



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**

**1ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:  
saocaetano1cv@tjstj.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

**CONCLUSÃO**

Em 07 de Agosto de 2019 faço estes autos conclusos à Dra. Érika Ricci, MM<sup>a</sup>. Juíza de direito da Primeira Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul. Eu, Carla Enwa Cervantes Justino Contato, Coordenadora de Serviço, matrícula 98.495-6.

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005296-76.2019.8.26.0565**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direito de Vizinhança**  
Requerente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL**  
Requerido: **Sociedade Civil Imobiliária e Incorporadora São Caetano Di Thiene Ltda**

Vistos.

A autora não cumpriu as exigências determinadas a fls. 150/151.

A construção irregular data de longo tempo (mais de 50 anos). A Municipalidade poderia e deveria ter agido em época oportuna, em observâncias às determinações legais, fiscalizando o local e impondo as medidas e sanções necessárias à regularização do imóvel, com vistas ao bem estar da coletividade. Agora, cobra urgência.

De outra banda, o Judiciário deve atentar para que as normas processuais e legais sejam respeitadas. O feito não pode seguir sem a especificação exata do polo passivo, uma vez que deverá haver regular citação dos réus, sob pena de nulidade do processo. Não cabe ao judiciário presumir quem sejam eles.

Assim, especifique a autora, de forma clara e objetiva, os réus da presente ação (todos os herdeiros se houver inventário findo ou inventariantes, se em andamento), indicando seus endereços e qualificações, como determina a lei processual civil, a fim de que possa haver a formação da lide e o contraditório regular, no prazo de 48 horas.

No entanto, mesmo diante da irregularidade acima constatada e considerando as peculiaridades do caso concreto, bem como a iminência de desabamento do restante das estruturas do imóvel, representando grave perigo aos imóveis lindeiros, aos transeuntes e a via pública, passo a analisar o pedido de tutela antecipada.

A concessão da tutela provisória de urgência, seja ela cautelar ou satisfativa, pressupõe a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**1ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
 CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:  
 saocaetano1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300 do Código de Processo Civil), circunstâncias que se observam no presente caso.

A probabilidade do direito vem demonstrada pelos seguintes documentos:

Fls. 80/82: Boletim de Ocorrência (09/06/2019) - "*...Constatou-se tratar-se de terreno invadido, com construções precárias, contendo cerca de 90 casas de alvenaria, distribuídas em 02 pavimentos, com cerca de 300 moradores de baixa renda, não se tendo conhecimento, até o presente momento, do proprietário do terreno. Verificou-se que os imóveis lá edificadas estão em desacordo com o Código de Obras Municipal, ou seja, desprovidos de alvará*". (grifei)

Fls. 83/87: Relatório de Atendimento/Ocorrência da Defesa Civil (09/06/2019) - "*...O complexo residencial apresenta problemas estruturais de toda sorte e em vistoria completa do local, foi detectado ALTO RISCO de novo e iminente desabamento ainda maior de uma outra parte de uma laje ainda maior, que encontra-se com suas ferragens expostas e completamente deterioradas, colunas de sustentação amolgadas além de acúmulo de águas pluviais por total falta de drenagem e escoamento. Diante do exposto e dado a ocorrência acontecida, no intuito de salvaguardar a integridade física daquelas pessoas, a DEFESA CIVIL evacuou o prédio em sua totalidade, INTERDITANDO O LOCAL POR COMPLETO..*" (grifei)

Fls. 88/95: Laudo Pericial elaborado pela Superintendência da Polícia Técnico-Científica - Instituto de Criminalística - SBC (05/07/2019)- "*... O desabamento constatado se deu em razão de construção inapropriada, que desprezou critérios técnicos adequados e suficientes, tornando essa parte diante das partes estruturais de origem, frágeis e desprovidas de estabilização necessária para os moldes de adaptações pretendidas, ainda que improvisadas e ilegítimas. Em inspeção visual da redondeza interna, pode-se observar outras construções assemelhadas e desprovidas de estabilizações em razão das improvisações praticadas para seus erguimentos. É digno evidenciar que providências para que outros sinistros, que poderão atingir proporções nefastas, sejam evitados.*" (grifei).

Fls. 96/114: " Laudo Técnico de Inspeção Predial elaborado pela Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul (19/07/2019) - "*Diante das inconformidades técnicas construtivas e de falta de desempenho nos sistemas verificados no imóvel vistoriado, assim como pela falta de manutenção periódica, classificamos a edificação em nome de Sociedade Civil Imobiliária e Incorporadora São Caetano Di Thiene, localizada na rua Heloisa Pamplona, n. 511, esquina com Av. Conde Francisco Matarazzo, bairro Fundação, neste Município, de uma maneira*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**FORO DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**1ª VARA CÍVEL**

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -  
 CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:  
 saocaetano1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

*global, como de GRAU DE RISCO CRÍTICO, principalmente no que diz respeito as condições encontradas na cobertura e teto da edificação, que possuem em vista o impacto de desempenho tecnicamente irrecuperável". (grifei)*

Ainda, constam dos autos as fotografias de fls. 86/87 e 91/95

Por sua vez, o risco ao resultado útil do processo transcende a própria questão processual e atinge a tutela da integridade física das pessoas e o direito constitucional de moradia. A fls. 159/162 ficou claramente demonstrada a desídia dos proprietários e a falta de interesse na preservação do imóvel, uma vez que não houve nenhuma alteração nos registros imobiliários desde a década de 1960.

Assim, dada à excepcionalidade do caso concreto, **CONCEDO A TUTELA ANTECIPADA** para determinar que a requerente providencie a demolição da construção irregular especificada na inicial, no prazo de 30 dias, cobrando dos requeridos, posteriormente, eventuais custos por essa demolição.

No mais, como antes salientado, o Município tem o poder/dever de zelar pela segurança de seus habitantes e deverá manter a área isolada, sem qualquer risco às pessoas que por ventura lá se encontrarem, até a data da demolição, observando todas as cautelas necessárias a tanto. Deverá, outrossim, a Municipalidade autora cumprir integralmente esta decisão, em relação a emenda determinada, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de ser revogada a tutela antecipada.

Após a emenda ou decorrido o prazo, venham conclusos para análise da regularidade do polo passivo e citações.

Intime-se.

São Caetano do Sul, 07 de agosto de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**