



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000374334

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004407-33.2024.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada MAIZA CRISTINA FERREIRA DA SILVA.

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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1004407-33.2024.8.26.0344

APELANTE: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU

APELADO: Maiza Cristina Ferreira da Silva

COMARCA: Marília

JUIZ: Walmir Idalencio Dos Santos Cruz

VOTO Nº 16.862

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. SUSPENSÃO DE COBRANÇA DAS PARCELAS DE FINANCIAMENTO. CDHU.

1. Irresignação da requerida em face da sentença que julgou procedente o pedido vestibular. Não acolhimento.

2. Preliminares. Afastamento. Inexistência de configuração de conexão ou continência. Partes e pedido diversos daqueles constantes na ação civil pública lastreada nos danos estruturais averiguados no conjunto habitacional onde reside a autora. Eventual reunião de centenas de ações individuais para julgamento conjunto com a ação coletiva que violaria a garantia constitucional da duração razoável do processo.

3. Imóvel interditado por força de decisão judicial. Risco de desabamento. Autora que está impossibilitada de permanecer no local. Inexigibilidade do pagamento das parcelas do financiamento sem a contrapartida do usufruto

do bem. Inocorrência de *bis in idem* decorrente do pagamento de aluguel social pela apelante e do sobrestamento do pagamento das parcelas do financiamento devido pela apelada. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça.

4. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 430/442) interposto em face da r. sentença (fls. 419/423), cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido vestibular para suspender a exigibilidade das parcelas do financiamento contraído pela autora, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), até o limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Em razão da sucumbência, condenou a requerida ao pagamento de honorários advocatícios arbitrados em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Irresignada, argui a ré, preliminarmente, a necessidade de julgamento conjunto da presente demanda com a ação civil pública nº 1007308-81.2018.8.26.0344, porquanto há identidade de causa de pedir e pedido, considerando que ambas versam sobre imóveis localizados no *Conjunto Habitacional "O" – Paulo Lúcio Nogueira*. No mérito, sustenta, em apertada síntese, que não pode ocorrer dupla oneração do erário, pois houve determinação de pagamento de aluguel social nos autos da ação civil pública, de modo que a apelada deve arcar com o pagamento das parcelas relativas ao financiamento, sob pena de caracterização de *bis in idem*. Alega que não há responsabilidade civil a ser reparada, pois o laudo pericial

elaborado nos autos da ação coletiva constatou que os problemas existentes no imóvel foram decorrentes de falta de manutenção preventiva e periódica. Defende que a tutela de urgência concedida nos autos do agravo de instrumento nº 2342940-67.2023.8.26.0000 lastreou-se na possibilidade de iminente catástrofe no local, não lhe imputando eventual responsabilidade.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 443/444) e contrarrazoado (fls. 456/460).

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011, alterada pela Resolução nº 772/2017 e pela Resolução nº 903/2023, todas do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça.

É o relatório.

Cuida-se de ação de obrigação de não fazer, ajuizada pela apelada, com o objetivo de suspender as cobranças referentes ao financiamento do seu imóvel localizado no *Conjunto Habitacional "O" – Paulo Lúcio Nogueira* diante da constatação de diversos danos estruturais no bem.

A autora alega que, no final do ano de 2023, foi notificada de que deveria desocupar sua residência em razão do risco iminente de desabamento, em conformidade com a decisão proferida em sede de tutela de urgência nos autos da ação civil pública nº 1007308-81.2018.8.26.0344.

Inicialmente, é de rigor o afastamento das preliminares arguidas pela requerida, porquanto não caracterizada hipótese de conexão ou continência entre os feitos.

De fato, as regras de distribuição por dependência e prevenção estão previstas no artigo 286 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

Art. 286. Serão distribuídas por dependência as causas de qualquer natureza:

I - quando se relacionarem, por conexão ou continência, com outra já ajuizada;

II - quando, tendo sido extinto o processo sem resolução de mérito, for reiterado o pedido, ainda que em litisconsórcio com outros autores ou que sejam parcialmente alterados os réus da demanda;

III - quando houver ajuizamento de ações nos termos do art. 55, § 3º, ao juízo prevento.

Parágrafo único - Havendo intervenção de terceiro, reconvenção ou outra hipótese de ampliação objetiva do processo, o juiz, de ofício, mandará proceder à respectiva anotação pelo distribuidor.

No tocante à ocorrência de conexão e continência, leciona **FERNANDO GAJARDONI** ao comentar o artigo 286 do Estatuto Adjetivo Civil: "*São conexas as causas em que o pedido e a causa de pedir sejam comuns (art. 55, CPC). E continentes as causas em que existe identidade de partes e causa de pedir, mas o pedido de uma, por ser mais amplo, abrange os das demais (art. 56, CPC). Por questão de conveniência da instrução, economia processual e de serem evitadas decisões contraditórias, elege-se o juiz da primeira causa distribuída como o prevento para todas as demais conexas ou continentes (art. 59, CPC). Atente-se,*

contudo, que só haverá a distribuição por dependência se a causa primitiva ainda não tiver sido julgada (art. 55, § 1.º, CPC e Súmula n.º 235, STJ)” (Comentários ao Código De Processo Civil / Luiz Dellore ... [et al.]. – 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 784).

Como bem pontuado pela r. sentença recorrida, a presente demanda foi movida por pessoa física, adquirente de unidade de apartamento, em face exclusivamente da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo – CDHU, objetivando a suspensão da cobrança das parcelas do financiamento desse imóvel.

A ação civil pública foi ajuizada pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo, por sua vez, em face não apenas da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo – CDHU, como também do Município de Marília, visando o restabelecimento dos serviços de administração condominial no conjunto habitacional e o reparo dos danos estruturais averiguados no local.

Por conseguinte, conquanto as causas versem sobre vícios existentes no *Conjunto Habitacional “O” – Paulo Lúcio Nogueira*, não há identidade de partes, nem de pedido, não se podendo cogitar, por conseguinte, de risco de prolação de decisões conflitantes.

Ademais, *ad argumentandum tantum*, considerando se tratar de conjunto habitacional onde residem mais de 800 (oitocentas) famílias, eventual reunião de centenas de ações individuais para julgamento conjunto com a ação civil pública retardaria

o deslinde da controvérsia, em manifesta violação ao princípio da razoável duração do processo.

No que tange ao mérito, melhor sorte não assiste a recorrente.

Consoante destacado nos autos do agravo de instrumento nº 2127685-19.2024.8.26.0000, embora a questão atinente à responsabilidade da apelante pelos vícios apontados seja controvertida e dependa de dilação probatória, constou da ordem de interdição que o reparo das anomalias e defeitos construtivos indicados no laudo pericial é de sua responsabilidade (fls. 1.195/1.197 dos autos nº 1007308-81.2018.8.26.0344).

A despeito da interdição do imóvel, a demandante estava obrigada a efetuar o pagamento das parcelas do financiamento sem poder usufruir do bem.

Destarte, inexistindo a contrapartida contratual devida pela apelante, não pode a autora ser compelida a manter o pagamento das parcelas do financiamento.

A suspensão desse pagamento não configura *bis in idem* em face da determinação judicial de pagamento de aluguel social pela recorrente, pois, conforme já destacado (fls. 408), além da não comprovação do desembolso de qualquer quantia em favor da autora, não há risco de irreversibilidade do cumprimento da sentença, posto que a apelada poderá ser posteriormente cobrada quanto ao valor das parcelas sobrestadas.

Em casos análogos já decidiu este E. Tribunal de
Justiça:

APELAÇÃO – Ação de Suspensão de Cobrança de Financiamento c/c aluguel social – No bojo do Agravo de Instrumento nº 2342940-67.22023.8.26.0000, foi concedida tutela de urgência para que a ora agravante promovesse a remoção dos autores para local seguro ou, alternativamente, realizasse o pagamento aluguel social – Esvaziamento do conteúdo contratual, sendo devida a suspensão da exigibilidade das prestações e encargos da equivalência de contrato oneroso – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO. (Apelação nº 1010092-21.2024.8.26.0344; Relatora Mônica Serrano; 7ª Câmara de Direito Público; j. 06/03/2025).

APELAÇÃO. Imobiliário. CDHU. Pretendida suspensão da cobrança de parcelas de financiamento. Pertinência. PECULIARIDADES. Risco de desabamento de todo conjunto habitacional em que se encontra o imóvel adquirido pela parte então autora, reconhecido no bojo da ACP nº 1007308-81.2018.8.26.0344. Ausência de contrapartida pela CDHU que autoriza reconhecer a inexigibilidade das parcelas até a regularização efetiva do empreendimento. Alegada dupla oneração ao erário não depreendida das circunstâncias. Conexão e continência. Inocorrência. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO

DESPROVIDO. (Apelação nº
1004101-64.2024.8.26.0344; Relator Jair de Souza;
10ª Câmara de Direito Privado; j. 14/02/2025).

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE SUSPENSÃO DE COBRANÇA DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. I. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta pela Ré contra sentença que julgou procedente a demanda. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pela Ré de que haveria a ocorrência de conexão e continência, devendo a demanda originária ser reunida à Ação Civil Pública nº 1007308-81.2018.8.26.0344, bem como ser inviável aplicação de ambas as penalidades no que se referem aos pedidos de aluguel social e da suspensão das parcelas do financiamento. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Ajuizamento de Ação Civil Pública pelo Ministério Público, na qual se reconheceu o risco de desabamento das torres residenciais do Conjunto Habitacional Paulo Lúcio Nogueira, onde reside a Apelada. 4. Não ocorrência de conexão ou continência com a demanda referida, por existir diversidade de partes e de pedidos. 5. Ademais, a reunião de centenas de possíveis ações individuais para julgamento conjunto com a Ação Civil Pública provocaria inegável retardamento da entrega da prestação jurisdicional e violaria a garantia constitucional da duração razoável do processo. 6. Decisão proferida na Ação Civil Pública que reconheceu a inabitabilidade do conjunto

habitacional em questão, não sendo justo, tampouco razoável exigir da Apelada que continue a arcar com o pagamento das parcelas do financiamento do imóvel do qual não detém a posse útil em virtude da inabitabilidade do imóvel localizado em prédio ameaçado de desabamento. 7. Inocorrência de dupla oneração do erário em razão do aluguel social pleiteado na Ação Civil Pública e a suspensão da exigibilidade das parcelas do financiamento habitacional. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de Julgamento: "Indevida a reunião dos feitos para julgamento em conjunto por conexão ou continência com a Ação Civil Pública nº 1007308-81.2018.8.26.0344, em virtude da diversidade de partes e de pedidos, buscando-se na presente demanda, a suspensão de exigibilidade das parcelas de financiamento devidas à CDHU". Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 55 a 57. Jurisprudência relevante citada: TJSP; Apelação Cível 1001960-72.2024.8.26.0344; Relator (a): Mônica Serrano; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; em 17/10/2024; Apelação Cível 1003436-48.2024.8.26.0344; Relator : Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; em 11/10/2024; Apelação Cível 1003498-88.2024.8.26.0344; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; em 08/10/2024. (Apelação nº 1007072-22.2024.8.26.0344; Relatora Corrêa Patiño; 2ª Câmara de Direito Privado; j.

06/12/2024).

Com fulcro no artigo 85, § 11, do Estatuto Adjetivo Civil, majora-se a verba honorária devida pela apelante para R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional declarada, observando o sólido entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça de que *"é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida"* (EDcl no RMS nº 18.205/SP, Relator Ministro Felix Fischer, j. 18.04.2006).

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora