



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000264290

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2378123-65.2024.8.26.0000, da Comarca de Presidente Prudente, em que é agravante VALDENICE SANTANA ACIOLI, são agravados CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO e MUNICÍPIO DE SANTO EXPEDITO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria, negaram provimento ao recurso. Declara voto contrário o 3º juiz**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 20 de março de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto n. 51.537.

Agravo de Instrumento nº 2378123-65.2024.8.26.0000.

Agravante/Exequente: Valdenice Santana Acioli.

Adv: Gleison M., Vinicius T. Pereira, Lucas V. F. Antonio, Mayara S. Imamura.

Agravados/Executados: CDHU e outro.

Adv: Franciane Gambero, Everton de S. Trevelin.

Juiz(a) Dr(a) Darci Lopes Beraldo.

Origem: Vara da Fazenda Pública do Foro de Presidente Prudente.

Processo na origem nº 0003233-77.2024.8.26.0482.

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que concedeu dilação de prazo de seis meses para cumprimento de obrigação de fazer, com incidência de multa após o prazo. A agravante alega ausência de boa-fé processual por parte da executada e impossibilidade de desconstituição da coisa julgada fora das hipóteses legais.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve boa-fé processual por parte da executada e se a decisão recorrida desconstituiu a coisa julgada.

III. Razões de Decidir

3. Documentos indicam que o início das obras dependia de autorização da própria exequente, não justificando o contato direto com seus advogados.

4. A decisão não alterou o prazo para realização das obras, apenas a data de início, devido a obstáculos supervenientes.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A dilação de prazo para cumprimento de obrigação de fazer não constitui desconstituição da coisa

julgada. 2. A boa-fé processual deve ser analisada considerando os atos de ambas as partes.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 58 da origem que, nos autos do cumprimento de sentença, assim dispôs:

“Vistos. Observando-se dos autos que as executadas tentaram resolver a situação antes do trânsito em julgado, demonstrando boa-fé processual, sendo que não se avançou na resolução da situação pela ausência da autora, concedo uma dilação de prazo de 6 (seis) meses, para cumprimento da obrigação, incidindo, após o decurso deste prazo, a multa fixada no título judicial. Intimem-se por oficial de justiça. Int.”.

Insurge-se a ora agravante, indicando, em suma, que não há qualquer conduta de boa-fé processual por parte dos réus, visto que não possuíam qualquer interesse na resolução célere da ação, tanto que ofertaram inúmeros recursos protelatórios, tendo, até mesmo, intentado celebrar o acordo entre si, a fim de prejudicar a autora. Alega, ademais, que não houve qualquer comunicação formal sobre a execução das obras, pelo contrário, o que se teve, apenas, foi a suposta alegação de que se teria contatado diretamente a autora, sem qualquer prova, a despeito de ter advogados constituídos para tanto. Aduz que não pode o Juízo desconstituir a coisa julgada, possibilidade esta reservada tão somente às ações rescisórias e nas hipóteses expressamente previstas em lei.

Nestes termos, pede o provimento do recurso.

Recurso processado sem efeito suspensivo (fl. 94/96).

Contraminuta nos autos (fls. 99/103).

É o relatório.

Respeitada a irresignação recursal, **não é o caso de provimento do agravo.**

Isso pois, malgrado a exequente defenda que não se verificou qualquer conduta da parte executada para cumprimento da obrigação de fazer, é crível que os documentos de fls. 56/57 da origem demonstram que o efetivo início das obras dependeria, também, de ato da própria exequente - qual seja, assinatura do termo de autorização de início das intervenções - e não de seus advogados, não se justificando, por isso, o contato direto com eles, como pretende.

Os documentos de fls. 45/47 também indicam que a autora optou por não autorizar o início dos serviços, em razão de orientação de seus advogados.

Nota-se que a obrigação de fazer imposta à parte ré não é simples, envolvendo a demolição de um imóvel, a remoção de materiais e a terraplanagem, de forma que justificada a cautela, em especial, a referente ao setor de obras do Município.

Ademais, não há se falar em ofensa à coisa julgada, porquanto o i. Juízo a quo **não alterou o prazo** para realização das obras, mas tão somente a data do seu início, considerando os obstáculos supervenientes à prolação da r. sentença exequenda.

Não bastasse, a r. decisão recorrida é datada de 12 de novembro de 2024, com publicação no DJe em 14 de novembro de 2024, de forma que, logo mais, esgotada a dilação de prazo concedida, cabendo à parte executada, portanto, empenhar esforços necessários para cumprir, na totalidade, a obrigação de fazer, sob pena de não lhe ser lícito pedir uma nova prorrogação ou eventual afastamento da multa.

Mais não é preciso dizer.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, prequestionada por esta Turma toda matéria infra e constitucional, suscitada pelas partes, com a finalidade de ingresso às Superiores Instâncias, por meio das vias extraordinária e especial, observando-se que, em prequestionamento, torna-se desnecessária a citação expressa dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida, como o fora no teor deste acórdão.

Advirta-se, no mais, que a oposição de embargos de declaração **manifestamente protelatórios e a reiteração destes**, em evidente abuso do direito de recorrer, **poderão ensejar a incidência das penalidades previstas no artigo 1.026, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil.**

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 51145/2025

Agravo de Instrumento nº 2378123-65.2024.8.26.0000

Comarca: Presidente Prudente

Agravante: Valdenice Santana Acioli

Agravados: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e Município de Santo Expedito

DECLARAÇÃO DE VOTO Nº 51145

Dissinto respeitosamente da d. Maioria.

Na visão deste insignificante magistrado, a decisão proferida relativamente ao acatamento da pretensão falhou na visão dos fatos – autorizada Ação contra a empresa, desvirtuada de sua verdadeira finalidade.

Ou seja: não lobrigo como irrogar à CDHU obrigação de reparação de danos, pois que não detinha responsabilidade alguma com a construção, senão com o financiamento; nem se lhe aplica o C.D.C., ante sua finalidade e gênese Estatal.

Uma empresa de manifesto escopo de atendimento aos mais necessitados – diligenciando por reformas?

Afastada de seus objetivos?

Remetidos seus objetivos para as Kalendas Gregas?

Um Juiz é um homem com os olhos postos no futuro. Prestigiar o que foi decidido é vulnerar o interesse público que existe na finalidade da Apelante – moradia para necessitados; um prestigiado em detrimento de muitos.

Assim, por meu fraco entendimento, havia por PARTE ILEGÍTIMA a CDHU – quando em verdade sua responsabilidade é meramente subsidiária.

A verdadeira responsável não foi trazida ao feito.

Ante o interesse público que dimana da finalidade da Reqda., não vejo como possa ser compelida a providenciar reparos na construção – e isso conduz a prejuízo de sua atividade, e por via de consequência, a toda a coletividade, nem havendo como prestigiar o mantimento da decisão.

Ver, a respeito, a basta messe de decisões da Magnífica CORTE BRASÍLICA a respeito desse tema – MUTATIS MUTANDIS:

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.534.952/SC, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 7/2/2017).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS

PROCESSUAIS. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/73. VÍCIO NÃO INDICADO. SÚMULA Nº 284/STF. TESES REFERENTES À MULTA CONTRATUAL E JUROS, COMISSÃO DE CORRETAGEM, RESSARCIMENTO DOS ALUGUEIS E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 211/STJ E Nº 282/STF. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. CEF. NATUREZA DAS ATIVIDADES. AGENTE FINANCEIRO. SEM LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA Nº 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A alegação de afronta ao art. 535 do CPC/73 sem indicar em que consistiria o vício, consubstancia deficiência bastante a inviabilizar a abertura da instância especial, atraindo a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A ausência de prequestionamento, mesmo implícito, impede a análise da matéria na via especial. Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF.

3. A Caixa Econômica Federal somente possui legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro. Súmula nº 83/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1646130/PE , Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 04/09/2018)

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa

Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido. (REsp 1.534.952/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017).

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CONTRATO VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ILEGITIMIDADE DO AGENTE FINANCEIRO PARA RESPONDER POR INADIMPLENTO CONTRATUAL DA

CONSTRUTORA.

1. Inocorrente a apontada negativa de prestação jurisdicional, porquanto as questões submetidas ao Tribunal 'a quo' foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível.

2. A legitimidade do agente financeiro para responder por ato ilícito relativo ao contrato de financiamento ocorre apenas quando atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou renda, promotor da obra, quando tenha escolhido a construtora ou tenha qualquer responsabilidade relativa à elaboração ao projeto.

3. Decisão agravada mantida pelos seus próprios fundamentos.

4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no REsp 1.203.882/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe de 26/02/2013).

E nesta Câmara existe o Voto nº 48.727 do Desembargador J.J. DOS SANTOS, que também concluiu pela ilegitimidade da CDHU, em hipótese símile.

Assim, por minha decisão, DECLARAVA PELA ILEGITIMIDADE DA CDHU, questão de ordem pública que independe de preclusão, e julgava extinto o feito sem apreciação do mérito – em relação à empresa - arcando o A. com as custas e com honorários de 11% sobre o valor dado ao feito.

SINE IRA ET STUDIO.

L. B. Giffoni Ferreira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	5	Acórdãos Eletrônicos	JOSE JOAQUIM DOS SANTOS	29FB9F6C
6	10	Declarações de Votos	LUIZ BEETHOVEN GIFFONI FERREIRA	2A016BFC

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2378123-65.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.