



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436132

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2001175-24.2025.8.26.0000, da Comarca de Pereira Barreto, em que é parte recorrente Maria de Souza Rocha Justiça Gratuita, é a parte recorrida Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 6 de maio de 2025

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 22515

Agravo de instrumento nº: 2001175-24.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Pereira Barreto

Foro de origem: Foro de Pereira Barreto

Vara de origem: 1ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Taiana Josviak D Avila

Agravante: Maria de Souza Rocha Justiça Gratuita

Agravado(a): Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Vícios de Construção. Insurgência em face de decisão que determinou a suspensão do feito até o julgamento do tema 1.039 pelo C. STJ. Reforma cabível. Matéria em debate no feito de origem (responsabilidade da CDHU por vícios construtivos) que não se confunde com a matéria afetada pelo tema em comento (fixação do termo inicial da prescrição da pretensão indenizatória em face de SEGURADORA nos contratos do SFH). Contrato firmado entre as partes ainda vigente, situação, portanto, distinta. Sobrestamento indevido. Retomada da marcha processual que se impõe. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 32/34, a qual, manteve a decisão de fls. 283, suspendendo o feito até o julgamento do TEMA 1039.

No presente instante, inconformada, a parte agravante interpôs recurso de agravo de instrumento aduzindo, em síntese, que a decisão merece ser reformada, posto



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que na origem houve suspensão da tramitação do feito, devido à afetação do Tema 1039 perante o C. Superior Tribunal de Justiça. Aduz, a agravante, que foi contemplada com o programa habitacional, lhe sendo concedido o imóvel localizado junto ao Conjunto Habitacional Kogenta Shimizu e, em menos de quatro anos após a posse do bem, constatou-se o surgimento de diversas avarias, evidenciando a existência de vício construtivo. Desta feita, o alegado Tema 1039 do C. STJ não afeta a presente por inadequação de matérias, vez que o objeto da ação é a responsabilidade civil da CDHU com relação aos vícios construtivos existentes e o consequente direito indenizatório.

Pleiteia a concessão da tutela de urgência pretendida no presente agravo para que os autos principais não sejam suspensos até deliberação final deste recurso, haja vista que a demora da prestação jurisdicional poderá trazer inúmeros prejuízos a autora.

Recurso processado com efeito suspensivo, apenas para que a decisão sobre o sobrestamento do processo, não produza efeitos até julgamento pelo colegiado. (fls. 58/59). Ausente preparo (gratuidade).

Resposta da parte agravada às fls. 138/143, aduzindo que o Tema 1.039 do C. STJ discute o termo inicial da prescrição da pretensão indenizatória em face de seguradora nos contratos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). E ainda que a agravante alegue que sua demanda trate exclusivamente da responsabilidade civil da CDHU por vícios construtivos, é inegável que a questão da prescrição pode impactar diretamente o desfecho do feito. Requer a manutenção da r. decisão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O agravo merece **PROVIMENTO**.

A r. decisão recorrida, respeitada a convicção do (a) MM. juiz(a) de primeiro grau, deve ser reformada.

É dizer que o tema 1.039 não guarda relação alguma com o caso concreto, bastando ao intérprete atentar que além de inexistir seguradora nos polos processuais, sequer há pedido de ativação de cobertura indenizatória a pretexto de sinistro, além do fato do contrato entre as partes ainda estar vigente (fls. 18/41 dos autos de origem).

Assim também entende este E. TJSP, em casos símiles:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. Decisão que determinou a suspensão da tramitação do feito em razão da afetação do tema discutido nos autos pelo STJ (Tema 1039). Insurgência da autora. Acolhimento. Objeto da demanda é a responsabilidade civil da vendedora do imóvel. Contrato firmado entre as partes ainda vigente, situação, portanto,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

distinta dos casos afetados pelo STJ (Tema 1039), que versa sobre o termo inicial da prescrição para a pretensão de cobertura securitária em face de seguradora, a qual não integrou a presente lide. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2129559-39.2024.8.26.0000; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024)

Nítido que inadequada a ordem de suspensão, razão pela qual fica determinada a retomada da marcha processual.

Destarte, **DOU PROVIMENTO** para cassar a ordem de sobrestamento do feito.

Por último, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do CPC.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)