



PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco  
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

95

14

Terceira Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 0297655-4 – Cabo de Santo Agostinho (Vara da Fazenda Pública)

Agravante: Município do Cabo de Santo Agostinho

Advogado: Thiago de Paula Leite PE001339A

Agravado: Natalício José do Nascimento

Advogado: Francisco João da Silva PE016112

Relator: Des. Luiz Carlos de Barros Figueiredo

**EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. LEGITIMIDADE. CITAÇÃO DO PROPRIETÁRIO COMO LITISCONSORTE PASSIVO NECESSÁRIO. OBRIGATORIEDADE. RECURSO DESPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.**

- a) Faz-se imprescindível a citação do proprietário do imóvel na ação demolitória, haja vista a natureza real do direito de propriedade, onde o deferimento de uma decisão determinando a demolição da construção irregular sabidamente afetará o patrimônio pessoal do dono da propriedade onde o imóvel está edificado, razão pelo que deve ele integrar a lide em hipóteses deste jaez;
- b) Há litisconsórcio necessário entre o proprietário e o possuidor, tendo em conta a comunhão de interesses processuais e materiais de ambos;
- c) A citação do proprietário converte-se em requisito de validade e regularidade processual, sendo sua carência razão para extinção do processo, conforme artigo 47 do CPC;
- d) Agravo desprovido por unanimidade.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 297655-4, do Cabo de Santo Agostinho, em que figura, como agravante, Município do Cabo de Santo Agostinho, e, como agravado, Natalício José do Nascimento,



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco

Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

96  
✓

14

**ACORDAM** os Excelentíssimos Senhores Desembargadores integrantes da Egrégia Terceira Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, unanimemente, em **negar provimento ao Agravo interposto**, tudo de conformidade com os votos e notas taquigráficas em anexo, que, devidamente revistos e rubricados, passam a integrar este julgado.

Recife, 29 de maio de 2014

**Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo**  
**Relator**



90

## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco  
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

14

Terceira Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 0297655-4 - Cabo de Santo Agostinho (Vara da Fazenda Pública)

Agravante: Município do Cabo de Santo Agostinho

Advogado: Thiago de Paula Leite PE001339A

Agravado: Natalício José do Nascimento

Advogado: Francisco João da Silva PE016112

Relator: Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

**RELATÓRIO**

Trata-se de recurso de agravo instrumental com pedido de efeito suspensivo, interposto pelo **Município do Cabo de Santo Agostinho**, em face da decisão de fls. 12/13, prolatada pelo Juízo da Vara da Fazenda Pública da Comarca do Cabo de Santo Agostinho diante da Ação Demolitória, de autos de nº 4120-20.2008.8.17.0370, proposta pelo agravante contra o ora agravado, **Sr. Natalício José do Nascimento**.

O agravante relata, em sua peça recursal, a determinação, através da decisão judicial aqui impugnada, da juntada de certidão de propriedade do imóvel em apreço, a fim de se promover a citação do proprietário, aduzindo ser este o caso de litisconsórcio necessário. Na ótica da parte agravante, houve um equívoco do juízo *a quo* ao se apoiar nos artigos 459 e 460 da Lei Municipal nº 1.520/89, visto que os mencionados dispositivos legais apenas prescrevem que a Edilidade pode deixar de ajuizar ação demolitória caso o proprietário consiga adequar a construção à legislação em vigor, no entanto, em nenhum momento, afirmou que a demanda somente poderia ser ajuizada contra o proprietário ou proibiu o ajuizamento da ação em face do possuidor.

O Município do Cabo de Santo Agostinho alega que a ação demolitória não possui natureza real, e sim, pessoal, conforme jurisprudências do Supremo Tribunal Federal. Sendo assim, deve ser citada para responder os termos desta ação a pessoa que constrói em desconformidade com a legislação municipal, e não necessariamente o proprietário do imóvel.

Adita ademais, a inexistência, no caso, de direito de exclusão do agravado da presente demanda, posto que o mesmo é o responsável pela construção irregular da edificação e, consoante jurisprudências, a ação demolitória não incide sobre o direito de propriedade, mas sim, para compelir o responsável da obra a desfazê-la ou adequá-la às normas estabelecidas perante os órgãos públicos.



91

PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco  
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

14

Pede, liminarmente, a antecipação dos efeitos da tutela recursal suspendendo a decisão agravada. Ao final, que seja determinado o prosseguimento da demanda demolitória em face do agravado, e não do proprietário do imóvel, observando o caráter pessoal da ação em questão.

Esta relatoria postergou a análise do pleito liminar recursal em homenagem aos princípios do contraditório e da celeridade processual, entendendo que essa medida não causaria riscos de prejuízos irreparáveis à parte agravante.

Em contrarrazões (fls. 73/77), Natalício José do Nascimento pugnou pelo desprovemento do recurso, sob os argumentos da inadmissibilidade do recurso por falta de preenchimento dos requisitos legais, além de afirmar o caráter restritivo ao proprietário do art. 460 da Lei 1.520/89 do Código de Obras Municipal. Assevera, ainda, ser apenas um mero inquilino, sendo o verdadeiro proprietário do imóvel o Sr. Manuel Custódio dos Anjos Filho, aduzindo a não possibilidade de excluí-lo da presente ação, visto que o mesmo será atingido diretamente em seu *dominus persona in res*.

O Ministério Público opina pelo conhecimento e, no mérito, pelo não provimento do recurso, devendo a decisão agravada ser preservada em sua totalidade, pautando-se na necessidade do litisconsórcio passivo entre o proprietário do imóvel e o possuidor responsável pela construção supramencionada, sendo indispensável, no caso concreto, a citação do proprietário, figurando como requisito de validade e regularidade do processo.

É o relatório.

À pauta, para julgamento.

Recife, 16 de maio de 2014.

**Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo**  
**Relator**



97

PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco  
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

14

Terceira Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento nº 0297655-4 - Cabo de Santo Agostinho (Vara da Fazenda Pública)

Agravante: Município do Cabo de Santo Agostinho

Advogado: Thiago de Paula Leite PE001339A

Agravado: Natalício José do Nascimento

Advogado: Francisco João da Silva PE016112

Relator: Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

**VOTO**

A alegação, trazida pelo agravado em suas contrarrazões, de que o presente recurso é inadmissível por falta de preenchimento dos requisitos legais, mais precisamente acerca da certidão de intimação, não merece prosperar, haja vista a certidão em tela estar anexa aos autos na fl. 15.

Sendo assim, tem-se que o recurso é tempestivo e encontra-se instruído com a documentação obrigatória, bem como com aquela essencial à compreensão da causa.

Versa a lide em apreço acerca da demolição de imóvel apontado como irregular, tendo como argumento para a sua ilegalidade a ausência de licença autorizativa para a sua construção pelo possuidor, tendo ele sido edificado em área pública.

O cerne da presente lide recursal está na determinação do pólo passivo da ação, mais precisamente no que diz respeito à inclusão ou não do proprietário do imóvel objeto de controvérsia para integrar este feito, a qual se tem como desnecessária na ótica do Município do Cabo de Santo Agostinho.

Discute-se, pois, sobre o litisconsórcio passivo necessário entre o proprietário e o possuidor do imóvel em epígrafe. Aduz a parte agravante ser de natureza pessoal (e não real) a causa supramencionada, razão pelo que em seu pólo passivo pode figurar apenas o possuidor do imóvel, restando despicienda a inclusão do seu proprietário. Tal tese mostra-se equivocada, posto que o direito de propriedade é um direito real, onde o deferimento de uma decisão determinando a demolição da construção irregular sabidamente afetará o patrimônio pessoal do dono da propriedade onde o imóvel está edificado, razão pelo que deve ele integrar a lide em hipóteses deste jaez.

Neste sentido, julgados do TJSC:

**"AÇÃO  
IMPRESCINDIBILIDADE DA CITAÇÃO DO  
DEMOLITÓRIA.**

98  
r

## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco  
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

14

**PROPRIETÁRIO. CONSTRUÇÃO REALIZADA POR INQUILINO, EM INTERESSE PRÓPRIO. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO.** Delimita-se a legitimidade passiva da ação pelos efeitos da eventual sentença de procedência. São réus todos aqueles cujos direitos possam ser negativa e diretamente afetados pelo acolhimento da demanda. Ainda que não seja o dono da obra, deve ser citado, em ação demolitória, o proprietário do imóvel que será atingido quando da execução da sentença. Cuidando-se de obra clandestina, presume-se feita em benefício tanto do possuidor direto quanto do proprietário. Se não for possível determinar culpa exclusiva de um destes, ambos responderão pelos custos da demolição. (TJ-SC - AC: 23183 SC 2000.002318-3, Relator: Pedro Manoel Abreu, Data de Julgamento: 29/11/2005, Terceira Câmara de Direito Público, Data de Publicação: Apelação Cível n. 2000.002318-3, de Balneário Camboriú.)"

**APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DEMOLITÓRIA PROPOSTA PELO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO SUL - CONSTRUÇÃO IRREGULAR - LIDE AJUIZADA APENAS EM FACE DO RESPONSÁVEL PELA OBRA - LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO ENTRE O CONSTRUTOR E OS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL - ART. 47 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - ANULAÇÃO DO FEITO A PARTIR DA SENTENÇA, INCLUSIVE - REMESSA DOS AUTOS À ORIGEM PARA QUE SE EFETUE A CITAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL ONDE FOI ERGUIDA A EDIFICAÇÃO - RECURSO PROVIDO.** "Ainda que não seja o dono da obra, deve ser citado, em ação demolitória, o proprietário do imóvel que será atingido quando da execução da sentença. Cuidando-se de obra clandestina, presume-se feita em benefício tanto do possuidor direto quanto do proprietário. Se não for possível determinar culpa exclusiva de um destes, ambos responderão pelos custos da demolição". (TJSC - AC n. - Rel. Des. Pedro Manoel Abreu). (TJ-SC , Relator: Cid Goulart, Data de Julgamento: 30/06/2011, Segunda Câmara de Direito Público)

**AÇÃO DEMOLITÓRIA. AFORAMENTO EM FACE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. DIVERGÊNCIA ACERCA DA LEGITIMIDADE**



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco

Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

99

14

**PASSIVA AD CAUSAM. SENTENÇA, CONTUDO, QUE TAMBÉM TERÁ SEUS REFLEXOS SOBRE O DIREITO DO CONSTRUTOR DA OBRA. CARACTERIZAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. OBRIGATORIEDADE DA CITAÇÃO DESSE ÚLTIMO. ANULAÇÃO DO FEITO QUE SE IMPÕE. PARA REALIZAÇÃO DESSA FASE PROCESSUAL.**"(TJSC - Apelação cível n. - Rel. Des. Vanderlei Romer, j. 25.09.2003).

**APELAÇÃO CÍVEL - NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA C/C AÇÃO DEMOLITÓRIA - AÇÃO AJUIZADA EM FACE SOMENTE DO CONSTRUTOR - FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO - DECISÃO QUE PODE ATINGIR TANTO O CONSTRUTOR QUANTO O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - ANULAÇÃO DO FEITO - REMESSA DOS AUTOS AO JUÍZO DE PRIMEIRO GRAU PARA QUE PROCEDA A CITAÇÃO DO PROPRIETÁRIO - RECURSO PROVIDO.** Segundo preleciona Cassio Scarpinella Bueno, "as normas processuais civis que admitem o litisconsórcio (...) são normas de ordem pública, indisponíveis para as partes e para o próprio juiz e, como tais, reclamam atuação oficiosa do magistrado." (Curso sistematizado de direito processual civil. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 464). (TJSC - Apelação Cível n. - Rel. Des. Sérgio Roberto Baasch Luz - j. 06.11.2009)

É bem verdade que nem sempre é possível imputar a responsabilidade pessoal ao proprietário pelas construções erguidas em sua propriedade. No entanto, as edificações estão inseridas em seu imóvel, estando incorporadas a seu patrimônio. Nesses termos, a pretensão de demolição da obra irregular em epígrafe na ação demolitória instaura uma paridade de interesses processuais e materiais entre possuidor e o proprietário do imóvel, induzindo a incidência do artigo 47 do CPC, sendo observada a ameaça simultânea à conduta do possuidor e ao patrimônio do proprietário que a demanda provoca.

Portanto, a inclusão do proprietário como litisconsorte passivo necessário, no caso concreto, converte-se em requisito de validade e regularidade processual, sendo a sua ausência fundamento para a extinção do processo, conforme jurisprudência a seguir:

**PROCESSUAL CIVIL. ANULAÇÃO DE AÇÃO DEMOLITÓRIA, POR FALTA DE CITAÇÃO DOS LITISCONSORTES NECESSÁRIOS. NÃO FORMAÇÃO DA RELAÇÃO PROCESSUAL**



PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco  
Gabinete Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo

100

14

**VÁLIDA. POSSIBILIDADE DE ANULAÇÃO.  
NULIDADE PLENO IURE. INTERESSE.  
RECURSO PROVIDO.**

*I - (...)*

*II - A nulidade pleno iure deve ser apreciada pelo órgão julgador mesmo de ofício, não se sujeitando à coisa julgada, como ocorre na ausência de citação, salvo eventual suprimento, comunicando-se aos atos subsequentes.*

*III - A citação, como ato essencial ao devido processo legal, à garantia e segurança do processo como instrumento de jurisdição, deve observar os requisitos legais, pena de nulidade quando não suprido o vício, o qual deve ser apreciado em qualquer época ou via. (REsp 147769/SP, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/1999, DJ 14/02/2000, p. 34)*

Ante o exposto, voto pelo **não provimento** do presente recurso, mantida a decisão recorrida em sua integralidade.

É como voto.

**Des. Luiz Carlos de Barros Figueirêdo**  
**Relator**