



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Comarca da Capital
15ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital

AV ERASMO BRAGA, 115, SALAS 512 B, 527 B, 529 B, LAMINA I, 5 ANDAR - Bairro: Centro -
 CEP:
 20010020 - Fone: (21) 3133-2374 - Email: cap15vfaz@tjrj.jus.br

AÇÃO CIVIL PÚBLICA Nº 3014425-02.2025.8.19.0001/RJ

AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RÉU: MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO

RÉU: -----

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pelo **MP da 1ª Promotoria de Tutela Coletiva do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural da Capital** em face do MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO e de ----- aduzindo que em fevereiro de 2015 foi instaurado o Inquérito Civil MA 9755 visando apurar o possível estado de degradação da **edificação em que residiu o escritor Machado de Assis**, situada na Rua dos Andradas, nº 147 (antigo nº 119), Centro, Rio de Janeiro, tratando-se de bem tombado provisoriamente pela municipalidade, através do Decreto Municipal nº 29.903/2008.

Informa que o *GATE Ambiental, Grupo de Apoio Técnico Especializado do Ministério Público*, elaborou a Informação Técnica que anexa, atestando de forma conclusiva a gravidade dos danos já consumados e a necessidade urgente da restauração do imóvel, em razão de seu péssimo estado de conservação.

O segundo réu -----, vem a ser o proprietário do imóvel desde 23 de outubro de 1989, quando a edificação já havia sido incluída na lista de bens a serem preservados pelo decreto que instituiu as Áreas de Proteção do Ambiente Cultural nos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo- APAC SAGA desde o ano de 1987. Contudo, informou o proprietário que obteve autorização municipal para o estabelecimento no local de um estacionamento, em 21/11/1990.

No âmbito do Inquérito Civil, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) informou ter instaurado em 1995 o Processo administrativo nº 02/300.991/1995, relativo a requerimento de licença para reconstrução do prédio *pelo proprietário*, que postulou, na origem do processo, *licença municipal para executar projeto de reconstrução do sobrado original de dois pavimentos com o acréscimo de um terceiro pavimento à edificação*, licença que foi concedida, a despeito do imóvel ter sido incluído desde data anterior na APAC SAGAS, contudo, circunstância que constitui óbice jurídico à modificação da volumetria da edificação. Contudo, a licença expirou sem que o proprietário iniciasse as obras.

Sem manutenção, a fachada da edificação se degradou

continuamente e ameaça perigosamente colapsar, expondo a integridade de terceiros a risco severo, situação identificada pela Defesa Civil Municipal, em laudos emitidos em 2007 e 2017. Contudo, decorridos 8 anos da última vistoria, nada de concreto foi feito pelo proprietário ou pela Prefeitura, observado que atualmente resta somente a fachada em estado precário.

A vistoria do **GATE** e o correspondente laudo técnico pericial do **GATE Ambiental** estabeleceu com clareza a gravidade dos danos já consumados e a necessidade urgente da restauração dos imóveis, em razão de seu péssimo estado de conservação, pontuando que (i) ainda que o estacionamento tenha obtido autorização anterior ao tombamento, o imóvel já estava inserido em área de APAC, desde o ano de 1987; (ii) que o uso de garagem/ estacionamento não é adequado para o local; (iii) o art.37 do Decreto nº 7351/1988 estabelece a obrigatoriedade de reconstrução da edificação, mantidas as suas características originais; (iii) diante dos critérios definidos para a APAC, deve ser preservada a volumetria da edificação, ou seja, sua configuração espacial enquanto volume (fachada e cobertura) e suas características arquitetônicas externas; (iv) em caso de demolição não licenciada ou de sinistro poderá o órgão (...) estabelecer a obrigatoriedade de reconstrução da edificação, mantidas as suas características originais.

Por fim, apresentou medidas que devem ser adotadas, de caráter emergencial, de modo a evitar a continuidade da deterioração do imóvel e riscos de acidentes, bem como para a restauração do bem tombado.

Diante da prova pré-constituída constatando que o imóvel se encontra em péssimo estado de conservação, em razão da prolongada omissão dos réus, bem como que a fachada, pode ser completamente perdida, caso não sejam adotadas medidas emergenciais de preservação e restauração de seu valor histórico-cultural remanescente, requer o Ministério Público a concessão das medidas liminares seguintes, sendo fixado prazo máximo de 30 dias para início da execução e o prazo máximo de 90 dias para sua conclusão, sob pena de multa diária não inferior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada réu.

i) Caráter emergencial

A. avaliação e retirada cuidadosa dos elementos arquitetônicos originais em desprendimento da fachada remanescente, para evitar riscos de acidente, e posterior acondicionamento para possível execução de réplica ou reaproveitamento e restauração;

B. retirada da cobertura em fibrocimento em estado precário de conservação que se encontra instalada diretamente na fachada remanescente, no interior do imóvel, e demais elementos construtivos que estejam nessa situação, após inspeção detalhada;

C. proteção do topo da alvenaria para evitar a continuidade de entrada de água, e assim a progressão dos danos. Necessária verificação das condições das telhas sobre o topo;

D. retirada e adequação da fiação elétrica junto à fachada conforme as normativas vigentes.

(ii) Para a restauração do bem tombado

A. realização de pesquisa histórica e de documentação existente, incluindo plantas do projeto arquitetônico original, para possível reconstrução da volumetria do bem;

B. levantamento físico do imóvel (cadastral) e mapeamento de danos

e análise do estado de conservação das estruturas e elementos arquitetônicos remanescentes;

C. projeto de intervenção e adaptação de uso. Nesta etapa deverão ser decididas as soluções técnicas a serem adotadas para o restabelecimento do bem tombado, incluindo decisão de alternativa de projeto, caso não seja possível a reconstrução da volumetria. É fundamental a definição do uso a ser dado ao imóvel;

Decido.

Conforme o relatado acima e documentos juntados nos autos, resta comprovado ser a edificação da Rua dos Andradas, 147, Centro, nesta cidade, **local em que residiu o escritor Machado de Assis**, bem preservado pela legislação municipal pela APAC SAGAS, desde o ano de 1987, portanto, anterior a aquisição pelo segundo réu, que o utiliza como estacionamento, diga-se, com autorização municipal.

A preservação da edificação tem regulamentação pelo Decreto nº 7351, de 14 de janeiro de 1988, sendo bem tombado ao nível municipal pelo Decreto nº 29903, de 26 de setembro de 2008. Acresce-se a Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024 – Plano Diretor da Cidade, no que trata as APAC's e os bens tombados, considerando que se encontra subutilizado e com o uso de estacionamento de veículos ao nível da rua. Observa-se, ainda, a Portaria IPHAN nº 135 de 13 de março de 2013, que estabelece critérios de intervenção em área de entorno de bens tombados em nível federal, devendo-se evitar as descaracterizações nas fachadas. Em decorrência, tais circunstâncias estão a caracterizar o **fumus boni iuris**.

De outra ponta, o bem elaborado laudo do GATE Ambiental demonstrou com clareza que a fachada da edificação pode ser completamente perdida, caso não sejam adotadas medidas emergenciais de preservação e restauração de seu valor histórico-cultural remanescente, o que se apresenta plenamente comprovado pelos fotogramas trazidos com a inicial, pontuando de forma indubiosa o **periculum in mora**, a exigir urgência na providência.

Presentes os requisitos legais ***DEFIRO parcialmente a medida liminar para o fim de determinar, por ora, as medidas de caráter emergencial visando a proteção dos elementos arquitetônicos originais como postulado, a saber:***

A. avaliação e retirada cuidadosa dos elementos arquitetônicos originais em desprendimento da fachada remanescente, para evitar riscos de acidente, e posterior acondicionamento para possível execução de réplica ou reaproveitamento e restauração;

B. retirada da cobertura em fibrocimento em estado precário de conservação que se encontra instalada diretamente na fachada remanescente, no interior do imóvel, e demais elementos construtivos que estejam nessa situação, após inspeção detalhada;

C. proteção do topo da alvenaria para evitar a continuidade de entrada de água, e assim a progressão dos danos. Necessária verificação das condições das telhas sobre o topo;

D. retirada e adequação da fiação elétrica junto à fachada conforme as normativas vigentes.

Fixado o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para início da execução e o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias para sua conclusão, sob pena de multa diária não inferior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser partilhada por ambos os réus.

Intimem-se da decisão liminar e na mesma ocasião CITEM-SE os réus para os termos da ação.

Diante da impossibilidade de autocomposição pelo ente público, dispenso a realização de audiência prevista no art. 334, CPC.

ANOTE-SE que funciona no feito como autor o MP da 1ª Promotoria de Tutela Coletiva do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural da Capital.

PI

Documento assinado eletronicamente por **ROSELI NALIN, Juiz de Direito**, em 04/10/2025, às 15:22:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrj.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **190000700358v3** e o código CRC **063823e6**.

3014425-02.2025.8.19.0001**190000700358 .V3**

Conferência de autenticidade emitida em 14/10/2025 16:41:33.