



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362864

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2000481-55.2025.8.26.0000, da Comarca de Andradina, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados LEONARDO FRANCA ESPERANÇA DA SILVA e LIAMARA FRANCA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2000481-55.2025.8.26.0000

Comarca: Andradina

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

Agravados: Leonardo Franca Esperança da Silva e outro

Voto nº 42.333

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Ação de indenização por vícios construtivos de imóvel - Sentença, transitada em julgado, que condenou ao pagamento de quantia - Decisão que não conheceu do pedido de conversão do pagamento em obrigação de fazer e afastou o sistema de precatórios - Discussão de conversão da obrigação de pagar em fazer que viola a coisa julgada - Empresa pública que presta serviço de relevante função social, mas não atua de forma exclusiva - Recurso desprovido.

1. Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em cumprimento de sentença, deixou de conhecer a matéria concernente à conversão da obrigação de pagar em fazer: *"Assim, considerando-se a preclusão para arguir as matérias ora apresentadas pela impugnante, que na verdade confundem-se com o mérito e não constituem matéria de ordem pública, cabível a análise apenas do pedido de pagamento do débito por regime de precatório."* e indeferiu a impugnação, entendendo ser inaplicável o sistema de precatórios: *"A CDHU é empresa pública, portanto, pessoa jurídica de direito privado, que inclusive explora atividade econômica em concorrência com o setor privado (a iniciativa privada também se dedica à construção de*

casas a atender o público de baixa renda), de modo que não se aproveita do regime de precatório, aplicável apenas à Fazenda Pública".

Sustenta a recorrente, em síntese, que enquanto a unidade habitacional não for quitada o imóvel é de sua propriedade, razão pela qual a verba indenizatória deverá ser utilizada para reparar os vícios do imóvel, sob pena de dupla oneração ao erário, em caso de eventual rescisão. Assim, requer a oportunidade de realizar os reparos necessários e constatados no laudo pericial. Subsidiariamente, caso não seja acolhido o pedido de reforma, destaca ser uma empresa pública destinada, exclusivamente, a prestação de serviço público essencial, sem natureza concorrencial e sem finalidade lucrativa, com propósito de promover moradia popular para a população de baixa renda, sendo possível o pagamento por precatório, conforme preconiza o Tema 253 do Supremo Tribunal Federal: *"Tema 253 - Aplicabilidade do regime de precatórios às entidades da Administração Indireta prestadoras de serviços públicos essenciais."* .

Recurso regularmente processado, pelo Des. Edson Luiz de Queiroz, sem concessão do efeito suspensivo e dispensadas as informações (fls. 34/36). Contraminuta às fls. 18/23.

2. Não comporta acolhida o reclamo.

Trata-se de incidente de cumprimento de sentença, em ação de indenização por danos materiais e morais, ajuizada pelo adquirente em face da construtora e da CDHU.

A decisão transitada em julgado, condenou as requeridas, solidariamente, ao pagamento do valor de R\$ 18.462,41, referente ao valor da conversão em perdas e danos para execução das obras necessárias aos reparos do imóvel objeto da perícia, com correção monetária da data da perícia (18.10.2022), e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. Sendo mantida em grau recursal.

Assim, o primeiro pedido da agravante viola a coisa julgada, pois a condenação é de pagar quantia e não de fazer, consistente nos reparos do imóvel, questão esta que deveria ter sido levantada na ação de conhecimento, mas sequer foi objeto do recurso, sendo inoportuna sua alegação nesta fase processual.

No mais, não se sustenta a alegação de ser possível o pagamento de suas dívidas através do sistema de precatórios porque o serviço de acesso à moradia e construção de habitações populares, prestados pela empresa pública, ocorrem em regime concorrencial, sendo suficiente para excluir a garantia requerida.

Nesses termos: *“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE*

SENTENÇA. I CASO EM EXAME 1. Agravo de Instrumento interposto pela Executada contra a r. decisão que, entre outras deliberações, rejeitou a Impugnação ao Cumprimento de Sentença e homologou o cálculo apresentado pela parte agravada. (...) 9. Por derradeiro, ainda que o capital social da Agravante seja majoritariamente público, sua natureza é de sociedade de economia mista, sujeita ao regime jurídico de direito privado, comercializando inclusive imóveis à população de baixa renda, sendo, portanto, incabível o regime de precatórios. IV DISPOSITIVO E TESE. 9. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. (...)” (Agravo de Instrumento 2028961-43.2025.8.26.0000; Relator Desembargador Corrêa Patiño; 2ª Câmara de Direito Privado; julg. em 14/02/2025).

Ainda: “Agravo de Instrumento — Cumprimento Provisório de Sentença — Insurgência contra decisão que rejeitou a impugnação — Agravante que atua em regime concorrencial — Incabível o pagamento de quantia por precatório — Precedentes jurisprudenciais — Excesso de execução não configurado — Observância ao título exequendo — Decisão mantida — Recurso improvido.” (Agravo de Instrumento 2391134-64.2024.8.26.0000; Relator Desembargador Luiz Antônio Costa; 7ª Câmara de Direito Privado; julg. em 27/02/2025).

Dessa forma, deve ser mantida a r. decisão recorrida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator