



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358774

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005297-84.2024.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado FÁBIO LUCIANO XAVIER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41.192

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1005297-84.2024.8.26.0048

RELATOR(A): COELHO MENDES

ÓRGÃO JULGADOR: 10ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

COMARCA: FORO DE ATIBAIA - 3ª VARA CÍVEL

**APELANTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO -
CDHU**

APELADO: FÁBIO LUCIANO XAVIER

JUIZ: ROGÉRIO APARECIDO CORREIA DIAS

Apelação. Ação de adjudicação compulsória. Sentença de procedência. Imóvel financiado junto à CDHU. Legitimidade ativa. Autor afirma ter firmado contrato de cessão de direitos e pretende a adjudicação do bem de titularidade da companhia requerida. Incontroversa a quitação integral do preço devido à apelante, assim como a aquisição pelo apelado do imóvel em questão dos mutuários originários. Irrelevante, nesse caso, a ausência de anuência da recorrente ao contrato firmado pelo demandante. Honorários advocatícios. Fixação dos honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa (R\$ 106.074,49), que remunera adequadamente o trabalho desenvolvido pelo patrono do autor. Observância aos critérios elencados no artigo 85, §2º, e incisos do CPC e aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Redução inviável. Sentença mantida.

Recurso desprovido, com observação.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls.115/117 que, julgou procedente a ação de adjudicação compulsória proposta por

Fábio Luciano Xavier em face de Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, para compelir a ré a outorgar ao autor a escritura de venda e compra do imóvel objeto da matrícula nº 87.299, do Registro de Imóveis de Atibaia/SP, no prazo de 15 dias, consignando que, no caso de negativa e/ou inércia, efetuo o suprimimento judicial da declaração de vontade não emitida voluntariamente pela ré, valendo esta sentença como escritura definitiva, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC. Em razão da sucumbência, a ré suportará o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, §2, do CPC.

A requerida apela (fls.122/132) pugnando pela inversão do quanto julgado, alegando, preliminarmente, carência da ação, por ausência de interesse de agir, uma vez que, segundo afirma, não há necessidade de provimento jurisdicional, já que o imóvel encontra-se quitado e não pertence mais à companhia, incumbindo aos mutuários originários (ou seus herdeiros) regularizar a transferência perante o registro imobiliário.

No mérito, contesta a validade da cessão de direitos realizada sem sua anuência, ressaltando que se trata de imóvel de interesse social, financiado com subsídios públicos destinados a pessoas de baixa renda, benefício de caráter personalíssimo que não pode ser transferido a terceiros.

Sustenta que o contrato de gaveta firmado entre os mutuários originários e a parte autora não vincula a companhia, inexistindo relação jurídica entre a CDHU e o cessionário.

Argumenta que a parte autora permaneceu inerte por anos quanto à regularização da titularidade, usufruindo indevidamente dos benefícios concedidos aos mutuários originais, o que configura lesão ao erário e afronta à legislação vigente, especialmente ao disposto no art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.004/90, bem como ao princípio da continuidade registral (art. 195 da Lei nº 6.015/73).

Pleiteia, ainda, a exclusão da condenação ao pagamento de honorários advocatícios, com fundamento no princípio da causalidade, por não ter dado causa à demanda, ou, subsidiariamente, a redução dos honorários com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, alegando inexistência de proveito

econômico direto e ausência de complexidade na causa.

Pugna pelo provimento recursal para que a ação seja julgada improcedente, afastando a obrigação de outorga da escritura pública à parte autora.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls.138/144).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Rejeita-se a alegação de ilegitimidade ativa, uma vez que o autor demonstrou ter celebrado contrato de cessão de direitos com os sucessores da mutuária originária, Sra. Terezinha de Jesus Moraes Oliveira, e busca a adjudicação do imóvel de titularidade da CDHU.

No mérito, o inconformismo da apelante não merece acolhimento.

O autor, Fábio Luciano Xavier, propôs ação de adjudicação compulsória, alegando ter adquirido o imóvel matriculado sob o nº 87.299 do CRI de Atibaia/SP (fls.09/10) dos herdeiros da mutuária originária, tendo quitado integralmente o valor acordado no instrumento de compra e venda (fls. 11/14), agindo, portanto, como terceiro de boa-fé.

Sustenta que o financiamento junto à CDHU foi quitado por força de sinistro ocorrido em 15 de julho de 1999 (cf. fls. 15/16), sendo que, não obstante a quitação, a ré recusou-se a outorgar a escritura definitiva.

A requerida CDHU apresentou contestação (fls.54/66), alegando a necessidade de litisconsórcio ativo necessário com os mutuários originários, sustentando ainda que o contrato de financiamento se encontra quitado e que a companhia não anuiu ao compromisso de compra e venda celebrado entre os particulares, razão pela qual não poderia ser compelida à outorga da escritura.

Réplica às fls. 109/114.

Sobreveio a sentença de procedência (fls. 115/117), que deixou consignado:

“(...) Os requisitos exigidos para as ações como a que ora se examina são: a existência de um compromisso de compra e venda de acordo com a prescrição do art. 11 do Decreto-lei

nº 58/37; a quitação do preço; a existência de cláusula de irretratabilidade e a exibição, pelo último cessionário, dos instrumentos que filiam o seu direito à compra. E aqui se veem presentes (fls. 11/19).

A legitimidade passiva é exclusiva daquele em cujo nome está registrado o imóvel compromissado, atendendo também ao princípio da continuidade registrária, o que foi observado aqui (fls. 09).

A quitação do contrato de financiamento entabulado entre a ré e o promitente se deu, conforme por ela demonstrado nos autos, em 15.07.99 (fls. 102, penúltima linha). Antes, portanto, do negócio do qual decorrem os direitos do autor (fls. 11/14 29.12.11). Não subsiste à ré, portanto, o direito de opor-se à cessão realizada sem sua anuência. (...).”

Este entendimento não merece reparos.

Saliente-se, consoante se verifica dos autos, ficou incontroversa a quitação integral do preço devido à apelante, assim como a aquisição, pelo requerente apelado, do imóvel, em questão, dos mutuários originários, representados no contrato de compra e venda de fls. 11/14.

Portanto, nesse caso, é irrelevante a ausência de anuência da recorrente ao contrato firmado entre a apelada e os mutuários originários-vendedores.

Em situação semelhante:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA Aquisição do imóvel mediante regular compromisso de cessão de direitos Comprovação do integral pagamento do preço e consequente quitação Ausência de oposição pelos primitivos mutuários - Alegada ausência de anuência pela gestora do programa Irrelevância, quando já cumprida integralmente a obrigação de quitação do preço em nome dos mutuários Ausência de prejuízo - Comprovados os requisitos essenciais da ação Procedência da ação - Sentença confirmada Aplicação do disposto no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça – Verba honorária majorada, em atendimento ao artigo 85, parágrafo 11º do CPC - RECURSO NÃO PROVIDO.” (Original sem grifo, Apelação Cível nº 1011271-81.2020.8.26.0068, Rel. Elcio Trujillo, j. 26/08/2021).

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Contratos sucessivos de cessão de direitos e obrigações de imóvel adquirido perante a CDHU – Quitação do preço verificada –

Ausência de anuência da CDHU em relação à primeira transmissão – Irrelevância – Ausência de manifestação de oposição à posse dos diversos cessionários – Prejuízo, ademais, não verificado, já que recebeu a integralidade do preço – Ausência de impedimento à adjudicação compulsória diretamente aos ora autores, já que ocorrida sua sub-rogação nos direitos e obrigações de todos os integrantes da cadeia negocial – Ação procedente – Recurso provido. (Original sem grifo, Apelação Cível nº 1003502-54.2019.8.26.0004, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, j. 11/03/2021).

Em relação aos honorários advocatícios, infere-se dos autos que a r. sentença fixou os honorários sucumbenciais em 10% sobre o valor da causa (R\$ 106.074,49, cf. fl. 06), observando-se os critérios elencados no artigo 85, §2º, do CPC.

Sobre o tema, os Eminentes Professores NELSON NERY JÚNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY doutrinam, in verbis:

“Os critérios para fixação dos honorários são objetivos e devem ser sopesados pelo juiz na ocasião da fixação dos honorários. A dedicação do advogado, a competência com que conduziu os interesses de seu cliente, o fato de defender seu constituinte em comarca onde não resida, os níveis de honorários na comarca onde se processa a ação, a complexidade da causa, o tempo despendido pelo causídico desde o início até o término da ação, são circunstâncias que devem ser necessariamente levadas em conta pelo juiz quando da fixação dos honorários de advogado”. (Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante. 11ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 236/237).

Assim, no que se refere à forma de fixação da verba honorária, é certo que estes visam remunerar de forma condigna os serviços prestados pelo advogado da parte vencedora, considerando o grau de zelo do profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço, parâmetros definidos pelo artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

No caso dos autos, entendo que o valor dos honorários fixados em 10% sobre o valor da causa (R\$ 106.074,49, cf. fl. 06), atende aos

critérios legais supramencionados, bem como aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Com efeito, não há falar em redução da verba honorária, uma vez que o valor arbitrado pelo juízo de origem remunera condignamente o trabalho desenvolvido pelo patrono do autor, de modo que nada há alterar.

Com isso, a r. sentença de procedência deve ser mantida.

Em razão do desprovimento deste recurso, no qual foram apresentadas contrarrazões por parte da autora (fls. 138/144), nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majoro os honorários a advocatícios devidos pela apelante em favor do patrono do demandante para o montante correspondente a 15% sobre o valor atualizado da causa.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Observo ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Diante do acima exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, com observação.

COELHO MENDES
Relator