

# Juiz valida atuação de município paulista em programa habitacional

03/02/2025

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. A intervenção do Poder Judiciário só é justificada em casos extremos, em que esteja caracterizada omissão abusiva, com negligência injustificada a valores constitucionais.

Esse foi o entendimento do juiz Augusto Rachid Reis Bittencourt Silva, da 1ª Vara Cível de Araras (SP), para julgar ação civil pública promovida pelo Ministério Público, que apontou supostas irregularidades da prefeitura do município na fiscalização de dois empreendimentos do programa Minha Casa, Minha Vida.

Na ação, o MP sustentou que o município falhou em seu dever de fiscalizar as construções e acompanhar o período de pós-ocupação de moradias do programa habitacional. Segundo o órgão, os prédios apresentaram danos estruturais e sofrem com falta de manutenção.

Foi questionado também o contrato de “cobrança garantida de taxas de condomínio” firmado entre um condomínio e uma empresa de serviços de cobrança.

## Natureza alterada

Segundo o MP, a empresa de cobrança adianta o valor das taxas condominiais com desconto de 8% e tem o direito de cobrar o valor total dos condôminos. Vários desses moradores ficaram inadimplentes e podem perder seus imóveis. O MP defende que o contrato alterou a 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 de bem imóvel prevista no artigo 833, parágrafo 1º, do [Código de Processo Civil](#).

O MP pediu que fosse declarado que os débitos buscados em ações de execução pela empresa de cobrança não possuem natureza de taxa condominial, impedindo que a unidade habitacional seja expropriada. Também solicitou a condenação do município de Araras a executar plano social e habitacional nos dois prédios.

Ao analisar o caso, o julgador afastou a alegação de mudança na natureza da taxa condominial. “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.”

Ele explicou que é possível apenas a penhora de direitos aquisitivos em caso de alienação fiduciária da unidade imobiliária, e não a penhora do próprio bem.

O julgador também afirmou que o município demonstrou que cumpriu o plano de pós-ocupação dos condomínios e, por fim, reiterou a competência do Poder Executivo na execução de políticas públicas ao julgar a ação improcedente.

O escritório **Carneiro Advogados** atuou na defesa da empresa garantidora.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 1004055-62.2020.8.26.0038**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-fev-03/juiz-nega-provimento-a-acao-civil-publica-sobre-irregularidades-em-programa-habitacional-no-interior-de-sp/>

