



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000276305

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2368099-75.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante PRISCILA ANDRÉIA RAMOS, são agravados IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA. e MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 24 de março de 2025.

VIVIANI NICOLAU
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO N : 47933
AGRAVO Nº: 2368099-75.2024.8.26.0000
COMARCA: GUARULHOS
AGTE. : PRISCILA ANDRÉIA RAMOS
AGDA. : IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA
CONTINENTAL LTDA.
JUIZ DE ORIGEM: RAFAEL TOCANTINS MALTEZ

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação declaratória de cancelamento de indisponibilidade de imóvel. Decisão agravada que indeferiu os benefícios da Justiça Gratuita requeridos pela autora e determinou a apresentação de prova de pagamento dos tributos e das contas ordinárias do imóvel, ou alternativamente, apresentar pedido de ligação de água e luz com data anterior ao ajuizamento da demanda. Inconformismo da autora. Acolhimento. Elementos presentes nos autos que demonstram de forma suficiente que a autora não possui condições de arcar com as custas e despesas processuais sem prejuízo de seu sustento. Desnecessidade, ademais, de apresentação dos documentos determinados pelo Juízo para demonstração da aquisição do bem. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO”. (v. 47933).

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão interlocutória proferida nos autos da *ação declaratória de cancelamento de indisponibilidade de bem imóvel* (processo nº 1056319-41.2024.8.26.0224), ajuizada por **PRISCILA ANDRÉIA RAMOS** em face de **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA.** e do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** que indeferiu o pedido de concessão dos benefícios da Justiça Gratuita formulado pela autora e também determinou a apresentação de prova de pagamento dos tributos pertinentes e das contas ordinárias dos imóveis, ou alternativamente, apresentar pedido de ligação de água e luz com data anterior ao ajuizamento da demanda (fls. 159 de origem).

A agravante afirma que não possui condições de arcar com as custas e despesas processuais sem

prejuízo de seu sustento. Aduz que seus rendimentos líquidos são inferiores a 03 salários-mínimos mensais, razão pela qual faria jus à gratuidade. Postula, ainda, o afastamento da determinação de apresentação de documentos, uma vez que estes não seriam indispensáveis para a demonstração de seu direito de propriedade, sendo desnecessários à propositura da ação.

Por tais razões pediu a reforma da decisão recorrida e o prosseguimento do feito.

Por entender presentes o risco de dano de difícil ou impossível reparação e a probabilidade de provimento do recurso, pediu a ***atribuição de efeito suspensivo ao recurso***.

O recurso é tempestivo e o preparo não foi recolhido, tendo em vista o pedido de concessão da gratuidade. A distribuição se deu de forma livre.

A decisão de fls. 177/179, proferida por este relator, **deferiu** o pedido de concessão de efeito suspensivo.

Dispensada a intimação da parte contrária, ainda não citada nos autos de origem.

O ilustre representante da **Procuradoria de Justiça** ofertou parecer nos autos opinando pelo **provimento** do recurso (fls. 186/189).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

O recurso é provido.

Os autos de origem tratam de ação declaratória de cancelamento de indisponibilidade de bem imóvel, por meio da qual a parte autora busca a declaração de ineficácia de constrição imposta sobre seu imóvel em razão de débito da loteadora.

A decisão agravada indeferiu o pedido de concessão dos benefícios da Justiça Gratuita formulado pela autora e, também, determinou a apresentação

de prova de pagamento dos tributos pertinentes e das contas ordinárias dos imóveis, ou alternativamente, apresentar pedido de ligação de água e luz com data anterior ao ajuizamento da demanda.

A agravante insiste na concessão da gratuidade, pois seus rendimentos líquidos seriam inferiores a 03 salários-mínimos mensais. Pede, ainda, o afastamento da determinação de apresentação de documentos que não seriam indispensáveis para a demonstração da aquisição do imóvel.

Respeitado o entendimento adotado pelo Juízo *a quo*, a decisão recorrida comporta reforma.

Com relação à gratuidade, ela é reservada àqueles que comprovarem insuficiência de recursos, conforme **art. 5º, LXXIV da Constituição Federal**.

O tema recebe disciplina atual no **Código de Processo Civil**, que estabelece em seu **art. 98** que *“a pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.”*

O §3º do referido artigo estabelece uma presunção de veracidade da alegação de insuficiência de recursos deduzida por pessoa natural.

Essa presunção é relativa, conferindo o §2º do **art. 99 do CPC** a possibilidade de o magistrado indeferir o benefício, presentes elementos que evidenciem ausência dos pressupostos de hipossuficiência, desde que conferida oportunidade prévia de comprovação.

No caso dos autos, contudo, é possível vislumbrar, desde logo, a hipossuficiência alegada pela agravante, uma vez que ela ostenta rendimentos líquidos inferiores a 03 salários-mínimos mensais.

Com relação à determinação de apresentação de *prova de pagamento dos tributos pertinentes e das contas ordinárias do imóvel*, ou alternativamente *pedido de ligação de água e luz*, respeitado o entendimento adotado pelo Juízo *a quo*, tais itens não constituem elementos

essenciais para a propositura da demanda.

A autora postula, em seu recurso, a adjudicação do imóvel objeto de compromisso de compra e venda já quitado. Eventual débito tributário consistiria em obrigação *propter rem*.

Por outro lado, o eventual inadimplemento de contas de consumo não é suficiente, por si só, para afastar a declaração de propriedade do bem.

Nesse mesmo sentido opinou o ilustre representante da Procuradoria de Justiça, Dr. **Gustavo Ferronato**, em seu parecer (fls. 188/189):

“A agravante informou que firmou com a agravada, a Imobiliária Continental, em 12 de julho de 2.005, compromisso de compra e venda de um imóvel, um terreno, Lote 29-B, da quadra 54, do Loteamento Parque Continental, localizado no Bairro do Picanço, Município e Comarca de Guarulhos/SP, matrícula nº 102.033 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Depreende-se dos autos principais que se encontra Pré-Contrato do ano de 2005, o Instrumento contratual de 2011, com a matrícula atualizada, planta e alvará de construção de 2011 e todos os recibos de pagamentos das parcelas do financiamento desde o início, em 2005.

Dispõem os artigos 561 e 562, do Código de Processo Civil:

Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Art. 562. Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração, caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada”.

Deste modo, instruído os autos com documentação que comprova seus direitos de propriedade sobre o imóvel, data vênua, respeitada a decisão do Nobre Juízo, compactuo com a decisão do nobre Relator e entendo que tais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

itens exigidos não constituem elementos essenciais para a propositura da demanda, sem prejuízo da ulterior instrução probatória”.

Assim, a r. decisão agravada é reformada para deferir à autora os benefícios da Justiça Gratuita, bem como para determinar o seguimento do feito sem a apresentação de documentos requeridos pelo Juízo *a quo*.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU
Relator