



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335174

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009061-58.2023.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada MARIA DE FÁTIMA SANCHEZ GRECO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Barretos

Apelação n. 1009061-58.2023.8.26.0066

Apelante: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU

Apelada: MARIA DE FÁTIMA SANCHEZ GRECO

Voto n. 12302

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. REGULARIZAÇÃO DE MATRÍCULA IMOBILIÁRIA. RECURSO NÃO PROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou a empresa requerida a regularizar a matrícula de imóvel, excluindo terceiro da condição de proprietária e liberando o imóvel para registro em nome do falecido marido da autora. A empresa alega impossibilidade de emissão do termo de quitação sem inventário. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a possibilidade de regularização da matrícula do imóvel e (ii) a responsabilidade da empresa pelo erro no registro. III. Razões de Decidir: 3. O imóvel foi integralmente quitado pelo falecido marido da autora, mas registrado erroneamente em nome de terceira pessoa. A empresa ré é responsável pela falha administrativa que impediu a regularização. IV. Dispositivo e Tese 4. Recurso não provido. A empresa deve regularizar a matrícula do imóvel e emitir o termo de quitação. Tese de julgamento: 1. A regularização de matrícula deve ser feita quando comprovado erro administrativo. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 85.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 139/143, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para condenar a empresa requerida a cumprir obrigação de fazer consistente em regularizar a matrícula nº 55.743 do CRI de Barretos, excluindo Maria Margarida Silva da condição de proprietária e liberando o imóvel para que seja registrado em nome do falecido marido da autora, conforme instrumento de quitação de fls. 05/08, obrigação essa que diante dos documentos de fls. 128/131, reconhecendo integralmente cumprida.

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que, embora tenha havido o pagamento integral do contrato habitacional, não é possível emitir o termo de quitação definitivo sem a respectiva assinatura do instrumento, condição necessária ao cumprimento da obrigação. Ressalta que, por parte da CDHU, há total interesse na resolução definitiva da controvérsia, não se opondo ao regular deslinde do feito. Todavia, destaca que o instrumento de quitação deverá ser emitido em nome dos herdeiros ou sucessores do falecido Roberto Carlos Greco, razão pela qual se faz

imprescindível a apresentação do inventário, a fim de apurar a quem será atribuída a titularidade do imóvel, viabilizando, assim, a respectiva outorga da escritura definitiva. Assevera que o termo de quitação é emitido em nome dos mutuários originários, cabendo exclusivamente a estes — ou a seus sucessores — a regularização do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis. No tocante aos honorários advocatícios arbitrados, sustenta que estes não devem subsistir, uma vez que a apelante não detém legitimidade para emitir o instrumento de quitação em nome do cônjuge falecido da apelada, por força das limitações legais anteriormente expostas, devendo a verba advocatícia ser afastada. Subsidiariamente, pugna pela aplicação dos critérios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando a inexistência de proveito econômico e a baixa complexidade da demanda (fls. 156/161).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 169/174).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais. A autora sustenta, em síntese, que seu falecido marido adquiriu da ré um imóvel financiado no ano de 1999, com matrícula nº 55.743 do Cartório de Registro de Imóveis de Barretos. Referido bem, inicialmente descrito como Lote 8 da Quadra 8, teve sua designação alterada pelo poder público municipal para Lote 17 da Quadra 7, o que teria ocasionado erro na matrícula do imóvel, uma vez que foi indevidamente registrada uma compra e venda em nome de terceira pessoa, estranha à relação contratual. Sustenta a autora que tal equívoco tem inviabilizado o registro do imóvel em nome de seu falecido esposo, mesmo após a quitação integral do financiamento, gerando entraves no regular andamento do processo de arrolamento de bens. Narra, ainda, que buscou por diversas vezes a ré com o intuito de promover a necessária retificação na matrícula, sem, contudo, lograr êxito. Em razão dos transtornos decorrentes dos fatos narrados, a autora pleiteia a condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de parcial procedência, razão pela qual a parte ré interpôs o presente recurso.

Razão não lhe assiste.

Restou demonstrado que o imóvel de matrícula nº 55.743 do Cartório de Registro de Imóveis de Barretos, conforme certidão acostada às fls. 28/30, foi adquirido e integralmente quitado por Roberto Carlos Greco, marido da autora, ainda em vida. No entanto, por equívoco administrativo, a propriedade foi indevidamente registrada em nome de terceira pessoa, Maria Margarida Silva, totalmente alheia à relação contratual firmada

com a CDHU.

Tal erro impediu que a autora promovesse a regularização dominial do imóvel após o falecimento do cônjuge, inviabilizando, inclusive, a conclusão do processo de arrolamento de bens em curso, conforme demonstra a certidão de óbito de fl. 26 e os documentos constantes dos autos n. 1008601-08.2022.8.26.0066, referentes ao inventário/arrolamento do falecido.

Em razão da mesma falha, a CDHU foi compelida, por meio de outra ação judicial (autos n. 1003021-02.2019.8.26.0066), a promover a retificação da matrícula, com a exclusão do nome de Maria Margarida Silva, ainda que naquele feito figurasse parte autora diversa da presente.

Dessa forma, não subsiste a alegação da apelante quanto à existência de impedimento para a emissão do termo de quitação em razão da ausência de inventário. A exigência, além de não se justificar - uma vez que, há arrolamento em curso - ignora a realidade dos autos, em que se comprova que a obrigação contratual foi devidamente adimplida e que o erro no registro decorreu de falha imputável exclusivamente à empresa ré.

Aliás, a própria CDHU juntou aos autos documentação que comprova a averbação de compra e venda regressiva realizada em 20.11.2023, por meio da qual o imóvel foi reincorporado ao seu patrimônio, conforme se verifica às fls. 128/131, o que torna possível a regularização dominial.

Outrossim, a emissão do instrumento de quitação em nome do espólio ou de quem vier a ser reconhecido como herdeiro no processo sucessório é consequência da retificação promovida na matrícula, uma vez que eventuais atos futuros de transmissão da propriedade aos herdeiros são desdobramentos naturais do inventário, não afastando, contudo, a responsabilidade da CDHU pelos obstáculos criados à regularização do imóvel.

Portanto, não há qualquer ilegalidade na condenação imposta, tampouco fundamento para acolhimento da tese de impossibilidade suscitada pela apelante-ré.

Ademais, a irresignação quanto à verba sucumbencial imposta nos autos de origem não merece prosperar.

Reputo que a apelante se opôs de forma contundente ao pedido autoral, de maneira que, indubitavelmente, prolongou o desfecho do feito e aumentou sobremaneira o trabalho do causídico da parte autora, fazendo este, portanto, jus à remuneração adequada.

No mais, frisa-se que a condenação em honorários sucumbenciais decorre de fato objetivo da derrota processual, conforme inteligência do artigo 85, *caput*, do Código de Processo Civil. Diante do acolhimento da pretensão autoral, é admissível que seja imposta à instituição financeira a condenação ao pagamento de honorários advocatícios em favor da parte vencedora.

LIEBMAN trata assim da questão:

“A ratio do princípio da sucumbência está na causação, sem justo motivo ainda que de boa-fé de um processo. Normalmente, o fato da sucumbência demonstra resistência injustificada à pretensão da parte contrária: aquele a quem o juiz acabou por não dar razão pode, de ordinário, ser considerado o responsável pela instauração do processo, e, assim, a posteriori, ser condenado nas despesas” (Liebman, Manuale. v. 1, p. 166-167).

Ante o exposto, nada a modificar na r. sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de R\$ 2.000,00, nos termos do artigo 85, § 8º, do CPC, mantendo-se o rateio determinado pelo juízo de origem quanto à responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora