



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

fls. 218

7ª Vara da Fazenda Pública (SEJUD I)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8878, Fortaleza-CE - E-mail: for07fp@tjce.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0140793-80.2019.8.06.0001**
Classe: **Procedimento Comum**
Assunto: **Obrigação de Fazer / Não Fazer**
Requerente: **Município de Fortaleza-ce**
Requerido: **ARISOL PARENTE PORTELA e outro**

Trata-se de a o cominatória com pedido de antecipac o de tutela ajuizada pelo **Município de Fortaleza** em face de **Arisol Parente Portela e Solimar Parente Portela**, objetivando, liminarmente e sem ouvir a outra parte, que seja determinado aos requeridos que procedam imediatamente   demoli o, com posterior remo o dos entulhos, do edifício localizado na Travessa Campo Grande, n  86, Maraponga, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de multa diária de valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); e, no mérito, a confirma o da tutela de urgência, com a condena o definitiva dos requeridos na obriga o de fazer consistente na demoli o do referido imóvel, com a remo o dos entulhos.

Como causa de pedir, o Município de Fortaleza informa que, no dia 1  de junho de 2019 (sábado), o imóvel localizado na Travessa Campo Grande, n  86, Maraponga, constituído por 4 andares, desabou parcialmente, conforme pág. 45/46.

Aduz que o prédio abrigava 16 famílias que foram atingidas diretamente pela tragédia. Outras 15 famílias também foram impactadas, pois residiam no entorno do edifício e tiveram suas residências interditadas pela Defesa Civil por conta do risco de desabamento total do edifício.

Explica que os requeridos, no dia 03/06/2019, foram notificados para procederem   demoli o completa da estrutura. Porém, limitaram-se a afirmar que, conforme vistoria contratada pelos proprietários, em laudo datado de 30/05/2019, teria sido constatado que não havia risco de prejuízo   opera o direta dos sistemas e deteriora o precoce do edifício. Assim, concluíram que não possuíam ingerência sobre o ocorrido.

Em rela o   demoli o da edifica o, informaram não ter ingerência sobre o ocorrido e que estariam aguardando autoriza o e indica o de providências por parte do CREA e das demais autoridades competentes, motivo pelo qual entendeu o autor que os demandados **resistiram** ao que fora determinado na notifica o.

  o breve relatório, decidido.

A demanda diz respeito   obriga o dos proprietários de fazerem cessar interferências ilegítimas que suas propriedades possam causar   terceiros, inclusive com demoli o de estruturas que ameacem ruir, sendo este o pedido do Município em sede de antecipac o provisória dos efeitos da tutela definitiva.

Do litisconsórcio necessário



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

fls. 219

7ª Vara da Fazenda Pública (SEJUD I)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8878, Fortaleza-CE - E-mail: for07fp@tjce.jus.br

O Município informa que o demandado, Arisol Parente Portela, é casado.

Em razão da ação demolitória ter natureza real, exige-se a formação do litisconsórcio necessário entre os cônjuges, sob pena de nulidade. É esse o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

Ação demolitória. Distinção com relação à nunciação de obra nova. **Natureza real. Litisconsórcio. 1. Cinge-se a controvérsia a definir qual a natureza da ação demolitória e, em consequência, se a hipótese exige a formação de litisconsórcio necessário passivo entre os cônjuges.** 2. O Tribunal a quo entendeu que, por se tratar de ação pessoal, “a citação do cônjuge torna-se dispensável, posto que a ação demolitória não afeta diretamente o direito de propriedade das partes” (fl. 130). 3. A ação demolitória visa à demolição de: a) prédio em ruína (CC 1280); b) construção prejudicial a imóvel vizinho, às suas servidões ou aos fins a que é destinado (CPC/1973 934 I); c) obra executada por um dos condôminos que importe prejuízo ou alteração de coisa comum (CPC/1973 934 II); d) construção em contravenção da lei, do regulamento ou de postura estabelecidos pelo Município. 4. No sistema do Código Civil, a construção é tratada como uma das formas de aquisição da propriedade imóvel (CC 1253 a 1259). Por outro lado, o direito de exigir a demolição de prédio vizinho encontra-se previsto no capítulo que trata dos direitos de vizinhança e está associado ao uso anormal da propriedade (Seção I do Capítulo V do Título III do Livro dos Direitos das Coisas). **5. A ação demolitória tem a mesma natureza da ação de nunciação de obra nova e se distingue desta em razão do estado em que se encontra a obra (REsp 311507/AL, 4.ª T., rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 5.11.2001, p. 118).** 6. **Assentada a premissa de que a ação demolitória e a ação de nunciação de obra nova se equivalem, o CPC/1973 95 [CPC 47] corrobora a tese sobre a natureza real de ambas.** O dispositivo prescreve que, nas ações fundadas em direito real sobre imóveis, o foro competente é o da situação da coisa, com a ressalva de que as referidas ações podem ser propostas no foro do domicílio ou de eleição, desde que o litígio não recaia sobre propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova. **7. Para o CPC [1973], portanto, a ação de nunciação de obra nova se insere entre aquelas fundadas em direito real imobiliário. A mesma conclusão deve alcançar a ação demolitória.** 8. **Em precedente de relatoria do saudoso Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, o STJ assentou entendimento pela nulidade de processo em que pleiteada a demolição de bem, por ausência de citação de condômino litisconsorte necessário (STJ, REsp 147769/SP, 4.ª T., rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 14.2.2000, p. 34).** 9. Recurso especial provido (STJ, 2.ª T., REsp 1374593/SC, rel. Min. Herman Benjamin, j. 5.3.2015, DJUE 1.º.7.2015).

Em razão disso, intime-se o Município para promover a citação dos cônjuges dos promovidos.

Do pedido de antecipação dos efeitos da tutela

Afirma Fredie Didier Jr.¹ que a tutela provisória tem como principal finalidade abrandar os males do tempo e garantir a efetividade da jurisdição, servindo, então, para redistribuir, em homenagem ao princípio da igualdade, o ônus do tempo do processo.

De acordo com o art. 294, do CPC/2015, a tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência, o que, nesta demanda a urgência é evidente, pois o edifício ameaça ruir, causando mais danos à coletividade, em especial às 15 famílias vizinhas que

¹ Cf. DIDIER JR., Fredie. **Curso de direito processual civil: teoria da prova, direito probatório, ações probatórias, decisão, precedente, coisa julgada e antecipação dos efeitos da tutela.** v. 2. 10 ed. Salvador: JusPodvm, 2015, p. 567.



permanecem fora de suas residências ante o iminente perigo de desabamento, como afirma a municipalidade.

A tutela provisória de urgência (satisfativa, no caso) pressupõe a demonstração de **probabilidade do direito** (tradicionalmente conhecida como *fumus boni iuris*) e do **perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo** (tradicionalmente conhecido como *periculum in mora*), podendo ser concedida liminarmente – ou seja, antes da ouvida do réu –, nos termos do art. 300, do código já mencionado.

Somente pela extrema urgência que estes autos apresentam, já impõe-se o deferimento do pedido liminar, uma vez que o prédio, que ameaça ruir – agora – completamente, trouxe prejuízo a 31 (trinta e uma) famílias que receberam material assistencial da Defesa Civil, tais como cestas básicas, redes, colchonetes, mantas, roupas e calçados, e estão acolhidas em abrigos solidários, enquanto o risco permanecer.

Não há dúvidas, portanto, quanto ao preenchimento do *periculum in mora*.

Apesar de a lei exigir a conjugação dos dois pressupostos acima pontuados, explica Fredie Didier Jr. (p. 594) que:

A prática, porém, revela que a concessão de tutela provisória não costuma obedecer rigorosamente essa exigência. Há situações em que juízes concedem a tutela provisória em razão da extrema urgência, relegando um tanto a probabilidade; e vice-versa.

Não obstante o que ocorre na prática, que havendo a extrema urgência – o que é o caso dos autos – já haveria licença para o deferimento do pedido liminar, verifica-se presente também o *fumus boni iuris*.

Prevê o Código Civil (Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002), em seu art. 937, que “O dono de edifício ou construção **responde pelos danos que resultarem de sua ruína**, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta [destacou-se]”.

Apesar da referência legal à necessidade “manifesta” levar a crer que se está diante de uma responsabilidade subjetiva (negligência, ao não providenciar os reparos necessários), os tribunais tendem a responsabilizar objetivamente ou, quando menos, presumir a responsabilidade do dono do edifício, conforme afirmam Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald e Felipe Braga Netto².

Assim, analisando o mencionado artigo, a doutrina entende que a responsabilidade civil do dono do edifício é objetiva, ou nas palavras de Hely Lopes Meirelles³:

Cumpra distinguir o dano causado pela ruína da obra do dano causado por ato do construtor ou de seus prepostos, como, p. ex., a queda de um andaime, ou de uma ferramenta que atinja um transeunte. Na primeira hipótese, a responsabilidade é objetiva e exclusiva do proprietário, ex vi

² In FARIAS, Cristiano Chaves de; Netto, Felipe Braga; Rosenvald, Nelson. **Manual de Direito**. 4.^a ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPoivm, 2019.

³ Cf. MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 9.^a ed. São Paulo: Malheiros, 2005; 7.^a, 1996



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

fls. 221

7ª Vara da Fazenda Pública (SEJUD I)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8878, Fortaleza-CE - E-mail: for07fp@tjce.jus.br

do CC/1916 1528 [CC 937 c/c 932 III e 933]; na segunda, é privativa do construtor, desde que se lhe comprove a culpa pelo ato ou fato lesivo a terceiro [destacou-se] (p. 232).

Há, inclusive, enunciado nesse sentido: “A responsabilidade civil do dono do prédio ou construção por sua ruína, tratada pelo CC 937, é objetiva” (556, VI Jornada de Direito Civil).

Não há dúvida, portanto, quanto à responsabilidade dos demandados.

Ademais, a legislação municipal que dispõe sobre o código de obras e posturas do município de Fortaleza e dá outras providências (Lei Municipal nº 5.530, de 1981) também se aplica, uma vez que impõe a demolição da edificação com risco iminente de comprometer ou causar prejuízos à segurança, saúde e bem-estar da população (arts. 759 e 760), que é o caso dos autos.

Dispõe o art. 761, do referido diploma, que “O ato de desfazimento, **demolição** ou remoção total ou parcial **será precedido de notificação**, que determinará o prazo para o desfazimento, demolição ou remoção, acompanhada de laudo técnico contendo as exigências a serem cumpridas [destacou-se]”.

O Município, para tanto, após constatar situação de risco e visando reduzir a possibilidade de um desastre, notificou os demandados, conforme págs. 8/11, para manifestarem-se, no prazo de 24h, sobre o desabamento ocorrido no dia 1/jun/2019, devendo, em seguida, darem início imediato à demolição da edificação que se encontra em colapso estrutural, o que não foi feito.

A precaução é, pois, um dos princípios que guia as atividades humanas, tratando das ações antecipatórias para proteger a saúde das pessoas e dos ecossistemas, em que o risco de dano deve ser levado em conta e evitado, mesmo que ausente a certeza científica formal.

É claro, portanto, o risco iminente de desabamento total, conforme pág. 45, que pode acarretar perigo a pessoas, sendo medida urgente a demolição do que resta do prédio, aplicando-se a responsabilidade por concretizar tal medida aos demandados.

Não há dúvidas de que tais elementos possibilitam um juízo de máxima probabilidade, no qual deve-se reconhecer e tutelar o interesse público.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais já decidiu no mesmo sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. IRREGULARIDADE VERIFICADA NO ERGUIMENTO DA CONSTRUÇÃO. INFILTRAÇÕES E RISCO DE DESMORONAMENTO EM IMÓVEL VIZINHO. REQUISITOS PRESENTES. TUTELA DEFERIDA. DECISÃO MANTIDA. Mostra-se presente a probabilidade do direito frente ao laudo técnico recomendando a demolição e assegurando a inexistência de previsão para eventual regularização da edificação nos moldes em que iniciada a construção. O predomínio de irregular construção abandonada, resultando em infiltração e possibilidade de desabamento sobre o imóvel vizinho revela a existência de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

fls. 222

7ª Vara da Fazenda Pública (SEJUD I)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8878, Fortaleza-CE - E-mail: for07fp@tjce.jus.br

periculum in mora em caso de não demolição do bem. Verificados nos autos os requisitos autorizadores da concessão da tutela provisória, deve ser confirmada a decisão que defere o pedido liminar. (TJMG - Acórdão Agravo de Instrumento-cv 1.0188.16.012874-3/001, Relator(a): Des. Moacyr Lobato, data de julgamento: 14/09/2017, data de publicação: 26/09/2017, 5ª Câmara Cível) Restam, portanto, presentes os requisitos do fumus boni iuris e do periculum in mora, porquanto salta aos olhos a forte plausibilidade do direito invocado pelo promovente como fundamentado acima. Indo mais além, vislumbro sua verossimilhança, identificada na existência de prova inconcussa coligida nos autos, acima também pontuadas.

Diante do exposto, defiro a antecipação de tutela requestada, evitando a ocorrência de mais riscos e danos a terceiros, por estar convencido da presença dos pressupostos autorizadores para a sua concessão, determinando, por conseguinte, que os requeridos procedam imediatamente demolição, com posterior remoção dos entulhos, do edifício localizado na Travessa Campo Grande, nº 86, Maraponga, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de multa diária de R\$ 5.000 (cinco mil reais), limitado ao prazo de 30 (trinta) dias.

Intime-se o Município através do portal eletrônico sobre esta decisão e para promover a citação dos cônjuges.

Intimem-se os demandados por oficial de justiça, com a expedição de mandado de urgência.

Citem-se os demandados.

Fortaleza/CE, 17 de junho de 2019

Carlos Augusto Gomes Correia
Juiz de Direito

Assinado Por Certificação Digital⁴

⁴ De acordo com o Art. 1º da lei 11.419/2006: "O uso de meio eletrônico na tramitação de processos judiciais, comunicação de atos e transmissão de peças processuais será admitido nos termos desta Lei.

• ~ 2º Para o disposto nesta Lei, considera-se:

III - assinatura eletrônica as seguintes formas de identificação inequívoca do signatário:

a) assinatura digital baseada em certificado digital emitido por Autoridade Certificadora credenciada, na forma de lei específica; Art. 11. Os documentos produzidos eletronicamente e juntados aos processos eletrônicos com garantia da origem e de seu signatário, na forma estabelecida nesta Lei, serão considerados originais para todos os efeitos legais.

Para aferir a autenticidade do documento e das respectivas assinaturas digitais acessar o site <http://esaj.tjce.jus.br>. Em seguida selecionar a opção CONFERÊNCIA DE DOCUMENTO DIGITAL e depois Conferência de Documento Digital do 1º grau. Abrir a tela, colocar o nº do processo e o código do documento.