



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000005081

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002914-21.2024.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada NEUSA GENOTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 MÔNICA SERRANO (Presidente), LUIZ SERGIO FERNANDES DE SOUZA E FRANCISCO SHINTATE.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

MÔNICA SERRANO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL nº 1002914-21.2024.8.26.0344 - Marília

APELANTE: CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELADO: NEUSA GENOTI

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE MARÍLIA

VOTO Nº 27822

APELAÇÃO – Ação de Suspensão de Cobrança de Financiamento c/c aluguel social – No bojo do Agravo de Instrumento nº 2342940-67.22023.8.26.0000, foi concedida tutela de urgência para que a ora agravante promovesse a remoção dos autores para local seguro ou, alternativamente, realizasse o pagamento aluguel social – Esvaziamento do conteúdo contratual, sendo devida a suspensão da exigibilidade das prestações e encargos da equivalência de contrato oneroso – Sentença mantida – **RECURSO DESPROVIDO**.

Trata-se de recurso de apelação contra a r. sentença que julgou a ação procedente para o fim de ratificar a liminar de fls. 106/108 e determinar, em caráter definitivo, a suspensão da exigibilidade das parcelas do financiamento referido na inicial, contraído pela parte autora junto à CDHU, que deverá se abster de promover atos de cobrança respectivos, incluindo-se eventual negativação e/ou manutenção da negativação junto aos órgão de restrição de crédito, sob pena de incidência de multa diária, que fixo, desde já, em R\$ 1.000,00 (mil reais), até o limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Insurge-se a apelante alegando, em síntese, que os pedidos de realocação

da requerida, bem como do aluguel social, estão sendo amplamente discutidos na ação civil pública nº 1001097-19.2024.8.26.0344 e, por esta razão, faz-se necessária a conexão ou continência, tendo em vista a possibilidade de decisões conflitantes. Ademais, sustenta que eventual pagamento de aluguel social já determinado através de tutela de urgência na ação civil pública -, somado a suspensão das parcelas do financiamento, caracterizaria “bis in idem”, onerando duplamente o erário, diante da idêntica finalidade dos pedidos. Argumenta que não há responsabilidade civil imputável à requerida, pois restou demonstrado que os problemas constatados no imóvel são decorrentes de falta de manutenção preventiva e periódica.

Contrarrazões às fls. 328/336.

É o relatório.

A irresignação não merece guarida.

Trata-se de demanda ajuizada requerendo a suspensão das cobranças referentes ao financiamento de imóvel, bem como o pagamento de aluguel social para se manter fora das dependências do conjunto, tendo em vista que o apartamento do autor começou a apresentar diversos danos estruturais como rachaduras, trincos e fendas por toda a alvenaria, assim como todo o bloco e conjunto habitacional. Ademais, os moradores, no final de 2023, foram notificados de que teriam que desocupar todos os blocos do Conjunto Habitacional, diante de risco iminente de desabamento. A situação foi constatada em inúmeros relatos, notícias, laudos e pareceres emitidos pelos moradores, Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo e pela Prefeitura Municipal de Marília, juntados na Ação Civil Pública nº 1007308-81.2018.8.26.0344.

De proêmio, afasta-se as preliminares de reunião dos feitos para julgamento em conjunto por conexão ou continência com a Ação Civil

Pública nº 1007308-81.2018.8.26.0344.

Isso porque há diversidade de partes e pedidos, pois, na presente ação, busca-se a suspensão de exigibilidade das parcelas de financiamento devidas à CDHU. Ademais, o caso trata de danos na estrutura de conjunto habitacional com mais de 800 famílias de baixa renda, sendo que reunir as centenas possíveis ações individuais para julgamento em conjunto com a referida Ação Civil Pública poderia provocar o retardamento da entrega da prestação jurisdicional e violação do princípio da razoável duração do processo.

No mérito, tem-se dos autos que o autor adquiriu da ré unidade imobiliária situada no “Conjunto Habitacional Paulo Lúcio Nogueira”, na cidade de Marília-SP. Em decorrência da falta de habitabilidade do referido conjunto habitacional, foi instaurada Ação Civil Pública, proc. nº: 1007308-81.2018.8.26.0344, onde se constatou o iminente perigo de desabamento de todos os blocos daquele empreendimento, em laudo técnico apresentado pelo Ministério Público, naquele feito, acostado em págs. 107/229:

“Este Núcleo de Engenharia do CAEx, com base na documentação presente nos autos e nas vistorias técnicas realizadas no Conjunto Habitacional Paulo Lúcio, em Marília-SP, acerca da análise das patologias existentes no local, identificou situação grave de risco de desabamento do Conjunto Habitacional em geral, em virtude das acentuadas infiltrações existentes e comprometimento da infraestrutura (...) Independentemente da manifestação em maior ou menor grau de certas patologias pontuais nos edifícios residenciais do Conjunto Habitacional Paulo Lúcio, a gravidade das infiltrações e comprometimento das estruturas em geral dos edifícios residenciais impõe a necessidade de desocupação total do Conjunto Habitacional (...)”

Ainda, no bojo da ação civil pública, mais especificamente no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2342940-67.22023.8.26.0000, foi concedida tutela de urgência para que a ora agravante promova a remoção dos autores para local seguro ou, alternativamente, pague-lhes aluguel social, no importe de R\$ 600,00 mensais.

De fato, não é viável que o contrato de financiamento tenha os efeitos mantidos, pois, conforme já instaurada a lide de cunho coletivo visando proteger todos os compradores atingidos por vícios de construção que impedem o uso racional da coisa (habitação), foi deferida a remoção deles para reformas estruturais, com pagamento de aluguel social.

Tal situação é capaz de esvaziar o conteúdo contratual, sendo devida a suspensão da exigibilidade das prestações e encargos da equivalência de contrato oneroso, pois não é razoável que o comprador seja obrigado a pagar (ou responder por ônus de sucumbência) sem poder utilizar da coisa que está pagando. Nesse ponto é independente de quem deu causa, o contrato fica suspenso para todos os fins.

Ora, se o imóvel em questão é inabitável, não há como obrigar os autores a continuarem a pagar as prestações mensais do financiamento, pois estariam pagando por objeto do qual não podem usufruir.

É nesse sentido a jurisprudência deste Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Suspensão do pagamento das parcelas de financiamento à CDHU. Vícios estruturais e risco de desabamento constatados pela Defesa Civil que resultaram na necessidade de desocupação do imóvel. Tutela antecipada

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

concedida. Irresignação da ré. Não acolhimento. Conexão ou continência da presente com a ação civil pública nº 1001097-19.2024.8.26.0344 que não foi objeto de análise pelo MM. Juízo a quo, não podendo ser decidida nesta instância recursal, sob pena de supressão de instância. Requisitos da tutela de urgência preenchidos. Autora impossibilitada de permanecer no imóvel interditado, não podendo ser onerada com o pagamento de financiamento de imóvel impróprio para uso. Risco de dano. Ausência notícia de realocação da autora para local seguro ou pagamento de aluguel social que configure o alegado bis in idem. Decisão mantida. Recurso desprovido.

(Agravado de Instrumento 2154958-70.2024.8.26.0000; Relator (a): Débora Brandão; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/09/2024; Data de Registro: 20/09/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO COMINATÓRIA. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Decisão agravada que deferiu a tutela de urgência para determinar a suspensão das cobranças das parcelas do financiamento do imóvel objeto da lide pela CDHU. Requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil devidamente preenchidos. Autora que está impossibilitada de permanecer no imóvel, interditado por força de decisão judicial. Perigo de dano patente. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Recurso desprovido.

(Agravado de Instrumento 2127685-19.2024.8.26.0000; Relator (a): Daniela Cilento Morsello; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/06/2024; Data de Registro:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

25/06/2024)

Agravo de instrumento. CDHU. Obrigação de Fazer. Suspensão de cobrança das parcelas de financiamento. Constatado grave risco de desabamento do Conjunto Habitacional por laudo da Defesa Civil. Presentes os requisitos legais para a concessão da medida. Tutela concedida no bojo da ação civil pública voltada à realocação temporária dos moradores para local seguro (ou com pagamento de aluguel social). Não há notícias nos autos no sentido de que a autora, agravada, tenha sido realocada para local seguro ou recebido aluguel social, a fim de que pudesse caracterizar eventual bis in idem com a determinação suspensão do pagamento das parcelas. Decisão mantida. Recurso desprovido.

(Agravo de Instrumento 2118810-60.2024.8.26.0000; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 17/05/2024; Data de Registro: 17/05/2024)

Do exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de
apelação.

MÔNICA SERRANO

Relatora