

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE SOROCABA/SP,

RECLAMAÇÃO/RECURSO ADMINISTRATIVO

**Referente Processo Administrativo nº 1128-24-SRC-INT
2024/010106-3 – SEÇÃO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS PARTICULARES
SECRETARIA DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO LUNES, inscrito no CNPJ sob o n.º 07.856.300/0001-16, com sede na Rua Almirante Giachetta, n.º 29, Parque Campolim, CEP 18048-000, Sorocaba/SP, neste ato representado por sua síndica responsável, **Juliane Forti Galiano Ortiz**, brasileira, casada, portadora do RG n.º 26.367.526-9, portadora do CPF/ME n.º 171.768.208-13, residente na Rua Almirante Giachetta, n.º 29, Parque Campolim, CEP 18048-000, Sorocaba/SP, e-mail: julifort@hotmail.com, por intermédio de suas advogadas que esta subscrevem, vem a presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 381 do Código de Obras do Município, interpor **RECLAMAÇÃO** em face da notificação nº 0005/2024, consoante razões que abaixo expõe e requer.

No final do mês de fevereiro de 2024, Sorocaba e região sofreram com a imensa quantidade de chuvas que assolou os municípios causando grandes alagamentos, destruição de imóveis, vias, inclusive e infelizmente mortes de munícipes.

Na tragédia ocorrida, o residencial sofreu com a queda do muro de divisa aos fundos do lote do edifício, o que ocasionou inúmeros danos e prejuízos aos proprietários e moradores do local, cujos quais tiveram seus automóveis danificados.

Há discussão judicial quanto a responsabilidade sobre os danos causados e reconstrução do muro divisório, eis que, consoante laudo apresentado nos autos do processo nº 1039081-39.2024.8.26.0602, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba – Certidão de Objeto e Pé anexa – os danos foram causados por culpa do proprietário do terreno vizinho, que não tomou todas as precauções necessárias quando realizou as construções em seu terreno vizinho ao imóvel do ora recorrente.

Contudo, no início de março de 2024, o condomínio foi notificado para providenciar o reparo no muro, de forma IMEDIATA, sem que lhe fosse dada oportunidade de defesa ou estipulado prazo razoável para cumprimento da medida.

O artigo 380 da Lei 1437/66 prevê que deve ser concedido prazo para cumprimento dos reparos necessários, e, com o fim do prazo e, caso não cumprida a intimação, *"serão as obras executadas pela Prefeitura, por conta do proprietário, o qual incorrerá em multas de um salário mínimo"*.

Observa que houve cerceio no direito de defesa do condomínio, eis que não lhe foi dado prazo razoável para cumprimento da intimação e tão pouco para apresentar reclamação ao Prefeito, nos termos do artigo 381 da Lei citada e requerer a nomeação de peritos para averiguar melhor o caso em concreto, haja vista que o termo "Imediatamente" não define nenhum tipo de prazo administrativo e é subjetivo.

Ressalte-se que todas as medidas necessárias para evitar um prejuízo maior foram tomadas à época, visando ainda o bem estar e segurança dos condôminos, haja vista que o local faz fundo ao estacionamento do condomínio.

Atualmente o local se encontra da seguinte forma, aguardando a realização de perícia a ser realizada nos autos do processo judicial acima mencionado, a fim de viabilizar a responsabilidade civil do proprietário vizinho.



Cumpra esclarecer que em 19/03/2024 foi apresentada resposta à notificação 0005/2024, consoante faz prova documento anexo, onde o condomínio informou que, naquela época, já estava tomando todas as precauções cabíveis para cumprimento da exigência, sendo que nunca houve qualquer retorno do quanto ali pleiteado.

Ocorre que, mesmo diante de todas as precauções tomadas, e da justificativa apresentada, o condomínio recebeu a multa apenas com a descrição de "*Lei 1437 - artigo 425*", sendo que em tal artigo há uma imensidão de incisos que culminam na aplicação de multas variáveis, não restando claro a qual inciso em específico infringiu o proprietário, pois, se levarmos em consideração o valor da multa aplicada – 1 salário mínimo – e o teor da notificação, poderia ser considerado infração ao inciso XVII – "*Pelo não cumprimento de intimação para providenciar obras que impeçam o arrastamento de pedras, terras ou detritos para a via pública*", mas, como sobredito, o "*colapso estrutural*" ocorrido **não se deu junto à via pública**, mas sim nos fundos do terreno particular, não havendo qualquer tipo de escoamento/arrastamento de detritos, terras, etc, inexistindo para a aplicação da multa!

Assim, considerando que o imóvel onde deve ser realizado o reparo **não faz limite com as vias públicas e não está causando nenhum tipo de transtorno à municipalidade**, havendo somente litígio entre particulares e não havendo qualquer interesse do município, requer seja afastada a multa aplicada, haja vista que não houve descumprimento da intimação, por estarem as partes confrontantes discutindo a matéria – responsabilidade civil - no âmbito judicial.

Ante o exposto, roga pela declaração de inexigibilidade da multa aplicada, ou, caso não seja este o entendimento de Vossa Excelência, seja então declarada a suspensão do débito até que seja decidido judicialmente os autos do processo nº 1039081-39.2024.8.26.0602 em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba.

Pelo deferimento, porque justo.

Sorocaba, 11 de novembro de 2.024.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO LUNES
Rep. Por Juliane Forti Galiano Ortiz