



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321847

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2090427-38.2025.8.26.0000, da Comarca de Bragança Paulista, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado MARIA REGINA MIRANDA DE MORAES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **BRAGANÇA PAULISTA**
AGRAVANTE: **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU**
AGRAVADOS: **MARIA REGINA MIRANDA DE MORAES**

VOTO N.º 27.114

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão interlocutória que rejeitou impugnação mantida. Astreintes. Ré (CDHU) enviou correspondência à autora, solicitando que entre em contato para tratar sobre o uso e ocupação da unidade habitacional. Acórdão desta Colenda Câmara que expressamente proibiu qualquer ato de ameaça de esbulho na posse da autora, como o envio de intimações ou correspondências, para tratar do uso e ocupação do imóvel. Multa que fica mantida, presentes os requisitos do art. 537 do CPC. Valor razoável e proporcional (R\$ 2.000,00). Reincidência que poderá resultar não apenas em majoração da multa, mas condenação por litigância de má-fé e/ou ato atentatório à dignidade da justiça.
RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de concessão de efeito suspensivo ou antecipação dos efeitos da tutela recursal, contra decisão interlocutória proferida nos autos de ação com pedidos condenatórios, envolvendo compromisso de compra e venda de imóvel da CDHU, em fase de cumprimento de sentença, que rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença (fls. 40/42).

Agrava a ré pretendendo a reforma da decisão. Alega, em síntese, o seguinte: a) a notificação entregue na residência da autora não caracteriza ameaça possessória e nem contraria o acórdão desta Colenda Câmara; b) a notificação é apenas um comunicado da CDHU encaminhado a todos os empreendimentos da região, cujo objetivo é apenas “*aprimorar os serviços ofertados*”.

O recurso é cabível, tempestivo e está devidamente preparado.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação com pedidos condenatórios, envolvendo compromisso de compra e venda de imóvel da CDHU, em fase de cumprimento de sentença.

A decisão recorrida rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença, nos seguintes termos (fls. 40/42):

“Trata-se de cumprimento de sentença prolatada na ação de obrigação de fazer (autos n. 1011141-90.2023.8.26.0099) movido por MARIA REGINA MIRANDA DEMORAES em face da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, para execução de quantia certa (R\$2.000,00) referente a multa pelo descumprimento de decisão judicial. Intimada, a executada ofereceu impugnação ao cumprimento de sentença, alegando que a intimação encaminhada à exequente não representada qualquer ameaça à posse do imóvel, tendo sido enviada a todos os titulares de direitos do empreendimento (fls. 21/22). A exequente ofertou resposta (fls. 38/39). O v. acórdão que julgou o recurso de apelação determinou que a autora não fosse mais molestada na posse do imóvel, sob pena de multa de R\$ 2.000,00 por ato de ameaça. Já a carta enviada pelo CDHU à exequente possui o seguinte conteúdo: “Um técnico representante da CDHU esteve em sua residência a sua procura, por gentileza entre em contato no telefone abaixo, para tratar sobre o uso e ocupação da unidade habitacional.” Não há dúvida de que a intimação enviada descumpra o v. acórdão, que já havia enfrentado a questão referente à ausência da exequente no imóvel e proibido qualquer ameaça à posse. Ante o exposto, rejeito a impugnação ao cumprimento de sentença. Por ora, mantenho a multa no patamar já fixado em segunda instância (R\$2.000,00)”

Nada a reparar na decisão.

Constou do acórdão desta Colenda Câmara:

“A ré, portanto, deve cessar imediatamente qualquer ato de ameaça de esbulho na posse da autora, como o envio de intimações ou correspondências, ou qualquer ato de intimidação, ainda que fundado em instrumento contratual, que ameace a sua posse, em razão de locação celebrada pela autora ou devido à desocupação temporária do imóvel, consideradas as suas condições de saúde e sua idade avançada e a ausência de alternativas fornecidas pelo Estado” (fls. 23/37).

A ré, após a decisão, enviou notificação com a seguinte redação:

“Um técnico representante da CDHU esteve em sua residência a sua procura, por gentileza entre em contato no telefone abaixo, para tratar sobre o uso e ocupação da unidade habitacional.

Ao nos contatar via telefone, informar o número da conta CDHU (abaixo) e seus dados de identificação (RG ou CPF).”

Evidentemente que o tema sobre o uso e ocupação do imóvel foi enfrentado no acórdão, que expressamente proibiu a ré de ameaçar a posse da autora, em razão da desocupação temporária do imóvel. A postura da ré é lamentável e tangencia a litigância de má-fé. O valor, ademais, é razoável e proporcional.

Presentes os requisitos do art. 537 do CPC, fica a multa mantida, com a advertência de que a reiteração justificará, além da majoração da multa imposta, condenação por litigância de má-fé e/ou ato atentatório à dignidade da justiça.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso, com observação.**

ALFREDO ATTÍE
Relator