



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000468772

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2284049-19.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP, é agravado NELICIA DE FATIMA SIQUEIRA GOMES.

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, 14 de maio de 2025.

KLEBER LEYSER DE AQUINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 19.580

Agravo de Instrumento nº 2284049-19.2024.8.26.0000

Agravante: **COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP** (justiça gratuita)

Agravada: **NELICIA DE FÁTIMA SIQUEIRA GOMES**

4ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto

Magistrado: Dr. Heber Mendes Batista

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO INDIVIDUAL DE SENTENÇA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AGRAVO DE INSTRUMENTO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto pela Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP contra decisão em liquidação individual de sentença, que determinou indenização por danos materiais a Nelicia de Fátima Siqueira Gomes, decorrente de ação civil pública ajuizada pelo MP/SP.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) se há nexo de causalidade entre os danos no imóvel da agravada e a decomposição do lixo orgânico; (ii) se os valores das benfeitorias e a depreciação do imóvel devem ser considerados na indenização.

III. Razões de Decidir

3. O título executivo judicial transitado em julgado impõe reparação a todos os mutuários do Jardim Juliana "A", sem necessidade de comprovação individual de danos estruturais. 4. O laudo pericial é válido e fundamenta adequadamente o valor das benfeitorias. A indenização deve considerar o valor de imóvel novo, conforme o título executivo.

IV. Dispositivo e Tese

5. AGRAVO DE INSTRUMENTO IMPROVIDO. 6. Tese de julgamento: "1. A reparação deve abranger todos os mutuários, conforme título executivo. 2. A indenização deve considerar o valor de imóvel novo, não depreciado."

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto pela **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP** contra a r. **decisão** (fls. 598/614 dos autos principais), proferida em liquidação individual de sentença instaurada por **Nelicia de Fátima Siqueira Gomes**, referente ao direito reconhecido nos autos da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** (autos nº 0013409-15.2002.8.26.0506), ajuizada pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo - MP/SP** em face da agravante, que **julgou procedente o pedido** da agravada e **declarou** líquido o capítulo indenizatório relativo aos danos materiais sofridos, determinando à agravante optar entre **(i)** entregar outra residência aos agravados em valor não inferior a **R\$ 231.062,27** (duzentos e trinta e um mil, sessenta e dois reais e vinte e sete centavos), nas mesmas dimensões e padrão igual ou superior ao imóvel atual, em perfeitas condições de uso, e sem qualquer ônus adicional; ou **(ii)** restituir as quantias pagas pela agravada para a aquisição do imóvel, conforme relatório pormenorizado a ser apresentado, inclusive referentes a benfeitorias realizadas no imóvel, para as quais foi atribuído o valor de **R\$ 121.519,49** (cento e vinte e um mil, quinhentos e dezenove reais e quarenta e nove centavos), com correção monetária, desde o desembolso, e juros de mora incidentes desde a citação da agravante na ação civil pública (21/03/2.002), tudo de acordo com o disposto no TEMA nº 810, de 20/11/2.017, do Supremo Tribunal Federal, até a entrada em vigor da Emenda Constitucional Federal nº 113, de 08/12/2.021, quando a correção monetária e os juros de mora passam a ser calculados pela Taxa SELIC. Em razão da sucumbência, **condenou** a agravante ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, observada a gratuidade da justiça deferida a esta.

Alega a agravante no presente recurso (fls. 01/19), em síntese, que o título executivo judicial transitado em julgado impõe a

condenação da agravante a indenização por danos materiais somente aos moradores do Jardim Juliana "A" que tiverem sofrido danos na estrutura física de suas casas pela decomposição do lixo orgânico aterrado, o que não pode ser constatado diante da perícia realizada nos autos da presente liquidação individual de sentença. Neste sentido, afirma que o laudo pericial não indica a existência de nexo de causalidade entre eventuais danos causados no imóvel de propriedade da agravada e a decomposição do lixo orgânico do aterro sanitário. Ademais, sustenta não estarem comprovados os valores de eventuais gastos com benfeitorias no imóvel. Alega que o valor a ser considerado, para fins de reparação dos danos materiais sofridos pela agravada, não pode ser de um imóvel novo, devendo ser levada em consideração a depreciação natural do imóvel pelo passar do tempo.

Com tais argumentos pediu a concessão de efeito suspensivo para que, ao final, seja dado provimento ao presente agravo de instrumento para a reforma da r. decisão atacada (fls. 18/19).

O recurso é tempestivo.

Relatado de forma sintética, passo a fundamentar e decidir.

Atendidos aos requisitos necessários para conhecimento, como já exposto na análise inicial do presente agravo de instrumento.

Trata-se de **cumprimento de sentença ilíquida**, apresentado pela agravada em face da agravante, a fim de executar título judicial formado em **ação civil pública**, pelo qual foi determinado à agravante, em relação aos danos materiais sofridos pela agravada, o

cumprimento de obrigação alternativa aos mutuários do Jardim Juliana "A", a ser escolhida entre **(i)** entregar-lhes outra residência; ou **(ii)** restituir-lhes as quantias pagas, inclusive referentes a benfeitorias.

No âmbito da **ação civil pública** (autos nº 0013409-15.2002.8.26.0506), ajuizada pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo** em face da agravante, esta foi condenada, em primeiro grau, **(i)** em razão de danos materiais, ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente na entrega, a todos os mutuários do Jardim Juliana "A", **indistintamente**, de outra residência com a mesma dimensão e padrão igual ou superior, em perfeitas condições de uso, sem nenhum ônus adicional, ou, então, restituir as quantias pagas, inclusive aquelas vertidas com benfeitorias, tudo corrigido desde o desembolso, mais juros de mora contados da citação na ação civil pública; e **(ii)** a pagar, a cada um dos mutuários do Jardim Juliana "A", inclusive aqueles já indenizados extrajudicialmente ou que celebraram acordo com a agravante, indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), corrigidos desde a data de publicação da sentença, com juros contados da citação na ação civil pública. Em sede de embargos de declaração opostos pela agravante, consignou-se que nada seria devido a título de danos materiais ou morais aos mutuários que tiveram seus contratos rescindidos por inadimplência e aos mutuários que entabularam acordo com a agravante.

Interposta **apelação** pela agravante, com relatoria do saudoso Des. ANTONIO CARLOS MALHEIROS, a esta foi **negado provimento**, por votação unânime desta C. 3ª Câmara de Direito Público. O trânsito em julgado ocorreu em 29/01/2019.

Realmente, tratando-se de execução individual de sentença prolatada em demanda coletiva, antes de ser determinado o cumprimento do julgado, faz-se necessária a efetiva liquidação, na qual deve

ser aferida a titularidade do crédito e a quantificação deste.

Nesse sentido é a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL – RECURSO ESPECIAL – RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA – EXPURGOS INFLACIONÁRIOS – LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO COLETIVA – NECESSIDADE – PRECEDENTES – AGRAVO NÃO PROVIDO – (...) – 2. **A sentença proferida em ação civil pública, dada sua generalidade, exige, para ser executada individualmente, a instauração de fase prévia de liquidação para definição da titularidade do crédito e do valor devido**, assegurando-se a oportunidade de ampla defesa e contraditório pleno ao executado – 3. Agravo interno não provido. **(Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.924.844/SP; Rel. Min. Moura Ribeiro; Órgão Julg.: Terceira Turma; Data do Julg.: 26/04/2.021; Data de Pub.: 28/04/2.021)** (negritei)

No entanto, ao contrário do que afirma a agravante no presente recurso, não há que se falar em necessidade da liquidação para aferida a existência do crédito.

Com efeito, conforme exposto acima, o título executivo judicial **transitado em julgado** impôs à agravante obrigação de reparar os danos materiais sofridos por “**todos** os mutuários do Jardim Juliana “A”, **indistintamente**”, e o recurso de apelação interposto pela agravante em face da r. sentença que assim dispôs **não foi provido**.

A agravante, no presente recurso, **selecionando os trechos que lhes são convenientes do v. acórdão que negou provimento ao seu recurso de apelação**, busca alterar o conteúdo do título executivo judicial transitado em julgado, dando a entender que somente há obrigação em relação aos mutuários que efetivamente sofreram

“danos da estrutura física de suas casas pela decomposição do lixo orgânico aterrado”.

Ocorre que, nos termos do artigo 504 do Código de Processo Civil¹, não fazem coisa julgada os motivos do julgamento, **sendo incontestável, apenas, que a r. sentença foi mantida pelo v. acórdão, em sua integralidade, seguida do devido trânsito em julgado**. Cabia à agravante ter manejado os recursos cabíveis, o que deixou de fazer.

Ademais, se analisados os fundamentos adotados pelo v. acórdão, não se extrai que este tinha o condão de, sequer obliquamente, alterar a r. sentença de procedência da ação civil pública. Ainda que o trecho selecionado pela agravante tenha expressamente afirmado que a seria devida a reparação por danos materiais “aos moradores do Jardim Juliana 'A' que tiverem sofrido danos na estrutura física de suas casas pela decomposição do lixo orgânico aterrado”, o v. acórdão reiteradamente afirmou que a conduta da agravante causou danos a **todos** os moradores do Jardim Juliana “A”. Confira-se:

Como foi demonstrado pelo laudo pericial, mesmo com o afastamento do perigo de explosão com a lenta dissipação do gás metano, há também uma lenta acomodação do subsolo em que estavam depositados os resíduos sólidos, que depois foram decompostos, não precisar em que momento haveria total da terra em que foram havendo como precisar em que momento haveria a compactação total da terra em que foram construídos os imóveis. Desta forma, o dano aos imóveis poderá ocorrer de forma continuada e ao longo dos anos.

É exatamente o que aconteceu no imóvel da proprietária Tania Regina da Silva, que teve sua casa interditada pela defesa civil, em agosto de 2018, e reside no local, há vinte e cinco anos e o imóvel está quitado. A notícia retirada do "site"

¹ Art. 504. Não fazem coisa julgada:

I. Os motivos, ainda que importantes para determinar o alcance da parte dispositiva da sentença;

II. A verdade dos fatos, estabelecida como fundamento da sentença.

g1.globo.com, da internet, relata que os moradores do Jardim Juliana convivem com medo e incerteza em relação ao futuro, e o impasse para a resolução do problema se arrasta desde 2002, com a propositura da ação civil pública pelo Ministério Público, ora em sede deste recurso.

A notícia também informa que a vizinha da senhora Tania, a senhora Sônia Carvalho, também fica apreensiva com as rachaduras da casa onde mora e que a maioria dos vizinhos já se mudaram.

(...)

E é isto que demonstrou o trabalho acadêmico desenvolvido por Jenaette Marcean Bervique, em dissertação apresentada no programa de Pós-Graduação em Tecnologia Ambiental da Universidade de Ribeirão Preto, para obtenção do título de mestre em tecnologia ambiental, realizado em 2008, denominado "Estudo dos impactos ambientais causados pelo antigo lixão, Jardim Juliana "A" e Jardim Palmeiras II, publicado na internet no site: <https://www.unaerp.br/documentos/358-jeanette-marcean-bervique/file>, publicado sob a forma de PDF, e que contém informações relevantes dedicadas à demonstração da desvalorização dos imóveis, em decorrência do fato de serem construídos sobre um antigo lixão. Assim, a área considerada na pesquisa da dissertação, "onde foram edificadas o Jardim Juliana "A" e o Jardim Palmeiras II, tem características que autorizam a incluí-la na categoria "degradada/contaminada/poluída. (op citada pag. 67).

No referido trabalho, realizado em 2008, a mestranda, inquirindo os moradores sobre a depreciação e desvalorização dos imóveis, com a notícia das demolições, 89% responderam que as causas mais comuns são que elas são mais difíceis de vender, o preço do imóvel caiu consideravelmente, os interessados tem receio de comprar, e as casas são consideradas perigosas para a moradia (cf. Tabela 8, fls. 108, do trabalho citado).

(...)

Quanto à invocação de perda superveniente do objeto da ação, levantada pelo ora apelante, percebe-se que, de tudo o que já foi relatado, que esta não ocorreu, uma vez que mesmo com as demolições das casas condenadas, apontadas pelo Ministério Público, na inicial acionária, e monitoramento do gás metano, por meio de instalação de dutos nas praças onde foram demolidas as casas condenadas, o problema do deslocamento do solo, sem acomodação total, permanece até os dias de hoje, pois, basta ver a imagem da casa da senhora Tania, na notícia veiculada no site g1.globo.com, para identificar que o que verificou o perito do laudo acolhido pela sentença de Primeiro grau,

realmente aconteceu, porque mesmo com o passar de vinte e cinco anos, ainda ocorrem rachaduras trincas e afundamento nas casas, tudo a indicar que o problema não foi totalmente solucionado.

Portanto, no presente caso, o cumprimento individual de sentença depende tão somente da comprovação da condição de mutuário do Conjunto Habitacional Jardim Juliana "A" pela agravada, em relação ao que não há controvérsia nos autos, e à produção de prova pericial que, a partir **de critérios objetivos**, seja capaz de apurar o **valor que teria o imóvel da agravada, não fosse a absurda construção deste sobre antigo aterro sanitário, incluídas eventuais benfeitorias**, verificação que foi devidamente realizada pelo Perito.

Por sua vez, nota-se que o **laudo pericial** (fls. 538/574 dos autos principais) apontou com precisão as benfeitorias realizadas no imóvel objeto da análise, indicando os materiais utilizados e o valor global destes, fundamentando, assim, o valor total de **R\$ 121.519,49** (cento e vinte e um mil, quinhentos e dezenove reais e quarenta e nove centavos). Ademais, os quesitos apresentados pelas partes foram devidamente respondidos pelo perito.

Portanto, não se constata qualquer circunstância que possa afastar a higidez do laudo pericial, sendo este compatível com o fim a que se destina e traz conclusão satisfatória e calcada em premissas técnicas bem definidas, de modo que não é o caso de ser realizada nova perícia.

Adicionalmente, para fins da obrigação alternativa de substituição do imóvel da agravada por outro, deve prevalecer o custo apurado pelo r. perito para "**imóvel novo**", por ser a forma que melhor se amolda aos termos do título executivo judicial, já que não se mostraria justa qualquer indenização baseada no "**valor depreciado**". Isso porque o dano

remonta à origem dos fatos (em 1.993), quando o Conjunto Habitacional Jardim Juliana "A" foi construído em lugar manifestamente inadequado, sendo frustrada, desde então, a expectativa dos mutuários de terem recebido imóvel (então novo) e em perfeitas condições de uso.

Não pode a agravante, **agora, passados mais de 30 (trinta) anos**, se beneficiar da própria torpeza em reparar os danos causados aos mutuários do Conjunto Habitacional Jardim Juliana "A", cujos imóveis, além da depreciação causada pelos fatos objeto da **ação civil pública**, também sofreram depreciação imobiliária pela própria passagem do tempo, **mas somente porque estão há tantos anos aguardando a justiça que lhes é devida**.

Portanto, a r. decisão recorrida deve ser mantida.

Em razão da sucumbência da agravante também em segunda instância, majoro a verba honorária em **2% (dois por cento)**, além dos 10% (dez por cento) já fixados na r. sentença, incidentes sobre o valor da condenação, de acordo com o artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da justiça gratuita deferido à agravante.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao presente **agravo de instrumento, para manter** a r. **decisão** questionada, por seus próprios fundamentos, acrescidos dos aqui expostos. Majoração dos honorários advocatícios como consta acima.

KLEBER LEYSER DE AQUINO
DESEMBARGADOR - RELATOR
(Assinatura Eletrônica)