

ATO ADMINISTRATIVO

LICENÇA PARA CONSTRUIR

Recurso

AP -

EMPRESA RESPONSÁVEL PELO PROJETO ARQUITETÔNICO — INOBSERVÂNCIA DAS REGRAS ADMINISTRATIVAS E AMBIENTAIS - DEVER DE REPARAR O DANO CAUSADO

RESUMO

- No Contrato de Prestação de Serviços constante de fls., a contratada Suarez & Macieira Arquitetos Associados S/C assumiu o compromisso de executar para o contratante Adrian J.H. um projeto arquitetônico de residência unifamiliar, em dois lotes de terreno, situados em Búzios, no Condomínio Praia da Ferradurinha. - Consta do contrato que, na execução da tarefa que lhe foi cometida, à contratada "cabera cumprir as exigências feitas pelos órgãos competentes" (fls.) - Tratando-se de lotes de terreno situados em área de marinha e de preservação ambiental, é óbvio que as exigências a que a cláusula contratual se refere não são apenas as procedentes do Condomínio e da Prefeitura local, senão que, também, as emanadas da Comissão Estadual de Controle Ambiental - CECA - , da FEEMA e da própria Lei nº 7661/88, cujo artigo 6º estabelece que para o licenciamento de edificações em terrenos de marinha é necessária autorização do Ministério da Marinha, através da Capitania dos Portos. - Ocorre que, na elaboração do projeto, a contratada, ao que consta da Deliberação CECA nº 2.727, de 11 de agosto de 1992, não atendeu "às condições prefixadas pela FEEMA, no processo de licenciamento, no que se refere à taxa de ocupação" e não considerou "que os empreendimentos que se instalaram em área de marinha deverão estar de acordo com as exigências estabelecidas pelo órgão ambiental" (fls.) - As deficiências do projeto, executado tão fielmente quanto nele se contém, na suposição de que atendia à todas as exigências de ordem administrativa, acabaram acarretando a interdição da obra, quando estava quase pronta (fls.). - Para regularização da construção, perante o Sistema de Licenciamento de Atividades Poluidoras - SLAP - o proprietário foi obrigado a promover: a) a demolição das obras realizadas na faixa de recuo de 12 metros da Praia da Ferradurinha, nomeadamente o mirante e o deck; b) a recomposição do talude resultante da demolição; c) o plantio da vegetação nativa da região da área recomposta. (fls.) - Evidentemente, os prejuízos sofridos pelo autor, com o descumprimento, pela ré, da sua obrigação contratual de elaborar o projeto com observância de todas as regras administrativas, inclusive as relativas ao direito ambiental, não podem ficar sem adequada reparação. - A ré não nega os fatos narrados pelo autor, todos comprovados, aliás, através de prova documental inequívoca, mas mesmo assim afirma que não está obrigada a indenizar os danos sofridos pelo autor porque as exigências administrativas feitas pela CECA são todas absurdas e a interdição das obras foi ilegal, de tal modo que o autor devia ter ido a juízo questionar as exigências e promover a desinterdição da obra, em lugar de concordar, docilmente, com tudo o que lhe foi exigido, de forma arbitrária e, até, truculento. - O argumento não merece acolhida porque milita em prol do ato administrativo presunção de legitimidade e de veracidade, que a ré não conseguiu destruir com prova em contrário, que estava a seu cargo. - Permanece, pois, íntegra a presunção e, com ela, o dever de indenizar. - As verbas indenizatórias foram bem arbitradas, pelo juiz, com base em laudo pericial elaborado com técnica apurada e com rigor científico. - Aliás, nas suas longas razões de recurso - mais de 30 (trinta) folhas - em nenhum momento a segunda apelante apresentou qualquer objeção às parcelas de que se compõe o universo indenizatório, tal como colocadas no laudo pericial e na sentença. - Da procedência do pedido inicial, com a condenação da ré a indenizar o autor, pelos prejuízos a que culposamente deu causa, decorre, necessariamente declaração de improcedência do pedido reconvenicional, voltado para a obtenção de prestação jurisdicional fundada em culpa contratual da outra parte. - Examina-se, por fim, a primeira apelação, na parte relativa aos dois pedidos restantes. - A vaga referência, nos recibos de fls. 56/60, a

"serviços prestados" e a honorários do "serviço mencionado", não autoriza a conclusão de que as somas constantes dos documentos foram pagas pelo autor a advogados que diz ter contratado "para defender-se da ação administrativa que interditou a sua casa". - Dentro desse quadro fático, é inegável que a verba foi bem negada, na sentença que constitui o objeto do presente recurso. - Resta, por examinar, o pedido de indenização de danos morais. - Ainda aqui ao autor falece razão. - Como assinalou, com muita precisão, a E. Segunda Câmara Cível deste Tribunal, no julgamento da Apelação Cível nº 8

EMENTA

A firma de arquitetura que, descumprindo cláusula de Contrato de Prestação de Serviços, elabora projeto de construção de casa, com inobservância das regras administrativas, inclusive as contempladas no direito ambiental, do que resulta a interdição da construção, deve indenizar os prejuízos a que culposamente deu causa.