



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431717

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1064655-33.2022.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MAIKLANY CAVALCANTE GOMES, são apelados MUNICÍPIO DE SÃO PAULO e SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente), SILVANA MALANDRINO MOLLO E JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

KLEBER LEYSER DE AQUINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 19.534

Apelação nº 1064655-33.2022.8.26.0053

Apelante: **MAIKLANY CAVALCANTE GOMES**

Apelado: **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

9ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo

Magistrada: Dra. Simone Gomes Rodrigues Casoretti

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER c.c. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. APELAÇÃO IMPROVIDA.

Caso em Exame

Apelação interposta por Maiklany Cavalcante Gomes contra sentença que julgou improcedente ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais ajuizada contra o Município de São Paulo. O apelante alega que foi desapossado de seu local de moradia em 2.012, sem a entrega de outra unidade habitacional.

Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se o apelante possui direito à percepção de auxílio aluguel e à entrega de unidade habitacional, considerando a aquisição de imóvel por ele em 2.017, no âmbito de programa habitacional.

III. Razões de Decidir

O direito à moradia é garantido pelo art. 6º, "caput", da CF, porém, o apelante adquiriu imóvel em 2.017, tornando-se desqualificado para receber os benefícios habitacionais pleiteados, conforme Portaria SEHAB nº 439, de 17/11/2.010. 4. A intervenção judicial em políticas públicas habitacionais deve ser restrita, pois pode violar a separação dos poderes e impactar negativamente outros direitos fundamentais.

IV. Dispositivo e Tese

5. APELAÇÃO IMPROVIDA. 6. Tese de julgamento: "1. O direito à moradia não é automático e depende de políticas públicas. 2. A aquisição de imóvel desqualifica o adquirente para novos benefícios habitacionais."

Trata-se de **apelação** interposta por **Maiklany**

Cavalcante Gomes contra a r. **sentença** (fls. 113/117), proferida nos autos da **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER c.c. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS**, ajuizada pelo apelante em face do **Município de São Paulo**, que, **julgou improcedente** a ação. Não houve **condenação** do apelante ao pagamento das custas/despesas processuais ou de honorários advocatícios de sucumbência, sob o fundamento de ele ser beneficiário da justiça gratuita.

Alega o apelante no presente recurso (fls. 135/139), em síntese, que foi desapossado de seu local de moradia pelo apelado em razão do “Programa de Urbanização de Favelas da Superintendência de Habitação Popular/SEHAB/PMSP”, em agosto de 2.012, ocasião na qual firmou “termo de compromisso”, para pagamento, pelo apelado, de auxílio aluguel pelo tempo necessário até a entrega de unidade habitacional definitiva. Porém, mesmo decorridos mais de 10 (dez) anos, o apelado ainda não lhe entregou a unidade habitacional prometida, mas apenas auxílio aluguel de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), não reajustado desde 2.012. Discorre sobre o direito à moradia. Afirma ter direito à unidade habitacional prometida pelo apelado e à percepção do auxílio aluguel, cujo valor se encontra defasado e deve ser reajustado. Pede a reforma da r. sentença.

Em contrarrazões (fls. 144/148), alega o apelado, em síntese, que, o apelante foi contemplado com moradia por meio de programa habitacional desenvolvido pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP, em 03/07/2.017, o que torna indevida a concessão de unidade habitacional ou de auxílio aluguel a ele. Aduz que o apelado recebeu auxílio aluguel até o ano de 2.022, mesmo após o recebimento de imóvel advindo de política pública habitacional custeada por subsídios governamentais. Sustenta que o apelado já foi beneficiado com moradia definitiva, razão pela qual não faz jus a novo atendimento. Pede a manutenção da r. sentença.

Recurso tempestivo e recebido, nesta ocasião, no duplo efeito, por este RELATOR, nos termos do artigo 1.012, "caput", do Código de Processo Civil.

Relatado de forma sintética, passo a fundamentar e decidir.

O recurso não merece provimento.

Extraí-se dos autos que o apelante residia em área identificada como "Complexo Heliópolis - Favela Viela das Gaivotas", localizada no Distrito do Ipiranga, Município de São Paulo, e, em 25/08/2.012, firmou "termo de compromisso" com o apelado comprometendo-se a desocupar o local em troca do pagamento, pelo apelado, de auxílio aluguel pelo tempo necessário até a entrega de unidade habitacional definitiva no Distrito do Ipiranga (fl. 11).

Veja-se os compromissos assumidos no referido termo:

- "1. O compromissário entregará a área que ocupa completamente livre de pessoas e coisas;
- 2. A Prefeitura do Município de São Paulo/SEHAB/HABI - Sudeste pagará o auxílio financeiro para pagamento de aluguel pelo tempo que for necessário até a entrega de unidade habitacional a ser construída no Distrito do Ipiranga;**
3. O direito do compromissário decorrente desta avença é pessoal e intransferível a qualquer título." (negritei)

Assim, o apelante permaneceu recebendo o auxílio

aluguel prometido até o mês de dezembro de 2.022, quando o apelado verificou que o apelante firmou, em 03/07/2.017, contrato de compromisso de compra e venda de imóvel residencial, em programa habitacional desenvolvido pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP, para a aquisição de imóvel através de financiamento pela Caixa Econômica Federal - CEF.

Desse modo, conforme apurado pelo apelado no processo administrativo nº 6014.2021/0003713-7, o apelante estava acumulando de forma indevida benefícios referentes a programas habitacionais do Município, de modo que este foi desqualificado para continuar recebendo o auxílio aluguel e para o atendimento habitacional definitivo, referidos no “termo de compromisso” de fl. 11.

Ocorre que o apelante entende ser indevido o cancelamento do auxílio aluguel e do atendimento em programa habitacional definitivo, de modo que ajuizou a presente demanda para que o apelado entregue a unidade habitacional prometida, ou o equivalente em dinheiro, que afirma ser no montante de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), bem como para que o apelado permaneça pagando o auxílio aluguel, em valor a ser reajustado diante da defasagem que sofreu pelo decorrer do tempo.

Os pedidos do apelante foram julgados improcedentes, ensejando o presente recurso de apelação.

Pois bem, o direito social à moradia é garantido pelo artigo 6º da Constituição Federal¹ e compõe o mínimo existencial no Estado Democrático e Social de Direito, razão pela qual é dever dos entes federativos a promoção de políticas públicas voltadas a assegurar o acesso a

¹ Art. 6º. São **direitos sociais** a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

uma moradia digna às pessoas desprovidas de recursos econômicos.

Porém, diante do vultoso déficit habitacional que existe no País, é evidente que a intervenção judicial individualmente em cada um dos numerosos casos de desabrigados configuraria violação à separação dos poderes, com altíssimo impacto na realocação das verbas públicas, possivelmente em prejuízo de outros direitos fundamentais, como os direitos à saúde e à educação.

Portanto, incumbe ao Poder Executivo verificar a conveniência e oportunidade acerca das políticas públicas voltadas à área da habitação, cabendo ao Poder Judiciário agir somente em casos onde houver descumprimento às regras estabelecidas para a efetivação do direito à moradia, o que não ocorreu no caso dos autos.

No âmbito do Município de São Paulo, a Portaria SEHAB nº 439, de 17/11/2.010, define critérios para o atendimento da população quanto aos programas habitacionais da Secretaria Municipal de Habitação, nos seguintes termos:

I. Estabelecer que terão prioridade no atendimento habitacional público do Município de São Paulo as famílias cadastradas no sistema HABISP ou no sistema COHAB-SP, que apresentem maior soma de pontos segundo os critérios fixados nesta Portaria.

II. Para o atendimento, na conformidade do item I supra, será atribuída pontuação conforme a tabela contida no Anexo I desta Portaria, abrangendo:

(...)

c. Não serão atendidas famílias:

1. Cujos membros sejam proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de **imóvel residencial na Região Metropolitana de São Paulo;**

2. Cujos titulares tenham sido anteriormente beneficiários em programas de moradia, exceto em programas habitacionais de atendimento

temporário ou emergencial no Município de São Paulo; (negritei)

Assim, a referida Portaria prevê expressamente que não serão atendidas pelos programas habitacionais as famílias em que haja membro proprietário ou promitente comprador de imóvel residencial localizado na Região Metropolitana de São Paulo.

Ocorre que, no caso dos autos, é incontroverso que o apelante figura como promitente comprador de imóvel localizado no Município de São Paulo, referente a **programa habitacional** desenvolvido pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP, mediante financiamento pela Caixa Econômica Federal - CEF, em **03/07/2.017**, conforme acima já referido (fl. 68).

Desse modo, ao firmar o contrato de promessa de compra e venda vinculado a programa habitacional, o apelante deixou de fazer jus à percepção do aluguel e ao atendimento habitacional definitivo, pleiteados na presente demanda, conforme expressa regra acima referida.

Ademais, não se pode depreender, da simples leitura do “termo de compromisso” trazido pelo apelante, que o apelado lhe prometeu a entrega de uma moradia sem qualquer custo, isto é, que se obrigou a doar um imóvel ao apelante sem que este precisasse arcar com qualquer contraprestação, como pretendo o apelante.

Destaco que o ônus de demonstrar o alcance do “termo de compromisso” é do apelante, porém, não há nos autos qualquer meio de prova a indicar que a promessa seria de entrega de moradia sem custo para o adquirente, tampouco que o valor desta moradia seria de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), quantia esta que sequer é justificada pelo apelante.

Anoto que o apelante não trouxe qualquer prova destas alegações, tendo, inclusive, se manifestado no sentido de não ter mais provas a produzir, na petição de fl. 109, de modo que não se desincumbiu de seu ônus probatório.

Portanto, uma vez que o apelante recebeu o auxílio aluguel até o mês de dezembro de 2.022 e foi beneficiado por programa habitacional desenvolvido no Município de São Paulo para moradia definitiva, mediante o já referido contrato de compromisso de compra e venda de 03/07/2.017, não se pode concluir que foram descumpridas as obrigações a que o apelado se vinculou por meio do “termo de compromisso”.

Neste sentido, veja-se o entendimento deste C. Tribunal de Justiça em casos análogos:

MORADIA - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – ATENDIMENTO HABITACIONAL – AUXÍLIO ALUGUEL E CONCESSÃO DE MORADIA DEFINITIVA – Art. 6º da CF – Norma programática – Políticas Públicas que devem ser implantadas pela Administração - Preservação da esfera discricionária de organização das políticas públicas pela Administração Municipal - Observância do princípio da separação dos poderes – Precedentes - Sentença de improcedência mantida - Recurso desprovido. (**Apelação Cível 1036584-84.2023.8.26.0053; Rel. Des. J. M. Ribeiro de Paula; Órgão Julg. 12ª Câmara de Dir. Púb.; Data do Julg.: 26/07/2.024; Data de Reg.: 26/07/2.024**)

APELAÇÃO. **DIREITO À MORADIA**. PRETENSÃO DE RECEBIMENTO DE **MORADIA DEFINITIVA** POR MEIO DE PROGRAMA SOCIAL, E DE **LOCAÇÃO SOCIAL OU AUXÍLIO-ALUGUEL**, ATÉ CONTEMPLAÇÃO NO PROGRAMA HABITACIONAL. **IMPOSSIBILIDADE**. I. Preliminar de deficiência na fundamentação não verificada. II. **Direito social, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, que não possui aplicação imediata, automática**. Norma de natureza pragmática, destinada à criação de políticas públicas pelo Poder Executivo. **Inexistência de direito subjetivo à autora de obter, em**

definitivo, uma moradia. Precedentes. III. Programa de Locação Social previsto na Lei Estadual nº 10.365/99. Lei que se refere a situações peculiares que não se enquadram no perfil apresentado pela autora. Ademais, **competência do Poder Executivo para decidir a conveniência e oportunidade para efetivação das políticas públicas nela ordenadas, de acordo com as suas prioridades** (art. 1º de referida Lei). **Inadmissibilidade de ingerência do Poder Judiciário na escolha das políticas adotadas pelos entes públicos.** IV. Autora que **também não se enquadra nas hipóteses da Lei Municipal nº 5.033/2007, que institui o Programa Auxílio-Aluguel.** V. Sentença mantida. Recurso não provido. (Apelação nº 1003885-46.2016.8.26.0292; Rel.^a Dr.^a Paola Lorena; Órgão Julg. 3ª Câmara de Dir. Púb.; Data do Julg.: 15/06/2.021; Data de Reg.: 17/06/2.021) (negritei)

Diante de tal quadro, é de rigor o julgamento de improcedência da presente ação.

Desta forma, deve ser mantida a r. sentença.

No que tange ao ônus de arcar com as custas/despesas do processo e com os honorários advocatícios, anoto que o correto seria a condenação do apelante ao seu pagamento, com a observação de que a exigibilidade fica suspensa por ser o apelante beneficiário da justiça gratuita, conforme dispõe o artigo 98, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil². Entretanto, não havendo insurgência das partes quanto a este ponto, fica a r. sentença mantida como está.

Por fim, deixo de majorar os honorários advocatícios em virtude não provimento do presente recurso de apelação, pois o apelante

² Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei. (...)

§ 3º. Vencido o beneficiário, as obrigações decorrentes de sua sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade e somente poderão ser executadas se, nos 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado da decisão que as certificou, o credor demonstrar que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão de gratuidade, extinguindo-se, passado esse prazo, tais obrigações do beneficiário.

não foi condenado ao pagamento de verba honorária pelo juízo “a quo”, em conformidade com o artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil³.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** à presente **apelação**, para manter a r. **sentença** questionada, por seus próprios fundamentos, acrescidos dos aqui expostos. Sem majoração dos honorários advocatícios, nos termos acima.

KLEBER LEYSER DE AQUINO
DESEMBARGADOR - RELATOR
(Assinatura Eletrônica)

³ Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.
(...)

§ 11. O tribunal, ao julgar recurso, **majorará os honorários fixados anteriormente** levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento. (negritei)