Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso
Rodovia Romildo Prado Km 10 - Tapera Grande
Itatiba/ SP - CEP: 13.255-751
Fone: (11) 4534-2208
E-mail: contato@villaggioparadiso.org.br

Itatiba, 23 de outubro de 2.020.

Comunicado Rua Trieste

Prezados Associados,

Como é de conhecimento geral, a Rua Trieste vem apresentando graves problemas estruturais construtivos que muito preocupam os proprietários aqui do Residencial.

Diante do quadro, em 2018, essa Diretoria decidiu por contratar empresa especializada para analisar o caso e emitir um parecer que nos mostrasse a extensão da gravidade dos danos e riscos dessa situação. Em seguida, com a conclusão em mãos que corroborava nossas suspeitas de que tais problemas são decorrentes ainda da época em que se desenvolveu o loteamento, em conjunto com nossos advogados traçamos a estratégia de primeiro ingressar com uma ação de produção antecipada de provas contra a loteadora Assumere, a fim de obter uma prova pericial judicial inconteste que corroborasse o parecer técnico que foi muito bem elaborado pela empresa que contratamos à época.

Assim foi feito e, como esperado, o perito judicial nos deu razão, concordando com o parecer técnico da empresa Engedat contratada pela AMVP, e inclusive com a solução construtiva de intervenção a fim de reparar a área afetada pela execução inadequada do projeto da Rua Trieste.

Em seguida, após diversas tentativas sem êxito de entrarmos em um acordo amigável com a Assumere, que foi diversas vezes procurada por nosso Jurídico para tratar da resolução desse assunto, e sempre objetivando preservar os direitos de nossos associados por todas as formas legais possíveis, nossa Diretoria decidiu impetrar uma Ação de Obrigação de Fazer, com pedido de concessão de Tutela Antecipada, a fim de que obrigar a empresa loteadora Assumere a corrigir os erros da execução do projeto da Rua Trieste.

E ontem, no final da tarde, tivemos a grata notícia de que **a Excelentíssima Juíza da Primeira Vara de Itatiba, Dra. Renata Heloísa da Silva Salles, nos autos da ação impetrada pelo nosso Jurídico, de número 1003748-58.2020.8.26.0281, deferiu nosso pedido, concordando com a nossa tese e obrigando a empresa Assumere a corrigir em 45 dias os danos causados na Rua Trieste, sob pena de, em não o fazendo, estar sujeita à multa diária de R$7.000,00.**

Assim, é com imensa alegria e com a sensação de dever cumprido, que nossa Diretoria entrega a solução correta para esse importante tema que era motivo de preocupação de todos nós, moradores e proprietários do Residencial. Importante salientar que, se nossa Diretoria não tivesse agido a tempo e impetrado essas ações judiciais, todos nós é que arcaríamos monetariamente com o prejuízo para a regularização da Rua Trieste, estimados em mais de R$1.200.000,00.

Caberá à próxima Diretoria eleita apenas tomar todas as providências para bem zelar pelo cumprimento dessa determinação judicial.

A seguir, divulgamos na íntegra a decisão judicial proferida sobre o tema.

Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso
Rodovia Romildo Prado Km 10 - Tapera Grande
Itatiba/ SP - CEP: 13.255-751
Fone: (11) 4534-2208
E-mail: contato@villaggioparadiso.org.br

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITATIBA - FORO DE ITATIBA - 1ª VARA CÍVEL
Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo nº:	**1003748-58.2020.8.26.0281**
Classe - Assunto	**Procedimento Comum Cível - Substituição do Produto**
Requerente:	**Associação dos Moradores do "villaggio Paradiso"**
Requerido:	**Assumere Comércio Empreendimentos e Participações Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**

Vistos.

1-) Fls. 282/351: **Recebo** como emenda à inicial.

2-) **Defiro** o pedido liminar.

Com efeito, *prima facie*, a probabilidade do direito é aferível em razão do laudo pericial de fls. 92/207 e dos esclarecimentos periciais de fls. 220/254, que caracterizam a necessidade de regularização da Rua Trieste, em decorrência de vícios construtivos.

Por seu turno, o perigo de dano se vislumbra a partir da constatação de que a situação já permite depreender precariedade, sendo que a ausência de regularização oportuna poderá ensejar o agravamento da situação.

Posto isso, presentes os requisitos pertinentes (artigo 300 do Código de Processo Civil), **DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA** pleiteada e **DETERMINO QUE A REQUERIDA PROVIDENCIE O NECESSÁRIO PARA ADOTAR AS TÉCNICAS DE GRAMPEAMENTO DO SOLO OU DE EXECUÇÃO DE CORTINA ATIRANTADAS**, conforme preceituado no laudo pericial (fl. 191 dentre outras), NO PRAZO DE 45 DIAS, sob pena de multa diária de R$ 7.000,00 (artigo 537 do Código de Processo Civil).

Por medida de celeridade e economia processual, servirá a presente, por cópia digitada, como OFÍCIO, para fins de efetivação da tutela antecipada concedida. Providencie a parte requerente a impressão e o encaminhamento, comprovando nos autos, em cinco dias.

3-) No mais, considerando que a Comarca de Itatiba/SP conta com apenas um escrevente e poucos conciliadores no CEJUSC, revelando estrutura ainda insuficiente para fazer frente ao volume de audiências prévias de conciliação na quase totalidade de processos, conforme determina o Novo Código de Processo Civil (artigo 334, *caput*, do Código de Processo Civil), verifico a inviabilidade de sua designação nesses autos. Inevitavelmente, a demanda imposta pelo Novo Código de Processo Civil não será suportada pelo CEJUSC. A designação da audiência prévia de conciliação, portanto, militaria contra o princípio constitucional da razoável duração dos processos (artigo 5º, LXXVIII da Constituição Federal e artigo 4º do Código de Processo Civil).

É certo que o novo Código de Processo Civil teve como principal objetivo a celeridade processual, porém, constatamos que, nesta Vara, a audiência prevista no *caput* do artigo 334 do Código de Processo Civil acabou por retardar demasiadamente a solução integral do mérito (artigo 4º do Código de Processo Civil).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA HELOISA DA SILVA SALLES, liberado nos autos em 22/10/2020 às 17:10 .

Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso
Rodovia Romildo Prado Km 10 - Tapera Grande
Itatiba/ SP - CEP: 13.255-751
Fone: (11) 4534-2208
E-mail: contato@villaggioparadiso.org.br

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITATIBA - FORO DE ITATIBA - 1ª VARA CÍVEL
Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assim, em observância ao dever de zelar pela razoável duração do processo (inciso II do artigo 139 do Código de Processo Civil), há que se fazer uma racionalização dos trabalhos a fim de destinar às audiências de conciliação os casos em que, pelas estatísticas e regras ordinárias de experiência, há maior chance de êxito na autocomposição. Considerando o exposto, verifico que o caso dos autos não se enquadra nesses parâmetros.

Ademais, nada impede que as partes possam, a qualquer tempo, se autocompor, em juízo ou fora dele, não sendo a audiência prévia de conciliação indispensável ao prosseguimento do feito e sua falta, por ausência de prejuízo, não estará apta a causar qualquer nulidade.

Destarte, diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da designação de audiência de conciliação (artigo 139, V e VI do Código de Processo Civil e Enunciado n.º 35 da ENFAM).

Lado outro, diante do estímulo à informalidade[1] e à utilização de meios eletrônicos[2] na tentativa de composição das partes, bem como da imposição consubstanciada no §2º e §3º do artigo 3º do Código de Processo Civil[3], considero que é possível e salutar que se oportunize o diálogo entre as partes, por meio eletrônico, concomitante ao trâmite do feito.

Posto isso, verifico a possibilidade de otimizar o procedimento de tentativa de composição das partes, que pode se dar por meios diversos à mediação e conciliação[4], **oportunizando que a parte requerida entre em contato com a parte requerente, por meio do e-mail trazido na exordial (fl. 01), buscando diálogo e eventual forma de composição da lide**. Registre-se que eventual composição deverá ser informada nos autos.

Destaca-se que, "*prima facie*", ressalvados fatos modificativos, impeditivos e extintivos, a solução consensual será a menos onerosa possível.

Ainda, salienta-se à parte requerida que, nos termos do §4º do artigo 90 do Código de Processo

[1] **Artigo 166, *caput* e §4º do Código de Processo Civil (2015)**: "*Art. 166. A conciliação e a mediação são informadas pelos princípios da independência, da imparcialidade, da autonomia da vontade, da confidencialidade, da oralidade, da informalidade e da decisão informada. (...) § 4º A mediação e a conciliação serão regidas conforme a livre autonomia dos interessados, inclusive no que diz respeito à definição das regras procedimentais.*" (destaque nosso).

Artigo 2º, IV da Lei n.º 13.140/2015: "*Art. 2º A mediação será orientada pelos seguintes princípios: (...) IV - informalidade;*"

[2] **Artigo 334, §7º do Código de Processo Civil (2015)**: "*Art. 334 (...) § 7º A audiência de conciliação ou de mediação pode realizar-se por meio eletrônico, nos termos da lei.*" (destaque nosso).

Artigo 46 da Lei n.º 13.140/2015: "*Art. 46. A mediação poderá ser feita pela internet ou por outro meio de comunicação que permita a transação à distância, desde que as partes estejam de acordo.*" (destaque nosso).

[3] **Artigo 3º, §2º e §3º do Código de Processo Civil (2015)**: "*§ 2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos. § 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.*" (destaque nosso).

[4] **Artigo 3º, §3º do Código de Processo Civil (2015)**: "*§ 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.*"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA HELOISA DA SILVA SALLES, liberado nos autos em 22/10/2020 às 17:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003748-58.2020.8.26.0281 e código 6E518BC.

Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso
Rodovia Romildo Prado Km 10 - Tapera Grande
Itatiba/ SP - CEP: 13.255-751
Fone: (11) 4534-2208
E-mail: contato@villaggioparadiso.org.br

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITATIBA - FORO DE ITATIBA - 1ª VARA CÍVEL
Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Civil, caso reconheça a procedência do pedido e, simultaneamente, cumpra integralmente a prestação, haverá a redução dos honorários pela metade ("*§ 4º Se o réu reconhecer a procedência do pedido e, simultaneamente, cumprir integralmente a prestação reconhecida, os honorários serão reduzidos pela metade.*"). Sem prejuízo, **consigna-se que a parte requerida poderá apresentar proposta de acordo com a resposta**.

4-) CITE-SE a parte requerida para que integre a relação processual e **INTIME-A** para a providência mencionada acima, bem como para a apresentação de eventual resposta no prazo legal (artigos 335, *caput* e inciso III e 231, I do Código de Processo Civil). A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial (artigos 344 e 250, II do Código de Processo Civil). A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do Código de Processo Civil fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do Código de Processo Civil.

Por medida de celeridade e economia processual, servirá a presente, por cópia digitada, como CARTA DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO, ficando, ainda, ciente de que o recibo que a acompanha valerá como comprovante de que esta citação se efetivou. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Itatiba, 21 de outubro de 2020.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA HELOISA DA SILVA SALLES, liberado nos autos em 22/10/2020 às 17:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003748-58.2020.8.26.0281 e código 6E518BC.

Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso
Rodovia Romildo Prado Km 10 - Tapera Grande
Itatiba/ SP - CEP: 13.255-751
Fone: (11) 4534-2208
E-mail: contato@villaggioparadiso.org.br

Aproveitamos o ensejo para agradecer aos associados a oportunidade de apresentar nossa contribuição ao Residencial.

Foram dois anos e seis meses de mandato, onde essa Diretoria agiu sempre buscando proteger os interesses da Associação de Moradores do Villaggio Paradiso.

Obrigada por todo o apoio que recebemos da maioria dos associados.

Desejamos sucesso à nova Diretoria e Conselho Fiscal que serão eleitos na AGE de 24.10.2020 e nos colocamos à disposição para eventuais dúvidas dessa nova composição sobre os importantes temas que tratamos diariamente ao administrar nossa Associação.

Atenciosamente,

Flávia de Oliveira Camargo
Diretora Presidente da Associação dos Moradores do Villaggio Paradiso
Gestão 2018 - 2020