



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000281146

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2188132-70.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, são agravados RICARDO BASILE PUCCI, ANA MARIA GEMMA IPPOLITO PUCCI, SILVANA MARIA PUCCI, MARIA DO CARMO TALIBERTI GALVANESE, MARIA IZABEL TALIBERTI XAVIER DA SILVEIRA, MARIO PUCCI, FLAVIA STEWARD PUCCI, CRISTINE STEWARD PUCCI COSTABILE, DANIEL BASILE PUCCI, MAURO PUCCI, THAIS REALE FERRARI NAUFEL, BEATRIZ REALE FERRARI KOK RIBEIRO e LILIANA CIAMBELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente) E ENCINAS MANFRÉ.

São Paulo, 25 de março de 2025.

PAULO CÍCERO AUGUSTO PEREIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2188132-70.2024.8.26.0000

Agravante: Município de São Paulo

Agravados: Ricardo Basile Pucci, Ana Maria Gemma Ippolito Pucci, Silvana Maria Pucci, Maria do Carmo Taliberti Galvanese, Maria Izabel Taliberti Xavier da Silveira, Mario Pucci, Flavia Steward Pucci, Cristine Steward Pucci Costabile, Daniel Basile Pucci, Mauro Pucci, Thais Reale Ferrari Naufel, Beatriz Reale Ferrari Kok Ribeiro e Liliana Ciambelli

Interessados: Defensoria Pública do Estado de São Paulo e Eventuais Ocupantes do Imóvel Situado À Avenida São João, 104, Centro - Sp

COMARCA: São Paulo

VOTO nº 4.509

DIREITO ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Agravo de Instrumento interposto pelo Município de São Paulo contra decisão que indeferiu pedido de tutela de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

urgência para desocupação de imóvel em situação de risco. O imóvel é ocupado por famílias em situação de vulnerabilidade social, e o município alega risco de ruína e incêndio, além de ter oferecido auxílio aluguel aos ocupantes. II. Questão em Discussão: a questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos legais para concessão de tutela de urgência, especificamente a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. III. Razões de Decidir: ausência de elementos que comprovem risco de ruína e incêndio no imóvel, conforme relatórios técnicos apresentados. Presença de periculum in mora reverso, considerando a vulnerabilidade social dos ocupantes e a inexistência de risco iminente que justifique a desocupação imediata. Precedente. IV. Dispositivo: RECURSO DESPROVIDO, mantendo-se a decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado pelo Município.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Município de São Paulo, contra decisão proferida às fls. 192/196, nos autos da **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA** (processo n. 1030109-15.2023.8.26.0053), em trâmite perante à Egrégia 9ª Vara de Fazenda Pública do Foro Central - SP, que ingressou em face de **ANA MARIA GEMMA IPPOLITO PUCCI e OUTROS**, em que o Juízo '*a quo*', indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado em inicial, nos moldes da fundamentação, cujo teor passo a transcrever para melhor elucidação:

“*Vistos.*

(...)

De início, vale salientar que, em que pese a informação trazida pelo Ministério Público (p. 180), que na ACP mencionada, o pedido de tutela antecipada foi indeferido e órgão ministerial solicitou, em 27 de fevereiro de 2023, a reanálise da tutela antecipada de urgência, ao menos em relação à municipalidade ré, ressaltando que, por ora, as medidas a serem adotadas não poderão implicar na remoção das famílias, visto que pendente julgamento de apelação interposta no processo referente à REINTEGRAÇÃO DE POSSE e tendo em vista a decisão proferida pelo STF na ADPF 828, a causa de pedir, remota e próxima, das ações, incluindo esta, são distintas. Portanto, apesar de o pedido de todas culminarem no mesmo efeito, qual seja, o esvaziamento do edifício, cada qual traz fatos e fundamentos jurídicos diversos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(...)

Não se verifica nos documentos apresentados pela municipalidade informações técnicas que indiquem os riscos de ruína e de incêndio de referido prédio, conforme afirma exordialmente. Na informação da Unidade Técnica de Fiscalização da Subprefeitura da Sé, datada de 05/9/2022 (p. 164), após vistoria no local, constatou-se que a situação permanecia sem alterações “conforme relatório elaborado por COMDEC 069938501” que:

(...)

Após setembro/2022, encontram-se, como únicos documentos que instruíram o pedido, o Formulário de Vistoria Técnica da Subprefeitura da Sé, os Autos de Fiscalização e o relatório do Núcleo de Soluções de Conflitos Fundiários, e inexistem neles há informação técnica que pudesse corroborar os alegados “riscos de ruína e de incêndio”

(...)

Isto posto e, na esteira do Ministério Público e da Defensoria Pública, entendo ausente a probabilidade do direito do autor no que diz respeito à imediata



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

*desocupação do imóvel, ao menos para este momento,
pelo que INDEFIRO a tutela de urgência pleiteada.(...)”*
(grifei e negritei)

Irresignada, em apertada síntese, informa a agravante que trata-se de imóvel situado na Avenida São João, 104, Centro, São Paulo/SP, em situação de risco de ruína/incêndio. Ressalta-se que os moradores/ocupantes do local se recusam a deixar o prédio, mesmo o Município tendo ofertado auxílio aluguel aos ocupantes. Destacando-se que o imóvel possui condições precárias e há graves questões que comprometem a segurança de todos e, dessa maneira, a desocupação é medida que se impõe. Informa também que há a tramitação de Ação Civil Pública nos autos nº 1022580-81.2019.8.26.0053, que envolve as mesmas partes e nos quais há pedido de regularização e adequação do imóvel a serem realizadas pelos proprietários do imóvel. Paralelamente um dos coproprietários postulou reintegração de posse nos autos nº 1021195-59.2016.8.26.0100 com vistas à desocupação do prédio comercial. Desta feita, alega que a falta de manutenção da edificação, somada ao completo desinteresse dos proprietários em dar utilização adequada ao imóvel, têm representado situação de elevado risco de ruína com perigo iminente para a vida e saúde dos ocupantes, vizinhos e transeuntes da região.

Aduz que estão presentes os requisitos legais necessários à concessão de tutela de urgência. para que seja determinado ao polo passivo que exerça o seu dever legal de zelo do imóvel, de modo que, uma vez desocupado o imóvel, sejam tomadas as ditas medidas sobre o bem, evitando nova reocupação e efetuando as medidas necessárias para recuperação das condições mínimas de estabilidade, salubridade e segurança da edificação, por suas próprias custas, sob pena de multa diária, a ser prudentemente arbitrada pelo juízo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por fim, requer o provimento total do presente agravo de instrumento para reformar a decisão recorrida, concedendo-se a tutela de urgência requerida pelo Município de São Paulo em sua petição inicial dos autos de origem, no sentido de que seja determinada a “imediata desocupação do imóvel, com a expedição de mandado a ser cumprido com auxílio policial, acompanhado de Oficial de Justiça, diante da resistência dos ocupantes em deixar o local, além do risco iminente de ruína do bem” e “uma vez desocupado o imóvel, sejam tomadas, pelos réus proprietários, as medidas de zelo sobre o imóvel, evitando nova reocupação e efetuando as medidas necessárias para recuperação das condições mínimas de estabilidade, salubridade e segurança da edificação, por suas próprias custas, sob pena de multa diária”.

Recurso tempestivo e dispensado de preparo por determinação legal (art. 1.007, § 1º, da lei 13.105/2015).

Por decisão de fls. 315/324 foi indeferido o pedido de antecipação da tutela recursal requerido, dispensando-se as informações pelo juízo “*a quo*”.

Foi apresentada contraminuta pelos coproprietários/corréus (fls. 355/360), bem como pela Defensoria Pública Estadual (fls. 383/396).

Houve parecer pela Douta Procuradoria de Justiça de Interesses Difusos e Coletivos pelo desprovimento do recurso (fls. 413/420).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Sucinto, é o Relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Fundamento e Decido.

O Recurso de Agravo de Instrumento não comporta provimento. Justifico.

Inicialmente, de consignação que, por se tratar de tutela provisória de urgência, a análise da questão deve restringir-se a verificação da presença dos requisitos legais de sua concessão, sob pena de julgamento do mérito, que por certo será devidamente analisada no respectivo processo de origem, após oportunizado às partes o efetivo contraditório e ampla defesa, com produção de outras provas, se o caso, quando então poderá o Juízo '*a quo*', promover um exame mais detalhado sobre o tema em discute.

Nessa linha de raciocínio, temos que, para a antecipação da tutela provisória de urgência, é mister a verificação dos pressupostos necessários, quais sejam: (i) elementos de informação que evidenciam a probabilidade do direito alegado e (ii) o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil de 2015.

Como se sabe, o risco ao resultado útil do processo ou perigo da demora equivale à urgência que exija alguma providência visando justamente evitar dano grave, de difícil reparação, ou possível inutilidade do provimento jurisdicional requerido, na hipótese de se aguardar o deslinde do feito originário.

Lado outro, a probabilidade do direito alegado, relaciona-se à força que os elementos trazidos ao processo têm para formar no julgador a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

convicção de que algo, de forma quase certa, é ou pode ser.

Desta feita, ao compulsar a documentação carreada aos autos pela própria municipalidade, não há indícios que indiquem os riscos de ruína e de incêndio de referido prédio.

Nesse sentido, ao compulsar as considerações finais Relatório de Inspeção Predial (fls. 81), foi constatado que após vistorias não se verificou risco de colapso estrutural do edifício.

Por outro lado, de destaque trecho do parecer da Douta Procuradoria de Justiça, que enfatiza quando ao *periculum in mora reverso* em caso de se determinar a imediata desocupação do imóvel:

“(...) Veja-se que o Relatório de Inspeção Predial juntado pela própria parte agravante (fls. 80-95) relata que “as vistorias realizadas permitiram constatar que não se verificou risco de colapso estrutural do edifício”, e pontuou a necessidade de se instituir políticas públicas que efetivamente criem condições de atendimento habitacional aos afetados:

“Com relação às recomendações, este documento identificou que há ainda algumas medidas que precisam ser implementadas ou complementadas e que se encontram sintetizadas no item relacionado às recomendações de segurança. Algumas das medidas de baixa complexidade já foram repassadas aos ocupantes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pela equipe técnica em conversa nos dias em que foram feitas as visitas e já podem ser implantadas pelos próprios moradores em curto prazo. As medidas de média complexidade e custo exigem prazo maior e eventualmente apoio técnico e financeiro do poder público.

Já as medidas de alta complexidade só podem ser implantadas em longo prazo, pois exigem a participação do poder público na contratação de projetos técnicos de arquitetura e engenharia e execução por empresa e técnicos especializados.

Portanto, reforçamos a necessidade de se construir políticas públicas de atendimento habitacional para a diagnóstico e requalificação desses edifícios, sem que sejam aplicadas a edificações antigas normas de segurança de construções novas. As estratégias de melhoria devem ser pensadas a partir das condições dessas edificações e das condições socioeconômicas de seus ocupantes”

Segue que a Informação SUB-SE/CPDU/SFISC/F Nº 070133480 (fl. 176) retrata que a situação analisada permanecia “sem alterações conforme relatório elaborado por COMDEC 069938501”, não se constatou fato novo a justificar a pronta evacuação do edifício, e a Secretaria Municipal de Habitação (SMH) também informou “não possuir autonomia para apontar risco de

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ruína em uma edificação e nem determinar o risco de incêndio, em nossos relatórios somente apontamos patologias de edificações e questões estruturais” (fl. 231).

Ora, pela documentação acostada aos autos não se evidencia haver “riscos imperiosos de ruína e de incêndio” no imóvel em questão que justificasse sua urgente desocupação em sede liminar.

E não bastasse, a informação do Núcleo de Solução de Conflitos Fundiários da SHM é de que “no prédio vivem 5 famílias, totalizando 16 pessoas, sendo 11 adultos e 5 crianças, 1 criança com necessidades especiais”, conta com “suporte da UBS Sé e na assistência social com o CRAS Sé”, e consiste em “moradores que estão em situação de vulnerabilidade social e no momento não consegue marcar com os custos de um aluguel e as despesas básicas cotidianas, também tem seus vínculos sociais e afetivos estabelecidos no bairro, ocupação começou há quase 30 anos” (fl. 236 dos autos originários).

O que se vislumbra é ter o Município de São Paulo trazido aos autos elementos que identificam um periculum in mora reverso, em que a pretensão liminar do agravante pode afetar laços sociais que existem há três décadas (como narrado).(…)” (negritei)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Portanto, sopesando tais ponderações, tenho que as alegações aventadas e os documentos trazidos aos autos, nesta fase inicial em que se encontra o feito, são insuficientes para conferir plausibilidade ao argumento da agravante, bem como, são igualmente insuficientes para infirmar os fundamentos utilizados pelo Juízo 'a quo' na decisão guerreada.

Assim, em uma análise perfunctória, sem que se adentre no mérito da questão, observa-se que ausentes os requisitos necessários ao deferimento do pleito *in limine*, motivos pelos quais, não resta outro caminho a não ser o indeferimento do pedido formulado em sede de tutela de urgência.

Vejamos a seguir julgado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo acerca de matéria análoga:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO E AGRAVO INTERNO – DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL – TUTELA DE URGÊNCIA. Ação ordinária movida pelo Município de São Paulo, por dependência à Ação Civil Pública nº 1022580-81.2019.8.26.0053, objetivando a desocupação do imóvel indicado de forma voluntária e, em caso de resistência, com auxílio policial, bem como sejam realizadas obras para recuperação das condições mínimas de segurança e estabilidade da edificação. Decisão agravada que indeferiu a liminar, ressaltando tratar-se de ocupação existente há vários anos e já haver liminar de desocupação deferida na ação ajuizada pelos proprietários. TUTELA DE URGÊNCIA - Artigo 300,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

do CPC/15 – Necessidade de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo – Condição excepcional não verificada – Ocupação existente há vários anos, tendo a situação se prolongado no tempo por omissão da Municipalidade – Recente decisão nos autos da Ação Civil Pública nº 1020486-63.2019.8.26.0053 que novamente indeferiu a tutela de urgência, firmando estar próxima audiência preliminar no GAORP – Defensoria Pública que informa que foi firmado acordo de saída voluntária do imóvel até 08 de janeiro de 2024 e fornecimento de auxílio aluguel pela Municipalidade – Ausentes o fumus boni iuris e o periculum in mora. Decisão mantida. Recurso de agravo de instrumento desprovido e prejudicado o agravo interno." (TJSP; Agravo de Instrumento 2120131-67.2023.8.26.0000; Relator (a): Leonel Costa; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 1ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/09/2023; Data de Registro: 25/09/2023) - (negritei)

Eis a hipótese dos autos, o que coloca uma pá de cal no assunto em testilha.

E, sopesando tais ponderações, e ainda, as alegações aventadas e os documentos trazidos aos autos, nesta fase inicial em que se encontra o feito, tenho que são insuficientes para conferir plausibilidade ao argumento da agravante, bem como, são igualmente insuficientes para infirmar os fundamentos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

utilizados pelo Juízo '*a quo*' na decisão guerreada.

Assim, não resta outro caminho a não ser o improvimento do Recurso interposto, com a consequente manutenção da decisão guerreada.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que já pacificado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento, faz-se desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando para tanto que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Félix Fischer, DJ 08.05.2006, p. 24).

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao **Recurso de Agravo de Instrumento** interposto, mantendo a decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado.

PAULO CÍCERO AUGUSTO PEREIRA
RELATOR