



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302114

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035154-74.2025.8.26.0000, da Comarca de Arujá, em que é agravante IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., é agravado ELCIO VIEIRA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado 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 CAMPOS MELLO (Presidente) E MATHEUS FONTES.

São Paulo, 28 de março de 2025.

JÚLIO CÉSAR FRANCO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2035154-74.2025.8.26.0000

Agravante: Imobiliária e Construtora Continental Ltda

Agravado: Elcio Vieira de Oliveira

Comarca: Arujá

VOTO 05.151

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DECISÃO QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DO PROCESSO FACE À ORDEM EMANADA EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INSURGÊNCIA DA AUTORA. A AÇÃO CIVIL PÚBLICA QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DE TODAS AS AÇÕES EM QUE A IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA, ORA AGRAVANTE, FIGURE COMO PARTE, ESPECIFICAMENTE AS AÇÕES DE DESPEJO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE E REIVINDICATÓRIOS QUE TENHAM COMO OBJETO LOTE DE IMÓVEL LOCALIZADO NO PARQUE RODRIGO BARRETO. HIPÓTESE QUE SE AMOLDA À REALIDADE DOS AUTOS. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 332 e fls. 338, proferida nos autos da ação de reintegração de posse que **Imobiliária e Construtora Continental Ltda** move contra **Elcio Vieira de**

Oliveira e outros, nos seguintes termos:

Fls. 332:

“Vistos.

Tendo em vista o quanto decidido nos autos da Ação Civil Pública, processo nº 0003769-81.2000.8.26.0045, aguarde-se o prazo de suspensão lá determinado.

Int.”

Fls. 338:

“Vistos.

Fls. 335/337: Recebo os embargos porque tempestivos.

Ao contrário do narrado, a decisão retro não suspendeu o trâmite do feito, mas cumpriu o comando judicial de suspensão proferido nos autos da ação civil pública, não havendo aqui nenhuma omissão, contradição ou obscuridade que justifique o recurso interposto, devendo a parte autora, querendo, manifestar sua oposição à suspensão naqueles autos.

Assim, permanece a decisão tal como lançada.

Cumpra-se o quanto ali determinado.

Int.

A autora, ora agravante, se insurge alegando, em síntese, que se trata de ação de Reintegração de Posse ajuizada em face dos agravados em razão de terem invadido o lote 04 da quadra 96 do loteamento Parque Rodrigo Barreto em 2003. E que após a apresentação de alegações finais, a MM. Juíza “a quo” determinou a suspensão da marcha processual do feito, em razão da decisão proferida nos autos da ação civil pública, nº 0003769-81.2000.8.26.0045, onde houve determinação para a suspensão dos feitos em que a IMOBILIÁRIA E

CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA figure como parte, especificamente as ações de despejo, reintegração de posse e reivindicatórios, cujo objeto seja lote de imóvel localizado no Parque Rodrigo Barreto.

Diz que a suspensão da marcha processual deferida nos autos da mencionada Ação Civil Pública de nº 0003769- 81.2000.8.26.0045 (a qual gira em torno de todos os processos em que figura como parte a recorrente e referem-se ao loteamento denominado Parque Rodrigo Barreto) deu-se em razão da necessidade daquele Juízo de apurar se todos os beneficiários do referido acordo foram devidamente beneficiados e que a suspensão restringe-se às ações movidas pela recorrente, a qual é proprietária do loteamento denominado Parque Rodrigo Barreto o qual conta com a existência de 5.392 Lotes e 125 Quadras, com área de 1.085.250,59m², conforme Alvará de Licença Metropolitana de Compensação nº 15/00014/2012.

Aduz que, ao contrário do que tem sido decidido nas ações individuais a respeito da suspensão da marcha processual das ações ajuizadas pela recorrente, não estão sendo observadas as excludentes do acordo firmado entre a recorrente e o membro do Ministério Público em 22/06/2012.

Alega que no referido acordo, o qual possui 14 cláusulas, ficou consignado entre as partes presentes no referido ato (Imobiliária e Construtora Continental, Ministério Público e Municipalidade de Arujá) que seriam ofertados lotes de 250m² pelo valor de R\$ 62.250,00 (sessenta e dois mil, duzentos e cinquenta reais) à vista, sendo o mesmo homologado pelo Magistrado Davi de Castro Pereira Rio e que o acordo formalizado previa algumas causas de excludentes, ou seja, em determinadas situações, não estaria a ora recorrente compelida a ofertar os bens de sua propriedade pelo valor lá previsto, ou seja, estavam excluídos da oferta os lotes com área superior a 250m², situados em avenidas, esquinas ou que sejam destinados ao comércio, bem como fez expressa ressalta de que aqueles que não manifestarem interesse em aderir ao acordo, no prazo de 60 (sessenta dias) da notificação

encaminhada, sofreriam com o ajuizamento de Ações de Despejo, Possessórias ou Petitórias.

Salienta que, cumprindo com sua obrigação acordada, a recorrente encaminhou diversas cartas para os ATUAIS ocupantes e aguardou o prazo de 60 (sessenta) dias para que os mesmos manifestassem interesse na aquisição (documento de fls. 4528/4596 – ora anexo). Assim, restou comprovada e cumprida à obrigação da Imobiliária e Construtora Continental, tanto é verdade que por meio da Cota Ministerial de fls. 5087, o membro do Ministério Público se manifestou em 28 de março de 2017 opinando pela EXTINÇÃO do referido cumprimento de sentença nos autos da Ação Civil Pública de nº 0003769- 81.2000.8.26.0045.

Afirma que, aparentemente inconformada com as Cotas Ministeriais, a Magistrada da 1ª Vara Cível da Comarca de Arujá, Dra. Naira Blanco Machado, intervindo na autonomia do Ministério Público e ferindo o princípio do Promotor Natural e da Independência Funcional, aplicando analogicamente o artigo 28 do Código de Processo Penal, relatou o feito e determinou expedição de ofício ao Procurador Geral de Justiça do Ministério Público para providências. Nesta toada, fora designado novo Promotor de Justiça, o qual se manifestou pela execução do acordo naqueles autos, e pleiteou diversas providências que ensejaram pela SUSPENSÃO da marcha processual de TODAS AS AÇÕES AJUIZADAS PELA IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL.

Diz que fora interposto Agravo de Instrumento de nº 2155688-52.2022.8.26.0000 em face da decisão que determinou a suspensão da marcha processual nos autos da Ação Civil Pública de nº 0003769-81.2000.8.26.0045, o qual ainda pende de julgamento. Consigna-se que a decisão proferida na mencionada Ação Civil Pública ocorreu em razão da necessidade de determinar quem seriam os beneficiários do acordo homologado e quais lotes por eles seriam ocupados.

Defende que o bem litigioso não faz parte do acordo da Ação Civil Pública nº 0003769-81.2000.8.26.0045.

Requer a antecipação dos efeitos da tutela recursal e, no mérito, pugna pelo provimento do presente recurso, com a reforma da decisão agravada para o afastamento da determinação de suspensão do feito.

Recurso tempestivo e preparo recolhido.

Foi indeferida a antecipação dos efeitos da tutela recursal.

Foi apresentada contraminuta às fls. 28/33.

É o breve relatório.

O presente recurso não merece provimento.

A agravante defende que o caso dos autos não está abrangido pela decisão da Ação Civil Pública nº 0003769-81.2000.8.26.0045, que determinou a SUSPENSÃO da marcha processual de todas as ações ajuizadas pela autora, Imobiliária e Construtora Continental.

Todavia, razão não lhe assiste.

Primeiramente, deve ser dito que a referida decisão determinou a suspensão especificamente das ações de despejo, reintegração de posse e reivindicatórios, cujo objeto seja lote de imóvel localizado no Parque Rodrigo Barreto.

Acontece que o presente caso se cuida justamente de ação de reintegração de posse em razão de os agravados terem invadido o lote 04 da quadra

96 do loteamento Parque Rodrigo Barreto em 2003, sendo, portanto, exatamente o caso tratado na Ação Civil Pública.

A agravante também alega que as excludentes do acordo firmado entre a recorrente e o membro do Ministério Público em 22/06/2012 não estão sendo observadas pelas ações individuais e que o membro do Ministério Público se manifestou em 28 de março de 2017, opinando pela extinção do referido cumprimento de sentença nos autos da Ação Civil Pública.

Todavia, o que se verifica naqueles autos é que fora designado novo Promotor de Justiça, o qual se manifestou pela execução do acordo e pleiteou diversas providências, que ensejaram pela suspensão da marcha processual de todas as ações ajuizadas pela agravante.

Ressalte-se que a questão levantada, de que a Magistrada da 1ª Vara Cível da Comarca de Arujá, Dra. Naira Blanco Machado, interveio na autonomia do Ministério Público, ferindo o princípio do Promotor Natural e da Independência Funcional, é matéria a ser dirimida naquela demanda.

Outrossim, a ordem de suspensão de todas as ações decorreu do fato de não ser possível identificar quais imóveis estariam abrangidos pelo acordo. Assim, não se aventou a possibilidade de eventuais imóveis excluídos, como quer fazer crer a agravante.

Além disso, diferentemente do quanto alegado pela recorrente, o agravo de instrumento nº 2155688-52.2022.8.26.0000, que tramitou perante a 10ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, interposto pela mesma contra a r. decisão dos autos da Ação Civil Pública que determinou a suspensão da marcha processual dos feitos em que figura como parte, especificamente as ações de despejo, reintegração de posse e reivindicatórias, cujo objeto seja lote de imóvel localizado no Parque Rodrigo Barreto, não pende de

julgamento, pois, por V. Acórdão de 08/02/2023, transitado em julgado em 18/04/2023, foi negado provimento ao recurso, por maioria de votos. Vencido o Desembargador Torres de Carvalho, que declarou, conforme a seguinte ementa:

“VOTO N. 8998/22 Cumprimento de título executivo judicial. Ação Civil Pública. Loteamento Parque Rodrigo Barreto. Insurgência contra decisão que recebeu pedido de cumprimento de sentença e determinou aos órgãos públicos que realizem diversas providências, bem como a suspensão da marcha processual dos feitos em que a Imobiliária e Construtora Continental Ltda. figura como parte, especificamente as ações despejo, reintegração de posse e reivindicatórias cujo objeto seja lote de imóvel localizado no Parque Rodrigo Barreto. Decisão fundamentada mantida. Agravo não provido.”

Em assim sendo, não há mesmo como se acolher aos reclamos da agravante, devendo a r. decisão de primeiro grau ser mantida, nos exatos termos dispostos.

Nesse sentido converge a jurisprudência deste **E.TJSP**, da qual fazem eco os seguintes excertos:

*“LOCAÇÃO – Despejo – **Suspensão do processo – Cumprimento de decisão proferida nos autos de Ação Civil Pública – Loteamento denominado Parque Rodrigo Pacheco**, situado na Comarca de Arujá – Sem informação precisa a respeito dos lotes abrangidos pelo acordo – **Decisão mantida. Agravo não provido.**” (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2013405-69.2023.8.26.0000 Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado;*

Foro de Arujá - 2ª Vara; Data do Julgamento: 09/02/2023; Data de Registro: 09/02/2023), Relator: Sá Moreira de Oliveira, Data de Julgamento: 09/02/2023, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/02/2023) (g.n.).

*“Agravado de instrumento - **Reintegração de posse de bem imóvel** – **Suspensão do feito, até ulterior decisão a ser proferida em ação civil pública** - Agravado processado em observância ao entendimento exposto no REsp 1696396/MT - Situação peculiar que impõe a suspensão do feito, advinda da necessária análise de eventual ocupação irregular em área de mananciais, a qual vem sendo examinada na **ação civil pública n. 0003769-81.2000.8.26.0045** – Determinada, naqueles autos, a suspensão dos feitos em que a **Imobiliária e Construtora Continental Ltda.**, ora agravante, figure como parte, especificamente as **ações de despejo, reintegração de posse e reivindicatórias** que tenham como objeto lote de **imóvel localizado no Parque Rodrigo Barreto** – Hipótese dos autos - Suspensões determinadas em casos análogos conhecidos por esta C. Corte, advindos da mesma área, que vêm sendo sistematicamente mantidas - Pertinente, assim, a estabilização de critérios, em prol da segurança jurídica, sendo certo que eventual insurgência diante da ordem de suspensão poderá ser manifestada nos autos da ação civil pública em que determinada - **Decisão mantida – Recurso improvido.**” (TJ-SP - Agravado de Instrumento: 2245230-81.2022.8.26.0000 Arujá, Relator: Claudia Grieco Tabosa Pessoa, Data de Julgamento: 09/02/2023, 19ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/02/2023) (g.n.).*

“LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR

*FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. **DETERMINAÇÃO DE SUSPENSÃO DO PROCESSO EM VIRTUDE DE ORDEM EMANADA EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA**. PREVALECIMENTO. RECURSO IMPROVIDO. O Juízo de primeiro grau determinou a suspensão do processo, fazendo alusão à ordem emanada nos autos da ação civil pública, voltada a suspender os feitos em que a autora figura como parte e a discussão envolva **imóvel localizado no loteamento Parque Rodrigo Barreto**. Embora a recorrente afirme que o imóvel objeto dos autos não estaria inserido no âmbito do acordo, a prova documental não possibilita alcançar conclusão segura a esse respeito. Em razão disso, recomendável se mostra a **manutença da ordem de suspensão do processo**.” (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2024774-60.2023.8.26.0000 Arujá, Relator: Antonio Rigolin, Data de Julgamento: 28/02/2023, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/02/2023) (g.n.).*

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

Ficam as partes advertidas quanto aos termos do artigo 1.026, § 2º, do CPC, para o caso de eventuais embargos de declaração protelatórios, cuja multa não está abarcada pela gratuidade processual (artigo 98, § 4º, do CPC).

Para fins de prequestionamento e para se evitar incidentes desnecessários, consideram-se prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos, sendo desnecessária a correspondente citação numérica. Nesse sentido, o **C.STJ** estabelece que: “[...]São numerosos os precedentes nesta Corte que têm por **ocorrente o prequestionamento mesmo não constando do corpo do acórdão**”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

impugnado a referência ao número e à letra da norma legal, desde que a tese jurídica tenha sido debatida e apreciada.[...](REsp n. 94.852/SP, relator Ministro Fontes de Alencar, relator para acórdão Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 17/6/1999, DJ de 13/9/1999, p. 66.) (g.n.).

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator