio de Janeiro iniciou a destruição da obra irregular, com demolição de dois dos cinco pavimentos, conforme consta do laudo emitido pela Prefeitura, sendo tal trabalho impedido de prosseguir em razão do Mandado de Imissão da Posse expedido pela Justiça Trabalhista em favor do réu.

São fatos incontroversos, portanto, que no imóvel foram construídas obras irregulares pela antiga proprietária, imóvel este localizado em APAC – Área de Proteção do Ambiente Cultural.

Assim sendo, não se questiona quanto ao cabimento da demolição das obras irregulares.

O cerne da questão está no fato de subsistir ou não parte da obra irregular no imóvel. Aduz o apelante que somente dois dos cinco pavimentos foram demolidos, enquanto o réu, baseado na perícia judicial realizada, alega que a demolição realizada pela Prefeitura foi total, restando apenas vestígios da demolição que atualmente servem de sustentação do terreno.

Contudo, o laudo confeccionado pela Prefeitura esclarece (fls. 45/46):

*Em 30/03/04, o arrematante e atual proprietário, Sr. Valmiro Luis de Sousa Filho, conseguiu executar ordem judicial, desalojando todos os ocupantes da casa 39 e lá deixando dois vigias desarmados. Nessa mesma noite, os dois vigias foram postos em fuga e a casa foi invadida por alguns ex-moradores e, ao que se diz, também por marginais oriundos da favela da Rua Santo Amaro.*

*No último dia 18/05, esta Subprefeitura, em operação conjunta com outros órgãos municipais, deu Início à demolição das construções ilegais, após ter notificado os ocupantes-invasores.*

*No dia subsequente, entretanto, ao reiniciarmos os trabalhos, tivemos que suspendê-lo em virtude do mau tempo.*

*Ocorre, entretanto, que neste espaço de tempo, o proprietário do imóvel, Valmiro, conseguiu nova imissão de posse do imóvel, com a visita de um oficial de justiça (21/05), que colocou na rua o restante dos moradores, ocupantes da parte que não estaria sendo demolida, lacrando o imóvel, que continua com os pertences dos moradores.*

*Estamos no momento em contato com o juiz da 16a. VT, Dr. Ricardo Anosa, aguardando tão somente o destino final dos pertences dos moradores para que possamos prosseguir com as ações de*

*demolição de toda a parte que fora acrescida indevidamente, construções estas executadas sem qualquer critério técnico ou de segurança.*

Foi noticiado nos autos que o réu lacrou o imóvel não permitindo a demolição do restante da obra irregular.

Destarte, contraditório o laudo pericial (fls. 295/325), sobretudo pela foto apresentada à fl. 302, na qual menciona o *expert* que sobraram apenas vestígios dos pavimentos demolidos na parte superior do imóvel, contudo, o que se visualiza são os vestígios dos três pavimentos não demolidos, foto esta muito semelhante à apresentada pela Subprefeitura no seu laudo.

Pelo laudo pericial, em resposta ao 8º quesito afirma o perito judicial que a obra irregular foi completamente demolida pela Prefeitura "conforme se depreende dos autos", o que não é verdade, visto que o laudo da Prefeitura, como já mencionado, informa o contrário. Senão vejamos:

*8º QUESITO:*

*"Queira o Sr. Perito informar se há indícios de demolição recente dos dois pavimentos mais elevados na encosta do terreno da casa 39. Se esta demolição foi feita pela prefeitura e por quais razões."*

*RESPOSTA:*

*O A área objeto desta perícia, item b da fl.5, foi completamente demolida pela PCRJ, conforme depreendido da leitura dos autos, fls. 86/91, face à sua irregularidade construtiva.*

Conforme bem menciona o autor em seu parecer técnico, através de laudo confeccionado pelo GATE (fls. 333/341):

*Quanto ao ponto do Laudo Pericial, com o qual esta Assistente Técnica diverge, este se refere à afirmação categórica do Sr. Perito de que os acréscimos, objeto da perícia, foram completamente demolidos pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Tal afirmação encontra-se nas respostas aos quesitos, parcialmente transcritas, na forma que se segue:*

*[...] objeto da perícia, aonde foram demolidos os cinco pavimentos irregulares. (Resp. 2º Quesito, fls.303);*

*[...] construções irregulares que já encontravam-se demolidas no dia da Vistoria Pericial. (Resp. 6º Quesito, fls.304);*

*A área objeto desta perícia, item b da FI.5, foi completamente demolida pela PCRJ, conforme depreendido da leitura dos Autos, fls. 86/91, face à sua irregularidade construtiva. (Resp. 8º Quesito, fls. 305);*

*[...] construções irregulares, posto que no dia da Vistoria estas já encontravam-se demolidas [...] (Resp. 9º Quesito, fls.305);*

*No dia da Vistoria não havia nenhum pavimento edificado na parte superior do prédio, mas tão somente vestígios da referida demolição. (Resp. 10º Quesito, fls.306);*

*No dia da Vistoria não existia qualquer construção na parte superior do imóvel. (Resp. 11º Quesito, fls.306);*

*Apesar de demolidas as construções, pode-se inferir que tenham sido edificadas em desconformidade legal, posto que foram objeto de demolição pela PCRJ. (Resp. 12º Quesito, fls.307);*

*[...] no dia da Vistoria não havia mais qualquer construção na parte superior do prédio, tendo sido tudo demolido pela PCRJ. (Resp. 13º Quesito, fls.307);*

*A demolição já foi promovida. [...] (Resp. 16º Quesito, fls.308).*

*Contradizendo sua própria afirmação, o Sr. Perito apresenta uma foto do local, dizendo tratar-se de vestígios dos pavimentos demolidos na parte superior do imóvel, além de afirmar, na resposta ao 16º Quesito (fls.308), que "o solo está completamente recoberto por lajes de concreto que eram os pisos das construções irregulares, o que de uma forma ou de outra promove a estabilização do terreno".*

*Entretanto, está claro que a demolição foi parcial e que os "vestígios" mencionados pelo Sr. Perito, são as ruínas dos três pavimentos não demolidos pela Prefeitura (Figura 3).*

*O Sr. Perito menciona em sua resposta ao 8º Quesito, que a completa demolição pode ser depreendida da leitura das fls. 86/91 dos autos. Entende-se, que, pelo contrário, no Relatório de*

*Operação SMU/GOE n. 010/04 (fls. 86/91), é relatado que houve a demolição de dois pavimentos, em caráter de emergência, na operação do dia 18/05/04 e que no dia seguinte (19/05/04), a continuidade da operação foi interrompida por um incidente com os moradores que insistiam em permanecer nos pavimentos inferiores. Quando da retomada da operação, em 24/05/2004, esta também foi interrompida, por um Mandado de Imissão de Posse da 16ª Vara da Justiça do Trabalho.*

*Portanto, tal documento só comprova que apenas os dois pavimentos superiores foram demolidos pela Prefeitura. Qualquer dúvida quanto a isso, é sanada pelo teor do documento datado de 20/12/06, no qual, o proprietário do imóvel, depois de dois anos e sete meses da demolição dos dois pavimentos em 18/05/04, solicita à Prefeitura a demolição dos acréscimos não licenciados, sob a alegação do risco permanente de nova invasão dos imóveis.*

*Assim sendo, o que se constatou na vistoria é que tal solicitação não foi atendida e que no local permanecem os três pavimentos restantes, em ruínas, sem condições de habitabilidade e apresentando forte insalubridade, sendo foco de proliferação de vetores de doenças. Outra questão a ser levada em conta é a avaliação da segurança estrutural das lajes, vigas e paredes remanescentes, construídas clandestinamente e sem qualquer adequação técnica. Assim, é temeroso considerar o argumento do Sr. Perito de que as lajes de concreto que eram os pisos das construções irregulares, de uma forma ou de outra, promovem a estabilização do terreno.*

*O local com os acréscimos objeto da lide encontra-se totalmente degradado, condição inadmissível, principalmente, por ser parte de bem imóvel preservado como de relevante interesse para o ambiente cultural urbano (APAC Catete) e para o patrimônio cultural do Rio de Janeiro. A demolição total que o Sr. Perito classificou como "vestígios" é imprescindível para a preservação do imóvel e foi, inclusive, solicitada à Prefeitura, pelo próprio proprietário, como visto acima.*

Assim sendo, embora o perito conclua que não há construção de obra irregular, confirma que constam seus vestígios, os quais se traduzem em ruínas de três dos cinco pavimentos irregularmente construídos.

Portanto, razão em parte assiste ao Ministério Público, ressaltando-se que o réu possui a propriedade do bem desde 2003, com posse a partir de maio de 2005, ocasião em que lacrou o imóvel impedindo o término da demolição iniciada pela Prefeitura dias antes da imissão na posse do bem.

Assim sendo, indubitável a responsabilidade do réu na obrigação de concluir a devida demolição da obra irregular, sobretudo diante do advento dos Decretos Municipais nº 25.693/2005 e 28.222/2007 os quais declararam que o imóvel fica preservado como de relevante interesse para o patrimônio cultural.

A responsabilidade, nesse caso, decorre da titularidade do próprio bem, o que significa dizer que subsistiria a responsabilidade do réu ainda que o mesmo não impedisse o término da demolição pela Prefeitura.

Diante disso, levando-se em consideração se tratar de uma obrigação *propter rem*, o que importa na assunção de obrigações desvinculadas de qualquer manifestação da vontade do sujeito, mas sim à titularidade do bem, impõe-se a imputação da responsabilidade a todos os que sucedam ao titular, por se tratar de obrigação ambulatória, ou seja, movimenta-se de um titular para outro, não constituindo dívidas do proprietário anterior ou atual, mas sim encargos da própria coisa.

Neste sentido o precedente do Superior Tribunal de Justiça:

*PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AMBIENTAL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. CONSTRUÇÃO DE ATERRO EM FAIXA DE PROTEÇÃO MARGINAL. DANO CAUSADO AO MEIO AMBIENTE. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. INFRAÇÃO COMETIDA POR*

*TERCEIRO. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE OBJETIVA E SOLIDÁRIA. ART. 14 DA LEI 6.938/1981.*

*1. In casu, a Fundação Superintendência Estadual de Rios e Lagoas - Serla ajuizou Ação Demolitória contra a empresa Marco Móveis e Decorações Ltda., pleiteando a remoção de aterro e o desfazimento de construções erigidas na faixa marginal de proteção da Lagoa da Tijuca.*

*2. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro manteve a sentença monocrática que extinguiu o processo sem julgamento do mérito, declarando a ilegitimidade passiva ad causam da empresa demandada, por considerar que as obras irregulares não foram realizadas pela ré, mas por terceiro que ocupava o imóvel vizinho.*

*3. A solução integral do debate, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 535 do CPC.*

*4. É incontroverso nos autos que a) a obra foi construída em área de proteção ambiental non aedificandi; b) os representantes legais da empresa são os proprietários do imóvel degradado; e c) a ré ocupava o local à época da ocorrência da infração ambiental.*

*5. Conforme jurisprudência firmada no STJ, "a obrigação de recuperar a degradação ambiental" praticada por terceiro ou anterior titular do domínio "abrange aquele que é titular da propriedade do imóvel, mesmo que não seja de sua autoria a deflagração do dano, tendo em conta sua natureza propter rem" (EDcl no Ag 1224056/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 6.8.2010).*

*6. O proprietário de imóvel que nele permite, por ação ou omissão, a realização de atividades ou obras por terceiro responde solidariamente pela eventual degradação ambiental, pois incumbe-lhe zelar pela sua conservação, podendo, assim, figurar no polo passivo de demanda que visa à demolição das construções e a benfeitorias irregulares, sobretudo quando estas acabam por favorecê-lo ou valorizar o terreno.*

*7. Recurso Especial parcialmente provido.*

*(REsp 1186130/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, julgamento: 02/12/2010).*

Por conta deste mesmo fundamento, aliada a responsabilidade objetiva de reparar tal dano, incumbe ao réu promover a medida compensatória decorrente da supressão vegetal promovida à época da construção dos pavimentos irregulares no imóvel em questão, de forma a compensar o dano ambiental promovido pela retirada das árvores então existentes.

Tal medida deve ser apurada em liquidação de sentença, na forma do art. 475-C do CPC, conforme acertadamente decidido na sentença, posto que dependa de avaliação pericial para tanto. Nesse aspecto merece destaque as afirmativas do perito judicial em resposta ao quesito do autor:

*15º QUESITO:*

*"Queira o Sr. Perito informar se, após a demolição das modificações e acréscimos executados na encosta do imóvel nº 39 da Ladeira Russel, será necessário reconstituir o ecossistema lesado, fazendo o plantio de mudas das espécies antes existentes na área."*

*RESPOSTA:*

*Não há que se falar em ecossistema, posto tratar-se de local dentro da cidade, com grau máximo de antropização. No entanto, é conveniente que se promova medida compensatória pela Supressão vegetal promovida à época da construção dos pavimentos irregulares, de forma a se compensar o dano ambiental promovido pela retirada das árvores então existentes, marcando-se que o Réu, não foi o responsável por tal ato, embora, de fato, recaia sobre ele o passivo ambiental do imóvel.*

Em que pese não haver flora nativa a ser recuperada, fato é que as obras irregulares destruíram a vegetação existente, devendo a mesma ser repostada, por se tratar de responsabilidade objetiva, além de obrigação *propter rem*. Precedentes: STJ, REsp 1107219/SP, Rel. Min. Luiz Fux, julgamento: 02/09/2010: *"Como se vê, ficou provado que o ora apelante ocupou área de preservação permanente e ali fez várias edificações irregularmente; o fato de já não haver ali*

*vegetação nativa, quando da ocupação, não o libera da responsabilidade objetiva e correspondente a obrigação propter rem de reconstituir essa vegetação”.*

Por fim, quanto ao dano moral, verifica-se que o réu deu causa ao não término da demolição da obra irregular, impedindo a ação da Prefeitura nesse sentido, o que gerou danos coletivos à sociedade e à vizinhança, prejudicando área de turismo e de preservação cultural e histórica da cidade.

Levando-se em conta o decurso de tempo, bem como pela dimensão dos danos causados, fixo a indenização pela reparação pelos danos morais coletivos em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), levando-se em consideração, ainda, o caráter pedagógico-punitivo do referido instituto.

Pelo exposto, o voto é no sentido de dar provimento ao recurso, para:

- a) condenar o réu na obrigação de fazer de demolir de todo e qualquer vestígio da obra irregular existente nos fundos do imóvel situado na Ladeira do Russel, nº 39, Glória, nesta cidade, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais);
- b) condenar o réu à obrigação de não construir nem permitir de qualquer modo que terceiros construam no local, sem prévia licença dos órgãos competentes, sob pena de multa de R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- c) condenar ao réu ao pagamento de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a título de danos morais.
- d) condenar o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.000,00 (mil reais), a serem revertidos ao FEMP – Fundo Especial do Ministério Público.

Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 2015.

Nagib Slaibi, relator.