



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000013702

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013194-31.2021.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante GERALDO BOTELHO GOES JUNIOR, são apelados SAB ASTURIAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA e BANCO PAN S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ELCIO TRUJILLO (Presidente) E JAIR DE SOUZA.

São Paulo, 13 de janeiro de 2023.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1013194-31.2021.8.26.0223

Comarca: Guarujá (4ª Vara Cível).

Apelante: Geraldo Botelho Goes Junior.

Apelado: Banco Pan S/A.

Voto nº 25.316

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. BAIXA DA HIPOTECA. LEGITIMIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Adjudicação compulsória. Hipoteca. Legitimidade passiva do banco. Necessidade de levantamento do gravame para o registro da escritura. Honorários advocatícios. Tema 1.076. Recursos Especiais 1.850.512/SP, 1.877.883/SP, 1.906.623/SP E 1.906.618/SP. Fixação sobre o valor atualizado da causa. Recurso provido.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 319/321, de relatório adotado, que julgou procedente o pedido inicial “*para: a) CONDENAR a construtora corré a outorgar ao autor a escritura definitiva de venda e compra do imóvel, livre de quaisquer ônus, devendo ser intimada pessoalmente para tanto, tão logo expedido o termo de liberação do gravame hipotecário acima referido, com a fixação do prazo de 30 dias, sob pena de fixação de multa diária. Sendo assim, fica extinto o feito, com resolução do mérito, com base no art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil.*”

Diante da sucumbência recíproca, condenou as partes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais), atualizados até o

efetivo pagamento.

Outrossim, julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação ao Banco Pan S/A, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, condenando o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 2.000,00.

Inconformado, o autor apelou, sustentando a legitimidade do Banco Pan S/A, responsável pela baixa do gravame hipotecário. Postulou, ainda, a fixação dos honorários de sucumbência nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Contrarrazões a fls. 371/380.

É o relatório.

Buscando a outorga da escritura definitiva do apartamento adquirido, o autor promoveu a competente demanda de adjudicação compulsória na qual chamou à lide a construtora vendedora e o banco apelado, porquanto havia o registro de hipoteca constituída a favor instituição financeira junto à matrícula de seu imóvel.

A baixa da oneração para o registro da escritura é, portanto, medida de rigor, em atenção ao princípio registrário da continuidade, o que seria inócuo sem a superação da averbação do direito real do credor hipotecário, razão pela qual o Banco Pan S/A é parte legítima para figurar no polo passivo.

Legitimidade é a qualidade para estar em juízo como demandante ou demandado, em relação a determinado conflito levado ao Judiciário. Só os titulares dos interesses em conflito têm direito à prestação jurisdicional e ficam obrigados a subordinar-se, *in casu*, ao Estado Juiz.

Sobre o tema DANIEL AMORIM ASSUMPCÃO NEVES ensina que “*a legitimidade para agir (legitimatío ad causam) é a pertinência subjetiva da demanda ou, em outras palavras, é a situação prevista em lei que permite a um determinado sujeito propor a demanda judicial e a um determinado sujeito formar o polo passiva dessa demanda. Tradicionalmente se afirma que serão legitimados ao processo os sujeitos descritos como titulares da relação jurídica de direito material deduzida pelo demandante*”. (“Manual de Direito Processual Civil” – 5. ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2013).

Confira-se a jurisprudência:

*ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA -
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA –
Cancelamento de hipoteca decorrente de
financiamento tomado pela construtora –
Sentença de procedência – Insurgência da
instituição financeira (Banco do Brasil) – Não
acolhimento - Legitimidade passiva da
instituição financeira em favor de quem foi
constituída a hipoteca, cuja baixa se pretende*

obter – Legitimidade da instituição financeira, para a baixa da hipoteca - Hipoteca decorrente de financiamento tomado pela construtora - Demonstração da quitação do compromisso por prova documental – Hipoteca ineficaz perante o promissário comprador – Cancelamento acertadamente determinado – Inteligência da Súmula 308 do C. Superior Tribunal de Justiça – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1053363-96.2021.8.26.0114; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2022; Data de Registro: 19/10/2022)

Apelação. Compromisso de compra e venda. Imóvel quitado. Legitimidade passiva "ad causam" do agente financeiro. Cancelamento de ônus hipotecário. Confirmação. Fixação dos honorários sucumbenciais sobre o valor da causa. Pertinência consoante Tema 1076 do C. STJ. Ação procedente. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1011562-67.2021.8.26.0223; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara

de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2022; Data de Registro: 08/09/2022) (grifei).

Daí porque a manutenção do Banco Pan no polo passivo, ora determinada, é essencial à análise e consequente procedência do pedido.

Por fim, no julgamento dos Recursos Especiais nº 1.850.512/SP, 1.877.883/SP, 1.906.623/SP e 1.906.618/SP (Tema 1.076), de relatoria do e. Min. Og Fernandes, publicados em 31.05.2022, na qualidade de repetitivos, o C. Superior Tribunal de Justiça consolidou as seguintes teses em relação à fixação dos honorários advocatícios:

“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”.

Não bastasse, a Lei 14.365/22 de 02.06.22, acrescentou o § 6º-A, ao artigo 85 do CPC que dispõe expressamente: *“Quando o valor da condenação ou do proveito econômico obtido ou o valor atualizado da causa for líquido ou liquidável, para fins de fixação dos honorários advocatícios, nos termos dos §§ 2º e 3º, é proibida a apreciação equitativa, salvo nas hipóteses expressamente previstas no § 8º deste artigo”*.

Dito isso, os honorários advocatícios arbitrados pelo juízo de origem em favor do patrono do autor no valor de R\$ 3.000,00 não prevalecem.

Deve ser relevado que os honorários de sucumbência visam remunerar de forma condigna os serviços prestados pelo advogado da parte vencedora, ponderando 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 art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Nesse passo, considerando os critérios de razoabilidade e proporcionalidade, além das diretrizes traçadas pelo artigo 85, § 2º, do CPC e das teses sedimentadas pelo C. STJ, sopesando a baixa complexidade da causa, apropriada a fixação dos honorários advocatícios em 10% do valor da causa R\$ 200.000,00 em outubro de 2021, devidamente atualizado.

Pelo exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para reconhecer a legitimidade do Banco Pan S/A, condenando-o à baixa do gravame hipotecário.

Outrossim, condeno os réus ao pagamento dos honorários em favor do patrono do autor, ora fixados em 10% do valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. A majoração da honorária dispensa a aplicação do § 11 do retro aludido dispositivo.

J.B. PAULA LIMA

— RELATOR —