



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0008898-36.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - Ato Lesivo ao Patrimônio Artístico, Estético, Histórico ou Turístico**
 Requerente: **O Município de São Carlos Prefeitura Municipal de São Carlos**
 Requerido: **Nazih Najib Zabad e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

Vistos.

Trata-se de Ação Civil Pública ajuizada pelo **Município de São Carlos** em face de **Nazih Najib Zabad e Xisto Matheus**, pretendendo, em síntese, a condenação dos requeridos às seguintes obrigações:

1) de fazer, consistente na restauração integral dos imóveis localizados na Rua Sete de Setembro n.ºs 2147, 2151, 2152, 2159, 2169 e 2171, centro, nesta cidade de São Carlos, no prazo de quatro meses, de acordo com projeto previamente aprovado pelo Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Ambiental de São Carlos, a ser apresentado pelos réus no prazo de trinta dias da sentença;

2) de não fazer, consistente na abstenção de destruir, demolir e mutilar os imóveis descritos na inicial, sem prévia autorização do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Ambiental de São Carlos;

Pretende, ainda, a cominação de multa diária no valor de R\$1.000,00, para cada requerido, na hipótese de descumprimento das obrigações acima mencionadas, sem prejuízo das consequências legais decorrentes da desobediência à ordem judicial.

Pleiteou a antecipação dos efeitos da tutela para que, sob pena de multa diária, fosse imposta aos requeridos, solidariamente, a obrigação de fazer, consistente na restauração integral dos imóveis descritos na inicial, no prazo de quatro meses, de acordo com projeto previamente aprovado pelo Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Ambiental de São Carlos, a ser apresentado no prazo de trinta dias da concessão da liminar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Como fundamento de sua pretensão, sustenta o autor que, em vistoria, a Defesa Civil constatou que os imóveis em questão estavam em péssimo estado de conservação, com riscos de desabamento, colocando em perigo os transeuntes que circulam pela via pública. Aduz que aludidos imóveis foram considerados bens de interesse histórico nos termos da Lei Municipal nº 13.692/2005, alterada pela Lei Municipal nº 15.276/2010 e que os requeridos são responsáveis pela adoção de medidas visando afastar os riscos existentes, Nazih, como promissário comprador dos imóveis e Xisto, porque detinha procuração outorgada por uma das condôminas dos imóveis e foi autorizado pela municipalidade a realizar a demolição de alguns deles.

O Ministério Público manifestou-se contrariamente ao deferimento da antecipação dos efeitos da tutela, posto que tal provimento coincidia totalmente com o pedido definitivo formulado na presente demanda (fls. 352-v e 353).

Pela decisão de fl. 354, foi postergado o exame da liminar para momento posterior e determinada a citação dos requeridos.

Contestação de Xisto Matheus às fls. 363/370. Invocou, em preliminar: ilegitimidade passiva, pois não mais seria coproprietário dos imóveis descritos na inicial. No mérito, sustenta a improcedência do pedido, uma vez que, antes da propositura da presente ação, possuía autorização para a demolição, seja pelo instrumento procuratório, seja pelo alvará expedido pela municipalidade. Por fim, afirmou não possuir condições financeiras de suportar eventual restauração. Juntou procuração, declaração de hipossuficiência e documentos (fls. 371/388).

Nazih Najib Zabad apresentou contestação às fls. 391/402. Aduz que adquiriu os imóveis objeto da presente ação, por meio de instrumentos particulares de compra e venda datados de 13/05/2008, 16/05/2008 e 21/05/2008, sendo que, naquela época, referidos bens não eram considerados de interesse histórico e cultural. Apenas com a vigência da Lei Municipal nº 15.276/2010 é que foi declarado o interesse histórico e cultural sobre eles. Relata que, em 10/05/2007, o correquerido Xisto Matheus obteve junto à municipalidade alvará de demolição dos imóveis de números 2145, 2147 e 2151, bem como demolição parcial do imóvel nº 2159 e após a aquisição dos imóveis, formalizou pedido junto à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, solicitando a imediata



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

revogação do alvará de demolição anteriormente concedido, tendo sido determinada a paralisação dos serviços de demolição. Sustenta que a Lei Municipal nº 15.276/2010 não poderia declarar que os imóveis objeto desta ação teriam interesse histórico e cultural, posto que, no plano fático, na época da edição da norma, a maior parte dos bens já se encontrava em ruínas. Requer a improcedência do pedido.

Réplica às fls. 408/412.

O feito foi saneado (fl. 421), tendo sido afastada a preliminar de ilegitimidade arguida pelo correquerido Xisto Matheus, fixando-se como pontos controvertidos: a) a possibilidade de decretação dos imóveis como sendo de interesse histórico quando já estariam em ruínas; b) o estado de conservação dos imóveis; c) a continuidade da demolição mesmo após o Município ter determinado a sua paralisação; e d) a responsabilização dos requeridos pela recuperação dos imóveis. Foi determinada a realização de prova pericial.

Pela decisão de fl. 449, foram fixados os honorários provisórios do perito, determinando-se fosse requisitado o numerário ao Fundo Especial de Defesa e Reparação dos Interesses Difusos. Desta decisão, o Ministério Público interpôs agravo de instrumento, ao qual foi dado provimento, determinando-se que a perícia fosse custeada pelo Município de São Carlos, autor da ação (fls. 619/621)

Depósito dos honorários periciais às fls. 582.

Laudo pericial às fls. 625/786, seguido de manifestações de Nazid Najib Zabad (fls.803/807) e do Ministério Público (fl. 814-v).

Ante a gravidade da situação, com risco iminente de ruína, foi determinado que os requeridos providenciassem a demolição integral das casas de n.ºs 2169 e 2171 (fl. 816).

Vieram aos autos os laudos complementares de fls. 820/823 e 840/851.

Diante da situação de risco constatada pelo sr. Perito, foi determinada a intimação pessoal do Sr. Prefeito Municipal e do Secretário Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Obras, para que promovessem a demolição dos imóveis de n.ºs 2145 e 2147 (fl. 884). Desta decisão, o Município de São Carlos interpôs embargos de declaração (fls. 896/897), que foram rejeitados pela decisão de fl. 898.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O Ministério Público manifestou-se às fls. 899/908, opinando pela parcial procedência da ação.

Foi determinada a complementação do laudo pericial, a fim de que fosse apontada, separadamente, a suposta responsabilidade de cada um dos requeridos (fl. 916).

Complementação ao laudo pericial às fls. 923/933, seguida de manifestação do correquerido Nazih Najib Zabad (fls. 939/941).

Em apenso, no processo cautelar nº 566.01.2012.000658-0, cuja liminar foi concedida, determinou-se aos requeridos a colocação de tapumes no entorno dos imóveis, para fins de isolamento total da área; que providenciassem o escoramento das estruturas que ameaçavam desabar; promovessem o isolamento das alvenarias de modo a evitar a piora no seu estado de conservação, comunicando a Secretaria Municipal de Obras Públicas e a Secretaria Municipal de Trânsito para o acompanhamento e fiscalização das obras, estabelecido o prazo de cinco dias para início, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 a partir do sexto dia, contado da intimação, observando-se que cada requerido arcaria com o valor diário da multa. (fls. 111/113)

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julgo conjuntamente as ações cautelar e de conhecimento.

Procedo ao julgamento antecipado da lide, na forma do artigo 355, I do Código de Processo Civil, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

O pedido principal comporta parcial acolhida.

A tutela do patrimônio histórico, cultural e artístico se mostra de extrema relevância, a fim de resguardar as experiências vivenciadas por determinado povo, em dado momento histórico, mantendo vivas, ao longo do tempo, as memórias provenientes deste povo, para a coletividade e para as gerações futuras.

Prevê o artigo 216, *caput*, e parágrafo 1º, da Constituição Federal que:

“Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º - O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.”

A Lei Municipal nº 13.864/2006, que dispõe sobre a Política de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Ambiental, prevê:

"Art. 1º O patrimônio histórico, artístico e ambiental de São Carlos é constituído pelo conjunto de bens culturais de natureza material e imaterial localizados no Município, cuja conservação seja de interesse público, pela vinculação a fatos históricos relevantes ou pelo valor cultural.

Já o artigo 3º, do mesmo diploma legal, criou a Poligonal de Interesse Histórico, com a finalidade de proteger o patrimônio cultural do Município.

Assentada a legislação aplicável ao caso concreto, necessário destacar que a responsabilidade civil, no tocante aos danos ao patrimônio cultural, histórico e paisagístico é objetiva e legal, nos termos dos artigos 17 e 19 do Decreto-lei 25/37, pelo que despidendo aferir eventual existência de culpa ou dolo. Trata-se, inclusive, de hipótese de obrigação *propter rem*.

Os imóveis objeto da presente demanda foram considerados bens de interesse histórico e cultural desta cidade de São Carlos, conforme previsão do Anexo XIX da lei Municipal nº 13.962/05, alterado pela Lei Municipal nº 15.276/2010.

Sustenta o correquerido Nazih que a Lei Municipal nº 15.276/2010 não poderia declarar que os imóvel objeto desta ação, teriam interesse histórico e cultural, visto que, em data anterior à vigência da referida lei, alguns edifícios já estavam em estado de grave deterioração ou ruína.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Sem razão, contudo, pois se sabe que a proteção ao patrimônio cultural está intimamente relacionada à preservação da identidade de seu povo e aos imóveis que apresentam relevância histórica e relação com a estética urbanística. Nesse contexto, até mesmo a existência de documento comprovador do ato administrativo de registro e tombamento dos imóveis, torna-se dispensável, uma vez que, independentemente da intervenção, qualquer bem que tenha valor histórico e cultural deve ser protegido.

Nesse passo, adverte MILARÉ: "A identificação do valor cultural de um bem não emerge de mera criação da autoridade, posto que ele já tinha existência histórica no quadro da sociedade¹".

Ademais, como bem apontou o Ministério Público, a proteção legal especial sobre os referidos imóveis incide desde 2006, nos termos da Lei Municipal nº 13.864/2006, que criou a Poligonal de Interesse Histórico e o submeteu a restrições.

O correquerido Nazih Najib Zabad é promissário comprador dos referidos imóveis, desde o ano de 2008 (fls. 22/46), tendo abandonado referidos bens, conforme restou constatado pela perícia realizada.

Os documentos trazidos aos autos comprovam que a municipalidade, em 10/05/2007, expediu alvará autorizando a demolição integral dos imóveis n.ºs 2145, 2147, 2151 e a demolição parcial do bem de nº 2159, tendo, em agosto de 2008, cancelada referida autorização.

A perícia realizada constatou que entre abril/2007 e outubro/2008 foram executadas demolições quase que integrais das edificações existentes nos imóveis n.ºs 2151 e 2159. Constatou-se, ainda, que: "*a partir de outubro de 2008 não foram identificadas outras demolições de vulto, porém, o imóveis foram praticamente abandonados, agravando a situação de deterioração dos mesmos*" (fl.656).

No curso deste processo, ante a gravidade da situação de risco constatada, foi necessário que se determinasse a imediata demolição do que ainda restava das edificações.

Pois bem.

Incontroverso o fato de que todos os imóveis foram demolidos, devendo,

¹ MILARÉ, Édís, in Direito do ambiente: doutrina, jurisprudência, glossário. 5. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 265.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

portanto, ser apurada a responsabilidade de cada um dos requeridos.

Em relação ao correquerido Xisto Matheus, restou comprovado que ele, sem o amparo do alvará expedido pela municipalidade, promoveu a demolição do telhado do cômodo frontal do imóvel de nº 2159, o que acabou por deixar "soltas" as paredes do mesmo cômodo, causando sua posterior ruína (fls. 656 e 924). Desse modo, parte do prejuízo causado no referido imóvel será atribuído a ele.

Já no concernente ao correquerido Nazih Najib Zabad, os elementos dos autos são hábeis a demonstrar a sua responsabilidade pelos danos causados no patrimônio cultural, na medida em que se furtou ao dever de promover a adequada manutenção/conservação dos imóveis descritos na inicial, dos quais é o titular desde o ano 2008.

De fato, a documentação vinda aos autos indica que Nazih assumiu a posse dos imóveis em maio/2008 e, conforme salientou o sr. Perito, referidos bens foram *"abandonados e sem qualquer tipo de manutenção, razão pela qual a situação física das edificações foi se deteriorando rapidamente, chegando ao ponto de ser necessária a demolição completa do que havia restado de todos eles, face ao risco quanto à segurança"* (fl. 924).

Assim, resta patente que a omissão do correquerido Nazih concorreu para a ruína dos imóveis, que precisaram ser demolidos, diante dos riscos que estavam gerando, tendo o Sr. Perito apontado que: *"a reconstrução dos imóveis como um todo não seria mais possível em razão da falta de elementos técnicos"* (fl.865), razão pela qual a obrigação de fazer, no caso, deve ser convertida em perdas e danos.

Nesse passo, impende consignar que, ainda que não haja pedido expresso de conversão em reparação de danos, como não se mostra possível materialmente a recomposição dos edifícios demolidos em sua condição original, o juízo, mesmo de ofício, em se tratando de obrigação de fazer, poderá determinar a sua conversão em perdas e danos, valendo-se de uma das alternativas previstas no art. 3º da Lei nº 7.347, de 1985, que estabelece que: *"a ação civil pública poderá ter por objeto a condenação em dinheiro ou o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer"*, uma vez que este dispositivo deve



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ser aplicado conjuntamente com o artigo 499² do Código de Processo Civil, que autoriza o juízo, de ofício, converter a obrigação em perdas e danos.

Para se chegar ao *quantum* indenizatório devido pela conversão do pedido em perdas e danos, amparo-me no trabalho técnico bem elaborado pelo Sr. Perito de acordo com o critérios estabelecidos pelo CONDEPHAAT (fls. 752/769 e 927/933).

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, julgo o processo principal com resolução do mérito e parcialmente procedente o pedido para:

a) **CONDENAR** o requerido **Nazih Najib Zabad** no pagamento da quantia de R\$ 712.846,43 (setecentos e doze mil, oitocentos e quarenta e seis reais e quarenta e seis centavos), atualizada até outubro de 2014, ante a conversão do pedido em perdas e danos;

b) **CONDENAR** o requerido **Xisto Matheus** no pagamento da quantia de R\$ 26.462,48 (vinte e seis mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e quarenta e oito centavos), atualizada até outubro de 2014, ante a conversão do pedido em perdas e danos.

Os valores deverão ser atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, desde a data do laudo, ou seja, outubro de 2014, e acrescidos de juros de 1% ao mês, a contar da publicação da presente.

Custas pelos requeridos.

Não há condenação em honorários advocatícios, por força do disposto no art. 18 da lei 7.347/85.

Cientifique-se o Ministério Público.

Traslade-se cópia desta decisão, para os autos da cautelar, cuja ação fica extinta, sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, VI do CPC, por carência superveniente, diante da ocorrência da demolição dos bens, pelo perigo que estavam gerando e impossibilidade de se recuperar o seu valor histórico.

P. I.

São Carlos, 03 de abril de 2018.

² Art. 499. A obrigação somente será convertida em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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