



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361043

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2011988-13.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapetininga, em que são agravantes EDSON RAMOS e ZILDA MARIA DE OLIVEIRA, é agravado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª 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 MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente sem voto), WALTER FONSECA E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

JOSÉ WILSON GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2011988-13.2025.8.26.0000

Agravantes: Edson Ramos e Zilda Maria de Oliveira

Agravada: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

Origem: Itapetininga –3ª Vara Cível

Juiz: Miguel Alexandre Correa Franca

Voto nº 4.459

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Decisão que indefere pedido de suspensão de reintegração de posse pelo prazo de 15 dias. Insurgência dos réus. Acolhimento. Agravantes em situação de vulnerabilidade econômica e dependência de equipamentos médicos, com residência no local há mais de 20 anos. Manifestado interesse em acordo, altamente recomendado no processo civil (arts. 3º e 139, V, do CPC). Ausência de prejuízo à agravada decorrente da suspensão da ordem de reintegração de posse pelo prazo requerido (15 dias). Tutela recursal antecipada, sem novos elementos que a infirmem. **Recurso provido, confirmando-se a tutela recursal antecipada.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelos réus *Edson Ramos e Zilda Maria de Oliveira*, em ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse - em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por *Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU*, contra decisão a fls. 433 que indefere requerimento para suspender por 15 dias a ordem de reintegração de posse, nestes termos:

Vistos.

Em que pesem os argumentos de fls. 400 e ss, o presente feito tramita desde 2020 e somente após a expedição do mandado de

reintegração de posse a parte buscou realizar o acordo, de modo que fica mantida a ordem constante do mandado, salvo eventual manifestação em sentido contrário da parte autora.

Manifeste-se, pois, a parte autora sobre o pedido de fls. 400/407, ficando, por ora, mantida a ordem de reintegração de posse.

Intime-se.

Os agravantes alegam residir no imóvel há mais de 20 anos, porém, devido à condição financeira precária, permaneceram em mora, resultando na ação de reintegração de posse, com cumprimento de mandado agendado para 27/01/2025. Afirmam que a suspensão da reintegração por 15 dias se faz necessária para que possam providenciar a documentação solicitada para celebrar acordo, tomar ciência dos valores devidos e efetuar o pagamento. Salientam que nesse prazo também poderão buscar apoio do município para realizar a mudança, com o transporte adequado dos cilindros de oxigênio necessários à saúde de Zilda. Ressaltam que não pretendem permanecer no imóvel sem quitar a dívida, mas desejam viabilizar acordo, considerando que a própria agravada admitiu tal possibilidade. Requerem, liminarmente, a suspensão da ordem de reintegração de posse por 15 dias, além da gratuidade de justiça.

Despacho que considera o recurso em ordem, concede justiça gratuita tão só para o recurso, defere liminar e determina a intimação da agravada a fls. 84-86.

Contraminuta a fls. 92-97, na qual a agravada alega que o processo principal tramita desde 2020, mas tão só após a expedição do mandado de reintegração de posse, os agravantes manifestaram interesse na realização de acordo. Aduz que o contrato é claro ao prever penalidades em caso de inadimplemento ou cessão e transferência de direitos e obrigações a terceiros, restando configuradas as duas situações. Destaca a irregularidade do negócio firmado entre particulares, sem a participação da CDHU para prévia análise dos requisitos legais necessários ao ingresso no sistema financeiro de habitação. Requer o não provimento do recurso.

É o relatório.

Passo a votar.

Do despacho que antecipa tutela recursal, consta:

Os agravantes residem no imóvel há mais de 20 anos, e há demonstração nos autos da possibilidade de quitação da dívida, especialmente diante do interesse manifestado pela agravada em buscar acordo. Não há, ademais, qualquer indício de que a suspensão da ordem de reintegração por apenas 15 dias cause prejuízo à agravada.

O processo civil prioriza a autocomposição, a qualquer momento, conforme o disposto nos arts. 3º e 139, V, do CPC, sendo sempre recomendável buscar a solução consensual, especialmente em situações que envolvem moradia e a dignidade da pessoa humana, como no caso. Considerando, ainda, as condições específicas dos agravantes, como o estado de vulnerabilidade econômica, o desemprego e a dependência de equipamentos médicos essenciais e, frisando novamente, não há qualquer prejuízo à agravada, razoável suspender a ordem pelo prazo requerido tanto para viabilizar a tentativa de acordo quanto para permitir eventual desocupação digna e organizada.

Assim, presentes os requisitos, concedo a liminar para suspender a ordem de reintegração de posse pelo prazo de 15 dias CORRIDOS, contados da publicação desta decisão.

Esse despacho não foi infirmado por elementos novos, e não se infere equívoco de valoração, razão por que é caso de mantê-lo, confirmando-se a tutela recursal antecipada.

Desse modo, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

JOSÉ WILSON GONÇALVES
RELATOR