



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345905

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2372564-30.2024.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados CLAUDENETE FATIMA PIZA, JOSE LUIS JARDIVISKI DOS SANTOS,, (OCUPANTE) SUELI ARAUJO DE PAULA e ROBERTO VIEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
Relator
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2372564-30.2024.8.26.0000

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

AGRAVADOS: CLAUDENETE FATIMA PIZA E OUTROS

***INTERESSADOS: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO;
MUNICÍPIO DE SOROCABA***

ORIGEM: SOROCABA – 1ª VARA CÍVEL

RELATOR: DES. LUIZ EURICO

VOTO Nº 56815

AGRAVO DE INSTRUMENTO – ESBULHO, TURBAÇÃO, AMEAÇA – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA - DECISÃO QUE DEFERIU A INTERVENÇÃO DA FAZENDA MUNICIPAL, E SUSPENDEU O FEITO POR SESSENTA DIAS A PEDIDO DO MINISTÉRIO PÚBLICO - ALEGAÇÃO DE QUE O CASO ENVOLVE POLÍTICA PÚBLICA HABITACIONAL, COM CONSEQUÊNCIAS PARA A MUNICIPALIDADE QUE TEM O PODER DEVER DE GARANTIR A DIGNIDADE DAS FAMÍLIAS QUE NÃO TERÃO PARA ONDE IR - INSURGÊNCIA DA CDHU - PROCESSO MOVIDO PELA CREDORA CDHU EM DETRIMENTO DE DOIS CONTRATANTES, EM RAZÃO DO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO, QUE NÃO TEM ABRANGÊNCIA SOCIAL QUE JUSTIFIQUE A ATUAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO E DA MUNICIPALIDADE - SUSPENSÃO GENERALIZADA DE PROCESSOS INDIVIDUAIS QUE NÃO SE JUSTIFICA – PARECER MINISTERIAL – O FEITO DEVE RETOMAR O TRÂMITE REGULAR, SEM NECESSIDADE DE SUSPENSÃO – RECURSO PROVIDO

Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 273 dos autos de origem que em ação de reintegração de posse, determinou:

Vistos.

Defiro a inclusão da Fazenda Municipal como terceira interessada, providenciando a Serventia o cadastramento.

Defiro, ainda, a suspensão solicitada pelo M.P., por 60 dias.

Int.

Busca a recorrente a reforma do pronunciamento alegando, em suma, que os argumentos trazidos pelo I. Representante do Ministério Público são genéricos e não explicam o motivo pelo qual, em um processo movido pela credora CDHU em detrimento de dois contratantes, possa de alguma maneira resvalar em direito de abrangência social que justifique a sua atuação, quanto menos da Municipalidade. Afirma que não é o caso de acatar o pedido de intervenção ministerial, por se tratar de um caso isolado de inadimplência contratual, em que sequer restou demonstrado estarem os agravados residindo no imóvel, diante da ausência de citação até o momento, apesar de inúmeras tentativas, todas infrutíferas. Pede o prosseguimento do feito e, no mérito, sejam indeferidas as intervenções do Ministério Público do Estado de São Paulo e do Município de Sorocaba.

Agravados não citados.

Parecer da D. Procuradoria Geral de Justiça a fls.122/125, opinando pelo provimento do agravo de instrumento para que seja revogada a suspensão das ações individuais e restabelecido o trâmite regular dos processos de reintegração de posse promovidos pela CDHU.

É o relatório.

A autora, ora Agravante, alegou na inicial que, na condição de entidade integrante do S.F.H., fez construir às suas expensas, na

cidade de Sorocaba/SP, um conjunto de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda.

Afirmou que uma das unidades situada na Rua Suzana F Vasques de Moura nº 75 - P: 75 B:2 E:C AP: 204C, C H Benedito Cleto Sorocaba/SP, foi prometida à venda ao réu por meio de Contrato de Promessa de Compra e Venda celebrado em conformidade com as Normas do Sistema Financiamento da Habitação – S.F.H.

Aduziu que o réu não pagou inúmeras parcelas do seu financiamento, estando inadimplente. Alega que em descumprimento ao contrato firmado, cedeu o imóvel a terceiros sem a sua anuência, conforme se verifica em resposta da notificação de débito encaminhada ao mutuário em 28.05.2019.

Compulsando os autos, verifica-se que a CDHU ajuizou ações individuais de reintegração de posse em face de mutuários inadimplentes (cerca de 60 famílias), fundamentando sua pretensão na violação de cláusulas contratuais, tanto pela inadimplência reiterada quanto pela cessão indevida da posse do imóvel a terceiros sem anuência da companhia.

A fls. 200/204 ingressou nos autos a Promotoria de Justiça Regional de Direitos Sociais de Sorocaba, pontuando que *por meio de ofício encaminhado pela Secretaria da Cidadania de Sorocaba (em anexo), chegou ao conhecimento do Ministério Público acerca da existência “de diversas ações individuais de reintegração de posse movidas pelo CDHU contra aproximadamente sessenta famílias no município de Sorocaba”, em áreas de extrema vulnerabilidade social.*

Por sua vez, o Município de Sorocaba, a fls. 271/272 afirmou que conforme muito bem relatado pelo Ministério Público, o caso envolve política pública habitacional e deve ser tratado com cautela, na medida em que eventual procedência da ação trará consequências para a municipalidade, a qual tem o poder dever de garantir a dignidade das famílias que não terão para onde ir.

Diante disso, o Juízo singular deferiu a inclusão da Fazenda Municipal como terceira interessada, e a suspensão solicitada pelo

Ministério Público, por 60 dias, contra o que se insurge a CDHU, afirmando que um processo movido pela credora CDHU em detrimento de dois contratantes não atinge direito de abrangência social que justifique a atuação do Ministério Público e da Municipalidade.

No caso dos autos, a CDHU ajuizou a ação de rescisão de contrato com pedido liminar de reintegração de posse em face de Claudenete Fatima Piza, Jose Luis Jardiviski dos Santos, mutuários, e da ocupante Sueli Araujo de Paula, tendo por objeto o descumprimento do contrato de promessa de compra e venda (fls. 29/39).

De fato, o caso em questão deve ser individualmente tratado, não se justificando determinação de suspensão coletiva, o que afeta sobremaneira o direito da CDHU de pleitear a reintegração na posse de seus imóveis em caso de descumprimento do contrato pelo mutuário.

Fatos como inadimplência reiterada e cessão indevida da posse do imóvel a terceiros, sem anuência da companhia, evidenciam o descumprimento do contrato firmado individualmente pelo mutuário, o que exige uma resposta, também individual, do Poder Judiciário ao ser provocado.

Caso alguma questão envolva a coletividade de forma justificada, fundamentada e específica, o que não é o caso dos autos, ações coletivas podem ser movidas. Tais ações têm rito próprio e são efetivas em atender ao interesse público perante a política habitacional.

Como bem apontou o D. Procurador de Justiça:

(...) Em que pese a relevância social do tema, não justifica-se a suspensão generalizada dos processos individuais, devendo eventuais soluções coletivas ser buscadas por meio de ação própria ou incidente processual adequado, sem prejuízo ao direito da parte autora de ver seus pleitos apreciados individualmente.

A decisão recorrida parte da premissa de que haveria homogeneidade fática e jurídica entre as ações individuais ajuizadas pela CDHU, justificando a suspensão coletiva. Todavia, essa premissa revela-se inadequada, pois cada relação contratual ostenta peculiaridades próprias, especialmente no que tange à natureza do inadimplemento, à duração do débito

acumulado e à eventual renegociação entre as partes.

Além disso, há situações em que os mutuários não mais residem nos imóveis, tendo transferido a posse a terceiros sem anuência da CDHU, configurando violação contratual autônoma, como no caso em questão. Essas nuances demandam apreciação casuística, sendo inviável o tratamento uniforme dessas demandas sem prejuízo ao exame aprofundado das particularidades envolvidas.

Portanto, a decisão agravada deve ser reformada, a fim de afastar a determinação de suspensão do feito, com a retomada do trâmite legal.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo.

**LUIZ EURICO
RELATOR**