



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309560

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2087438-59.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapetininga, em que é agravante MONICA MARQUES, é agravado O JUÍZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2087438-59.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Apelante: Mônica Marques

Apelado: O Juízo

Comarca: Itapetininga – 3ª Vara Cível

Juiz Prolator: Yuri Rodrigues Santos Santana Barberino

Voto nº 325

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO URBANA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame: 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de intervenção judicial, junto à Municipalidade, para correção de numeração predial, exigindo apresentação de contrato de compra e venda com reconhecimento de firma. A agravante alega impossibilidade de apresentar o documento devido à sua deterioração e extravio ao longo de quatro décadas.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se é cabível a recusa da Municipalidade à protocolização de requerimento e se, diante de tal recusa, cabe ao Poder Judiciário intervir em favor do beneficiário da justiça gratuita. .

III. Razões de Decidir: 3. Observa-se que a exigência da Prefeitura de apresentação do contrato de compra e venda é desproporcional, considerando o tempo decorrido desde a celebração do contrato e a deterioração natural do documento.

4. A agravante demonstrou hipossuficiência econômica e já houve procedimento de retificação da numeração do imóvel sem tal imposição anteriormente (em 2024).

IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso provido, devendo o Juízo expedir ofício à Municipalidade.

Tese de julgamento: 1. A exigência de apresentação de contrato de compra e venda com reconhecimento de firma, no caso concreto, é desproporcional, porquanto o documento é antigo e sua apresentação é inviável. 2. A hipossuficiência econômica da parte agravante justifica a isenção de taxas e custas e a intervenção judicial, mediante expedição de ofício, para início do procedimento administrativo. .

Legislação Citada:

CPC, art. 98, § 1º; art. 438, "caput".

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2119565-55.2022.8.26.0000, Rel. Alexandre Marcondes, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 08.06.2022.

TJSP, Agravo de Instrumento 2166826-60.2015.8.26.0000,
Rel. José Aparício Coelho Prado Neto, 9ª Câmara de Direito
Privado, j. 17.05.2016.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fla. 687, proferida nos autos de ação de usucapião urbana.

argumenta a agravante que apresentou a documentação necessária para comprovar a posse e a legitimidade de sua pretensão. Contudo, o Cartório de Registro de Imóveis (CRI), a fls. 663, constatou que a numeração predial de imóvel confinante, entre os vértices 05 e 01 (nº 48), estava dissonante em relação aos imóveis usucapiendo (nº 202) e confinante (nº 158), especialmente em relação à extensão da via pública.

Para atender a essa demanda, então, alega ter comparecido à Prefeitura Municipal de Itapetininga para solicitar a correção do número predial. No entanto, seu pedido não foi sequer protocolizado, devido à exigência de apresentação de cópia autenticada e reconhecimento de firma do contrato de compra e venda do imóvel. Ao pedir a intervenção judicial para que o pedido fosse recebido e processado pela Municipalidade, então, obteve o indeferimento, em decisão que assim se apresentou:

“Págs. 683/686: Indefiro. Cabe à parte interessada a instrução dos autos com as provas que embasam o seu pedido. A intervenção do juízo só se justifica nos casos de comprovada recusa.

Defiro novo sobrestamento do feito pelo prazo de 30 (trinta) dias. Com o cumprimento integral das exigências, encaminhem-se novamente os autos ao Cartório de Registro de Imóveis, a fim de que informe, no prazo de 30 (trinta) dias, se os requisitos para o registro estão preenchidos.”

Insurge-se a agravante argumentando, em breve síntese, que houve comprovação documental da recusa, não havendo justificativa para o indeferimento por parte do Juízo. Aduz, ainda, que a exigência de autenticação de um contrato da década de 1980 é manifestamente abusiva e fere a fé pública do advogado. Sustenta, outrossim, que após quatro décadas, é altamente improvável que as partes ainda

possuam o documento original e, caso o documento ainda exista, é certo que já sofreu deterioração natural sendo impossível determinar o cartório em que a parte vendedora do imóvel teve firma reconhecida, sobretudo considerando que, após o decurso de tanto tempo, é altamente improvável que os registros antigos ainda existam.

Postula, nessa esteira, a concessão de efeito ativo, e, no mérito, a reforma do “*decisum*”, com a expedição de ofício à Prefeitura para a retificação da numeração predial, sem a referida exigência, conforme os moldes apontados pelo Cartório de Registro de Imóveis, e com a isenção de taxas referentes ao procedimento administrativo perante a Prefeitura, observando-se o benefício da gratuidade outrora concedido.

Recurso tempestivo e dispensado o recolhimento do preparo, ante a assistência judiciária gratuita (fl. 56).

É o relatório.

VOTO.

Inexistente qualquer prejuízo, observando-se que o recurso não comporta sustentação oral e que não houve citação do espólio de José de Arruda Moraes, passo ao julgamento virtual.

Respeitado o entendimento do Juízo de origem, o recurso comporta provimento.

Isso porque, observando-se o documento de fls. 686, verifica-se que houve, de fato, exigência da Prefeitura quanto à apresentação de “matrícula do imóvel atualizada, escritura e contrato de compra e venda com reconhecimento de firma de assinatura”, tão somente para que fosse postulada a correção da numeração predial do imóvel.

Nesse contexto, ainda que o documento de fls. 686 não represente uma negativa *expressa* do ente público, é certo que confere verossimilhança às alegações da agravante, pois demonstra, inquestionavelmente, que tal contrato foi indicado como requisito para viabilizar o início do procedimento administrativo.

Verifica-se, contudo, que o respectivo contrato de compra e venda foi celebrado no ano de 1984 (fls. 50 dos autos de origem), sendo natural a deterioração do documento e, ainda, provável que tenha ocorrido eventual extravio do original ou de seus registros, considerando o transcurso de diversas décadas, tal qual alegado pela agravante.

[Portanto, a pretensão da agravante comporta acolhida, sendo incabível a exigência de apresentação do referido documento unicamente para viabilizar o procedimento, observando-se, ainda, que *já houve procedimento de retificação da numeração do imóvel em 04/01/2024*, a princípio, sem tal imposição, conforme demonstrado a fls. 607/611 daqueles autos.

Considerando, ainda, que a autora demonstrou sua hipossuficiência econômica e teve concedido em seu favor o benefício da gratuidade (fls. 56), a expedição do ofício e o procedimento administrativo devem ser isentos de taxas e custas.

Nesse sentido, aliás, é a orientação desta Colenda Câmara e deste Egrégio Tribunal. A título de ilustração:

Agravo de Instrumento. Arrolamento. Recurso contra a decisão que indeferiu o pedido de pesquisa pelo sistema ARISP e expedição de ofícios para a Prefeitura Municipal e o Cartório Distribuidor. Inventariante que é beneficiário da justiça gratuita. Pesquisa e ofícios que devem ser providenciados pelo juízo. Abrangência do art. 98, § 1º do CPC e incidência do art. 438, "caput" do CPC. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2119565-55.2022.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 1ª Vara de Família e Sucessões; Data do Julgamento: 08/06/2022; Data de Registro: 08/06/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de Inventário – Decisão determinou que os autores apresentassem a certidão de nascimento e RG do "de cujus", certidão atualizada do cartório de registro de

imóveis, lançamento fiscal (IPTU) e certidão negativa municipal do imóvel inventariado – Inconformismo dos autores – Reconsideração em parte da decisão agravada, dispensando a exigibilidade da apresentação da cédula de identidade do "de cujus", bem como da certidão de matrícula imobiliária - Apresentação do lançamento fiscal (IPTU) e da certidão negativa municipal do imóvel descrito na petição inicial que deve ser dispensada em razão da gratuidade da justiça concedida aos autores - Benesse que abrange também as despesas necessárias com a obtenção de documentos e certidões relevantes ao processamento do feito, as quais deverão requisitadas através da expedição de ofício para a Prefeitura do Município de São Paulo – Recurso conhecido em parte, e provido na parte conhecida.(TJSP; Agravo de Instrumento 2166826-60.2015.8.26.0000; Relator (a): José Aparicio Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 1ª Vara da Família e Sucessões; Data do Julgamento: 17/05/2016; Data de Registro: 18/05/2016)

Ante o exposto, por meu voto, DOU PROVIMENTO ao recurso para determinar a expedição de ofício à Prefeitura, autorizando processamento do pedido de retificação da numeração predial independentemente da apresentação de contrato de compra e venda com reconhecimento de firma da assinatura, bem como para isentar a agravante das respectivas custas, observando-se que é beneficiária da gratuidade.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR