



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

Autos nº 92.0200430-7

Autor: Município de São Vicente (Prefeitura Municipal de São Vicente)

Litisconsorte ativo: União Federal

Assistente do autor: Condomínio Edifício Guarú Porchat

Réu: Ilha Porchat Clube

Sentença

A **Municipalidade de São Vicente** propôs a presente ação, originariamente perante a Justiça Estadual, objetivando, em face de **ILHA PORCHAT CLUBE**, a demolição de edificações que ampliaram a sua sede social, localizadas em terreno de marinha e acrescidos de marinha, em prazo a ser determinado pelo Juízo, sob pena de multa diária, sem prejuízo de os correspondentes serviços serem por ela executados, às expensas do réu.

A pretensão encontra-se fundamentada, em suma, na alegação de o requerido ter executado obras e edificações sem as necessárias licenças municipal e federal, o que infringiu as posturas do Código de Obras do Município (Lei Municipal nº 406/56), o Decreto federal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

nº 87.648/82 e a Portaria nº 12/83, da Diretoria de Portos e Costas, do Ministério da Marinha.

Com a inicial vieram documentos (fls. 5/25).

Citada, a entidade ré (fl. 30) ofertou **contestação**, alegando, em síntese, que a petição inicial carece de causa de pedir próxima, o que a impede de conhecer os motivos que embasam o pedido de demolição. Por tal razão, pugnou pela extinção do processo sem exame de mérito. Refutou a prévia autorização do Ministério da Marinha como exigência legal, e a aplicação da Portaria nº 12/83, por se tratar de norma hierarquicamente inferior; asseverou que as construções realizadas não infringem normas edilícias, estando aptas à regularização administrativa.

Houve réplica (fls. 53/55).

Devidamente intimada, a União Federal não manifestou interesse no feito.

Em sentença transitada em julgado (fls. 60 verso e 61 e fl. 64), o MM. Juiz de Direito declarou a incompetência absoluta, em virtude de o imóvel localizar-se em terreno de marinha.

Os autos foram redistribuídos à 1ª Vara Federal de São Paulo, onde foi dada vista à Procuradoria da República e interveio, como assistente da autora, o



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

Condomínio Edifício Guarú Porchat, especificando os prejuízos causados pelas obras promovidas pelo réu (fls.69/72); juntou documentos (fls.73/118).

Plantas às fls. 146/156, carreadas pelo réu.

Acolhendo ao pleito do assistente da autora, determinou-se a remessa dos autos à Justiça Federal em Santos (fl. 163).

Interesse da União Federal manifestado às fls. 184 e 185/186.

Em despacho saneador (fl. 187) designou-se perito. Houve indicação de assistente técnico e apresentação de quesitos pelo condomínio interessado e pelo ente federal, que juntou plantas com anotação da LPM de 1831, conforme solicitação do *expert*.

Regularização da representação processual do requerido (fl. 216).

Substituição do perito pelo despacho de fl. 228.

O réu indicou assistente técnico (fl. 239).

Laudo pericial às fls. 271/333, instruído com documentos (fls. 335/832), e sobre o qual se



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

manifestou o condomínio assistente, a União Federal e a autora.

Tentativa de conciliação frustrada em razão da ausência do réu à audiência (fl. 886).

Petição do réu (fls. 888/891) acompanhada de instrumento de mandado, requerendo designação de nova audiência de conciliação.

Trasladada cópia da sentença proferida nos autos da impugnação ao valor da causa (fls. 903/904).

Infrutífera composição devido à ausência das partes em audiência designada(fl. 917).

Fixados os honorários periciais definitivos (fl. 918) e devidamente atualizados, o correspondente depósito foi realizado pela requerente.

Remetidos os autos à conclusão, converteu-se o julgamento em diligência para vista ao Ministério Público Federal, que ofertou parecer (fls. 1.024/1.025).

Expedidos ofícios à Secretaria do Patrimônio da União, com resposta às fls. 1.035/1.036.

Decisão às fls. 1.076/1.077.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

Parecer ministerial (fls. 1.084/1.086),
com documentos.

Cientificadas as partes do indeferimento
ao requerido pelo *Parquet*.

Petições da autora (fls. 1.100/1101,
1.108/1.110) e juntada de novos documentos.

Na decisão de fls. 1.123/1.124 e verso,
houve determinação para a requerente apresentar laudo de
risco geológico, bem como para fornecer informações
atualizadas sobre as obras tratadas no laudo pericial,
além de outras providências.

Pareceres técnicos da Secretaria de
Obras, Urbanismo e Serviços Públicos da P.M.S.V.
(fls.1.136/1.138 e 1.139/1.141).

Manifestou-se o Ministério Público
Federal.

Cientificadas as partes sobre o teor do
despacho de fl.1.147.

Parecer técnico de risco geológico (fls.
1.155/1.179) do qual os litigantes tiveram ciência.

Intimado, o condomínio assistente deixou
de regularizar sua representação processual.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

A União Federal informou sobre o processo nº 10880.021052/95-68 (fls. 1.193/1.194). Intimadas as partes, os autos foram remetidos para sentença.

É o Relatório. Fundamento e Decido.

Preliminarmente, rejeito a argüição ausência de causa de pedir próxima, pois a vestibular, ainda que de forma sucinta, indicou os fatos ajustados à violação dos dispositivos de lei invocados pela autora, permitindo o conhecimento dos motivos que ensejam a demolição almejada.

Sem outras objeções, passo ao exame do mérito.

Trata-se de ação de obrigação de fazer proposta em 1985, originariamente perante a Justiça Estadual da Comarca de São Vicente, tendo sido redistribuída à Subseção Judiciária de Santos em 1992, por determinação do Juízo da 1ª Vara Federal da Seção Judiciária de São Paulo.

Em virtude das disposições do Provimento nº 113, de 29/08/95, os autos foram remetidos ao Juízo da 4ª Vara Federal, em setembro de 1995.

Pois bem. O Ilha Porchat Clube encontram-se localizado no Município de São Vicente, em bem da União Federal. Sua sede foi erguida na antiga residência de veraneio da família Porchat, que emprestou seu nome à



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

ilha, e onde mais tarde existiu um cassino de jogos e diversão.

Com a proibição dos cassinos no Brasil, a propriedade foi vendida em 1946 pela família Fracarolli, sendo transformada em um clube social e recreativo, passando suas dependências por muitas modificações e ampliações.

As edificações questionadas pela municipalidade tiveram início em meados da década de 1980, e assim se apresentam há mais de vinte e seis anos.

Apesar disso, o compulsar dos autos revela que estas obras, até os dias atuais, permanecem irregulares, conquanto o réu deixou de atender diversas exigências formuladas pela autora e pela União Federal.

As ilegalidades das edificações se destacam ante a ausência de prévia autorização do órgão competente, pois foram erguidas em acrescido de marinha e na praia, bens de domínio da União. Igualmente, porque não correspondem aos projetos então apresentados e/ou não atendem às posturas edilícias municipais.

Com efeito, em 1984 o Ministério da Marinha solicitou ao Sr. Coordenador de Obras e Serviços Municipais, a adoção de medidas que impedissem o prosseguimento das ações levadas a efeito pelo requerido até a emissão de parecer a respeito (fl. 21).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

A despeito de ter havido embargo e algumas autuações, inexplicavelmente, as obras não sofreram solução de continuidade. Invadiram faixa de areia da Praia do Itararé, avançaram acrescidos de marinha e os costões da Ilha Porchat.

A exemplo, confira-se a petição de fl. 145, datada de 30 de setembro de 1987, por meio da qual o réu juntou plantas atualizadas e ditas aprovadas, relativamente às construções que ainda estava promovendo naquela ocasião.

O réu pleiteou à Prefeitura Municipal a legalização das áreas ampliadas. Contudo, seu objetivo esbarrou na falta de autorização outrora concedida na forma do Decreto nº 87.648/82 e da Portaria nº 12/83, que o regulamentava.

Devido ao vulto e peculiaridades das obras, culminou-se uma situação fática consumada no tempo, de notório reconhecimento público. Porém, não devem ser consideradas irreversíveis pelas razões a serem expostas.

Contribuíram para a consumação, a inércia dos órgãos fiscalizadores em adotarem medidas mais efetivas e capazes de coibir a conduta desidiosa do Ilha Porchat Clube, que permaneceu agindo fora dos parâmetros da autorização municipal concedida em 1985, e deixou também de satisfazer, por completo, as intimações exaradas nos processos nos quais requerera a legalização



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

das construções. Isso é o que demonstram os documentos anexados por cópias ao laudo pericial.

Contribuiu também para a situação em comento, a demora em ser positivado nos presentes autos o interesse da União, ocorrido apenas em abril de 1994 (fl. 184); outrossim, a própria morosidade na tramitação do feito. A perícia foi concluída mais de quatro anos após a designação da prova.

Em vistoria realizada em 1998, o Sr. Perito, de posse dos processos obtidos junto à Prefeitura Municipal de São Vicente e nos quais era citado o Ilha Porchat Clube, comparou os projetos aprovados com as obras por ele efetuadas.

O vistor utilizou-se também de trabalhos topográficos (levantamento planialtimétrico), consultou o Instituto de Pesquisas Tecnológicas de São Paulo, o Departamento Estadual de Preservação de Recursos Naturais, a Secretaria do Patrimônio da União e o Instituto Histórico e Geográfico de São Vicente.

Analisando os processos fornecidos pela municipalidade, foram constatadas divergências entre as plantas aprovadas e as construções vistoriadas, bem como construções irregulares classificadas como "sem acréscimo de áreas" e com "acréscimo de áreas".



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

As **irregularidades** assentadas no laudo e não impugnadas por qualquer das partes, encontram-se detalhadas às fls. 307/312, a saber:

a) no **subsolo** - execução de paredes onde consta o "Jardim do Pavimento Térreo"; avanço sobre o terraço do subsolo; escadaria de acesso ao pavimento térreo e laje no vão da escadaria; nos locais usados como depósitos há avanços sobre o terraço do subsolo; onde se projetou escadas de acesso à praia, foi construída alameda que circunda a sede social, prolongando-se até o conjunto aquático; laje apoiadora de pilares que resulta na projeção de terraço do pavimento térreo; execução de laje no bar da praia que se estende até a face externa do terraço do subsolo; ampliação da disposição da copa; escada em frente ao bar que permite acesso ao terraço do pavimento térreo; execução de rampa que dá acesso ao pavimento térreo.

b) no **pavimento térreo** - avanço dos terraços; execução de corredor lateral junto ao terraço, de sanitários, de salão e de bar; escadaria de acesso ao pavimento superior no terraço após o salão de estar; eliminação de jardim, rampa e escadaria de acesso entre o pavimento do subsolo e pavimento térreo; execução de escadaria interligando o pavimento térreo e pavimento do subsolo; execução de escadaria junto ao salão de estar interligando o pavimento térreo ao pavimento superior; mudanças da disposição interna após a secretaria, sendo realizadas ante-sala tipo copa, sala de estar, sanitário, escada tipo helicoidal, portas de acesso ao palco, porta



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

de acesso à cozinha e avanço sobre área de serviço; acesso a um nível inferior na cozinha; avanço do terraço voltado para o mar até a projeção da face externa do terraço do subsolo; restaurante social com cozinha e escada de acesso do terraço do pavimento térreo ao pavimento superior com avanço até a divisa do terreno com a Alameda Paulo Gonçalves; camarim e sala de ginástica com acesso ao palco onde se encontram projetados salão e depósito; existência de escada no salão de festas permitindo acesso à passarela entre o salão e o salão de estar; execução de compartimentos utilizados como depósito e boutique avançados sobre laje inexistente no projeto.

c) no **pavimento superior** - execução de passarela ligando os terraços do pavimento superior que circundam os salões em seu plano superior; eliminação de cabine de força; execução de sacada na ponta extrema da passarela; eliminação de domos de acrílico e clarabóias do sanitário feminino com utilização de telhas; execução de cobertura com laje na parte extrema da projeção do plano superior do "vazio do salão de estar"; execução de terraço voltado para o mar, com projeção do "vazio do salão de estar", encontrando-se também escada que interliga o pavimento térreo e o pavimento superior; execução de escadaria de acesso sobre laje onde se encontra caixa d'água; eliminação de três depósitos e poço junto ao sanitário; eliminação de parede entre sala de jogos e reuniões, bem como de barbearia, depósito, "fotografia" e terraço, sendo os locais ocupados por



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

sanitários e bar; execução de terraço após a sala de jogos.

d) no **conjunto aquático** - portaria na entrada de acesso; complexo de passarelas e escadarias internas; compartimento executado em planos adjacentes às piscinas.

O Sr. Perito apontou que a autora não aprovou os projetos nºs 10.119/72, 18.433/79, 3.325/85 e 3.444/85, com exceção das obras referentes aos projetos de fls. 1/6, 2/6, 3/6, 4/6, 5/6 e 6/6 do processo nº 4.162/76 e aquela objeto do projeto nº 7.769/87.

Analisando os processos protocolizados perante a Prefeitura Municipal de São Vicente, e nos quais o Ilha Porchat Clube solicitara autorização de obras e acréscimos, o vistor reafirmou a inexistência de parecer favorável do órgão federal então competente.

Tal fato contrariou as disposições do artigo 320 do Decreto nº 87.648/82, alterado pelo Decreto nº 511/1992, vigente à época das construções.

Em consonância com a perícia e com o documento anexado ao laudo (fl. 450), há somente autorizações do Ministério da Marinha nos anos de 1965 e 1966 para que o então "Cassino São Vicente Ilha Porchat S.A." procedesse à reforma e ampliação de prédio situado em terreno de marinha, e a construção de um conjunto de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

piscinas, vestiários e abrigos em imóvel de domínio da União, localizado à Alameda Paulo Gonçalves nº 119.

Destacou o *expert*, que o **processo nº 18.445/93** cuida de intervenção em área de encosta (onde se situam as piscinas, escadarias e passarelas do conjunto aquático), na qual o réu realizou serviços de corte com ângulo de 90° (desmatamento de área de proteção), aterro sem licença da Prefeitura e interferência na drenagem natural do terreno.

De acordo com o auxiliar do juízo, referida área (fortemente inclinada) classifica-se como **IV na Carta Geotécnica dos Morros de Santos e São Vicente**, possuindo características peculiares, pois a espessura do solo é pequena, mostra-se suscetível a escorregamentos naturais com relativa frequência, além de apresentar alta sensibilidade a qualquer tipo de mutilação.

E mais. Devido ao vulto das obras necessárias à urbanização, edificação e minimização dos riscos geológico-geotécnicos torna-se proibitiva a ocupação.

Nesse tipo de área recomenda-se: manter a ocupação no atual estágio de adensamento, a implantação de sistemas distintos de escoamento de águas pluviais integrados aos de jusante e montante, estabelecimento de sistema eficiente de coleta de lixo e execução de pequenas obras de estabilização para minimizar os riscos



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

a que está submetida a ocupação. Obrigatoriamente, deve ser provida de arrimo e drenagem nos cortes e aterros existentes.

Dessas considerações não destoam o recente parecer técnico apresentado pela autora, relativo aos riscos geológicos das áreas de encosta da Ilha Porchat.

Segundo o estudo realizado por geóloga habilitada, trata-se de *"encosta mais problemática, pois além de grande inclinação, possui vários blocos de rocha que podem vir a se desprender e atingir áreas de terraços e piscina, situados logo abaixo"* (fl. 1.163) (...) *"São sensíveis a qualquer tipo de mutilação, portanto, são áreas onde podem ocorrer escorregamentos. Não são áreas passíveis de ocupação devido ao vulto das obras necessárias à minimização dos riscos"* (fl. 1.158).

Por outro lado, não há nos autos prova de que o réu tenha apresentado laudo do Instituto de Pesquisas Tecnológicas, tampouco certificado de aprovação de desmatamento emitido pelo Departamento de Proteção de Recursos Naturais ou parecer favorável da CETESB, tal como exigia o Decreto Municipal nº 4.037/89. Assim, o requerido não reuniu condições que viabilizassem a aprovação de projetos de edificações em morro localizado no município de São Vicente.

Ademais, as intervenções promovidas pelo requerido e constantes do processo nº 18.445/93, colidiram com o estabelecido em referido decreto, porque,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

não obstante intimado em 01/12/93 a apresentar, no prazo de trinta dias, projeto das obras de contenção, estabilização e drenagem da área afetada, deixou de fazê-lo.

Inexiste, igualmente, prova de que os projetos de edificações e obras tenham sido submetidos à avaliação da Comissão Municipal de Defesa Civil (Portaria nº 261-GP/92).

Além disso, as obras e construções efetuadas pelo Ilha Porchat Clube afrontaram as disposições da Lei Municipal nº 2.025/85, pois as passarelas internas do conjunto aquático e a portaria de entrada a ele, eliminaram o acesso ao público aos costões existentes em local de interesse turístico.

Denota-se, portanto, que construções urbanas efetivadas pelo réu em acrescido de marinha e na praia não obtiveram alvará da Administração Municipal, pois ocorreram sem a prévia aprovação dos respectivos projetos e porque os pedidos passíveis de legalização foram frustrados.

Apesar de todas estas constatações, o longo tempo transcorrido desde a elaboração do laudo, impôs ao juízo cautela em verificar eventuais atualizações dos dados trazidos pelo Sr. Perito.

De acordo com o despacho proferido no início do ano de 2008 (fl. 1.076), a municipalidade foi



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

instada a dizer sobre cada um dos processos referidos no presente litígio, assim como a se manifestar sobre eventuais regularizações posteriores à vistoria técnica. E, na hipótese de estarem mantidas as divergências em relação aos projetos aprovados, a apresentar, caso possível, medidas necessárias às adequações.

Às partes restou determinado que explicitassem as condições gerais de segurança das obras, mormente, situações de risco geológico, a partir de vistoria conjunta.

Das determinações acima resultou, finalmente, a conclusão de que as intervenções promovidas pelo Ilha Porchat Clube não são passíveis de regularização administrativo-ambiental, fato que justifica, não obstante o tempo transcorrido, a persistência de ordem demolitória pleiteada pelo Município de São Vicente, em litisconsórcio com a União Federal.

O documento de fl. 1.111 (Notificação SECAD/Cadastro nº 11/2009) dá conta das pendências relacionadas ao processo nº 10880.021052/95-68, em curso na Gerência Regional do Patrimônio da União em Santos. O requerido foi intimado em fevereiro de 2009 (fls. 1.195/1.196) a apresentar, no prazo de 120 dias: planta do terreno todo; planta de todas as benfeitorias; planta de situação no município; memorial descritivo do lote todo; habite-se; fotografias coloridas das edificações, frente e lateral; escritura de compra e venda/promossa ou



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

registro de imóveis desde 1997; IPTU atualizado; conta de água; conta de energia elétrica atualizada de todos os lotes; parecer técnico florestal fornecido pelo DPRN; e parecer da Capitania dos Portos.

A União Federal informou sobre a paralisação daquele processo, porque, até março de 2010, o Ilha Porchat Clube não satisfaz aos termos daquela notificação (fls. 1.193/1.194).

O Parecer técnico da Secretaria de Obras, Urbanismo e Serviços Públicos da P.M.S.V. (fls.1.136/1.138) em referencia ao laudo pericial concluiu, *in verbis*: "*Esse laudo é perfeito, relatando com absoluta precisão todos os fatos inerentes a invasão de terras (areia), pertencentes à União. Não houve nenhuma outra invasão depois de 1998, data do laudo.*"

A requerente nada disse a respeito sobre a existência de possíveis adequações.

O Parecer Técnico relativo aos riscos geológicos (fls. 1.155/1.179), além de especificar as medidas de contenção necessárias para evitar possíveis escorregamentos e deslocamentos de rochas, recomendou visitas periódicas por geólogo, a fim de identificar evidências de instabilidades.

Enfim, a prova produzida nos autos demonstra que a obras de ampliação da sede social do Ilha Porchat Clube, as mudanças das suas instalações internas,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

a demolição e execução de acessos internos entre os pavimentos, a execução de calçada ligando a sede social ao conjunto aquático, a execução de passarelas, escadarias e portaria no mesmo conjunto, os avanços sobre a faixa de areia, as alterações das fachadas externas, os cortes e aterros em área classificada como de risco geológico, apresentam-se irregulares.

Cabe frisar que o requerido não ofereceu qualquer defesa consistente durante todos estes anos de tramitação do feito, em especial críticas aos trabalhos técnicos desenvolvidos no curso da demanda. Deixou também de manifestar-se sobre os documentos juntados e de justificar a falta de atendimento à derradeira intimação da G.R.P.U..

Muito embora o tempo, as características das construções e os custos de sua demolição desafiem a efetividade da decisão judicial, consentir com a permanência de irregularidades de tamanha envergadura, constitui sério e inadmissível precedente de desrespeito às exigências legais, pois o requerido assumiu, continuamente, os riscos de seu total desprezo às posturas normativas municipais e federais.

Por tais fundamentos, **julgo procedente** o pedido de obrigação de fazer deduzido pela municipalidade de São Vicente em conjunto com a União Federal, condenando o Ilha Porchat Clube, às suas expensas e mediante a adoção das devidas cautelas, a dar início à demolição das obras e edificações relacionadas no laudo



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
4ª Vara Federal
4ª Subseção Judiciária – Santos/SP

pericial, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do trânsito em julgado. Na hipótese de descumprimento, arbitro desde já multa de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por dia de atraso, sem prejuízo de os correspondentes serviços serem executados pela autora, também às expensas do réu.

Em razão da sucumbência, condeno o réu ao pagamento de custas, despesas processuais em reembolso e honorários advocatícios, que fixo em 15% sobre o valor atualizado da causa, a serem revertidos em partes iguais aos litisconsortes ativos. Deixo de favorecer o condomínio assistente, ante a renúncia de seu patrono, sem que houvesse constituído novo representante, apesar de intimado.

Ao SEDI para a regularização do pólo ativo, fazendo constar o Município de São Vicente.

P.R.I.

Santos, 10 de fevereiro de 2011.

Alessandra Nuyens Aguiar Aranha

Juíza Federal.