



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405658

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1043867-95.2022.8.26.0053, da Comarca de Mauá, em que é apelante ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada FERNANDA PAULA PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Público 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 MARIA LAURA TAVARES (Presidente) E HELOÍSA MIMESSI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

NOGUEIRA DIEFENTHALER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. 45281

Autos de processo n. 1043867-95.2022.8.26.0053

Apelante: Fazenda do Estado de São Paulo

Apelada: F. P. P.

Juiz prolator: Anderson Fabrício da Cruz

Comarca de Mauá

5ª Câmara de Direito Público#

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO. DESPROVIMENTO.

I. Caso em Exame: Apelo interposto pela Fazenda do Estado de São Paulo contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a FESP e a DERSA, solidariamente, a converter carta de crédito em indenização pecuniária, reajustar auxílio-aluguel e indenizar por danos morais.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em: (i) ilegitimidade passiva da FESP; (ii) prescrição quinquenal; (iii) responsabilidade única da CDHU pelos danos; (iv) ocorrência de dano moral.

III. Razões de Decidir: A ilegitimidade passiva da FESP é afastada, pois sucede a DERSA em direitos e obrigações. A prescrição quinquenal não se configura, pois não há data prevista para a entrega da unidade habitacional, mantendo-se a relação jurídica atual: "a falta de data específica para a entrega da unidade habitacional constituiu para a apelante um ilegal e abusivo direito potestativo, já que a ausência de prazo no "Termo de Compromisso de Unidade Habitacional" fez com que protraísse indefinidamente o cumprimento da sua obrigação". A responsabilidade não pode ser imputada exclusivamente à CDHU, devendo recair primeiro sobre a DERSA e a FESP, conforme disposto no r. decisum a quo. O descumprimento do direito social e constitucional à moradia justifica a indenização por danos morais.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A FESP sucede a DERSA em direitos e obrigações, afastando a ilegitimidade passiva. 2. A ausência de prazo para entrega da unidade habitacional impede a prescrição quinquenal. 3. Convênio firmado entre a DERSA e a CDHU não é oponível à apelada, tendo esta parte o direito à conversão em pecúnia da carta de crédito que lhe foi conferida, bem como o direito ao reajuste no valor pago a título de auxílio-aluguel em razão da notória corrosão no valor causado pela inflação.

Legislação Citada: CF, art. 6º, 23, IX; CC, art. 389; Decreto Estadual n. 64.418/2019; Decreto n. 20.910/32.

Vistos,

Trata-se de apelo interposto pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra a r. sentença de fls. 397/406 por meio da qual o D. Magistrado *a quo* julgou parcialmente procedentes os pedidos da demanda para: i. condenar a FESP e a DERSA, solidariamente, na obrigação de fazer de converter a carta de crédito no valor de R\$ 110.000,00, em indenização pecuniária, no prazo de 60 (sessenta dias), sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais). O valor da carta de crédito deverá ser devidamente atualizado desde a data de sua concessão (25/11/2013) até a data do efetivo pagamento, assim como acrescido de juros moratórios a contar da citação; ii. condenar a FESP e a DERSA, solidariamente, a efetuar o reajuste do auxílio-aluguel de R\$ 450,00 pelo índice do IGP-M, desde a data em que foi firmado o termo de compromisso, qual seja, 05.08.2009, apurando-se as diferenças devidas acrescidas de juros moratórios desde a citação. O auxílio aluguel será devido à autora até a conversão em pecúnia da carta de crédito; iii. condenar a FESP e a DERSA, solidariamente, a indenizar a autora com a quantia de R\$ 20.000,00 a título de danos morais, devidamente corrigida a partir da sentença e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Outrossim, julgou procedente o pedido da lide secundária para condenar a CDHU a pagar à DERSA o valor por ela desembolsado para quitar a condenação objeto da ação principal, inclusive as verbas de sucumbência.

Por meio das razões recursais de fls. 417/427, a FESP, preliminarmente, suscita a sua ilegitimidade passiva, pois as obrigações foram assumidas pela CDHU. Outrossim, aduz tese de prescrição quinquenal nos termos do Decreto n. 20.910/32. Com relação ao mérito propriamente

dito, imputa à CDHU toda a responsabilidade pelo dano causado. Assevera, também, a inoccorrência de dano moral em razão de simples inadimplemento contratual. Subsidiariamente, pugna pela minoração da indenização a título de dano moral.

Por sua vez, a parte apelada, devidamente intimada, apresentou as contrarrazões, defendendo a manutenção, na íntegra, da r. sentença (vide fls. 467/474).

É o relatório.

Passa-se ao voto.

Primeiramente, de rigor afastar a tese de ilegitimidade passiva e a de prescrição quinquenal.

Não há que se falar em ilegitimidade da FESP, pois, como cediço, a ora apelante sucede a DERSA em direitos e obrigações, conforme artigo 10 do Decreto Estadual n. 64.418/2019, ou seja, extinta a empresa, conforme ato aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em setembro de 2023, deve o Estado integrar a demanda. Ademais, é dever do Estado garantir o direito social à moradia nos termos dos 6º e 23, IX, da CF.

Outrossim, não configurada a prescrição quinquenal alegada, conforme bem afirmado pela parte apelada: "*no "Termo de Compromisso de Unidade Habitacional" celebrado entre as partes **não há data prevista para a entrega da unidade habitacional à apelada, de modo***

que a relação jurídica contratual entres as partes se desenvolve no momento presente. Tanto é assim que por expressa disposição contratual (cláusula 3ª, parágrafo 2º) **o valor do auxílio-aluguel provisório deverá ser pago para a apelada até a entrega efetiva da unidade habitacional.** No negócio jurídico que celebrou com a apelada, a apelante contraiu duas obrigações cumulativas, quais sejam: a) entrega de uma unidade habitacional e b) pagamento do valor do auxílio-moradia provisório. No entanto, **a falta de data específica para a entrega da unidade habitacional constituiu para a apelante um ilegal e abusivo direito potestativo, já que a ausência de prazo no "Termo de Compromisso de Unidade Habitacional" fez com que protraísse indefinidamente o cumprimento da sua obrigação**" (vide fl. 469).

Com relação ao mérito propriamente dito, vã é a tentativa de imputar exclusivamente à CDHU toda a responsabilidade pelo dano causado, devendo ser mantida a r. sentença de lavra do Exmo. Juiz Anderson Fabrício da Cruz por seus próprios e irretocáveis fundamentos : "Através da referida transação, a corré DERSA se obrigou a indenizar a autora pelo seu desapossamento da área localizada na rua Pirassununga, nº 347, Jardim Oratório, nesta cidade de Mauá/SP, na qual existia construção e benfeitorias, mediante o seu cadastramento no Programa de Reassentamento n.º 01/11/044/01/01PBR que lhe garantiria a entrega de uma unidade habitacional, além de ajuda de custo com auxílio mudança no importe de R\$ 300,00 (trezentos reais) e auxílio aluguel no valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), a ser pago durante o período de transição até a entrega definitiva da unidade habitacional, como se depreende das

cláusulas primeira e terceira, "caput", e parágrafos primeiro e segundo (fls. 33/36). **Para o efetivo cumprimento das obrigações derivadas da transação supracitada, a ré DERSA firmou com a corré CDHU os convênios DERSA n.º 181/11 e n.º 184/11, e CDHU n.º 191/11 e n.º 316/11. Ora, é cediço que a operacionalização administrativa é situação da conveniência interna dos entes administrativos e não supera a responsabilidade e as obrigações assumidas no termo de compromisso firmado com a autora em 2009.** Embora o contrato celebrado entre as partes não tenha estabelecido o prazo para entrega do imóvel, **a autora aguarda por tempo deveras desarrazoado (quase quinze anos), situação que viola a boa-fé contratual e justifica sua pretensão na conversão em perdas e danos, nos termos do artigo 389 do Código Civil.** Assim sendo, para cumprir efetivamente a obrigação estabelecida entre as partes na época da desocupação do imóvel, é razoável a compensação, a fim de lhe garantir o resultado prático equivalente e, com isso, **evitar o locupletamento ilícito por parte do Poder Público Estadual que já se imitiu na posse do imóvel.** Com efeito, é nítido que a autora faz jus ao recebimento de indenização pela desapropriação do imóvel que ocupava, pois não recebeu a unidade habitacional prometida e tampouco conseguiu usufruir da carta de crédito emitida em 25.11.2013, de modo que permanece em vigor a obrigação prevista na cláusula terceira, parágrafo segundo, do termo de compromisso ... Passa-se, então, à análise da previsão expressa na transação quanto ao pagamento de auxílio-aluguel até a entrega definitiva da unidade habitacional, como se confere na cláusula terceira, parágrafo segundo, do termo de compromisso de fls. 33/36. Até o momento, a autora não recebeu a unidade habitacional, de maneira que permanece em vigor a

*referida obrigação prevista contratualmente (fl. 35). Entretanto, **não se visualiza, no mencionado acordo, qualquer cláusula concernente à correção monetária do auxílio-aluguel, sendo que esta é necessária para preservação do valor, mesmo porque é de conhecimento notório que houve acentuada desvalorização do poder de compra da moeda. Desse modo, a sua inobservância afronta as garantias constitucionais à dignidade, à moradia e à justa indenização. Não se trata de reajuste do valor pactuado no contrato, mas de mera atualização para que reflita o real valor da moeda, diante dos índices da inflação e demais correções, devendo ser aplicada sobre o pagamento de cada parcela a ser realizada pelo ente público até a quitação integral do contrato. Portanto, a ausência de reajuste anual no pagamento do benefício, após o decurso de quase quinze anos desde a desocupação até a data do protocolo da inicial, viola também a boa-fé objetiva, pois os contratos de aluguel possuem índices de reajuste, e a falta deste no presente caso defasou significativamente o valor do benefício ao longo do tempo**" (vide fls. 401/403).*

No mesmo sentido, destaco relevantes e edificantes julgados deste Egrégio Tribunal de Justiça paulista:

PESSOAS DESALOJADAS DE IMÓVEL PARA POSSIBILITAR A IMPLANTAÇÃO DO COMPLEXO VIÁRIO JACU-PÊSSEGO – ADMINISTRAÇÃO QUE, AO PEDIR A DESOCUPAÇÃO DA ÁREA, NAQUELA ÉPOCA, PROMETEU AOS MORADORES (i) O FORNECIMENTO DE UNIDADE HABITACIONAL PARA

REPOSIÇÃO DA MORADIA; E (II) O PAGAMENTO DE AUXÍLIO-ALUGUEL ENQUANTO A UNIDADE NÃO FOSSE DEFINITIVAMENTE ENTREGUE – OBRIGAÇÃO PRINCIPAL QUE NÃO FOI CUMPRIDA, MESMO JÁ TENDO DECORRIDOS QUASE 14 ANOS DA DATA DO COMPROMISSO FIRMADO – DEMORA EXCESSIVA – FATO QUE JUSTIFICA A ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL (PARA MANTER O EQUILÍBRIO DA RELAÇÃO) E A FIXAÇÃO DE PRAZO PARA ENTREGA DA UNIDADE RESIDENCIAL, SOB PENA DE CONVERSÃO DA OBRIGAÇÃO EM PERDAS E DANOS (ARTIGO 499 DO CPC) – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – RECURSO PROVIDO. FAZENDA ESTADUAL QUE TAMBÉM DEVE SER MANTIDA NO POLO PASSIVO DA LIDE, NÃO POR SUA SUPOSTA OMISSÃO NO CUMPRIMENTO DE DEVERES CONSTITUCIONAIS (DIREITO À MORADIA), JÁ QUE NÃO É ESSE O FUNDAMENTO DA AÇÃO, MAS PORQUE ESSE ENTE FEDERATIVO, RECENTEMENTE, SUCEDU A DERSA EM SEUS DIREITOS E OBRIGAÇÕES, NOS TERMOS DO ARTIGO 10 DO DECRETO ESTADUAL N. 64.418/2019, CONFORME ATO APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 15/09/2023. (TJSP; Apelação Cível 1009021-11.2020.8.26.0348; Relator (a): Ricardo Feitosa; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Público; Foro de Mauá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/07/2024; Data de Registro: 17/07/2024)

Apelação - Ação ordinária - Desapossamento de área para implantação do "Complexo Viário Jacu-Pêssego" - Termo de Compromisso no qual a autora foi inserida em Programa de Reassentamento, assegurando-lhe a entrega

de unidade habitacional, convertida posteriormente em carta de crédito - Pleito de conversão em pecúnia da obrigação Admissibilidade - Precedente - Ilegitimidade passiva das rés afastada - Reajuste do valor pago a título de auxílio-aluguel igualmente devido - Mera recomposição do poder de compra, ante a corrosão inflacionária - Auxílio devido até o efetivo cumprimento da obrigação principal. Recursos da autora e das rés desprovidos. (TJSP; Apelação Cível 1009024-63.2020.8.26.0348; Relator (a): Marrey Unt; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Público; Foro de Mauá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/05/2024; Data de Registro: 09/06/2024)

APELAÇÕES e REMESSA NECESSÁRIA. Ação de obrigação de fazer. Desapossamento da autora por conta da implantação do "Complexo Viário Jacu-Pêssego", conhecido como ligação do "Rodoanel". Termo de Compromisso Unidade Habitacional no qual as rés prometeram entregar uma unidade habitacional como indenização pela desocupação do imóvel e ainda se comprometeram com o pagamento de um valor mensal de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) a título de auxílio aluguel durante o período de transição até a entrega definitiva da unidade habitacional. Inocorrência da entrega de moradia definitiva. Demandante que recebeu uma carta de crédito, no valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). Possibilidade da conversão de carta de crédito em pecúnia. Manutenção dos capítulos da r. sentença. Incidência do art. 252 do Regimento Interno deste C. Tribunal de Justiça. Entendimento jurisprudencial deste E. TJSP e

desta C. 8ª Câmara de Direito Público. RECURSOS DESPROVIDOS E REMESSA NECESSÁRIA DESACOLHIDA. (TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1009018-56.2020.8.26.0348; Relator (a): Antonio Celso Faria; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público; Foro de Mauá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2023; Data de Registro: 27/09/2023)

AÇÃO ORDINÁRIA – Cerceamento de defesa não configurado – Ilegitimidade passiva das rés afastada - Desapossamento de área para construção do Complexo Viário Jacu Pêssego (Ligação do Rodoanel) – Termo de Compromisso pelo qual os autores foram inseridos em Programa de Reassentamento, assegurando-lhes a entrega de unidade habitacional, convertida posteriormente em carta de crédito - Conversão em pecúnia da obrigação – Admissibilidade – Precedentes - Reajuste do valor pago a título de auxílio-aluguel igualmente devido - Mera recomposição do poder de compra, ante a corrosão inflacionária – Auxílio devido até o efetivo cumprimento da obrigação principal - Recurso dos autores provido em parte e recursos das rés não providos. (TJSP; Apelação Cível 1009014-19.2020.8.26.0348; Relator (a): Luís Francisco Aguilar Cortez; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Mauá - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2023; Data de Registro: 02/02/2023)

AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM. Desapropriação promovida pela DERSA a título de realização da obra do complexo viário Jacu-Pêssego. Prescrição. Inocorrência.

Carta de crédito renovada menos de cinco anos antes da propositura da demanda. Indenização por danos materiais que era devida, no valor atualizado daquela carta de crédito, tendo em vista a impossibilidade da autora utilizá-la para adquirir imóvel diretamente junto à CDHU. Valor que deve ser atualizado à presente data e ter acréscimo de juros de mora desde a citação. Pagamento de danos morais igualmente devido. Autora que teve o seu único imóvel desapropriado e até a presente data não recebeu indenização, tendo, ainda, sido surpreendida com a revisão do acordo original, que lhe assegurava a entrega de unidade habitacional da CDHU. Reajuste de auxílio-aluguel igualmente devido. Mera recomposição do poder de compra, ante a corrosão inflacionária. Consectários legais regidos integralmente pelos Temas 810/STF e 905/STJ e pelo art. 3º da EC 113/2021. Sentença reformada. Recurso conhecido e provido. (TJSP; Apelação Cível 1011159-14.2021.8.26.0348; Relator (a): Vera Angrisani; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de Mauá - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2022; Data de Registro: 21/07/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. DESAPOSSAMENTO. TERMO DE COMPROMISSO. ENTREGA DE MORADIA DEFINITIVA. DESCUMPRIMENTO. Pretensão do autor de ver a ré compelida a lhe entregar uma unidade habitacional no município de Mauá, ou, subsidiariamente, a conversão da obrigação de fazer ao pagamento do valor de R\$ 130.000,00, bem como seja condenada ao pagamento do auxílio aluguel atrasado desde dezembro de 2019 e,

ainda, ao pagamento de indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência na origem. Manutenção.

1. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Termo de compromisso de unidade habitacional firmado somente entre o autor e a ré, sendo irrelevante o fato de a apelante ter firmado um convênio com a CDHU. Pertinência subjetiva da ré Dersa com o objeto da demanda. Mérito – Desapossamento de área ocupada para a execução de obras do "Complexo Viário Jacu-Pêssego". Subscrição de termo de compromisso pelo qual a parte foi incluída em Programa de Reassentamento, assegurando-lhe a entrega de unidade habitacional definitiva. Descumprimento do termo pela Dersa, que não entregou a unidade habitacional e cessou o pagamento do auxílio-aluguel. Autor que faz jus à unidade habitacional, a título de indenização pela desapropriação verificada, nos termos do programa de compensação social, bem como ao auxílio-aluguel enquanto não verificado tal fato, e à indenização por dano moral, para reparar o sofrimento advindo da abrupta interrupção do auxílio. Mantida a indenização por dano moral em R\$ 15.000,00, valor razoável e consentâneo com a regra do art. 944 do Código Civil. Sentença mantida. Majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15. Recurso de apelação desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1003030-54.2020.8.26.0348; Relator (a): Djalma Lofrano Filho; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Público; Foro de Mauá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/09/2021; Data de Registro: 22/09/2021)

APELAÇÃO. Acordo entre as partes em desapropriação. Desocupação da área, com compromisso de fornecimento de moradia e pagamento de auxílio-aluguel até a entrega, não cumprido em mais de dez anos. Sociedade de economia mista ou empresa pública não faz jus à gratuidade, porquanto eventual insuficiência de recursos deve ser suprida pelo Estado controlador. Acordo entabulado com DERSA, sem participação de CDHU. Nenhum condicionamento ou ressalva ao cumprimento da obrigação assumida por DERSA. Convênio entre DERSA e CDHU não oponível à apelada. Descabida a denúncia da lide porque o convênio não traz explicitamente a obrigação de indenizar em ação regressiva, prevendo obrigações bilaterais cuja discussão ultrapassa os limites da causa. Conversão em obrigação de pagar. Código de Processo Civil, artigo 499, não importando a falta de previsão no ajuste. Discricionariedade administrativa que não exime o cumprimento da obrigação. Separação dos poderes e princípio da impessoalidade não violados. Mesmo sem cláusula expressa de correção monetária, cumpre atualizar o valor do auxílio-aluguel, para preservação do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste. Código Civil, artigos 113 e 422. Frustração decorrente da retirada da apelada de sua moradia, sob a promessa, não cumprida, de fornecimento de uma outra, comporta indenização a título de danos morais. Valor de vinte mil reais que não se afigura excessivo ou exagerado para a hipótese, por isso sem motivo para redução. Precedentes desta Corte. Recurso não provido, com majoração de honorários advocatícios, pelo trabalho e sucumbência em grau de recurso, de dez

para doze por cento do valor da condenação. (TJSP; Apelação Cível 1034810-87.2021.8.26.0053; Relator (a): Edson Ferreira; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 7ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 06/07/2022; Data de Registro: 07/07/2022)

Assim como em primeiro grau de jurisdição, entendo que o caso presente não se trata de 'mero dissabor por descumprimento contratual', pois estamos a tratar de importante direito social garantido constitucionalmente - a moradia - de modo que o descumprimento do avençado repercute e abala, sim, o ânimo do particular e de sua família ao ponto de merecer indenização pelo sofrimento sofrido e pelos danos causados a tal direito fundamental, que por anos (mais de uma década!) esperam uma solução para a questão ligada ao próprio lar.

Por fim, não há que se cogitar de minoração a título de indenização por danos morais, porquanto o valor fixado se encontra dentro da razoabilidade e da proporcionalidade e não gera enriquecimento indevido.

Diante do exposto, voto no sentido do **desprovemento recursal**, majorando-se a verba honorária sucumbencial fixada na r. sentença em mais 0,5% por força da previsão inserta no § 11 do art. 85 do CPC.

NOGUEIRA DIEFENTHÄLER
Desembargador Relator