



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404147

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025280-18.2021.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante/apelado GROSCON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, é apelado/apelante MUNICÍPIO DE FRANCA, Apelados JOSEMARA BARCELOS ALVES BENTO, e MAILSSON ALVES BENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**Negaram provimento ao recurso do Município de Franca e deram parcial provimento ao recurso da requerida. V.U.**", de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOSÉ MARIA CÂMARA JUNIOR (Presidente) E PERCIVAL NOGUEIRA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ANTONIO CELSO FARIA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

ACF 20.186/2025

8ª Câmara de Direito Público

Apelação nº 1025280-18.2021.8.26.0196

Comarca de Franca

Apelantes/Apelados: Groscon Administradora de Consórcios Ltda. e Município de Franca

Apelados: Josemara Barcelos Alves Bento e Mailsson Alves Bento

APELAÇÃO. Ação demolitória. Imóvel abandonado e com risco iminente de desabamento. Pretensão do Município de Franca de promover a demolição que se fizer necessária, às custas do réu, e de que seja declarado o imóvel objeto da ação como bem vago, autorizando sua arrecadação pela Administração Municipal. Sentença de improcedência, com condenação do Município nos ônus da sucumbência. Recurso do requerido. Impugnação ao valor da causa. O valor atribuído à causa pelo apelante é baseado em laudo elaborado em setembro de 2020. Considerando-se que o pleito consiste em demolição do imóvel descrito na inicial, de rigor se reconhecer o valor do imóvel como sendo o conteúdo patrimonial que dá valor à causa, nos termos do §3º do artigo 292 do CPC. Autora que não respondeu à impugnação da requerida. Honorários advocatícios fixados de acordo com o decidido pelo C. STJ no Tema 1076. Litigância de má-fé não configurada, visto que na época do ajuizamento do feito, o imóvel estava com sinais de abandono. Insurgência do Município quanto aos honorários advocatícios. Desistência da ação. Honorários devidos, nos termos do artigo 90 do CPC. Sentença parcialmente reformada para acolher a impugnação ao valor da causa e fixar os honorários nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 85 do CPC. **Recurso do Município desprovido e recurso da requerida parcialmente provido.**

Trata-se de ação demolitória com arrecadação de bem imóvel, com pedido de tutela de urgência, movida pelo **Município de Franca** em face de **Josemara Barcelos Alves Bento, Mailsson Alves Bento e Groscon Administradora de Consórcios Ltda.**, alegando, em síntese, que os requeridos são proprietários do imóvel localizado na Av.

Francisco Delfino dos Santos, s/n, Jardim Paulistano, no Município de Franca, possuindo 360 m² de terreno, cadastrado municipal n. 3.12.04.007.01.00. Narra que referido imóvel está abandonado pelos requeridos, e apresenta risco iminente de desabamento, com sinais de deterioração das colunas e lajes. Afirma que realizou a interdição do imóvel na via administrativa, após inspeção realizada por técnicos. Aduz que os proprietários do imóvel não pagam o IPTU desde o ano de 2013, o que culminou na dívida ativa no valor de R\$4.057,87 - janeiro 2020. Assevera que o imóvel abandonado deve ser arrecadado como bem vago. Requereu a procedência da ação, para que seja o autor autorizado a promover a demolição que se fizer necessária, às custas do réu, bem como seja declarado o imóvel objeto desta ação como bem vago, autorizando sua arrecadação pela Administração Municipal, passando à propriedade do Município três anos depois.

A r. sentença de fls. 280/284, cujo relatório se adota, julgou improcedente a ação. Condenou a parte autora ao pagamento de honorários ao procurador da parte requerida Groscon Administradora de Consórcios Ltda, fixados em R\$ 2000,00 (dois mil reais).

Apela a requerida Groscon Administradora de Consórcios Ltda. (fls. 289/293), afirmando, em síntese, que a sentença é “citra petita”, pois não analisou a impugnação ao valor da causa apresentada na contestação. Aduz que restou comprovado que o valor correto da causa em seria o valor de R\$235.272,00 (duzentos e trinta e cinco mil duzentos e setenta e dois reais), como apurado em perícia realizada em outra ação. Assim, entende ser o caso de nulidade da r. sentença, devendo ser determinado o retorno dos autos à origem; subsidiariamente, pela teoria da causa madura, requer seja acolhida a

impugnação do valor da causa. Quanto aos honorários, afirma que foram fixados de maneira desproporcional, devendo tal verba ser fixada com base no §3º do artigo 85 do CPC, no valor correspondente a 20% sobre o valor da causa (R\$235.272,00). Aduz que a conduta processual do apelado caracteriza litigância de má-fé, nos termos do artigo 80 do CPC, ao apresentar pretensões desprovidas de fundamento e ao atribuir valor da causa flagrantemente subestimado. Pugna, ao final, pelo provimento do recurso, para: anular a sentença de 1º grau, determinando o retorno dos autos à origem para apreciação da impugnação do valor da causa; ou, subsidiariamente, o acolhimento da impugnação do valor da causa. Requer a majoração dos honorários advocatícios, fixando-se em 20% do correto valor da causa e, ainda, a condenação da autora em litigância de má-fé.

Apela o Município de Franca adesivamente (fls. 298/301), alegando, em síntese, que o caso deveria ser julgado sem resolução do mérito, por ausência superveniente de interesse de agir, não sendo caso de improcedência do pedido. Afirma que a sentença deve ser reformada quanto ao ônus sucumbencial, pois entende que a parte requerida deu causa à ação ao não pagar o IPTU. Pugna, ao final, pelo provimento do recurso, com a inversão do ônus da sucumbência.

Contrarrazões às fls. 302/306.

É o relatório.

O Município de Franca ajuizou ação demolitória em razão de suposto risco causado por imóvel abandonado pelos requeridos. Alegou que o local está com risco de desabamento, além de já ter sido acometido por incêndio.

Realizada perícia judicial (fls. 205/217), restou

concluído pelo Sr. Perito:

“Ficou constado no local, como pode ser visualizado pelo relatório fotográfico acima, a edificação residencial, em fase final de acabamento, onde consta de três suítes, sendo uma máster, salas, cozinha, lavanderia, garagem, área de lazer, piscina e garagem para dois autos.

Ficou ainda constado que na antiga edificação já contava com esses mesmos compartimentos, tendo sido aproveitado nessa reforma atual, apenas a fundação e alvenaria anteriormente existente.”

Em respostas aos quesitos, respondeu que *“atualmente o imóvel está em boas condições, conforme descrito no corpo do laudo”,* e que *“não há risco de desabamento”*.

A parte autora desistiu do pedido de demolição, e pugnou pela procedência do pedido de arrecadação do bem (fl. 256). A requerida Groscon discordou do pedido de desistência, pleiteando a improcedência da ação e condenação da autora nos ônus da sucumbência e litigância de má-fé (fl. 267).

Diante da situação atual do imóvel, sobreveio o decreto de improcedência da ação.

De início, cabe afastar a alegação do Município no sentido que a ação deveria ter sido extinta sem resolução do mérito. Houve resolução do mérito diante das provas produzidas nos autos, a teor do disposto no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Assim, correto o decreto de improcedência da ação.

E quanto aos ônus sucumbenciais, deve ser considerada a previsão contida no artigo 90 do CPC, que dispõe, *in verbis*:

Art. 90. Proferida sentença com fundamento em desistência, em renúncia ou em reconhecimento do pedido, as despesas e

os honorários serão pagos pela parte que desistiu, renunciou ou reconheceu.

Assim, deve ser mantida a condenação da autora no pagamento dos honorários advocatícios da parte contrária, sendo de rigor o desprovemento do seu recurso adesivo.

Insurge-se a requerida contra o valor atribuído à causa (R\$4.057,87), alegando que o correto valor seria R\$235.272,00, conforme perícia realizada nos autos nº 1018630-96.2014.8.26.0196 (fls. 152/181). Referido processo trata de execução de título extrajudicial – hipoteca, onde a requerida executa Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária.

O autor deu à causa o valor de R\$4.057,87.

Nos termos do artigo 293 do CPC, “*o réu poderá impugnar, em preliminar da contestação, o valor atribuído à causa pelo autor, sob pena de preclusão, e o juiz decidirá a respeito, impondo, se for o caso, a complementação das custas*”.

De fato, deixou o juízo de origem de analisar a impugnação ao valor da causa.

Com efeito, a teor do disposto no §3º do artigo 292 do CPC, o valor da causa deve corresponder “*ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor*”.

O valor atribuído à causa pelo requerido, ora apelante, é baseado em laudo elaborado em setembro de 2020, enquanto a ação foi ajuizada em setembro de 2021. Assim, é plenamente possível a utilização de tal laudo como prova emprestada, visto que produzido em processo judicial, sob o crivo do contraditório, e o valor dado à causa pelo autor não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão.

Sobre a impugnação ao valor da causa, não houve

qualquer manifestação da parte autora.

Desta feita, considerando-se que o pleito consiste em demolição do imóvel descrito na inicial, de rigor se reconhecer o valor do imóvel como sendo o conteúdo patrimonial que dá valor à causa, nos termos do §3º do artigo 292 do CPC.

A esse respeito, já decidiu este E. Tribunal:

JUSTIÇA GRATUITA. Rendimentos percebidos pelos réus que ultrapassam o limite fixado pelo Estado para atendimento pelas Defensorias Públicas da União e do Estado, bem como a presença de vasto patrimônio. Indeferimento. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA - Existência de conteúdo econômico postulado ou ao valor do ato questionado. Valor da causa por estimativa que é razoável e pode ser aceito. Valor adequado. INOVAÇÃO RECURSAL. Impossibilidade de conhecimento, pelo Tribunal, de matéria não arguida oportunamente em contestação ou durante o processo. Recurso não conhecido neste ponto. AÇÃO DEMOLITÓRIA. Imóvel embargado e com risco de desabamento. Alegação dos réus de que caberia a Prefeitura a demolição. Parecer do CAEX no referido imóvel que constatou tal irregularidade. Desatendimento das notificações. Réus que não negam a irregularidade. Demolição da construção necessária, decorrente do poder de polícia, pois coloca em risco a integridade física dos vizinhos. Providência que possui respaldo no art. 102 e 117 do Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém. Precedentes. Recurso parcialmente conhecido, e, na parte conhecida, improvido. (TJSP; Apelação Cível 1006064-94.2017.8.26.0266; Relator (a): Claudio Augusto Pedrassi; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de Itanhaém - 1ª Vara; Data do Julgamento: 25/03/2019; Data de Registro: 25/03/2019).

DIREITO DE VIZINHANÇA – Pretensão demolitória julgada improcedente, rejeitada a impugnação ao valor da causa – Pedido de demolição restrito ao terraço e/ou varanda apontada como irregular – Valor atribuído à causa que se

tem por correto – Legitimidade do vizinho para questionar irregularidades da obra lindeira – Julgamento antecipado da lide – Cerceamento de defesa configurado – Apelação do réu conhecida e não provida, apelação dos autores provida para anular o processo, desde a sentença, sem prejuízo da manutenção do que ficou decidido sobre o valor da causa. (TJSP; Apelação Cível 9000298-78.2010.8.26.0100; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 17ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/06/2016; Data de Registro: 28/06/2016).

Neste contexto, acolhe-se a impugnação para atribuir à causa o valor de R\$235.272,00.

Insurge-se ainda a requerida contra a fixação de honorários pelo critério da equidade, no valor de R\$ 2000,00 (dois mil reais). Com razão.

Sabe-se que no julgamento do REsp nº 1.746.072/PR, o STJ entendeu que “os honorários advocatícios só podem ser fixados com base na equidade de forma subsidiária, quando não for possível o arbitramento pela regra geral ou quando inestimável ou irrisório o valor da causa”.

O § 8º do art. 85 do CPC determina que “nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º”.

Concluiu o julgador: “A conclusão lógica é a de que o § 2º do art. 85 do CPC/2015 veicula a regra geral e obrigatória, relegado ao § 8º do art. 85 a instituição de regra excepcional, de aplicação subsidiária. Assim, a incidência, pela ordem, de uma das hipóteses do art. 85, § 2º, impede que o julgador prossiga com sua análise a fim de investigar eventual enquadramento no § 8º do mesmo dispositivo, porque a subsunção da norma ao fato já se terá esgotado”.

Referido entendimento foi reafirmado quando do julgamento do Tema 1.076 do C. STJ, firmando-se as seguintes teses: *i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do art. 85 do CPC – a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.* REsp n. 1.850.512/SP, relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgado em 16/3/2022, DJe de 31/5/2022.

Assim, havendo regra expressa no CPC vigente sobre os critérios de fixação dos honorários advocatícios, tais parâmetros devem ser utilizados, sendo inaplicável, na espécie, o artigo 85, § 8º, do CPC/2015, cujo comando incide apenas nas hipóteses em que: a) for inestimável ou irrisório o proveito econômico obtido ou b) for muito baixo o valor da causa, o que não é o caso em exame.

Nesse contexto, considerando os requisitos concernentes ao grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza/importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço, o valor dos honorários advocatícios deve ser fixado em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 85 do CPC.

Não prospera, todavia, o pedido de condenação do Município em litigância de má-fé.

Ainda, no que concerne à responsabilidade das partes

por dano processual:

Art. 79. Responde por perdas e danos aquele que litigar de má-fé como autor, réu ou interveniente.

Art. 80. Considera-se litigante de má-fé aquele que:

[...]

V - proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo;

No caso, não restou demonstrada qualquer conduta temerária por parte da autora no ajuizamento da ação. De fato, a época do ajuizamento do feito, o imóvel estava com sinais de abandono, conforme se observa pelo laudo juntado pela própria requerida.

Assim, o recurso da requerida deve ser provido para acolher a impugnação ao valor da causa e fixar os honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa (R\$235.272,00).

Condena-se o Município de Franca no pagamento dos honorários recursais, fixados em 2% sobre o valor da causa.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso do Município de Franca e **dá-se parcial provimento** ao recurso da requerida.

ANTONIO CELSO FARIA
Relator