

RELATÓRIO DE AÇÕES FISCAIS

Imóvel: (Antigo) Instituto de Saúde Esperança

Proc. Administrativo 4.563/2026 – OS Memorando 26.958/2026 – CM

1. DADOS DO IMÓVEL E DO PROPRIETÁRIO

Razão Social:	(Antigo) Instituto de Saúde Esperança
CNPJ:	21.562.855/0001-86
Proprietário:	Pedro Augusto Nemer Temponi
CPF:	546.923.346-49
Endereço (SIFAN):	Rua Major Luiz de Barros, 47 – Vila Ideal, Juiz de Fora/MG
Inscrição Imobiliária:	030.034/000
Observação:	Documentos fiscais registrados também nos nºs 40 e 26 da mesma rua.

2. ORIGEM DA DEMANDA

O presente relatório é elaborado em atendimento ao Despacho 5 do Memorando 26.958/2026 (Proc. Adm. 4.563/2026), oriundo de requerimento da Câmara Municipal de Juiz de Fora (Req. nº 2047/2026 – Vereador Juraci Scheffer), com prazo de resposta fixado para 07 de maio de 2026.

A demanda solicita que sejam tomadas providências quanto ao imóvel abandonado, com fiscalização e notificação do proprietário para capina, limpeza, recolhimento de lixo e entulho e cercamento total do imóvel.

3. HISTÓRICO DAS AÇÕES FISCAIS

A partir de consulta ao sistema SIFAN, foram identificados 36 documentos fiscais lavrados para o imóvel no período de 2008 a 2026, distribuídos conforme descrito a seguir.

3.1 Documentos lavrados em nome do Instituto de Saúde Esperança

- Termo de Intimação 34.392 (22/10/2008): revisão do sistema hidrossanitário e reconstrução do muro de fechamento (ruas Maria de Castro, Abílio de Abreu e Alexandre Joaquim Siqueira).
- Diligência Fiscal 041.586 (16/01/2009): atendimento à Defesa Civil – B.O. 244/2008; muro reconstruído.
- Diligência Fiscal 041.593 (04/02/2009): cobrança de Termo de Intimação para limpeza da área externa; cumprido em 18/08/2008.
- Diligência Fiscal 048.617 (05/10/2009): cumprimento de Termo de Intimação para retirada de brita do passeio (rua Maria de Castro).
- Termo de Intimação 039.730 K (22/06/2012): providências quanto ao Alvará de Localização e Funcionamento.
- Termo de Intimação 039.729 K (22/06/2012): atendimento à Defesa Civil – reparo na rede de esgoto para evitar desestabilização do muro de contenção.
- Auto de Infração 041.825 K (06/08/2012): não cumprimento do Termo de Intimação 039.729 K (reparo em rede de esgoto).
- Diligência Fiscal 140.402 K (20/01/2016): cobrança do Termo de Intimação 039.730 K – encerramento das atividades no local.
- Diligência Fiscal 222.303 K (25/11/2019): verificação da situação do imóvel, apresentado de forma insalubre.
- Diligência Fiscal 200661-3: atendimento ao Proc. Adm. 15.707/2022 – imóvel com características de abandono confirmadas.

3.2 Documentos lavrados em nome do proprietário Pedro Augusto Nemer Temponi

- Termo de Intimação 128.257 K (10/06/2015): higiene da edificação (capina/limpeza).

- Diligência Fiscal 131.889 K (15/09/2015): cumprimento do Termo de Intimação 128.257 K.
- Termo de Intimação 137.973 K (18/12/2015): consolidação de muro – B.O. 30-11/2015 da Defesa Civil.
- Auto de Infração 138.178 K (15/01/2016): não cumprimento do TI 137.973 K (PAEP 110.192/2016).
- Termo de Intimação 138.179 K (15/01/2016): capina, limpeza e reconstrução do passeio.
- Termo de Intimação 138.176 K (15/01/2016): capina e limpeza, principalmente junto aos muros de divisa.
- Auto de Infração 140.748 K (22/02/2016): não cumprimento do TI 138.179 K (PAEP 111.354/2016).
- Auto de Infração 140.749 K (22/02/2016): não cumprimento do TI 138.176 K (PAEP 111.353/2016).
- Termo de Intimação 140.747 K (22/02/2016): consolidar e reconstruir muro de divisa com a rua Olegário Pinto.
- Termo de Intimação 175.996 K (22/09/2017): reconstrução e consolidação de muro de divisa – OS 574/2017 (Defesa Civil).
- Auto de Infração 198.812 K (13/08/2018): não cumprimento do TI 175.996 K (PAEP 111.240/2018).
- Termo de Intimação 211.820 K (19/03/2019): providenciar a reconstrução do muro no entorno do imóvel.
- Auto de Infração 218.267 K (05/06/2019): não cumprimento do TI 211.820 K (PAEP 111.066/2019).
- Auto de Infração 230.267 K (03/02/2020): não fechamento do lote com muro/cerca e ausência de passeio em toda a testada (PAEP 110.567/2020).
- Termo de Intimação 201.918-2 (08/07/2022): correções estruturais no muro de divisa – B.O. 129-3/2022 (Defesa Civil).
- Auto de Infração 210.925-2 (08/07/2022): falta de muro, capina/limpeza, passeio e placa de identificação do lote; sem condições de higiene e segurança (PAEP 110.955/2022).
- Auto de Infração 201.923-2 (08/07/2022): não promoção da reconstrução/manutenção do passeio (PAEP 110.956/2022).
- Auto de Infração 201.924-2 (08/07/2022): não reconstrução/recomposição do muro (PAEP 110.957/2022).
- Auto de Infração 204.477-3 (01/06/2023): não reconstrução/recomposição do muro (PAEP 111.140/2023).
- Auto de Infração 204.479-3 (01/06/2023): construção/manutenção do passeio (PAEP 111.141/2023).
- Auto de Infração 207.777-3 (02/10/2023): imóvel em precárias condições de higiene e segurança (PAEP 110.473/2026).
- Diligência Fiscal 207.718-3 (29/09/2023): imóvel em estado de deterioração estrutural e precário estado de higiene, com acesso irregular de pessoas.
- Termo de Intimação 206.780-5 (13/05/2025): falta de muro, capina/limpeza e passeio (Proc. 39.008/2025).
- Diligência Fiscal 206.777-5 (13/05/2025): atendimento ao Proc. Adm. 9.333/2023 – situação de abandono persiste.
- Auto de Infração 210.443-5 (14/07/2025): falta de muro, capina/limpeza e passeio. (PAEP 110.443/2026).
- Termo de Intimação 200.569-6 (14/01/2026): providenciar construção de passeio, higiene, limpeza e fechamento de todas as aberturas.
- Auto de Infração 205.031/2026 (09/04/2026): não cumprimento do TI 200.569-6. Aguardando abertura do PAEP.

4. PROCESSOS DE APURAÇÃO E EXECUÇÃO DE PENALIDADES (PAEP)

4.1 Processos físicos

PAEP	Auto de Infração	Decisão 1ª Inst.	Multa (R\$)	CDA / Situação
110.192/2016	AI 138.178 K – 15/01/2016 (muro de divisa)	30/05/2017	R\$ 731,79	CDA 01.194.696-2 (10/07/2017) Quitado em

PAEP	Auto de Infração	Decisão 1ª Inst.	Multa (R\$)	CDA / Situação
111.353/2016	AI 140.749 K – 22/02/2016 (capina/limpeza)	30/10/2017	R\$ 731,79	18/07/2025 CDA 01.254.521-0 (11/12/2017) – Quitado em 18/07/2025
111.354/2016	AI 140.748 K – 22/02/2016 (passeio/capina)	30/10/2017	R\$ 426,29	CDA 01.254.522-8 (11/12/2017) – Quitado em 18/07/2025
111.240/2018	AI 198.812 K – 13/08/2018 (muro de divisa)	08/10/2018	—	CDA 01.261.928-0 (26/11/2018) – Quitado em 18/07/2025
111.066/2019	AI 218.267 K – 05/06/2019 (muro e limpeza)	20/08/2019	R\$ 1.565,48	CDA 01.336.905-9 (30/09/2019) – Em execução (Cert. Exec. 05/008298-1 de 16/01/2020)
110.567/2020	AI 230.267 K – 03/02/2020 (fechamento/passeio)	09/03/2021	R\$ 843,16	CDA 01.483.834-6 (31/05/2021) – Quitado em 18/07/2025

4.2 Processos eletrônicos

PAEP	Auto de Infração	Decisão 1ª Inst.	Multa (R\$)	CDA / Situação
110.955/2022	AI 210.925-2 – 08/07/2022 (capina/limpeza)	10/02/2023	R\$ 988,81	CDA 01.631.149-3 (27/03/2023) – Quitado em 18/07/2025
110.956/2022	AI 201.923-2 – 08/07/2022 (passeio)	10/02/2023	R\$ 2.472,14	CDA 01.631.144-2 (27/03/2023) – Quitado em 18/07/2025
110.957/2022	AI 201.924-2 – 08/07/2022 (muro/cerca)	10/02/2023	R\$ 988,81	CDA 01.631.204-0 (27/03/2023) – Quitado em 18/07/2025
111.140/2023	AI 204.477-3 – 01/06/2023 (muro/cerca)	01/02/2024	R\$ 2.070,16	CDA 01.794.451-1 (13/03/2024) – Quitado em 18/07/2025
111.141/2023	AI 204.479-3 – 01/06/2023 (passeio)	01/02/2024	R\$ 5.175,66	CDA 01.794.452-0 (13/03/2024) – Quitado em 18/07/2025
111.037/2025	AI 210.443-5 – 14/07/2025 (muro, passeio, capina)	28/01/2026	R\$ 9.727,74	CDA 01.885.295-5 de 10/03/2025 – em aberto.
110.473/2026	AI 207.777-3 – 02/10/2023 (higiene/segurança)	14/04/2026	R\$ 10.230,62	Dentro do prazo para pagto. ou Recurso.

5. SITUAÇÃO DOS DÉBITOS

Conforme apurado, a situação atual dos débitos é a seguinte:

- **CDA nº 01.336.905-9 (30/09/2019):** Em execução:
 - Valor: R\$ 1.565,48 | Certidão Executiva nº 05/008298-1 de 16/01/2020.

- **CDAs nºs 01.194.696-2, 01.254.521-0, 01.254.522-8, 01.261.928-0, 01.631.149-3, 01.631.144-2 e 01.631.204-0:** Quitados em 18/07/2025 – Grupo 1:
 - Valor total quitado: R\$ 14.422,21.
- **CDAs nºs 01.483.834-6, 01.794.451-1 e 01.794.452-0:** Quitados em 18/07/2025 – Grupo 2:
 - Valor total quitado: R\$ 9.038,93.
- **PAEP 111.037/2025 (multa de R\$ 9.727,74): inscrição em Dívida Ativa.** Pendente de pagamento.
- **PAEP 110.473/2026 (multa de R\$ 10.230,62): julgado pela Junta de Julgamentos Fiscais (JJF).** Dentro do prazo de pagamento ou recurso.

6. AÇÃO FISCAL RECENTE (PROC. ADM. 4.563/2026)

Em resposta ao Memorando 26.958/2026, a equipe da Supervisão de Regional Sudeste (SR-SE) realizou vistoria ao imóvel em 09/04/2026, tendo lavrado o Auto de Infração 5.031/2026, nas seguintes condições constatadas:

- Sem muro ou cerca íntegros em todos os limites, não impedindo o acesso de público;
- Sem passeio em perfeito estado de conservação em toda a extensão da testada, com piso resistente, não escorregadio e acessível;
- Sem perfeitas condições de higiene e segurança: imóvel sem capinação, sem drenagem, com acúmulo de lixo e estagnação de água.

Referência: Termo de Intimação 569/2026.

Ressalta-se que o proprietário tem demonstrado reiterada indiferença a todas as ações fiscais realizadas ao longo de quase duas décadas, tendo sido emitidos 36 documentos fiscais desde 2008. A ação administrativa municipal encontra-se, no entanto, limitada à esfera administrativa, sendo necessário considerar encaminhamentos a instâncias judiciais para providências mais efetivas.

7. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Encontram-se em análise junto ao empreendimento as seguintes solicitações, sendo o requerente a empresa Inter Construtora e Incorporadora S.A. (CNPJ 09.611.768/0001-76):

- Protocolo 1.272/2026 (20/03/2026): pedido de Alvará de Demolição.
- Protocolo 1.040/2026 (10/03/2026): pedido de Diretrizes para Desmembramento e/ou Fusão de Lotes.

8. CONCLUSÃO

O histórico fiscal do imóvel localizado na Rua Major Luiz de Barros, 47 (antigo Instituto de Saúde Esperança) evidencia um padrão persistente de descumprimento das obrigações urbanísticas e de posturas municipais pelo proprietário Pedro Augusto Nemer Temponi, não obstante as sucessivas notificações, autos de infração e penalidades aplicadas ao longo dos anos.

Diante da reiterada resistência do proprietário às medidas administrativas e considerando que a competência municipal esgota-se na esfera administrativa, recomenda-se o encaminhamento do caso às instâncias competentes para adoção de medidas mais assertivas e efetivas, incluindo eventual ação judicial visando ao cumprimento compulsório das obrigações de fazer e ao prosseguimento das execuções fiscais pertinentes.

Marco Antônio da Costa de Souza Júnior

Fiscal de Posturas Municipais – Matrícula 06970-1
SEDUPP – SSAU – DMFURB