

ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE JOÃO PESSOA
4ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - ACERVO A
Cartório Judicial: (83) 99145-1498

DECISÃO

[Licenças]

MANDADO DE SEGURANÇA CÍVEL (120)

0805866-36.2024.8.15.2001

IMPETRANTE: CONSTRUTORA COBRAN LTDA - ME

IMPETRADO: MUNICÍPIO DE JOAO PESSOA, DIRETORA DE CONTROLE URBANO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA - PB

Vistos, etc.

CONSTRUTORA COBRAN LTDA, devidamente qualificada nos autos, impetrou, por intermédio de seu advogado devidamente constituído, o presente MANDADO DE SEGURANÇA COM PEDIDO DE CONCESSÃO DE LIMINAR contra da DIRETORA DE CONTROLE URBANO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA – PB.

Alega, em síntese, que a autoridade apontada como coatora está se omitindo há cerca de 60 (sessenta) dias ao não expedir a Licença de Habitação (Habite-se) do empreendimento Way, apesar de cumpridas todas as exigências administrativas pela Empresa Impetrante, inclusive já tendo sido proferido, em 23/11/2023, até mesmo parecer conclusivo da Diretoria de Fiscalização atestando que “o imóvel está de acordo com o projeto apresentado”.

Afirma que no dia 02/12/2019, a Prefeitura Municipal de João Pessoa emitiu o Alvará de Licença para Construção nº 2019/001745, com a tipologia de subsolo, térreo, 08 (oito) pavimentos tipo e cobertura para o empreendimento Way. Ademais, em 23/11/2023, ao final da construção do empreendimento Way, a Diretoria de Fiscalização da Secretaria de Planejamento do Município de João Pessoa emitiu parecer técnico conclusivo informando que que “diante da vistoria foi visto que o imóvel está de acordo com o projeto apresentado”. Assim, em 07/12/2023, a Empresa Impetrante protocolou Requerimento de Concessão de Licença de Habitação (Habite-se), autuado sob o nº 2023/043823, perante a

Secretaria de Planejamento do Município de João Pessoa, contudo, passados cerca de 60 (sessenta) dias e sem motivo jurídico algum, a autoridade coatora se omite ao não expedir a Licença de Habitação (Habite-se) do empreendimento Way.

Argumenta que a expedição da Licença de Habitação (Habite-se) é um ato vinculado, de modo que, uma vez cumpridos os requisitos pelo particular, a Administração deve expedir a licença. Além disso, sustenta que mesmo que houvesse alguma irregularidade no Alvará de Licença para Construção nº 2019/001745, ainda assim a Licença de Habitação (Habite-se) deve ser expedida, devido à presunção de veracidade e legitimidade do referido ato administrativo, bem como ao princípio da segurança jurídica e da confiança.

Por fim informa que o empreendimento encontra-se completamente finalizado desde o mês de dezembro de 2023, restando apenas e tão somente a entrega das respectivas chaves dos imóveis, o que só poderá ocorrer após a expedição da Licença de Habitação (Habite-se) por parte da Secretaria de Planejamento do Município de João Pessoa.

Com base no exposto requer a concessão de liminar para que a autoridade coatora exerça, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, a licença de habitação (habite-se) do empreendimento Way.

Apresentou documentos.

Custas iniciais recolhidas.

O Município se manifestou nos autos sobre o pedido liminar, alegando que a não concessão do habite-se tem origem no evento anterior: o alvará de construção. Este foi expedido pelo responsável pela Diretoria de Controle Urbano em 02 de dezembro de 2019, mesmo após constatada uma altura superior à permitida. Tal decisão foi justificada pelo fato de existir um prédio com o mesmo gabarito, mais próximo da orla.

Em conclusão informa que o Ministério Público Estadual instaurou

inquéritos civis para apurar responsabilidades pela construção de prédios na faixa de orla com altura superior ao permitido, sendo esta, portanto, a principal irregularidade que aflige o empreendimento da impetrante. Inclusive, informa que em reunião realizada na Sede da Procuradoria Geral de Justiça, no dia 10 de janeiro de 2024, restou consignado em ata que “o Município não poderá liberar o habite-se dos prédios em construção, sob pena de crime de responsabilidade”.

É o relato. DECIDO.

Conforme redação disposta no inciso LXIX, do art. 5º, da Constituição Federal: *"Conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público"*.

Acerca do conceito de direito líquido e certo, transcreve-se a definição dada por Hely Lopes Meirelles, *in verbis*:

Direito líquido e certo é o que se apresenta manifesto na sua existência, delimitado na sua extensão e apto a ser exercitado no momento da impetração. Por outras palavras, o direito invocado, para ser amparável por mandado de segurança, há de vir expresso em norma legal e trazer em si todos os requisitos e condições de sua aplicação ao impetrante: se sua existência for duvidosa; se sua extensão ainda não estiver delimitada; se o seu exercício depender de situações e fatos ainda indeterminados, não rende ensejo à segurança, embora possa ser defendido por outros meios judiciais. (Hely Lopes Meirelles, Mandado de Segurança, Ação Popular, Ação Civil Pública, Mandado de Injunção, “Habeas Data”, 12ª edição, Editora Revista dos Tribunais, pp. 12/13).

Nesse contexto, em se tratando de ação mandamental, o artigo 7º,

inciso III, da Lei nº 12.016/2009, estatui requisitos essenciais para o deferimento da liminar, consubstanciados no *periculum in mora* e o *fumus boni iuris*.

No caso em apreço, o impetrante se insurge contra ato supostamente abusivo e ilegal praticado pela diretora de controle urbano da secretaria de planejamento do Município de João Pessoa – PB, que está se omitindo ao não expedir a Licença de Habitação (Habite-se) do empreendimento Way.

Segundo consta na defesa prévia apresentada pelo Município, a negativa do Habite-se tem por fundamento o fato de que o alvará de construção foi expedido mesmo após constatada altura superior ao permitido, sob o fundamento de que existia um prédio do mesmo gabarito, mais próximo da orla. Além disso informa que firmou acordo com o Ministério Público do Estado da Paraíba, por meio do qual se comprometeu a não liberar o habite-se dos prédios em construção na faixa de orla com altura superior ao permitido.

Por seu turno, a impetrante argumenta que a obra somente foi construída em razão da concessão de alvará de construção expedido pelo próprio Município.

Pois bem. A expedição de alvará de construção e, por conseguinte, a expedição de Licença de Habitação (Habite-se), se encontram no âmbito do chamado Poder de Polícia que, em sentido estrito, é a prerrogativa da Administração Pública de causar restrições ou limitações à liberdade ou à propriedade dos indivíduos, em prol da coletividade. De acordo com a lição de Hely Lopes Meirelles:

Poder de Polícia é a faculdade de que dispõe a Administração Pública para condicionar e restringir o uso, o gozo de bens, atividades e direitos individuais, em benefício da coletividade ou do próprio Estado. O Poder de polícia é o mecanismo de frenagem de que dispõe a Administração Pública para conter os abusos do direito individual. (MEIRELLES, 1999, p.115)

Neste ponto, o Município tem o dever de fiscalizar as construções e, se encontrar irregularidades, negar a expedição do alvará de construção ou, posteriormente, embargar a obra em andamento. A licença para construir, portanto, é presumida legítima; não se pode esperar que o solicitante questione sua validade.

Acerca da expedição de alvará de construção e da expedição de Licença de Habitação (Habite-se), dispõe a Lei Municipal nº 1.347/1971, que institui o Código de Obras do Município de João Pessoa – PB:

Art. 81 - Aprovado o projeto e obtida a licença, depois de pagos os emolumentos e taxas devidos será expedido o respectivo alvará.

§ 1 - No alvará de construção serão expressos, além do nome do trono da obras, elementos para identificação do lote que será edificado.

(...)

Art. 86 - O cancelamento da aprovação de um projeto ou de uma licença para construção dar-se-á automaticamente:

I - quando decorridos sessenta (60) dias, de despacho que tiver deferido o requerimento da aprovação do projeto ou da licença para construção não tenha sido feito pagamento dos emolumentos e taxas respectivas.

II - quando tenha sido expedido o documento de licença sessenta (60) dias após o prazo fixado para terminação desta licença, se a obra não tiver sido realizada ou tiver sido iniciada e interrompida.

§ único - O Cancelamento automático da aprovação de um projeto ou de uma licença para construção, inclui também o cancelamento dos despachos que tiverem deferido os seus

respectivos requerimentos, ficando tais despachos considerados sem valor.

Art. 87 - o cancelamento da aprovação do projeto poderá ser feito a juízo de uma Comissão especial designada pelo Prefeito no caso de ter sido constatado engano na sua aprovação. Neste caso recairão sobre a Prefeitura a responsabilidade e os ônus decorrentes e necessários a modificar ou demolir as obras porventura já realizadas a fim de que fiquem respeitadas as disposições deste Código.

(...)

Art. 105 - Requerido o "habite-se" a Diretoria de Fiscalização de Obras providenciará a vistoria da edificação.

Art. 106 - O prazo para concessão do "habite-se" não poderá exceder de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de entrada do requerimento no protocolo da S.V.O.P,

§ único - Decorrido o prazo estipulado neste artigo e não havendo exigências a cumprir, determinada pelo órgão competente, poderá a edificação ser habitada, ocupada ou utilizada, desde que seja feita a comunicação por escrito ao Diretor da D.F.O.

No presente caso, é incontroverso que o Município expediu o alvará de construção que, conforme acima mencionado, é um ato administrativo que goza de presunção de veracidade e legitimidade. Ademais, não há registro nos autos de qualquer comunicação de embargo da obra, ou seja, a municipalidade permitiu a conclusão da obra sem embargo, logo, considerando que a construção seguiu o projeto aprovado, a recusa do habite-se é injustificada.

Com efeito, mesmo o acordo estabelecido entre o Município de João Pessoa e o Ministério Público Estadual para a não liberação de habite-se dos prédios em construção serve como fundamento para recusa da concessão do habite-se da impetrante, uma vez que, novamente, a obra foi concluída em conformidade com as as exigências técnicas e legais do próprio Município.

Por fim, caso seja confirmado que a licença foi concedida indevidamente pelo servidor - *“em pré-análise do empreendimento denominado WAY, foi constatada, altura superior ao permitido. Pois bem, mesmo dispondo dessa informação o então Diretor, responsável pela Diretoria de Controle Urbano, em 02 de dezembro de 2019, subscreveu o alvará de licença para construção e liberou o processo, sob o argumento de que existia um prédio do mesmo gabarito, mais próximo da orla”* -, o município deve utilizar os meios disponíveis para revogar as licenças e/ou iniciar uma ação demolitória, se necessário.

Assim, numa primeira análise, entendo que a parte autora não pode ser surpreendida com a negativa de licença de habitação (habite-se) do empreendimento Way, pois concluiu a obra de acordo com o alvará de construção concedido. Por outro lado, o *periculum in mora* também se mostra evidente, tendo em vista o prejuízo financeiro, uma vez que se as chaves dos imóveis não forem entregues no prazo estipulado, haverá uma indenização de 1% por cada mês de atraso a favor dos adquirentes, além do dano a imagem da impetrante.

Diante do exposto, DEFIRO O PEDIDO DE LIMINAR requerido pela CONSTRUTORA COBRAN LTDA para que a autoridade coatora exerça, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, a licença de habitação (habite-se) do empreendimento Way.

Cumpra-se imediatamente.

Oficie-se, a parte promovida, por meio da Secretaria de Planejamento do Município de João Pessoa para o efetivo cumprimento. Esta decisão serve como ofício para fins de cumprimento.

Intime-se as partes desta decisão.

Notifique-se a autoridade coatora para prestar informações no prazo de 10 (dez) dias.

Concomitantemente, dê ciência ao órgão de representação judicial do qual é integrante a autoridade coatora, para querendo ingressar no feito.

Após, vista ao MP, devendo este se manifestar no prazo improrrogável de 10 (dez) dias, conforme disciplina o art.12, da Lei do Mandado de Segurança (lei nº.12.016/09).

Decorrido o prazo, venham-me os autos conclusos para sentença.

JOÃO PESSOA, data e assinatura eletrônica.

Juiz(a) de Direito



Assinado eletronicamente por: **LUCIANA CELLE GOMES DE MORAIS RODRIGUES**

22/02/2024 13:34:07

<http://pje.tjpb.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **85934680**

240222133407277000000080811580