

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MARÍLIA****FORO DE MARÍLIA****VARA DA FAZENDA PÚBLICA****RUA SETEMBRINO CARDOSO MACIEL 20, Marília - SP - CEP 17501-310****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002770-47.2024.8.26.0344**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Revisão do Saldo Devedor**  
Requerente: **Adriana de Fátima da Silva Arruda e outro**  
Requerido: **CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e outro**

Tramitação prioritária  
Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **WALMIR IDALENCIO DOS SANTOS CRUZ**

**Vistos.**

Trata-se de ação ajuizada por **ADRIANA DE FÁTIMA DA SILVA e EDIVALDO CAMPOS ARRUDA**, qualificados nos autos, contra a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU** e o **MUNICÍPIO DE MARÍLIA**. Consta da inicial de fls. 01/13, em síntese, que os autores adquiriram imóvel localizado no Conjunto Paulo Lúcio Nogueira, construído pela CDHU, pelo que restaram obrigados ao pagamento de prestações mensais em favor da companhia requerida. Consta, ainda, que o apartamento começou a apresentar diversos danos estruturais, como rachaduras, trincos e fendas por toda alvenaria, assim como também constatados em todo o bloco e conjunto habitacional. Acrescentam os autores que, em razão do ocorrido, tentaram contato com a CDHU, por diversas vezes, com o objetivo de solicitar assistência técnica, não tendo obtido êxito na esfera administrativa. Esclarecem que o risco de desabamento das torres residenciais construídas no conjunto habitacional em questão foi apurado na Ação Civil Pública nº 1007308-81.2018.8.26.0344, em trâmite perante esta Vara da Fazenda Pública de Marília. Temendo por sua vida em razão do risco de colapso das estruturas do Conjunto Paulo Lúcio Nogueira e sustentando a inabitabilidade do imóvel em que residem, os autores postulam: a) a suspensão da exigibilidade das parcelas do financiamento contraído junto à CDHU; b) o arbitramento de aluguel social, as ser arcado pela CDHU e pelo Município de Marília, a fim de que tenham onde morar após a desocupação imobiliária, determinada nos autos da Ação Civil Pública


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE MARÍLIA**
**FORO DE MARÍLIA**
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**
**RUA SETEMBRINO CARDOSO MACIEL 20, Marília - SP - CEP 17501-310**
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

nº 1007308-81.2018.26.0344; c) a condenação da CDHU e do Município de Marília ao pagamento de indenização reparatória por danos morais em razão dos abalos emocionais e psíquicos sofridos pelos autores da ação em razão da necessidade de desocupação de seu imóvel, diante do risco de desabamento do conjunto habitacional a que os demandados teriam dado causa, por omissão.

Acompanharam a petição inicial os documentos de fls. 15/229.

A tutela de urgência foi parcialmente concedida (fls. 230/232).

Após citação, a CDHU apresentou contestação às fls. 244/263, pela improcedência da demanda, com os documentos de fls. 266/372.

O Município de Marília apresentou contestação às fls. 390/398, também pela improcedência da demanda, com os documentos de fls. 399/411.

É o relatório do necessário.

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Desnecessária a dilação probatória, o feito comporta julgamento de plano, nos moldes do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Não se verifica a imperatividade da reunião de feitos para julgamento conjunto, em razão da conexão. É certo que, tanto na presente demanda como na Ação Civil Pública nº 1007308-81.2018.8.26.0344, a *causa petendi* diz com o risco de desabamento das torres residenciais erigidas no Conjunto Habitacional Paulo Lúcio Nogueira, pela CDHU.

No entanto, há diversidade de partes e pedidos (à exceção da pretensão voltada ao pagamento de aluguel social, pelos demandados, em favor dos ora autores da ação), na medida em que, na presente ação, busca-se a condenação da CDHU e do Município de Marília ao pagamento de indenização reparatória por danos morais, além da suspensão de exigibilidade das parcelas de financiamento devidas à CDHU.

A despeito da regra prevista no artigo 55, §3º, do Código de Processo Civil, o certo é que, como sustentado pela própria requerida CDHU em contestação, residem no conjunto habitacional referido na inicial mais de 800 famílias de baixa renda.

Diante de tal contexto, reunir as centenas de possíveis ações individuais para julgamento conjunto com a Ação Civil Pública nº 1007308-81.2018.8.26.0344 provocaria


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE MARÍLIA**
**FORO DE MARÍLIA**
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**
**RUA SETEMBRINO CARDOSO MACIEL 20, Marília - SP - CEP 17501-310**
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

inegável retardamento da entrega da prestação jurisdicional e violação da garantia prevista no artigo 5º, inciso LXXVIII, que dispõe acerca do prazo razoável para a tramitação processual.

Afinal, não nos parece razoável aguardar a tramitação de centenas de ações até o momento de prolação de sentença, sem qualquer decisão de mérito, sobretudo se considerarmos que as demandas encontram-se em fases processuais distintas e muitas não foram sequer propostas ainda.

Repelida a preliminar atinente à reunião dos feitos para julgamento conjunto, em razão da conexão, registro que, no que tange à condenação dos demandados ao pagamento de aluguel social em favor dos autores da ação, com fundamento na legislação local de regência, resta evidente a ausência de interesse processual.

Assim porque, na Ação Civil Pública nº 1007308-81.2018.8.26.0344, já há determinação nesse sentido, alcançando os moradores do Conjunto Habitacional Paulo Lúcio Nogueira.

Nesse sentido, por oportuno, converge a r. Decisão emanada do E. TJSP, da lavra da Eminente Desembargadora MÔNICA SERRANO (fls. 399/403), nos autos do Agravo de Instrumento nº 2342940-67.2023.8.26.0000, em que foi concedida a antecipação de tutela recursal, determinando-se, inicialmente, *"a imediata desocupação dos imóveis, bem como fornecimento de assistência técnica pública e gratuita para o projeto de construção e reformas de habitação de interesse social, além da realocação temporária de moradores para local seguro até a realização de obras urgentes, devendo o Município arcar com todos os custos de remoção e moradia dos moradores durante o período que se fizer necessário"*.

Em uma segunda Decisão, a Eminente Desembargadora Relatora aclarou os limites subjetivos da responsabilidade carreada ao Município de Marília e à CDHU, tendo fixado prazo para desocupação, nos seguintes termos:

*"(...) aufere-se do despacho de fls. 173/174 que foi determinado apenas ao Município que arcasse com os custos de remoção e moradias dos moradores durante o período que se fizer necessário. Entretanto, estando a CDHU no polo passivo da ação e do presente recurso, resta claro o dever legal a configurar obrigação solidária. Como bem*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE MARÍLIA**
**FORO DE MARÍLIA**
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**
**RUA SETEMBRINO CARDOSO MACIEL 20, Marília - SP - CEP 17501-310**
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*afirmou a Defensoria Pública às fls. 1239 e seg "..., em petição inicial foi devidamente demonstrada a legitimidade passiva da embargante, já que, conforme destacado na ocasião, o Código de Conduta e Integridade da CDHU atribui a ela, entre outras obrigações, o dever de garantir o uso e manutenção adequado dos imóveis, respeitando as condições de habitabilidade, acessibilidade, sociabilidade e qualidade urbana e ambiental, além de elencar como princípios norteadores de sua atuação a dignidade da pessoa humana, a integridade, a transparência, a moralidade, a impessoalidade, a legalidade, a conformidade, a sustentabilidade e a eficiência. Ainda nos termos desse Código, há a previsão de que na relação da embargante com os beneficiários é dever de todos: Reparar possíveis perdas ou prejuízos decorrentes de defeitos ou danos causados sob sua responsabilidade aos seus beneficiários e mutuários com agilidade, qualidade e em prazos exequíveis. Assim, clara a legitimidade passiva, como também a responsabilidade solidária, o que pode, inclusive, ser reconhecida de ofício, devendo o r. despacho ser retificado na parte final do item III para que conste que "(...) devendo o Município e a CDHU arcar com os custos de remoção e moradia dos moradores durante o período que se fizer necessário". Outrossim, de fato há gravidade e urgência na situação diante do que foi noticiado pelos agravantes, pelos veículos de comunicação, e pelo que foi constatado em laudo pericial, relatando que "a gravidade das infiltrações e comprometimento das estruturas em geral dos edifícios residenciais impõe a necessidade de desocupação total do Conjunto Habitacional". Ademais, a situação é de conhecimento dos agravados há anos, além de ter se passado aproximadamente um mês do despacho que deferiu a tutela recursal, sem que as medidas cabíveis tenham sido tomadas. Assim, diante do exposto e da possibilidade de lesão grave e de difícil reparação aos tutelados pelos agravantes, defiro o pleito dos autores, com fundamento no artigo 537, "caput", do Código de Processo Civil, sem prejuízo das penalidades na esfera penal e administrativa, **para que seja imposta multa diária no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada agravado (Município de Marília e CDHU), caso, em 10 (dez) dias, deixem de dar início à imediata desocupação dos imóveis e não realizem, em 40 (quarenta) dias, a realocação temporária dos moradores para local seguro (ou com pagamento de aluguel social no valor de R\$ 600,00), devendo os agravados (Município de Marília e CDHU) arcar com***

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MARÍLIA****FORO DE MARÍLIA****VARA DA FAZENDA PÚBLICA****RUA SETEMBRINO CARDOSO MACIEL 20, Marília - SP - CEP 17501-310****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*todos os custos de remoção e moradia dos moradores pelo tempo que se fizer necessário, ficando responsáveis, outrossim, pela guarda e manutenção dos bens móveis. Comunique-se ao Juízo a quo acerca da presente decisão, com urgência, com a determinação, ainda, para que promova a cientificação pessoal do Prefeito do Município de Marília e do Presidente da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), dada a gravidade dos fatos (...)" (fls. 399/403, destaquei).*

É certo que o prazo concedido para a desocupação dos imóveis foi ampliado pela Eminente Desembargadora Relatora, no bojo do mesmo Agravo de Instrumento referido, conforme a respeitável Decisão copiada às fls. 1916/1919 dos autos da Ação Civil Pública pertinente (1007308-81.2018.8.26.0344).

De maneira que, no que diz respeito à obrigação de os requeridos arcarem com o aluguel social pleitado pelos autores da ação, o certo é que já há determinação judicial nesse sentido, inexistindo o interesse processual quanto a este particular.

Por tal razão, o pedido comporta extinção sem resolução de mérito, a teor do que dispõe o artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

A legitimidade da CDHU para figurar no polo passivo do presente feito é evidente em razão da omissão da companhia que, a seu modo, contribuiu para a situação de precariedade e inabitabilidade do conjunto habitacional, considerados os contornos da proficiente Decisão copiada às fls. 399/403, da lavra da Eminente Desembargadora MÔNICA SERRANO, a cuja fundamentação passo a aderir.

Prossigo a análise de mérito com relação aos demais pedidos (suspensão de exigibilidade das parcelas de financiamento devidas à CDHU e condenação dos requeridos ao pagamento de indenização por danos morais).

Pois bem.

No caso em exame, como já adiantado na decisão de fls. 230/232, há manifesta necessidade de realocação dos ora autores da ação, em razão de ordem judicial de desocupação do imóvel por eles adquirido e absoluta falta de condições de moradia (fls. 107/229), como de resto apurado nos vários laudos periciais trazidos aos autos da Ação Civil Pública de nº 1007308-81.2018.8.26.0344, com destaque para o de fls. 2059/2100 (autos próprios), juntado recentemente àquele feito.




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE MARÍLIA**
**FORO DE MARÍLIA**
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**
**RUA SETEMBRINO CARDOSO MACIEL 20, Marília - SP - CEP 17501-310**
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Justamente em razão das precárias condições estruturais do Conjunto Paulo Lúcio Nogueira, cujas torres residenciais, conforme farta prova pericial produzida nos autos pertinentes (Ação Civil Pública – autos nº 1007308-81.2018.8.26.0344), estão prestes a ruir, e em que já se verificou, em episódios recentes e amplamente divulgados na mídia local, **queda de blocos de concreto e até mesmo incêndio**, é seguro concluir pela inabitabilidade do imóvel ocupado pelos autores da presente ação. A companhia (CDHU) insiste na cobrança das prestações de financiamento imobiliário.

Diante de tal triste e trágico cenário, como também já adiantado na decisão de fls. 230/232, mostra-se desproporcional exigir dos autores a continuidade do pagamento das parcelas, já que a posse útil do bem imóvel não é viável, tendo em vista a existência de vícios no imóvel.

Portanto, a solução justa cabível na espécie não pode ser outra que não a suspensão da exigibilidade das parcelas de financiamento discriminadas no contrato de fls. 19/34, até que o imóvel descrito na inicial, comprovadamente, reúna condições de habitabilidade e que os autores da ação nele possam, efetivamente, residir. Por corolário lógico, deverá a CDHU se abster de praticar atos de cobrança, incluindo-se eventual negativação junto aos órgão de restrição de crédito.

No que diz respeito à pretensão indenizatória, assiste total razão aos ora autores da ação.

Com efeito, é inegável que os requeridos descumpriram solenemente o prazo fixado pelo E. TJSP para cumprimento da determinação judicial (cópia às fls. 399/403) para desocupação do Conjunto Habitacional Paulo Lúcio Nogueira.

Assim agindo, os requeridos, mantendo-se inertes, contribuíram decisivamente para, desprestigiando a autoridade da r. Decisão copiada às fls. 399/403, expor a risco intolerável os moradores do aludido conjunto habitacional, aqui incluídos os autores da ação, que nele residem, consoante os documentos comprobatórios trazidos com a inicial.

Veja-se que a omissão dos demandados motivou a própria Desembargadora Relatora dos Agravo de Instrumento pertinente a cogitar de eventual responsabilização **criminal e administrativa**, além de determinar a cientificação pessoal do Excelentíssimo


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE MARÍLIA**
**FORO DE MARÍLIA**
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**
**RUA SETEMBRINO CARDOSO MACIEL 20, Marília - SP - CEP 17501-310**
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Senhor Prefeito do Município de Marília, como também do Presidente da CDHU, para que adotassem as providências necessárias para o efetivo cumprimento da ordem emanada do E. TJSP.

Também é oportuno registrar que o prazo fixado pela Eminente Desembargadora MÔNICA SERRANO transcorreu *in albis* sem que os requeridos apresentassem, ao menos, um cronograma para desocupação do conjunto habitacional, o que só foi juntado aos autos da Ação Civil Pública – autos nº 1007308-81.2018.8.26.0344 **após** a expiração do prazo e a prolação de decisão de Primeiro Grau naquele feito (fls. 2016/2018 – autos próprios), em que este Juízo deixou expressamente consignada a caracterização do descumprimento da r. Decisão emanada da Corte de Justiça Bandeirante.

Necessário trazer à baila tais fatos para que se tenha uma noção mais apropriada não apenas do grau, como também da potencialidade lesiva da absurda omissão dos requeridos no que tange ao cumprimento tempestivo do comando judicial exarado pelo E. TJSP (cópia às fls. 399/403).

A situação de precariedade de todo o conjunto habitacional, destaque-se, **perdura há anos**, como bem salientado pela Eminente Desembargadora prolatora da r. Decisão copiada às fls. 399/403, e era de pleno conhecimento dos requeridos, que, decididamente, não podem dizer que foram "**pegos de surpresa**" com a determinação judicial.

Os autores da ação, portanto, foram expostos a inaceitável e contínuo perigo a suas vidas e integridades físicas, já que, sendo hipossuficientes, não têm sequer para onde ir sob as próprias expensas. Contribuem de forma determinante para tal inaceitável quadro a omissão e inércia dos requeridos, que, bem por isso, devem ser responsabilizados, nesta demanda, pelos danos morais sofridos pelos autores da ação.

Danos morais que, de resto, ficaram amplamente demonstrados nos autos e decorrem da perda da paz e da inimaginável perturbação emocional e psíquica que acomete todo aquele que sabe que pode morrer ou testemunhar a morte de seus entes queridos a qualquer momento, em razão do desabamento de imóvel residencial, sem ter para onde ir e sem saber ao menos quando e de que forma, exatamente, os requeridos promoverão a realocação das famílias residentes do Conjunto Habitacional Paulo Lúcio Nogueira, de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MARÍLIA****FORO DE MARÍLIA****VARA DA FAZENDA PÚBLICA****RUA SETEMBRINO CARDOSO MACIEL 20, Marília - SP - CEP 17501-310****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

acordo com determinação judicial. Importante, nesse sentido, rememorar que o cronograma pertinente foi apresentado intempestivamente, somente após o prazo concedido pelo E. TJSP para a efetiva desocupação das unidades residenciais.

Lamenta-se, finalmente, que os efeitos financeiros decorrentes da indenização atrelada ao ilícito perpetrado pelos entes demandados tenham de ser suportados pelo erário público de Marília e do Estado de São Paulo, para o qual contribuem todos os cidadãos paulistas e marilienses, que em nada concorreram, pessoalmente, para a omissão e o descumprimento de determinação judicial aqui considerados.

De forma que, considerando tais fatos, no exercício do prudente arbítrio judicial, à míngua de regramento específico para a matéria, fixo o valor da indenização reparatória por danos morais em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) em favor de cada um dos autores da ação, o qual deverá ser suportado solidariamente pelo Município de Marília e pela CDHU.

Isto posto, na forma do que dispõe o artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, conheço em parte dos pedidos e, na parte conhecida, **julgo-os procedentes**, para o fim de: a) ratificar a liminar de fls. 230/232 e determinar, em caráter definitivo, a suspensão da exigibilidade das parcelas do financiamento referido na inicial, contraído pelos autores da ação junto à CDHU, que deverá se abster de promover atos de cobrança respectivos, incluindo-se eventual negativação e/ou manutenção da negativação junto aos órgão de restrição de crédito, sob pena de incidência de multa diária, que fixo, desde já, em R\$ 1.000,00 (mil reais), até o limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); b) condenar o **MUNICÍPIO DE MARÍLIA** e a CDHU, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) para cada um dos autores da ação (totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)), com aplicação da taxa SELIC (artigo 3º da EC nº 113/2021) a partir da presente data (Súmula nº 362 do C. STJ) até o efetivo pagamento.

Fica extinto, sem resolução de mérito, o pedido de condenação dos demandados ao pagamento de aluguel social em favor dos autores da ação, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

RUA SETEMBRINO CARDOSO MACIEL 20, Marília - SP - CEP  
17501-310**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Em razão da sucumbência, arcarão os requeridos, equitativamente e *pro rata*, com o pagamento de honorários advocatícios, ora fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (artigo 85, §3º, inciso I, do Código de Processo Civil). Sem ressarcimento de custas e/ou despesas processuais, porquanto os autores da ação são beneficiários da gratuidade e nada desembolsaram a tal título.

Considerada a sucumbência parcial (artigo 85, §14, do Código de Processo Civil), dada a extinção sem resolução de mérito quanto a parte dos pedidos, arcarão os autores da ação com o pagamento de honorários advocatícios, ora fixados, na forma do artigo 85, §2º, do CPC, em R\$ 500,00 (quinhentos reais), ficando ressalvada a suspensão de exigibilidade prevista no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil.

Dispensada a remessa necessária, consoante preceitua o artigo 496, §3º, inciso III, do Código de Processo Civil.

**P.R.I.C.**

Marília, 16 de agosto de 2024

*Walmir Idalêncio dos Santos Cruz***JUIZ DE DIREITO**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**