



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419838

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2200818-94.2024.8.26.0000, da Comarca de Marília, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravada CELIA APARECIDA CESÁRIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CESAR MECCHI MORALES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 2200818-94.2024.8.26.0000

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

Agravada: Celia Aparecida Cesário

Voto nº 19948

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de obrigação de fazer. Decisão impugnada determinou a suspensão das cobranças das parcelas do financiamento imobiliário, além de impedir a requerida de efetivar eventual negativação, do nome da autora, junto aos órgãos de restrição de crédito, sob pena de multa diária. Insurgência apresentada pela requerida.

Presença dos requisitos do artigo 300, caput, do Código de Processo Civil, para a concessão da tutela de urgência. Não acolhimento da insurgência recursal. Imóvel interditado. Vícios diversos que comprometem a estrutura do conglomerado de apartamentos. Posse útil do bem, pela autora, é inviável. Medida concedida se mostra razoável e justa para as circunstâncias peculiares da lide. Não é prudente exigir o adimplemento do pagamento, quando a autora se encontra impedida de ocupar o bem. Perdura incerteza sobre o momento em que o imóvel poderá ser novamente habitado. Questões relacionadas à alegada inexistência de culpa da agravante dependem da regular instrução probatória.

Conexão ou continência com os autos da Ação Civil Pública. O tema não integrou a decisão impugnada. Inviável sua análise diretamente em segundo grau, sob pena de supressão de instância e violação ao duplo grau de jurisdição. Urgência não caracterizada. Pedido deverá ser formulado perante o juiz natural da causa.

RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública que, em ação de obrigação de fazer, deferiu o pedido de concessão de tutela de urgência para determinar a suspensão das cobranças das parcelas do financiamento,

abstendo-se a CDHU, inclusive, de efetivar eventual negativação junto aos órgãos de restrição de crédito, sob pena de multa diária (fls. 250/251 dos autos de origem).

A agravante busca a reforma do *decisum*, argumentando, em síntese, que na Ação Civil Pública já se estaria discutindo a pretensão de recebimento do denominado “*aluguel social*” e que, a eventual imposição, concomitante dessa obrigação, com a suspensão da cobrança das parcelas do financiamento redundaria em inaceitável hipótese de “*bis in idem*”. Aduz, ainda, ausência de responsabilidade civil, eis que o laudo pericial acostado àquela ação coletiva teria atestado que os vícios construtivos invocados seriam decorrentes da falta de manutenção preventiva e periódica, vale dizer, da própria desídia dos residentes e da gestão condominial.

O recurso foi regularmente processado, sem a concessão de efeito suspensivo (fls. 93/95).

Manifestação da parte agravada, pleiteando o desprovemento do reclamo (fls. 97/98).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Nos termos da legislação vigente, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a

probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Nesse contexto, estão presentes os pressupostos autorizadores previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, para a concessão da tutela de urgência, ensejando, portanto, a manutenção da decisão proferida na origem.

Ao que consta, por meio de Contrato de Compra e Venda e Alienação Fiduciária, a autora adquiriu um imóvel residencial integrante do Conjunto Habitacional Paulo Lúcio Nogueira, situado na Comarca de Marília/SP.

A inicial relata que o imóvel possui danos e defeitos estruturais, impedindo, assim, sua fruição, o que também ocorre em diversas outras unidades situadas no local.

Em virtude das condições precárias dos edifícios residenciais, bem como o risco apresentado à segurança dos moradores, o Conjunto Habitacional foi interditado.

Em razão do exposto, a autora ajuizou a demanda originária, pretendendo a suspensão das cobranças das parcelas do financiamento. O pedido foi acolhido em sede de tutela de urgência (fls.250/251 da origem), sobrevivendo, assim, o presente reclamo.

Em que pesem os argumentos recursais, a decisão não comporta reparos.

Nesse momento, cabe somente a análise acerca da possibilidade de suspensão da exigibilidade das parcelas do contrato de compra e venda do imóvel.

A matéria relacionada à alegada inexistência de culpa da agravante, pelos vícios que tornam o imóvel impróprio para fruição, é questão controvertida, que depende da melhor instrução probatória.

No entanto, os documentos que amparam a inicial, indicam que os prédios apresentam problemas estruturais que podem comprometer a segurança e a integridade dos moradores, haja vista o risco iminente de desabamento (fls. 40/237 dos autos originários).

Nesse sentido, destaca-se a conclusão adotada pelo Núcleo de Engenharia do CAEx, no parecer técnico firmado nos autos da Ação Civil Pública autuada sob nº1007308-81.2018.8.26.0344:

“Este Núcleo de Engenharia do CAEx, com base na documentação presente nos autos e nas vistorias técnicas realizadas no Conjunto Habitacional Paulo Lúcio, em Marília-SP, acerca da análise das patologias existentes no local, identificou situação grave de risco de desabamento do Conjunto Habitacional em geral, em virtude das acentuadas infiltrações existentes e comprometimento da infraestrutura. (...)”

Independentemente da manifestação em maior ou menor grau de certas

patologias pontuais nos edifícios residenciais do Conjunto Habitacional Paulo Lúcio, a gravidade das infiltrações e comprometimento das estruturas em geral dos edifícios residenciais impõe a necessidade de desocupação total do Conjunto Habitacional, em virtude do risco de desabamento existente em todos os blocos residenciais.”

Em consulta aos autos da referida ação, verifica-se que a fls. 1195/1197 foi proferida a seguinte decisão:

“(…) Isto posto, concedo a tutela de urgência e decreto a interdição cautelar do Conjunto Habitacional "Paulo Lúcio Nogueira", como requerido pelo Ministério Público, fixando prazo de 3 (três) meses para que a CDHU providencie as reformas necessárias para a correção das anomalias e defeitos construtivos constantes do laudo pericial de fls. 1139/1187. Outrossim, os requeridos (CDHU e Município de Marília) deverão, em caráter solidário, providenciar a realocação dos moradores para imóveis seguros, de modo a que estes sigam residindo em unidades autônomas condignas e com plenas condições de habitabilidade, com área individual semelhante à verificada no condomínio referido na inicial. Todos os custos para remoção segura e transporte de bens e objetos pessoais deverão ficar a cargo dos requeridos, em caráter solidário, que deverão arcar também com os aluguéis correspondentes, durante o período em que vigorar a interdição temporária até o efetivo retorno dos moradores a seus imóveis. (…)”

Nesse particular contexto, reside a probabilidade do direito da autora, que não pode ser compelida a cumprir sua parte no contrato, arcando com o pagamento das parcelas do financiamento, quando se encontra impedida de ocupar o imóvel, em virtude de sua interdição. A questão se torna ainda mais relevante, quando se pondera a respeito da incerteza sobre o momento em que o imóvel adquirido poderá ser novamente habitado.

O perigo de dano também parece claro, considerando-se que há notícia nos autos de que a requerida e a Municipalidade não providenciaram a remoção dos moradores do conglomerado de apartamentos, de modo que a manutenção da cobrança das parcelas atreladas ao financiamento, acaba por onerar a autora, que se vê impossibilitada de buscar outro local para residir.

Vale lembrar, que é de conhecimento geral, que os Conjuntos Habitacionais, promovidos pela CDHU, são destinados às moradias populares, voltadas para indivíduos de baixa renda e, assim, sendo, a situação reportada nos autos, se mostra ainda mais preocupante, haja vista se tratar de pessoa que já se encontra em situação de vulnerabilidade social.

Ademais, não merece prevalecer o argumento recursal de dupla punição, pois a determinação de pagamento do denominado “aluguel social” decorre da interdição do imóvel e da consequente necessidade de realocação dos moradores para imóveis seguros. Já a suspensão da exigibilidade das parcelas do financiamento, advém do comprometimento da posse útil do imóvel, que se tornou inviável em razão dos vícios que o acometem. Não obstante, conforme já observado, há informações de que a requerida e a Municipalidade não cumpriram a liminar concedida nos autos da Ação Civil Pública.

Assim sendo, a medida imposta pelo Juízo mostra-se adequada.

Vejam-se precedentes desta Corte em casos assemelhados:

“VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Insurgência da ré CDHU contra decisão que determinou a suspensão das parcelas do financiamento. Manutenção. Probabilidade no direito alegado pelos autores. Desabamento de muro. Defesa Civil local que faz menção à obrigação da CDHU de reconstruir o muro de arrimo, para garantia do retorno dos moradores ao local. Comprovação da culpa da agravante que depende de instrução probatória. Perigo de dano presente. Autores que seriam onerados com o pagamento das mensalidades do imóvel temporariamente desocupado. AGRAVO DESPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2259878-32.2023.8.26.0000; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/02/2024);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Irresignação contra decisão que indeferiu a tutela de urgência objetivando a suspensão da exigibilidade de parcelas vincendas do financiamento habitacional. Acolhimento. Autora que está impossibilitada de permanecer no imóvel. Constatado grave risco de desabamento do conjunto habitacional por laudo da Defesa Civil e laudo técnico apresentado pelo Ministério Público. Perigo de dano patente. Ademais, não há notícias nos autos no sentido de que a autora tenha sido realocada para local seguro ou recebido aluguel social, a fim de que pudesse caracterizar eventual bis in idem com a determinação suspensão do pagamento das parcelas. Requisitos previstos no artigo 300 do CPC devidamente preenchidos. Precedente desta Câmara. Decisão reformada para determinar a suspensão das cobranças das

parcelas do financiamento do imóvel objeto da lide, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada, por ora, a trinta atos de descumprimento. AGRADO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2125308-75.2024.8.26.0000; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 11/07/2024);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Suspensão do pagamento das parcelas de financiamento à CDHU. Vícios estruturais e risco de desabamento constatados pela Defesa Civil que resultaram na necessidade de desocupação do imóvel. Tutela antecipada concedida. Irresignação da ré. Não acolhimento. Conexão ou continência da presente com a ação civil pública nº 1001097-19.2024.8.26.0344 que não foi objeto de análise pelo MM. Juízo a quo, não podendo ser decidida nesta instância recursal, sob pena de supressão de instância. Requisitos da tutela de urgência preenchidos. Autora impossibilitada de permanecer no imóvel interditado, não podendo ser onerada com o pagamento de financiamento de imóvel impróprio para uso. Risco de dano. Ausência notícia de realocação da autora para local seguro ou pagamento de aluguel social que configure o alegado bis in idem. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2154958-70.2024.8.26.0000; Relator (a): Débora Brandão; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 20/09/2024).

Por fim, em relação ao pedido que seja reconhecida conexão ou continência com a referida Ação Civil Pública, não cabe sua análise direta em segundo grau.

A pretensão recursal, nesse aspecto, difere do objeto tratado na decisão impugnada, inviabilizando sua apreciação nesta instância, sob pena de violação ao duplo grau de jurisdição.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De qualquer modo, a questão não se reveste de urgência e, no momento oportuno, poderá ser analisada pelo juiz natural da causa.

Diante do exposto, pelo meu voto **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Cesar Mecchi Morales
Relator