



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA ANTONIO PRUDENTE , N.º 322, Araras - SP - CEP
13607-335

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004055-62.2020.8.26.0038**
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - Arrendamento Mercantil**
 Requerente: **Ministério Público do Estado de São Paulo**
 Requerido: **Prefeitura Municipal de Araras e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **AUGUSTO RACHID REIS BITTENCOURT SILVA**

Vistos.

RELATÓRIO

Trata-se de ação civil pública movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo contra o MUNICÍPIO DE ARARAS, o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARNALDO MAZON, o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VICTORIO ARTHUR CORROCHER e a empresa TOTALCRED SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA.

Segundo o autor, os dois condomínios retro citados foram construídos com recursos do programa “Minha Casa, Minha Vida”, na forma da Lei federal n. 11.977/2009 e centenas de moradores deles ficaram inadimplentes com as taxas condominiais e sofreram execuções judiciais.

A petição inicial aponta que há o risco real de inadimplemento e que vários moradores podem perder seus apartamentos, em razão de penhora.

O autor sublinha que nas ações individuais não estão sendo observadas as normas que regem o referido programa habitacional.

O Ministério Público revela que o principal motivo do inadimplemento do condomínio são as falhas estruturais dos imóveis e que o Município de Araras não exerce adequadamente seu poder de polícia, tolerando construções irregulares dentro dos condomínios, agravando os danos.

A Caixa Econômica Federal vistoriou o local e um laudo pericial, produzido numa demanda individual, revelou que há construções irregulares, fissuras em alguns apartamentos e falta de manutenção em diversos pontos, provocando vazamentos e umidade nos apartamentos térreos.

O autor pondera que o município, ao aderir ao programa “Minha Casa, Minha Vida” tinha a obrigação de executar trabalho técnico e social pós-ocupação dos empreendidos implantados, na forma do art. 3º, § 5º, da Lei n. 11.977/2009, o que não foi feito de forma satisfatória.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA ANTONIO PRUDENTE, N.º 322, Araras - SP - CEP
13607-335

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Com relação às execuções judiciais das taxas condominiais do Condomínio Residencial Arnaldo Mazon, o Ministério Público sustenta que o condomínio e a requerida TOTALCRED SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA celebraram um contrato de “cobrança garantida de taxas de condomínio”, no qual o condomínio recebe o valor das taxas condominiais, com o desconto de 8%, cabendo à TOTALCRED o direito de cobrar o valor total dos condôminos.

Essa operação resultou na alteração da natureza jurídica do crédito, que deixou de ser “taxa condominial”, passando a ser um crédito comum, cuja principal consequência é a não aplicação da exceção da impenhorabilidade do bem imóvel prevista no art. 833, § 1º, do Código de Processo Civil.

O Ministério Público enfatiza que essa mutação da natureza jurídica do crédito impede a TOTALCRED de invocar o caráter *propter rem* da dívida e de obter a penhora da unidade habitacional.

A petição inicial também consiga que os direitos contratuais do condômino com o agente financeiro (Caixa Econômica Federal) não podem ser penhorados, por força do art. 7º-B da Lei n. 11.977/2009. Como o imóvel está afetado a uma finalidade social, qual seja, o acesso de vulneráveis à moradia, em caso de resolução do contrato, a Caixa Econômica Federal deve ser notificada e restituir os valores pagos ao mutuário.

Por fim, o Ministério Público alega que o Município de Araras se omitiu do dever de realizar um efetivo projeto social de pós-ocupação, que era obrigatório pelo Programa “Minha Casa, Minha Vida”. De acordo com a petição, a omissão do Poder Público agravou os danos causados aos condomínios e a seus moradores.

Ao cabo da exposição da causa de pedir, o Ministério Público formulou os seguintes pedidos:

“d) A procedência da ação para:

c1) Declarar que os débitos buscados nas ações de execução das cotas condominiais ajuizadas pelo Condomínio Arnaldo Mazon e Victorio Arthur Corrocher não mais ostentam natureza de despesa condominial, a ensejar seu caráter “propter rem” e, conseqüentemente, impedindo que a unidade habitacional seja expropriada para pagamento da dívida, enquanto perdurar os efeitos dos contratos celebrados entre os condomínios e a empresa requerida;

c2) Em não sendo acolhido o pleito anterior, seja determinado que os Condomínios Arnaldo Mazon e Victorio Arthur Corrocher, em caso de penhora dos direitos do contrato de alienação fiduciária, notifiquem à Caixa Econômica Federal para providências administrativas de liquidação antecipada do contrato de alienação fiduciária e restituição de valores pagos, nos moldes determinados art. 7º-B e seguintes da Lei Federal n. 11.977/09 (PMCMV), viabilizando o retorno dos apartamentos para pessoas cadastradas no Município para programas habitacionais de baixa renda;

c3) Condenar o Município de Araras a executar ou a reexecutar, em caso de já ter sido feito, o trabalho social de pós-ocupação previsto na Lei Federal n. 11.977/09 pelo prazo mínimo de dois anos.

c4) Condenar o Município de Araras a executar um plano social e habitacional de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA ANTONIO PRUDENTE , N.º 322, Araras - SP - CEP
13607-335

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

contingência para atendimento de eventual retirada em massa de moradores dos Condomínios Residencial Arnaldo Mazon e Victorio Arthur Corrocher, seja pelo não adimplemento da taxa condominial, seja pelo não pagamento do contrato de alienação fiduciária com a CEF” (fls. 14-15).

A petição inicial veio instruída com os documentos de fls. 17-234.

A decisão de fls 235 indeferiu o pedido de tutela de urgência.

O Ministério Público interpôs agravo de instrumento (fls. 238-267).

A decisão de fls. 268 manteve a decisão agravada.

O Ministério Público juntou documentos novos às fls. 270-307.

A TOTALCRED contestou a demanda sustentando, em resumo, que o contrato que ela firmou com os condomínios não constituem cessão de crédito ou sub-rogação, mas sim mera mandatária dos condomínios (fls 319-326).

Juntada de decisão monocrática do relator do agravo de instrumento que concedeu a tutela recursal pedida pelo Ministério Público, com determinação de suspensão dos processos de execução até o julgamento final do agravo (fls. 344-345).

O Município de Araras também apresentou contestação, defendendo, em síntese, ter honrado com suas obrigações previstas na Lei n. 11.977/2009 e que ele não tem responsabilidade pelo inadimplemento das taxas de condomínio (fls. 346-350).

O Ministério Público impugnou as contestações (fls. 614-625).

A decisão de fls. 632 decretou a revelia dos outros requeridos e determinou que a Caixa Econômica Federal fosse intimada para se manifestar sobre a ação civil pública.

A CAIXA prestou informações e declarou não ter interesse em intervir no feito (fls. 647-650).

O Tribunal de Justiça negou provimento ao agravo de instrumento que havia sido interposto pelo Ministério Público (fls. 718/723).

O Ministério Público pediu a procedência dos pedidos (fls. 762-772).

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

Procedo ao julgamento do processo no estado em que ele se encontra, uma vez que as provas documentais são suficientes para a exata compreensão da lide.

Segundo jurisprudência pacífica do Colendo Superior Tribunal de Justiça, “constantes dos autos elementos de prova documental suficientes para formar o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA ANTONIO PRUDENTE, N.º 322, Araras - SP - CEP
13607-335

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

convencimento do julgador, incorre cerceamento de defesa se julgada antecipadamente a controvérsia” (Quarta Turma, Ag. 14.952/DF AgRg, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo, DJ de 03/09/1992).

E também: “(...) Em obediência ao princípio do livre convencimento motivado do juiz, este é o destinatário final das provas, de modo que cabe a ele decidir quanto à necessidade ou não delas, não configurando cerceamento de defesa a decisão pelo julgamento antecipado do feito ou o indeferimento do pedido de produção probatória, especialmente quando o magistrado entender que os elementos contidos nos autos são suficientes para formar seu convencimento, especialmente se o contribuinte confessa o débito tributário existente” (Segunda Turma, AgInt noREsp 1.347.703/PR, Relator Ministro Og Fernandes, DJe de 16/05/2019).

Humberto Theodoro Júnior leciona sobre a matéria:

"Em todas as três hipóteses arroladas no art. 330, o juiz, logo após o encerramento da fase postulatória, já se encontra em condições de decidir sobre o mérito da causa, pois: a) se a questão controvertida é apenas de direito, não há prova a produzir, por absoluta irrelevância ou mesma por falta de objeto, certo que a prova, de ordinário, se refere a fatos e não direitos, posto que jura novit curia; b) nos outros dois casos, também, não se realiza a audiência por desnecessidade de outras provas, além daquelas que já se encontram nos autos (o juiz não deve, segundo o art. 130, promover diligências inúteis). Assim, se a questão de fato gira em torno apenas de interpretação de documentos já produzidos pelas partes; se não há requerimento de provas orais; se os fatos arrolados pelas partes são incontroversos; e ainda se não houve contestação, o que também leva à incontrovérsia dos fatos da inicial e à sua admissão como verdadeiros (art. 319); o juiz não pode promover a audiência de instrução e julgamento, porque estaria determinando a realização de ato inútil e, até mesmo, contrário ao espírito do Código." (Curso de Direito Processual Civil, vol. 1, Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 360).

Ilegal seria a produção probatória que não influenciaria no julgamento, arrastando o processo e prejudicando toda a sociedade, especialmente no caso concreto, em que a ação tramita há mais de 4 anos, consumindo tempo e os escassos recursos do Poder Judiciário.

A ação civil pública tem quatro pedidos, quais sejam: i) declaração judicial de desnaturação da taxa condominial em razão da celebração de contrato atípico entre os condomínios e a TOTALCRED, para que tais valores sejam considerados créditos comuns, sem o caráter *propter rem* e sem a incidência da exceção da impenhorabilidade instituída pelo art. 833, § 1º, do CPC; ii) subsidiariamente, em caso de improcedência do primeiro pedido, que os condomínios sejam condenados a notificarem a Caixa Econômica Federal para providências administrativas de liquidação antecipada do contrato; iii) condenação do Município de Araras a realizar o trabalho social de pós-ocupação, na forma da Lei n. 11.977/2009; iv) condenação do Município de Araras na obrigação de executar um plano social e habitacional de contingência para atendimento de eventual retirada em massa de moradores dos condomínios.

Em primeiro lugar, **não procede a tese de que o contrato celebrado entre os condomínios e a TOTALCRED induziram a mutação da natureza jurídica do crédito.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA ANTONIO PRUDENTE , N.º 322, Araras - SP - CEP
13607-335

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Perlustrando o inteiro teor dos contratos (fls. 337-342), verifica-se que não houve cessão de crédito ou sub-rogação.

A TOTALCRED foi contratada apenas para prestar serviços de gestão das cobranças das taxas condominiais, com adiantamento dos valores não quitados aos condomínios contratantes, operação que não significa que houve alteração na titularidade do crédito.

Não é possível concluir, a partir das cláusulas contratuais, que os condomínios tenham renunciado ao crédito das taxas condominiais ou que tenha se operado a cessão de crédito ou sub-rogação.

Com efeito, nos referidos contratos não houve cessão nem sub-rogação.

A contratação de uma empresa terceirizada para a gestão da cobrança extrajudicial e judicial não altera o fato de que o condomínio continua sendo o credor das taxas condominiais. Não houve transferência dos direitos creditórios e, portanto, **não houve mutação da natureza jurídica do crédito.**

A **natureza jurídica** dos contratos firmados entre os condomínios requeridos e a TOTALCRED **já foi julgada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em demandas individuais**, oportunidade em que a conclusão é que **não houve cessão ou sub-rogação.**

A propósito:

APELAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. Ação declaratória de inexigibilidade de débito c.c. danos morais. Execução de título extrajudicial. Sentença de parcial procedência dos pedidos. Apelo de ambas as partes. Irresignação do condomínio-exequente. Acolhimento. Condomínio que celebrou "contrato de cobrança garantida de taxas de condomínio" com terceiro (empresa que presta serviços de cobrança), a quem incumbe efetuar o adiantamento de cotas condominiais inadimplidas. Ausência de renúncia do crédito pelo condomínio e de provas de que tenha se operado a cessão de crédito ou sub-rogação. Legitimidade ativa do condomínio reconhecida. Título executivo extrajudicial líquido, certo e exigível, nos termos do art. 784, X, do CPC. Pedido de majoração dos danos morais. Não cabimento. Precedentes. Sentença reformada para julgar improcedente a ação. RECURSO DO RÉU PROVIDO E RECURSO DO AUTOR PREJUDICADO. (TJSP; Apelação Cível 1006091-09.2022.8.26.0038; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2024; Data de Registro: 06/06/2024, grifou-se)

DESPESAS CONDOMINIAIS – AÇÃO ANULATÓRIA DE ACORDO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE DE PARTE DO CONDOMÍNIO – IMPERTINÊNCIA - AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA DE SUB-ROGAÇÃO OU CESSÃO DO CRÉDITO – PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS – ACORDO FIRMADO QUE SE MOSTRA VÁLIDO E EFICAZ - AÇÃO IMPROCEDENTE - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO. 1 - Considerando-se que o contrato firmado entre o condomínio e a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA ANTONIO PRUDENTE, N.º 322, Araras - SP - CEP
13607-335

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

empresa Totalcred Serviços de Cobrança Ltda., de "cobrança garantida de taxas de condomínio", com o fim de antecipar eventuais débitos condominiais inadimplidos por condôminos, não prevê a sub-rogação ou cessão de crédito, resta patente a legitimidade do condomínio em cobrar os valores em aberto, conforme entendimento Jurisprudencial sobre o tema; II - Pretensão de declaração de nulidade de acordo firmado que se mostra descabido, pois ausente qualquer vício de consentimento, além de acarretar insegurança jurídica e violação da boa-fé objetiva. (TJSP; Apelação Cível 1006563-78.2020.8.26.0038; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/09/2023; Data de Registro: 22/09/2023, grifou-se)

APELAÇÃO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Sentença de extinção do feito, sob fundamento de ausência de título executivo válido e de ilegitimidade ativa. Irresignação do condomínio-exequente. Acolhimento. Condomínio que celebrou "contrato de cobrança garantida de taxas de condomínio" com terceiro (empresa que presta serviços de cobrança), a quem incumbe efetuar o adiantamento de cotas condominiais inadimplidas. Ausência de renúncia do crédito pelo condomínio e de provas de que tenha se operado a cessão de crédito ou sub-rogação. Legitimidade ativa do condomínio reconhecida. Título executivo extrajudicial líquido, certo e exigível, nos termos do art. 784, X, do CPC. Precedentes. Sentença anulada, com determinação de retorno dos autos à vara de origem para regular prosseguimento da execução. RECURSO PROVIDO, com determinação. (TJSP; Apelação Cível 1002249-60.2018.8.26.0038; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/08/2023; Data de Registro: 17/08/2023, grifou-se)

A circunstância de o imóvel compor a política pública do programa “Minha Casa, Minha Vida” não impede a penhora sobre os direitos do contrato, conforme pacificou o Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS AQUISITIVOS. PENHORA. POSSIBILIDADE. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PAGAMENTO DE DÉBITO CONDOMINIAL. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE.

1. Ação de execução de título executivo extrajudicial da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 21/8/2024 e concluso ao gabinete em 26/9/2024.

2. O propósito recursal consiste em dizer se são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

4. Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que é possível a penhora de direitos aquisitivos - de titularidade da parte executada - derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA ANTONIO PRUDENTE , N.º 322, Araras - SP - CEP
13607-335

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Assim, como ainda não se adquiriu a propriedade plena, eventual penhora não poderá recair sobre o direito de propriedade - que pertence ao credor fiduciário -, mas sim sobre os direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia.

Precedentes.

5. **A partir da interpretação sistemática do inciso I do art. 833 do CPC/2015 e do disposto no §1º do mesmo dispositivo legal, conclui-se que são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.**

6. Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, nos termos da fundamentação aqui adotada, autorizou a penhora dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

7. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.172.631/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024, DJe de 18/11/2024, grifou-se.)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS AQUISITIVOS. PENHORA. POSSIBILIDADE. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PAGAMENTO DE DÉBITO CONDOMINIAL. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE.

1. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 20/6/2023 e concluso ao gabinete em 4/8/2023.

2. O propósito recursal consiste em dizer se são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

4. Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que é possível a penhora de direitos aquisitivos - de titularidade da parte executada - derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia.

3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Assim, como ainda não se adquiriu a propriedade plena, eventual penhora não poderá recair sobre o direito de propriedade - que pertence ao credor fiduciário -, mas sim sobre os direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia.

Precedentes.

5. **A partir da interpretação sistemática do inciso I do art. 833 do CPC/2015 e do disposto no §1º do mesmo dispositivo legal, conclui-se que são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.**

6. **Na hipótese dos autos, merece reforma o acórdão recorrido, pois, em razão da exceção esculpida no §1º do art. 833 do CPC/2015, é possível a penhora dos**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA ANTONIO PRUDENTE, N.º 322, Araras - SP - CEP
13607-335

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária.

7. Recurso especial provido para deferir a penhora dos direitos aquisitivos derivados do contrato de alienação fiduciária do imóvel gerador do débito condominial.

(REsp n. 2.086.846/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023, grifou-se.)

De fato, não se admite a penhora de bem gravado com cláusula de alienação fiduciária, porquanto, tão-somente após a quitação de todas as parcelas do financiamento, é que o imóvel se tornará propriedade do devedor fiduciante, nos moldes do artigo 1.361 do Código Civil.

Em tais situações, o credor fiduciário detém a propriedade resolúvel e a condição de possuidor indireto do imóvel, ao passo que o devedor fiduciante é imitado na posse direta do bem, possuindo mera expectativa de direito à futura consolidação da propriedade em seu benefício, quando do adimplemento do débito.

Diante desse cenário, a jurisprudência autoriza apenas a penhora de eventuais direitos aquisitivos do aludido contrato de alienação fiduciária, exatamente por possuírem expressão econômica, nos termos do artigo 835, inc. XII, do Código de Processo Civil.

Deferida a penhora sobre os direitos aquisitivos do contrato, cabe ao exequente requerer e ao juiz da execução deferir a intimação do credor fiduciário, como prevê o art. 799, I, do Código de Processo Civil.

Essa providência não pode ser imputada, por decisão judicial, ao condomínio, como pedido pelo Ministério Público (fls. 15), a uma, porque o condomínio não tem personalidade jurídica (art. 44 do Código Civil); a duas, porque o objetivo dessa notificação é informar o credor fiduciário da penhora, não servindo para detonar procedimento de liquidação antecipada do contrato; a três, porque a Caixa Econômica Federal não é a responsável pela execução direta da política de seleção dos beneficiários do programa “Minha Casa, Minha Vida”.

De qualquer forma, a pretensão do Ministério Público é a de levar ao conhecimento da CAIXA que os direitos aquisitivos do contrato foram penhorados e, a bem da verdade, a intimação prevista no art. 799, I, do CPC já cumpre esse papel, a revelar a desnecessidade de acolhimento desse pedido para alcançar o resultado almejado.

O Ministério Público pede, também, que o Município de Araras seja condenado a executar ou a reexecutar o plano de pós-ocupação previsto no art. 3º, § 5º, da Lei n. 11.977/2009.

No entanto, o município provou, através dos documentos de fls. 351-594 que o plano de pós-ocupação foi cumprido.

A Caixa Econômica Federal, responsável por financiar e fiscalizar os projetos, certificou que o município cumpriu de forma satisfatória o projeto pós-conclusão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA ANTONIO PRUDENTE , N.º 322, Araras - SP - CEP 13607-335

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

(fls. 649):

Em relação ao **trabalho técnico-social** realizado nos empreendimentos em referência, tem-se o seguinte:

CONJUNTO RESIDENCIAL ARNALDO MAZON (C R Costa e Silva) - FAR 0300.627-19:

- Trabalho social executado de 01/07/2011 à 30/05/2015, sendo cumpridas todas as etapas da pré-ocupação, ocupação e pós ocupação das famílias, inclusive as atividades de Gestão Condominial e Patrimonial (GCP).
- Foi estabelecido convênio para execução do trabalho social no empreendimento entre Ente Público e a CAIXA.
- O trabalho social em referência foi executado de acordo com a portaria 168/2013, vigente à época. Foi emitido relatório final de execução – AVF (Avaliação Final do trabalho Social), sendo considerada boa a execução e apto à finalização.

CONJUNTO RESIDENCIAL VITÓRIO ARTHUR CORROCHER (C R dos Biris) - FAR 0300.626-05:

- Trabalho social executado de 01/05/2011 à 05/08/2015, sendo cumpridas todas as etapas da pré-ocupação, ocupação e pós ocupação das famílias, inclusive as atividades de Gestão Condominial e Patrimonial (GCP).
- Foi estabelecido convênio para execução do trabalho social no empreendimento entre Ente Público e a CAIXA.
- O trabalho social em referência foi executado de acordo com a portaria 168/2013, vigente à época.
- Foi emitido relatório final de execução – AVF (Avaliação Final do trabalho social), sendo considerada boa a execução e apto à finalização.

A considerar que a CAIXA, gestora operacional do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, certificou o cumprimento dos planos de trabalho, ato dotado de presunção de legalidade e de veracidade, à míngua de prova em sentido contrário, a conclusão é que o município honrou sua parte no contrato e no programa habitacional, sendo desnecessária a realização de novo plano ou de reexecução.

É bom ressaltar que os problemas construtivos da obra foram identificados pela CAIXA, que contratou outra empresa para reparar os vícios da construção (fls. 648) e que **a partir desse momento, as patologias verificadas são fruto de mau uso ou de ausência de manutenção.**

Segundo a CAIXA (fls. 649):

Em 2018, em resposta a prefeitura Municipal de Araras acerca de situações construtivas em ambos os empreendimentos, foi realizada vistoria por profissionais da CAIXA em conjunto com os engenheiros da prefeitura, após a qual ratificou-se que os itens construtivos verificados são oriundos de falha no uso e/ou necessidade de manutenção a ser realizada pelos moradores, bem como que não foram percebidas situações que poderiam comprometer a estabilidade e segurança estrutural dos imóveis.

Logo, o município não tem responsabilidade pelo mau uso e falta de manutenção dos imóveis.

Por fim, com relação ao pedido de estruturação de uma política pública de acolhimento de moradores em caso de “retirada em massa de moradores” dos condomínios, o fato



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA ANTONIO PRUDENTE, N.º 322, Araras - SP - CEP
13607-335

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

é que ao longo desses últimos anos não aportou nos autos notícia de que alguém, de fato, tenha sido despejado em razão da execução judicial das dívidas condominiais.

Isso quer dizer que não há provas de inadequação das políticas públicas já existentes para acolhimento de pessoas em situação de vulnerabilidade, a exemplo do auxílio hospedagem (art. 9º, § 3º, da Lei municipal n. 5.339/2020) e do auxílio-moradia (Lei municipal n. 4.249/2009).

O autor deveria provar que essas políticas públicas são inadequadas para garantir a efetividade dos direitos fundamentais dos vulneráveis, o que não ocorreu, especialmente porque o risco invocado pelo autor é futuro e incerto.

A considerar o princípio da separação de Poderes (art. 2º da Constituição da República), a intervenção do Poder Judiciário na formulação de políticas públicas deve ser excepcional, apenas diante de prova hialina de incompetência ou omissão deliberada dos agentes políticos.

O pedido do Ministério Público pretende reestruturar a política pública municipal de atendimento a pessoas em situação de vulnerabilidade em razão da falta de moradia, para atender uma demanda hipotética.

No entanto, conforme lição do Supremo Tribunal Federal, emitida no famoso julgamento da ADPF 347, **“os processos estruturais têm por objeto uma falha crônica no funcionamento das instituições estatais, que causa ou perpetua a violação a direitos fundamentais.** A sua solução geralmente envolve a necessidade de reformulação de políticas públicas. 4. Tais processos comportam solução bifásica, dialógica e flexível, envolvendo: uma primeira etapa, de reconhecimento do estado de desconformidade constitucional e dos fins a serem buscados; e uma segunda etapa, de detalhamento das medidas, homologação e monitoramento da execução da decisão. 5. A promoção do diálogo interinstitucional e social legitima a intervenção judicial em matéria de política pública, incorporando a participação dos demais Poderes, de especialistas e da comunidade na construção da solução, em atenção às distintas capacidades institucionais de cada um.”(ADPF 347, Relator(a): MARCO AURÉLIO, Relator(a) p/ Acórdão: LUÍS ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 04-10-2023, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/n DIVULG 18-12-2023 PUBLIC 19-12-2023, grifou-se)

É por isso que, segundo o Superior Tribunal de Justiça, “Afigura-se possível, em tese, que o Poder Judiciário imponha obrigação de fazer à Administração Pública. Isso, porém, não pode ser a regra. A separação de Poderes não é proposição teórica. **As políticas públicas devem ficar sob o comando do Poder Executivo**, que detém melhor possibilidade de avaliar a integralidade das necessidades coletivas em comparação com os Recursos disponíveis, bem como de eleger as prioridades. **Em casos extremos, porém, de omissão abusiva, com negligência injustificada a valores constitucionais, a intervenção jurisdicional não só é apenas admissível, como também imprescindível**”(AgInt no AREsp n. 2.224.054/MG, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 27/6/2023, grifou-se.)

Todavia, no caso concreto, **o Município de Araras tem políticas públicas instituídas para atender pessoas em situação de vulnerabilidade**, inexistindo prova de omissão inconstitucional e de falha crônica no funcionamento das instituições municipais que exijam a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAS

FORO DE ARARAS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA ANTONIO PRUDENTE, N.º 322, Araras - SP - CEP
13607-335

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

intervenção do Poder Judiciário para suplantar a omissão e garantir a efetividade dos direitos fundamentais.

Essa conclusão não é definitiva, mas sim com base no quadro fático na data de hoje.

No futuro, se for o caso, a questão poderá ser rejudgada, à vista de fatos e provas supervenientes que demonstrem a falha crônica do município na execução da política pública de atendimento de vulneráveis sem moradia.

DISPOSITIVO

Por esses fundamentos, **julgo improcedentes os pedidos** e extingo o processo com resolução de mérito, na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Sem honorários e sem custas, mercê do art. 18 da Lei n. 7.347/1985.

Sentença sujeita ao reexame necessário, na forma do art. 19 da Lei n. 4.717/1965, por analogia¹.

Escoado o prazo para a interposição dos recursos voluntários, subam os autos ao egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Publique-se. Intime-se.

Araras, 01 de janeiro de 2025.

AUGUSTO RACHID REIS BITTENCOURT SILVA

Juiz de Direito

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

¹ *PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO MONOCRÁTICA. AUSÊNCIA DE RECURSO. PRECLUSÃO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ANULAÇÃO DE ATO ADMINISTRATIVO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. REMESSA NECESSÁRIA. CABIMENTO. APLICAÇÃO DO ART. 19 DA LEI 4.717/1965. PROVIMENTO NEGADO. 1. A ausência de recurso tempestivo e adequado contra decisão que reconsidera outro julgado acarreta a preclusão da questão. 2. Segundo orientação jurisprudencial de ambas as Turmas que compõem a Primeira Seção desta Corte Superior, aplica-se o art. 19 da Lei 4.717/1965, por analogia, às ações civis públicas, de forma que a sentença de improcedência deve ser submetida ao reexame necessário. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.745.210/MG, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 23/8/2024.)*