



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

REQUERIMENTO Nº 131/2023

Requerimento a sua Excelência, o Prefeito do Município de Araraquara, para explicar sobre o andamento do procedimento administrativo 20.385/2021 para Encampação do imóvel que outrora abrigou o Tropical Shopping mediante a aplicação do “Instituto do Abandono” (Lei Municipal nº 7.733, de 24 de Maio de 2012), considerando o seu estado de abandono total há vários anos, devendo ser esclarecido, com documentos, se o seu responsável tributário vem pagando os impostos incidentes sobre a propriedade imobiliária em questão bem como se o setor competente deste Município tomou providências, fiscalizando, atuando e notificando o responsável pelo imóvel em razão da situação em que ele se encontra, comprovando-se todas as providências por documentos.

O vereador Dr.MARCOS GARRIDO, no uso de suas atribuições legais e conforme disposto no artigo 203, alínea “I” do Regimento Interno desta Casa de Leis e também com fulcro no princípio da publicidade (caput do art. 37 da Constituição Federal), na Lei Federal 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação) e com fulcro ainda no Tema de Repercussão Geral nº 832 do STF, requer, seja oficiada sua Excelência, o Prefeito do Município de Araraquara, para explicar sobre o andamento do procedimento administrativo 20.385/2021 para Encampação do imóvel que outrora abrigou o Tropical Shopping mediante a aplicação do “Instituto do Abandono” (Lei Municipal nº 7.733, de 24 de Maio de 2012), considerando o seu estado de abandono total há vários anos, devendo ser esclarecido, com documentos, se o seu responsável tributário vem pagando os impostos incidentes sobre a propriedade imobiliária em questão bem como se o setor competente deste Município tomou providências, fiscalizando, atuando e notificando o responsável pelo imóvel em razão da situação em que ele se encontra, comprovando-se todas as providências por documentos.

O Tema de Repercussão Geral nº 832 do STF estabelece “ Direito de vereador, enquanto parlamentar e cidadão, a obter diretamente do chefe do Poder Executivo informações e documentos sobre a gestão municipal”

Considerando que o estado de abandono do prédio do antigo Tropical Shopping é de conhecimento público;

Considerando que seus proprietários não zelam pela conservação e, assim, a coletividade acaba sendo prejudicada, pois o local é foco de proliferação de pragas e pestes urbanas como baratas, escorpiões, ratos e ratazanas, mosquitos e outros insetos transmissores de doenças;

PROTÓCOLO 1776/2023 - 27/02/2023 08:42



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Considerando que o local também serve de abrigo para moradores de ruas e usuários de drogas, inclusive com consumo intenso no local;

Considerando que a propriedade é rotineiramente invadida, acumula descarte irregular de lixo doméstico, entulho, restos de construção civil;

Considerando que o que outrora era até mesmo cartão postal de nossa cidade transmutou-se num prédio em ruínas, de indício de favelização (há pessoas iniciando ocupação no local), perturbando a tranquilidade e segurança de munícipes e comerciantes do entorno (quanto aos comerciantes, há relatos de perda de clientela, desvalorização do ponto comercial, aumento de crimes patrimoniais);

Considerando o que dispõe o Código Civil como uma das hipóteses de perda da propriedade imobiliária, "in verbis":

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

(...)

§ 2º o Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

Considerando o que dispõe a Lei do Instituto do Abandono (Lei Municipal nº 7.733, de 24 de Maio de 2012);

Considerando que este parlamentar apresentou o requerimento 884/2021 realizando os mesmos questionamentos que também são abrangidos por este requerimento e naquela oportunidade, a Procuradoria do Município de Araraquara, por intermédio do procurador Municipal Dr. Vinícius Manaia Nunes opinou favoravelmente pela aplicação do Instituto do Abandono para o imóvel em questão, sob a seguinte motivação. "Ipsis Literis":-

"A Procuradoria Geral do Município, por intermédio de seu procurador que o presente subscreve, sempre se manifestou pelo correta aplicação do instituto do abandono sobre o imóvel objeto do presente requerimento, inclusive fornecendo cópia do acórdão transitado em julgado na Ação Civil Pública nº 100856937.2015.8.26.0037. (Acórdão anexos).

Assim, a imposição de penalidades e utilização do instituto do abandono neste caso é medida que se impõe com o correto lançamento de penalidades sobre referido imóvel e suas unidades imobiliárias, nos termos da Lei Municipal n. 7733/2012 "

Considerando que em resposta àquele Requerimento supra citado a Prefeitura informou que "(...) foi realizada no imóvel ação conjunta de fiscalização, notificação e multa, entre as Secretarias de Obras e Serviços Públicos (Gerencia de Fiscalização de Serviços Públicos), Saúde (Coordenadoria de Vigilância em Saúde) e Assuntos de Cooperação e Segurança (Defesa Civil), iniciando assim o processo n.20.385/2021 (em andamento) com a finalidade de oferecer conclusão satisfatória bem como sua possível encampação após o cumprimento dos prazos legais e os trâmites administrativos (...)"

Requer, seja oficiada sua Excelência, o Prefeito do Município de Araraquara, para explicar sobre o andamento do procedimento administrativo 20.385/2021 para



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Encampação do imóvel que outrora abrigou o Tropical Shopping mediante a aplicação do “Instituto do Abandono” (Lei Municipal nº 7.733, de 24 de Maio de 2012), considerando o seu estado de abandono total há vários anos, devendo ser esclarecido, com documentos, se o seu responsável tributário vem pagando os impostos incidentes sobre a propriedade imobiliária em questão bem como se o setor competente deste Município tomou providências, fiscalizando, atuando e notificando o responsável pelo imóvel em razão da situação em que ele se encontra, comprovando-se todas as providências por documentos.

Em resposta ao presente requerimento deve ser informado:

1 – o andamento do procedimento administrativo 20.385/2021 para Encampação do imóvel que outrora abrigou o Tropical Shopping e prazo previsto para sua conclusão;

2 – quais ações são adotadas pela Municipalidade em razão da situação do abandono do imóvel em questão e das consequências do abandono (invasões, descarte de lixo e entulho, mato alto, proliferação de pragas urbanas)

Este vereador está a disposição para dialogar com os setores competentes para resolução da questão.

Sala de Sessões “Plínio de Carvalho”, 27 de fevereiro de 2023.

MARCOS GARRIDO

PROTÓCOLO 1776/2023 - 27/02/2023 08:42



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
- Gabinete do Prefeito -

OFÍCIO Nº 2531/2021

Em 10 de novembro de 2021.

Ao
Excelentíssimo Senhor

ALUÍSIO BOI

MD. Presidente da Câmara Municipal

Rua São Bento, 887.

CEP 14801-300 - ARARAQUARA/SP

Câmara Municipal de Araraquara

Protocolo: 9224/2021 de 10/11/2021 15:55

Documento: Resposta nº 1 ao Requerimento nº 884/2021

In.ressado: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Destinatário: GER. DE EXPEDIENTE.

Senhor Presidente:

Com os nossos respeitosos cumprimentos, em resposta ao **Requerimento nº 0884/2021**, de autoria do Vereador **MARCOS GARRIDO** encaminhamos a inclusa cópia do Ofício expedido pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos e pela Subprocuradoria Geral Fiscal e Tributária.

Colocando-nos à disposição para o que for necessário, renovamos os protestos de nossa estima e consideração.

Atenciosamente,

EDINHO SILVA

Prefeito Municipal



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA EXECUTIVA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

enquadramento, considerando que sua aplicabilidade é condicionada a ausência de pagamentos dos ônus fiscais, fato que não se enquadra a todas as 100 inscrições cadastrais existentes no prédio (relação de áreas anexa).

Áreas de Condomínio constituído – não previsto em lei, com variação de pagamento dos ônus fiscais, (Condomínio Tropical Shopping Center Araraquara, cadastrado no CNPJ nº 64.922.040/0001-73). Cabe esclarecer que na área existe ainda um imóvel regular, limpo e habitado (locado pela concessionária Ápia), o que dificulta a aplicação do Artigo 2º da lei 7733/2012.

Apesar de diversas variáveis não previstas em lei, em 27/05/2021 foi realizada no imóvel, ação conjunta de fiscalização, notificação e multa, entre as Secretarias de Obras e Serviços Públicos (Gerencia de Fiscalização de Serviços Públicos), Saúde (Coordenadoria de Vigilância em Saúde) e Assuntos de Cooperação e Segurança (Defesa Civil), iniciando assim o processo nº 20.385/2021 (em andamento) com a finalidade de oferecer conclusão satisfatória bem como sua possível encampação após o cumprimento dos prazos legais e os tramites administrativos.

Sem mais, a disposição para demais esclarecimentos.

Att.

SÉRGIO JOSÉ PELICOLLA
Secretario Municipal de Obras e Serviços



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA EXECUTIVA DE SERVIÇOS PÚBLICOS

OF.SOSP/CESP - 64/2021
Araraquara, 08 de outubro de 2021

A Chefia de Gabinete

Assunto: Requerimento nº 884/2021, Processo 56.855/2021 – Tropical Shopping.

Em resposta ao assunto em referência informamos:

Para conhecimento:

LEI MUNICIPAL Nº 7.733, DE 24 DE MAIO DE 2.012

Art. 1º O procedimento para encampação e arrecadação de imóveis urbanos abandonados, nos termos do art. 1.275, inciso III, e art. 1.276, caput e § 2º, do Código Civil, dar-se-á de acordo com o disposto nesta Lei, aplicando-se, nos casos de omissão, as normas previstas no Código de Processo Civil que regulam a herança jacente (arts. 1.142 e 1.158) no que couber.

Art. 2º Poderá haver a encampação e arrecadação de imóvel urbano quando concorrerem as seguintes circunstâncias:

I - o imóvel encontrar-se abandonado;

II - o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

III - não estiver na posse de outrem;

IV - cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano;

Parágrafo único. Há presunção de que o proprietário não apresenta intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, não satisfizer os ônus fiscais.

Art. 3º O procedimento será iniciado de ofício ou mediante denúncia.

§ 1º A fiscalização municipal fará de imediato relatório circunstanciado, descrevendo as condições do bem, e lavrará autos de infração à postura do Município.

§ 2º Além dos documentos relativos aos autos e diligências previstas no parágrafo anterior, o processo administrativo também será instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento ou denúncia que motivou a instauração do procedimento de arrecadação, quando houver;

II - matrícula imobiliária atualizada;

III - prova do estado de abandono;

IV - termo declaratório dos confinantes, quando houver;

V - certidão positiva de ônus fiscais.

VI - parecer do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Paleontológico, Etnográfico, Arquivístico, Bibliográfico, Artístico, Paisagístico, Cultural e Ambiental de Araraquara - COMPPHARA, somente para os imóveis considerados patrimônio histórico do município, acerca de possível interesse público na preservação da propriedade devido sua relevância histórica, cultural, arquitetônica.

Processos anteriores de conhecimento desta coordenadoria para consulta pública:

- Processo número 1008539-37.2015.58.26.0037, órgão Julgador Vara da Fazenda Pública da Comarca de Araraquara – conclusão: 21/07/2015 – TJSP decisão: Acatada pelos proprietários - isolamento do prédio para impedir o acesso de estranhos, não cabendo ao município qualquer interferência.
- Processo PMA – Guichê nº 34.472/2019. Conforme entendimento e parecer jurídico o processo foi arquivado em 20/09/2021 devido a imprevisibilidade legal de

Inscrições	Lojas	Área de Construção	Área de Construção Com Acréscimo
10.220.001	A-1	7.693,33	7.693,33 + 4.449,76
10.220.002	N-1	42,75	42,75
10.220.003	N-2	42,75	42,75
10.220.004	N-3	42,75	42,75
10.220.005	N-4	42,75	42,75
10.220.006	N-5	42,75	42,75
10.220.007	N-6	42,75	42,75
10.220.008	N-7	42,75	42,75
10.220.009	N-8	42,75	42,75
10.220.010	N-9-A	42,75	42,75
10.220.011	N-9-B	42,75	42,75
10.220.012	N-10	128,26	128,26
10.220.013	N-11 e 12	256,53	256,53
10.220.014	N-13	42,75	42,75
10.220.015	N-14	42,75	42,75
10.220.016	N-15	42,75	42,75
10.220.017	N-16	42,75	42,75
10.220.018	N-17	42,75	42,75
10.220.019	N-18	42,75	42,75
10.220.020	N-19	42,75	42,75
10.220.021	N-20	42,75	42,75
10.220.022	N-21	74,82	74,82
10.220.023	N-22	85,51	85,51
10.220.024	N-23	513,07 - Cinema	513,07
10.220.025	N-24	274,85	274,85
10.220.026	N-25	42,75	42,75
10.220.027	N-26	85,51	85,51
10.220.028	N-27	85,51	85,51
10.220.029	N-28	42,75	42,75
10.220.030	N-29	42,75	42,75
10.220.031	N-30	42,75	42,75
10.220.032	N-31	42,75	42,75
10.220.033	N-32	42,75	42,75
10.220.034	N-33	128,26	128,26
10.220.035	N-34	42,72	42,75
10.220.036	N-35-A	171,02	171,02
10.220.037	N-35-B	85,51	85,51
10.220.038	N-36	85,51	85,51
10.220.039	N-37	85,51	85,51
10.220.040	N-38-C	171	171,00
10.220.041	N-39	171,02	171,02
10.220.042	N-40	85,51	85,51
10.220.043	N-41	85,51	85,51
10.220.044	N-42	85,51	85,51
10.220.045	N-43	128,26	128,26
10.220.046	N-44/sup	496,27	496,27
10.220.047	N-44/ter	496,27	496,27
10.220.048	Quiosque 2	12,21	12,21
10.220.049	Quiosque 3	22,9	22,90
10.220.050	Quiosque 4	22,9	22,90
10.220.051	Quiosque 5	22,9	22,90
10.220.052	S-1	42,75	42,75
10.220.053	S-2	42,75	42,75
10.220.054	S-3	42,75	42,75
10.220.055	S-4	42,75	42,75
10.220.056	S-5	42,75	42,75
10.220.057	S-6	42,75	42,75
10.220.058	S-7	42,75	42,75
10.220.059	S-8	42,75	42,75
10.220.060	S-9-A	42,75	42,75
10.220.061	S-9-B	42,75	42,75

10.220.062	S-10	42,75	42,75
10.220.063	S-23	42,75	42,75
10.220.064	S-12	42,75	42,75
10.220.065	S-13	42,75	42,75
10.220.066	S-14	42,75	42,75
10.220.067	S-15	42,75	42,75
10.220.068	S-16	42,75	42,75
10.220.069	S-17	42,75	42,75
10.220.070	S-18	42,75	42,75
10.220.071	S-19	30,53	30,53
10.220.072	S-20	128,26	128,26
10.220.073	S-21	42,75	42,75
10.220.074	S-22	42,75	42,75
10.220.075	S-11	42,75	42,75
10.220.076	S-24	42,75	42,75
10.220.077	S-25-A	42,75	42,75
10.220.078	S-25-B	42,75	42,75
10.220.079	S-26	42,75	42,75
10.220.080	S-27	42,75	42,75
10.220.081	S-28-A	42,75	42,75
10.220.082	S-29	85,51	85,51
10.220.083	S-29-A	42,75	42,75
10.220.084	S-29-B	42,75	42,75
10.220.085	S-30	42,75	42,75
10.220.086	S-31	342,04	342,04
10.220.087	S-32	85,51	85,51
10.220.088	S-33	85,51	85,51
10.220.089	S-34	85,51	85,51
10.220.090	S-35	85,51	85,51
10.220.091	S-36	171,02	171,02
10.220.092	S-37	85,51	85,51
10.220.093	S-38	335,93	335,93
10.220.094	S-28-B	42,75	42,75
10.220.095	Quiosque 1	11,45	11,45
10.220.096	Quiosque 6	22,9	22,90
10.220.097	Quiosque 7	22,9	22,90
10.220.098	Quiosque 8	22,9	22,90
10.220.099	N-38-B	85,52	85,52
10.220.100	N-38-A	85,52	85,52

Area Total	15.762,24	20.212,00
Shopping Tropical Araraquara		

Levantamento - Tropical			
	Inscrição	Reduzido	Valor dos débitos
1	10.220.001.00	36340	R\$ 247.441,64
2	10.220.002.00	71973	R\$ 2.014,92
3	10.220.003.00	71974	R\$ 2.906,68
4	10.220.004.00	71975	R\$ 44.050,77
5	10.220.005.00	71976	R\$ 3.080,49
6	10.220.006.00	71977	R\$ 46.229,83
7	10.220.007.00	71978	R\$ 47.133,06
8	10.220.008.00	71979	R\$ 3.080,49
9	10.220.009.00	71980	R\$ 3.080,49
10	10.220.010.00	71981	R\$ 1.638,39
11	10.220.011.00	71982	R\$ 1.638,39
12	10.220.012.00	71983	R\$ 2.359,22
13	10.220.013.00	71984	R\$ 3.411,90
14	10.220.014.00	71985	R\$ 46.225,98
15	10.220.015.00	71986	R\$ 2.790,71
16	10.220.016.00	71987	R\$ 1.104,29
17	10.220.017.00	71988	R\$ 2.725,59
18	10.220.018.00	71989	R\$ 1.104,29
19	10.220.019.00	71990	R\$ 1.104,29
20	10.220.020.00	71991	R\$ 3.077,92
21	10.220.021.00	71992	R\$ 437,72
22	10.220.022.00	71993	R\$ 7.554,12
23	10.220.023.00	71994	R\$ 59.890,55
24	10.220.024.00	71995	R\$ 2.213.718,91
25	10.220.025.00	71996	R\$ 150.908,28
26	10.220.026.00	71997	R\$ 1.399,31
27	10.220.027.00	71998	R\$ 5.056,43
28	10.220.028.00	71999	R\$ 5.056,43
29	10.220.029.00	72000	R\$ 4.792,86
30	10.220.030.00	72001	R\$ 158,43
31	10.220.031.00	72002	R\$ 53.645,64
32	10.220.032.00	72003	R\$ 2.450,96
33	10.220.033.00	72004	R\$ 2.450,96
34	10.220.034.00	72005	R\$ 10.940,75
35	10.220.035.00	72006	R\$ 3.077,92
36	10.220.036.00	72007	R\$ 12.516,59
37	10.220.037.00	72008	R\$ 5.346,66
38	10.220.038.00	72009	R\$ 4.774,26
39	10.220.039.00	72010	R\$ 5.056,43
40	10.220.040.00	72011	R\$ 159.408,69
41	10.220.041.00	72012	R\$ 15.423,87
42	10.220.042.00	72013	R\$ 44.050,77
43	10.220.043.00	72014	R\$ 6.661,66
44	10.220.044.00	72015	R\$ 10.292,34
45	10.220.045.00	72016	R\$ 10.050,73
46	10.220.046.00	72017	R\$ 2.322.500,68
47	10.220.047.00	72018	R\$ 2.305.159,80
48	10.220.048.00	72019	R\$ 46.438,86
49	10.220.049.00	72020	R\$ 47.621,36
50	10.220.050.00	72021	R\$ 49.170,39
51	10.220.051.00	72022	R\$ 49.109,52
52	10.220.052.00	72023	R\$ 47.013,33
53	10.220.053.00	72024	R\$ 46.440,03
54	10.220.054.00	72026	R\$ 596,51
55	10.220.055.00	72025	R\$ 296,17
56	10.220.056.00	72027	R\$ 596,51
57	10.220.057.00	72028	R\$ 596,51
58	10.220.058.00	72029	R\$ 45.301,74
59	10.220.059.00	72030	R\$ 3.077,92
60	10.220.060.00	72031	R\$ 1.638,39
61	10.220.061.00	72032	R\$ 1.638,39
TOTAL			R\$ 8.228.516,72



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Procuradoria Geral do Município
Subprocuradoria Geral Fiscal e Tributária

À CHEFIA DE GABINETE

Processo n.º 56855/2021

Requerimento n.º 884/2021

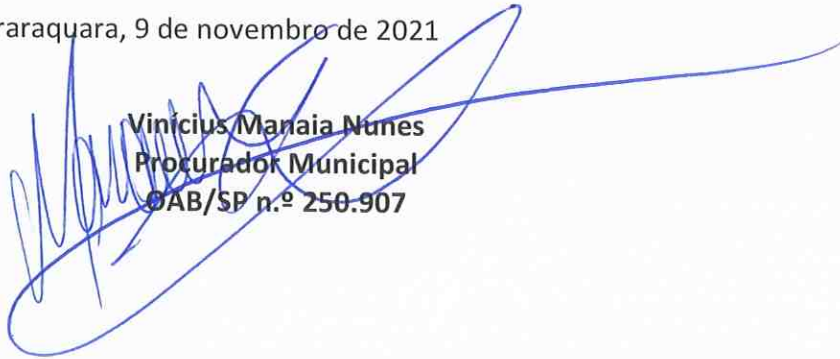
Autor: Marcos Garrido

A Procuradoria Geral do Município, por intermédio de seu procurador que o presente subscreve, sempre se manifestou pelo correta aplicação do instituto do abandono sobre o imóvel objeto do presente requerimento, inclusive fornecendo cópia do acórdão transitado em julgado na Ação Civil Pública nº 1008569-37.2015.8.26.0037. (Acórdão anexo)

Assim, a imposição de penalidades e utilização do instituto do abandono neste caso é medida que se impõe com o correto lançamento de penalidades sobre referido imóvel e suas unidades imobiliárias, nos termos da Lei Municipal nº 7733/2012.

É o que me cabia esclarecer e opinar, salvo melhor juízo, me colocando a disposição para maiores esclarecimentos.

Araraquara, 9 de novembro de 2021


Vinicius Manaia Nunes
Procurador Municipal
OAB/SP n.º 250.907



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000834567

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1008569-37.2015.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que são apelantes/apelados DOMÍNIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., SAN GIMIGNANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, LANGHIRANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A e BANIF - BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL (BRASIL) S/A, é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) e NESTOR DUARTE.

São Paulo, 23 de outubro de 2018.

L. G. Costa Wagner
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 4.487

Apelação nº 1008569-37.2015.8.26.0037

Apelantes: SAN GIMIGNANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e OUTRO.

Apelante: DOMÍNIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Apelante: BANIF – BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL (BRASIL) S/A

Apelado: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Araraquara (5ª Vara Cível)

Apelação. Ação civil pública. Obrigação de fazer. Imóvel em que funcionava shopping desativado em estado de abandono, com estruturas deterioradas, infiltrações, acúmulo de lixo, mato alto e focos do mosquito da dengue, além de servirem de abrigo para usuários de drogas e andarilhos. Preliminar de nulidade da sentença por ausência de citação do condomínio afastada. Preliminares de ilegitimidade ativa e ilegitimidade passiva afastadas. Preliminar de perda superveniente do objeto da ação afastada. Sentença de procedência mantida. **RECURSOS DESPROVIDOS.**

I – Relatório

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a sentença de fls. 493/496, posteriormente integrada pela decisão de fls. 511, que julgou procedente a ação civil pública promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face de Condomínio Tropical Shopping Center Araraquara, San Gimignano Empreendimentos e Participações Ltda., Langhirano Empreendimentos e Participações Ltda., Domínio Empreendimentos e Participações Ltda. e Banif – Banco Internacional do Funchal (Brasil) S/A.

Irresignada, recorreu, por primeiro, a Ré, Domínio Empreendimentos e Participações Ltda., doravante denominada Primeira Apelante, às fls. 512/515, insurgindo-se contra a condenação solidária que lhe foi imposta, sob a alegação de que a área de sua propriedade é mantida limpa e vigiada, já que se encontra alugada para uma concessionária de veículos.

Informou que não há estrutura deteriorada, infiltrações, acúmulo de lixo, mato alto ou focos de proliferação de mosquitos da dengue nas áreas bem cuidadas por ela, razão pela qual, sua responsabilidade deveria ser afastada.

Sob tais argumentos pugnou pelo provimento do recurso com a consequente reforma da sentença, para afastar sua responsabilidade quanto aos atos de isolamento e limpeza da área objeto da lide, bem como, quanto ao pagamento das astreintes estipuladas.

As Rés San Gimignano Empreendimentos e Participações e Langhirano Empreendimentos e Participações S.A., doravante denominadas Segundas Apelantes, também apresentaram recurso de apelação às fls. 517/541, requerendo, em sede preliminar, a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita e alegando nulidade da sentença por ausência de citação do Shopping Tropical.

Alegaram que não houve a citação do litisconsorte Condomínio do Tropical Shopping Center Araraquara e nem a desistência da ação com realação a ele, sendo certo que a relação processual só se aperfeiçoa com a citação regular, para a segurança jurídica e estabelecimento do princípio do contraditório.

Aduziram que não foi sequer expedida carta citação e nem foi tentada a citação por oficial de justiça, sendo certo que não poderia o MM. Juízo *a quo* ter considerado que a citação do condomínio teria se aperfeiçoado com a citação dos demais réus, já que os demais litisconsortes não são representantes legais do condomínio.

Invocaram o artigo 75 do Código de Processo Civil e as disposições contidas na convenção de condomínio, asseverando que, na ausência de um representante legal para o condomínio, todos os condôminos deveriam ser arrolados e citados como listiconsortes necessários, e não apenas os "eleitos" pelo i. representante do Ministério Público, uma vez que cada qual detém uma fração ideal e pela eventual condenação deverão responder na proporção que lhes cabe.

Sustentaram que o Condomínio Shopping Tropical Araraquara foi inserido no polo ativo da ação pelo Apelado e sua citação não pode ser ignorada, pois se trata de ato solene que vincula o réu ao processo e aos seus efeitos, existindo inarredável prejuízo às Segundas Apelantes que responderiam por fração superior a que possuem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Asseveraram que a relação de condôminos de fls. 473/474 e Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 16/12/2015, às fls. 269/280, demonstram que existem outros condôminos e suas frações ideais não integrados à lide como litisconsortes necessários, a exemplo de Empreendimentos Imobiliários Saba Ltda. (fls. 271) e Alfredo Miguel Saba Júnior.

Ainda em sede preliminar, suscitaram as Segundas Apelantes a ilegitimidade ativa do Ministério Público, pois trata-se de patrimônio privado, não se encontrando tipificadas nenhuma das hipóteses da Lei 7.347/85, bem como, ilegitimidade passiva das Segundas Apelantes sob o argumento de que o condomínio é quem deve ser judicialmente demandado.

No mérito, alegam as Segundas Apelantes ausência de abandono, requerendo, por conseguinte, o provimento do recurso interposto para que seja reconhecida a nulidade da sentença por ausência de citação do litisconsorte necessário e, subsidiariamente, o provimento do recurso com a conseqüente reforma da sentença.

A Ré, Banif – Banco Internacional do Funchal (Brasil) S.A., doravante denominada Terceira Apelante, também apresentou recurso de apelação às fls. 543/557, alegando, em síntese, a nulidade da sentença porque proferida antes da citação do corréu Condomínio Tropical Shopping Center Araraquara, de modo que não se estabeleceu a relação processual.

Alegou que a citação de todos os que compõem o polo passivo da ação é condição de eficácia do processo e de validade dos atos processuais, nos termos do artigo 239 do Código de Processo Civil.

Sustentou que apenas o síndico tem poderes para receber citação e representar o condomínio em juízo, razão pela qual jamais poderia ter sido proferida sentença antes da citação do condomínio.

Ainda em sede preliminar, suscitou a Terceira Apelante cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide, asseverando que foi impedida de provar que sua unidade está limpa, conservada e fechada, a salvo de qualquer invasor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Alegou que, após noticiado nos autos que a situação narrada na inicial não existe mais, era necessário que o MM. Juízo determinasse a realização de vistoria no local para verificar a condição do imóvel, pugnando pela abertura da fase instrutória a fim de que pudesse provar que não existe mais a situação narrada na inicial.

Alegou, ainda, que houve perda superveniente do objeto da ação, já que as obrigações indicadas na inicial foram cumpridas pelo condomínio no curso da demanda e não há mais acúmulo de lixo nas áreas comuns, devendo ser extinto o processo sem resolução do mérito ante o cumprimento voluntário das obrigações exigidas pelo Apelado.

No mérito, sustentou que o imóvel de sua propriedade está limpo, conservado e fechado e que o Tropical Shopping também não está abandonado, sendo certo que situação isolada em que vândalos invadiram propriedade particular e depredaram áreas comuns aos condôminos do shopping, não caracteriza situação de abandono e nem mesmo desinteresse dos proprietários em preservar o seu patrimônio.

Sob tais fundamentos, pugnou, na hipótese de ser superada a preliminar de nulidade da sentença, pelo provimento do recurso interposto e consequente reforma da sentença de primeiro grau.

Os autos subiram a este Egrégio Tribunal e foram conclusos a eminente Rel. Des. Kenarik Boujikian na data de 31/07/2017, que determinou o encaminhamento dos referidos autos ao acervo na data de 31/08/2017.

Chegaram, então, conclusos a este Relator na data de 09/10/2017.

Manifestação da Procuradoria Geral de Justiça às fls. 604/612, opinando pelo improvimento dos recursos interpostos, com a manutenção integral da sentença de primeiro grau.

Recursos da Primeira Apelante Domínio Empreendimentos e Participações Ltda. de fls. 512/515 e da Terceira Apelante Banif – Banco Internacional do Funchal (Brasil) S/A. de fls. 543/557 tempestivos e devidamente preparados.

Recurso das Segundas Apelantes San Gimignano Empreendimentos e Participações S/A. e Langhirano Empreendimentos e Participações S/A. de fls. 517/541 tempestivo, sem recolhimento do devido preparo recursal haja vista terem requerido a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita na própria petição de apelo.

Apenas as Segundas Apelantes apresentaram contrarrazões às fls. 586/592.

O pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita formulado pelas Segundas Apelantes foi objeto do despacho de fls. 613/615, que determinou a apresentação do balanço patrimonial atualizado e imposto de renda do último ano, sem prejuízo de outros documentos capazes de atestar sua condição de mercedoras do benefício da gratuidade.

As Segundas Apelantes apresentaram, então, a petição e documentos de fls. 618/642, sobrevindo o despacho de fls. 643/645 que indeferiu o pedido de gratuidade judiciária ante a não comprovação da alegada hipossuficiência de recursos a justificar a concessão da benesse pleiteada e determinando o pagamento das custas de preparo do recurso, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de deserção.

As Segundas Apelantes apresentaram a petição e documentos de fls. 647/655 cumprindo a determinação.

A Terceira Apelante apresentou petição e documentos às fls. 657/664, juntando cópia integral do processo administrativo que teve curso perante a Secretaria de Obras e Serviços Públicos da Prefeitura do Município de Araraquara, que reconheceu que o imóvel objeto desta ação está limpo e fechado, reiterando, por conseguinte, o pedido de reconhecimento de perda superveniente do objeto da ação.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

Em que pese o inconformismo das empresas Apelantes, a sentença de primeiro grau não merece reparo.

A preliminar de nulidade da sentença por ausência de citação do Condomínio Tropical Shopping Center Araraquara não merece prosperar.

Como bem observado pelo ilustre representante do Ministério Público às fls. 503/504, a presente ação foi proposta contra o Condomínio Tropical Shopping Center Araraquara representado pelas empresas titulares de 97,83% das frações ideais do condomínio, solidariamente responsáveis pelas obrigações condominiais.

Assim sendo, ante a ausência de eleição de um síndico para representar legalmente o condomínio, é cediço que, nos termos do artigo 1.324 do Código Civil, o condômino que administrar, sem oposição dos outros, presume-se representante comum:

Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

No caso em testilha, como bem esclareceram os ilustres representantes do Ministério Público às fls. 503/504, e novamente às fls. 604/612, durante a tramitação do inquérito civil, as Apelantes não indicaram ninguém como síndico ou administrador do condomínio, sendo certo que agiram sem qualquer oposição dos proprietários da ínfima fração ideal faltante, em nome do condomínio, especialmente a peticionária de fls. 264/265, que, inclusive, convocou assembleia geral extraordinária para tratar das questões envolvidas na presente demanda, o que lhe confere poderes de administração da massa condominial.

Ressalte-se, inclusive, que a referida Assembleia Geral Extraordinária ocorrida na data de 16/12/2015, cujas decisões, frise-se, são soberanas, reconheceu expressamente, por maioria absoluta, o estado de abandono do prédio, não havendo qualquer notícia de oposição dos condôminos proprietários da ínfima fração ideal faltante de 0,543%.

O fato de não haver um síndico eleito através de assembleia geral de condôminos somente corrobora o estado de abandono do imóvel e não pode, sob hipótese alguma, servir de justificativa para que os condôminos proprietários da quase totalidade das frações ideais do condomínio deixem de cumprir com a sua obrigação de preservação da coisa comum.

Destarte, tendo a própria Assembleia Geral Extraordinária reconhecido o estado de abandono do imóvel objeto da presente demanda, em decisão tomada por maioria absoluta, não há que se falar em nulidade da sentença de primeiro grau, impondo-se a manutenção da condenação solidária dos condôminos detentores da quase totalidade das frações ideais que compõem o condomínio.

Observe-se, ademais, que as obrigações discutidas na presente demanda são de natureza solidária e indivisível, podendo-se exigir o seu cumprimento de um, de alguns ou de todos os devedores, na forma do artigo 275 do Código Civil.

E exatamente por essa razão que, ainda que as Apelantes não representassem o condomínio, a eventual nulidade da sentença sob a alegação de ausência de citação do referido corrêu, não lhes beneficiaria, já que *pás de nullité sans grief* (não há nulidade sem prejuízo), impondo-se o aproveitamento dos atos que atinjam sua finalidade, ainda que praticados sem as formalidades exigidas, quando não resultarem prejuízos às partes, nos exatos termos do artigo 277 do Código de Processo Civil.

Assim sendo, seja porque as Apelantes, nos exatos termos do artigo 1.324 do Código Civil, de fato representam o condomínio, tendo a citação deste corrêu se aperfeiçoado com a citação dos demais, seja porque as obrigações discutidas na presente demanda podem ser exigidas de qualquer dos condôminos proprietários, não há que se falar em nulidade da sentença de primeiro grau por ausência de citação do condomínio.

E, pelas mesmas razões, afasta-se a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelas Segundas Apelantes, haja vista a indivisibilidade e solidariedade das obrigações objeto da presente demanda.

A preliminar de perda superveniente do objeto da ação também merece ser prontamente afastada.

Conforme se infere da petição e fotografias de fls. 506/510, bem como, de fls. 560/568, as obrigações impostas às Apelantes só foram iniciadas e concluídas após a prolação da sentença de procedência da ação nestes autos, o que impossibilita o reconhecimento de perda superveniente do objeto da ação, podendo-se falar, no máximo, em cumprimento de sentença ou reconhecimento implícito do pedido deduzido na inicial.

Também não poderia haver o reconhecimento de perda do objeto da ação por se tratar de obrigação de prestação continuada, sendo certo que, as Apelantes, na qualidade de condôminas responsáveis pela manutenção da coisa comum, devem se obrigar a manter, de forma permanente e contínua, as áreas comuns isoladas, seguras, limpas e livres de acúmulo de lixo e focos de mosquitos da dengue.

Ressalte-se que eventual vistoria do local para constatação da alegada alteração do estado de abandono do imóvel deve ser requerida em sede de cumprimento de sentença.

Quanto à preliminar de ilegitimidade ativa do Ministério Público para a propositura da presente demanda, impõe-se o seu afastamento.

O artigo 129, inciso III, da Constituição Federal, bem como o artigo 5º da Lei 7.347/85, conferem ao Ministério Público a legitimidade para a propositura da presente demanda, que visa a proteção da função social da propriedade e a defesa de interesses coletivos, já que o estado de abandono do imóvel traz riscos à segurança pública e à saúde da população, sendo certo que o local abriga andarilhos e usuários de drogas, apresentando ainda acúmulo de lixo, mato alto e focos do mosquito da dengue.

Patente, assim, o caráter social dos interesses tutelados, revelando-se inquestionável a legitimidade *ad causam* do Ministério Público.

No mérito, melhor sorte não assiste às Apelantes.

Conforme anteriormente mencionado, o estado de abandono do imóvel foi expressamente reconhecido por todas as Apelantes na Assembleia Geral Extraordinária ocorrida na data de 16/12/2015, sendo certo, inclusive, que conforme noticiado às fls. 560/568, já foram adotadas providências no sentido de cumprir as determinações que lhes foram impostas.

O conjunto probatório dos autos é farto e robusto e demonstra, de forma clara e inequívoca, as alegações deduzidas na peça vestibular, razão pela qual, a sentença de primeiro grau deve ser integralmente mantida.

III – Conclusão

Ante o exposto, pelo meu voto, **conheço e nego provimento aos recursos**, nos termos deste acordão, com a manutenção da sentença de primeiro grau por seus próprios fundamentos.

L. G. Costa Wagner

Relator















