



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000307247

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074677-93.2025.8.26.0000, da Comarca de Arujá, em que é agravante IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., são agravados LUCI MARIA DOS SANTOS NUNES, IREMAR DE OLIVEIRA NUNES, ESPÓLIO DE LUCI MARIA DOS SANTOS NUNES, BRUNO DOS SANTOS NUNES e OCUPANTES DO IMÓVEL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2074677-93.2025.8.26.0000

Comarca: ARUJÁ – 1ª Vara

Juiz: Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Agravante: Imobiliária e Construtora Continental Ltda.

Agravados: Luci Maria dos Santos Nunes, Iremar de Oliveira Nunes, ESPÓLIO DE LUCI MARIA DOS SANTOS NUNES, Bruno dos Santos Nunes e OCUPANTES DO IMÓVEL

LOCAÇÃO. 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. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. ADMISSIBILIDADE DA FLEXIBILIZAÇÃO DO PRAZO MÁXIMO ESTABELECIDO NO ART. 313, V, a, § 4º DO CPC. RECURSO IMPROVIDO. 1. 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 manutenção da ordem de suspensão do processo. 2. Admissível a flexibilização do prazo anual estabelecido no art. 313, V, a, § 4º, do CPC, para a suspensão do processo, diante da prejudicialidade externa advinda da ação coletiva.

Voto nº 59.063

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança proposta em face de ESPÓLIO

de LUCI MARIA DOS SANTOS NUNES, IREMAR DE OLIVEIRA NUNES E BRUNO DOS SANTOS NUNES.

Aduz a agravante que não pode prevalecer a ordem de suspensão do processo, que perdura há mais de um ano, a teor do art. 313, § 4º do CPC.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado.

É o relatório.

2. A autora ajuizou a presente ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres, que diz respeito ao lote 21, da Quadra 89, do loteamento denominado Parque Rodrigo Barreto, localizado em Arujá/SP.

O Juízo de primeiro grau determinou a suspensão do processo, fazendo alusão à ordem emanada nos autos da ação civil pública nº 0003769-81.2000.8.26.0045, que alcança todos os processos em que a autora figura como parte e a discussão envolva imóvel localizado no loteamento Parque Rodrigo Barreto (fl. 321).

Contra esse pronunciamento insurge-se, novamente, a agravante.

Argumenta que a decisão proferida nos autos da ação civil pública vem gerando convulsão social, considerando a suspensão determinada de forma indiscriminada, em ofensa ao seu direito constitucional de propriedade, uma vez que será obrigada a estender os

efeitos do acordo para aqueles que dele não fazem parte. Aponta que a suspensão determinada nos autos da ação civil pública gerou a suspensão das ações individuais, como no caso presente, porém, sem observar o devido respeito ao prazo máximo de um ano, previsto no art. 313, V, a, § 4º, do CPC. Afirmar que houve homologação de acordo firmado entre a agravante e o Ministério Público, no ano de 2012, nos autos da ACP, que previa a exclusão de determinados lotes da obrigatoriedade de oferta de bens de sua propriedade, tais como aqueles destinados ao comércio, situados em esquinas e avenidas e com área superior a 250m², enquadrando-se, o imóvel envolvido, na presente situação. Aponta que o bem objeto dos autos não está abrangido pelo acordo.

Desde logo, cumpre observar o cabimento do recurso de agravo de instrumento, pois se trata, essencialmente, de hipótese de mitigação da taxatividade do rol do artigo 1.015 do CPC, considerando a irreversibilidade que a medida propiciará, caso não admitido o recurso.

Conforme se vê da decisão proferida nos autos da ação civil pública nº 0003769-81.2000.8.26.0045, publicada em 15 de junho de 2022:

“Considerando a evidente questão prejudicial instalada (interna e externa), que pode repercutir sobre o mérito de outras causas em trâmite perante este juízo e fora dele, principalmente porque não é possível determinar, ao menos neste momento, quem são os beneficiários do acordo homologado nestes autos e quais lotes por eles são ocupados, o que pode ocasionar decisões e sentenças conflitantes, a teor do quanto disposto no inciso V do art. 313, alínea a e b, do CPC, determino a suspensão da marcha processual dos feitos em que a executada figura como parte, especificamente as ações de despejo, reintegração de posse e reivindicatórias, cujo objeto seja lote de imóvel localizado no Parque Rodrigo Barreto”.

A ordem de suspensão decorreu do fato de não ser possível precisar quais imóveis estariam ou não abrangidos pelo acordo. Portanto, não se fez qualquer alusão a eventuais imóveis que estariam excluídos, como pretende fazer crer a recorrente.

Fixados esses pontos, há de se observar que já foi analisada a questão da suspensão do processo, na ocasião do julgamento do agravo de instrumento nº 2033426-32.2024.8.26.0000, realizado em 11 de março de 2024, quando então se decidiu que *“Embora se afirme que o imóvel objeto dos autos não está abrangido pelo acordo, a análise dos elementos existentes nos autos não possibilita formar segura conclusão a esse respeito. Fixados esses pontos, impõe-se manter a suspensão do processo, que tem eficácia de alcançar a todas as situações.”*

Insta observar, por pertinente, que nos autos da ação civil pública em referência a decisão que determinou a suspensão de todos os processos em que a agravante figure como parte, especificamente as ações de despejo, reintegração de posse e reivindicatórias, foi mantida em grau superior (AI nº 2155688-52.2022.8.26.0000).

Embora se afirme que o imóvel objeto dos autos não esteja abrangido pelo acordo, a análise dos elementos existentes nos autos ainda não possibilita formar segura conclusão a esse respeito, valendo lembrar que a agravante, que figura como executada na ação civil pública, não tem cumprido a contento as providências lá determinadas, fato que ensejou a nomeação de administrador judicial para auxiliar no deslinde da controvérsia, o que demonstra a necessidade de se manter a decisão.

Com relação à assertiva de decurso do prazo ânua para a suspensão do processo, a teor do art. 313, V, a, § 4º, do CPC, tem-se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

perfeitamente admissível a flexibilização do dispositivo, a fim de estender o interregno, diante da prejudicialidade externa existente, à luz da relevância das especificidades e peculiaridades do caso concreto, e para fins de preservação da segurança jurídica.

Assim, diante da alta complexidade do caso tratado na ação coletiva, configurando relevante prejudicialidade externa, impõe-se o reconhecimento da necessidade de flexibilização do prazo de suspensão do processo, que não pode ficar adstrito ao período de um ano, conforme disposição do artigo 313, V, a, § 4º, do CPC.

Enfim, não há fundamento para acolher o inconformismo.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator