



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309257

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1042820-58.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante JOÃO SILVA SANTIAGO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM PONTE ALTA II, FRANCISCA ALVES DA SILVA, WASHINGTON LUIZ SILVA, ELMA DE OLIVEIRA SILVA, ANTONIO EVANIO RODRIGRES DA SILVA e ELIANE FONTENELES GONÇALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: **9371**

Apelação nº: **1042820-58.2022.8.26.0224**

Relator: **Pastorelo Kfourì**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Guarulhos/1ª Vara Cível

Juiz(a): Ana Carolina Miranda de Oliveira

Apelante: João Silva Santiago

Apelado: o Juízo

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO. DOCUMENTAÇÃO INCOMPLETA. PETIÇÃO INICIAL INDEFERIDA. SENTENÇA CASSADA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME.

1. Apelação interposta contra sentença que indeferiu a petição inicial e julgou extinto o processo sem resolução do mérito. O autor apelou alegando que apresentou a maioria da documentação requisitada e não foi devidamente intimado para complementação, tornando prematura a extinção do feito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se a extinção do processo sem resolução do mérito foi prematura, considerando a documentação apresentada e a necessidade de complementação por perícia judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A decisão deve considerar os princípios da primazia da decisão de mérito e da cooperação entre os envolvidos na lide, incluindo o juízo.

4. A jurisprudência reconhece que, em ações de usucapião, a complementação da planta, o levantamento topográfico e o memorial descritivo devem ser solucionados por perícia custeada pelo Estado para autores beneficiários da gratuidade da justiça.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso conhecido e provido para cassar a sentença.

Tese de julgamento: “1. A primazia da decisão de mérito demanda que a extinção prematura do processo sem resolução do mérito seja medida excepcional e, sempre que possível, evitada. 2. Hipótese dos autos revela necessidade de perícia e ausência de resposta do requerimento formulado pelo autor à municipalidade, de forma que o regular tramite processual demandava o concurso do juízo.”

Dispositivos relevantes citados: n/a
Jurisprudência relevante citada: n/a

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 168/170, cujo relatório se adota, que indeferiu a petição inicial e julgou extinto o processo sem resolução do mérito.

Inconformado, apelou o autor, aduzindo que apresentou a quase totalidade da documentação requisitada e que não foi devidamente intimado para a devida complementação, daí porque prematura a extinção do feito.

É o relatório.

Recurso bem processado, tempestivo, dispensado o recolhimento do preparo (fls. 121).

O caso em apreço deve ser analisado sob a luz dos princípios da primazia da decisão de mérito e da cooperação que se espera de todos os envolvidos na lide, dentre os quais se inclui o juízo.

Percebe-se que na decisão de fls. 26/27 foi assim determinado:

“Vistos.

1) Deverá o autor juntar aos autos cópia da matrícula atualizada, da planta e do memorial descritivo do imóvel usucapiendo.

2) Providencie o promovente certidão vintenária da inexistência de ações petítórias ou possessórias contra si, contra os titulares do domínio e contra

eventuais antecessores na posse do imóvel usucapiendo.

3) Providencie a parte autora junto a Prefeitura de Guarulhos, juntando nos autos:

a) planta da quadra fiscal do lote ou da área maior que o lote está inserido; b) certidão de cadastro municipal do imóvel; c) certidão de localização, medidas e confrontações do imóvel; d) certidão municipal da antiga e da nova numeração do imóvel, em virtude da Lei Municipal nº 5.833/02 e Decreto Municipal 22.575/04; e, e) certidão municipal da legalidade ou regularidade do loteamento ou do processo administrativo de aprovação ou de regularização, findo ou ainda em tramitação.

4) Em seguida, providencie o promovente manifestação do Oficial do Registro de Imóveis para que ele informe se: (a) o imóvel usucapiendo está registrado ou transcrito em nome de alguém ou inserido em área maior, hipótese em que deverá ser informado quem é o titular do domínio dessa área maior; (b) a descrição feita na petição inicial ou no memorial descritivo comporta registro e (c) os confinantes que constam do registro são os mesmos indicados pelo(s) promovente(s).

(...)"

Foi determinada, portanto, a juntada de (i) matrícula atualizada; (ii) planta e (iii) memorial descritivo do imóvel usucapiendo; (iv) certidão vintenária da inexistência de ações petórias ou possessórias contra si, contra os titulares do domínio e contra eventuais antecessores na posse do imóvel usucapiendo.

Em diligência à Prefeitura, deveriam ser apresentados (v) planta da quadra fiscal do lote ou da área maior que o lote está inserido; (vi) certidão de cadastro municipal do imóvel; (vii) certidão de

localização, medidas e confrontações do imóvel; (viii) certidão municipal da antiga e da nova numeração do imóvel, em virtude da Lei Municipal nº 5.833/02 e do Decreto Municipal 22.575/04; e, (ix) certidão municipal da legalidade ou regularidade do loteamento ou do processo administrativo de aprovação ou de regularização, findo ou ainda em tramitação.

Determinou-se ainda que o autor promovesse (x) manifestação do Oficial do Registro de Imóveis.

Na sentença guerreada, o juízo confirmou a juntada de: certidão vintenária do autor e da ré (item iv); certidão de valor venal; certidão de numeração (item viii); e certidão de matrícula (fls. Item i).

É de relevo notar que, exceto pelas informações a serem prestadas pela municipalidade e pelo oficial de registro de imóveis, faltou apresentar apenas planta e memorial descritivo do imóvel usucapiendo.

No que se refere às informações a serem prestadas pelo cartório de registro de imóveis, consta a fls. 150/153 ofício encaminhado pelo oficial, nas quais opina pela designação de perícia judicial.

Quanto às informações que deveriam ser prestadas pela municipalidade, o autor comprovou que encaminhou solicitação a fls. 32, de forma que a ausência de resposta demandaria concurso do juízo.

A jurisprudência desta C. Câmara e E. Corte reconhece, em ações de usucapião, que a complementação da planta, o levantamento topográfico e o memorial descritivo, no caso de autores

beneficiários da gratuidade da justiça, devem ser solucionados por meio de perícia custeada pelo Estado.

Neste sentido:

APELAÇÃO. Ação de usucapião especial urbana. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Necessidade de complementação da planta, levantamento topográfico e memorial descritivo que devem ser solucionados por meio de perícia custeada pelo Estado. Autora beneficiária da gratuidade da justiça. Sentença anulada. Recurso a que se dá provimento. (TJSP; Apelação Cível 1021949-25.2020.8.26.0564; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/05/2022; Data de Registro: 06/05/2022)

Agravo de instrumento – Usucapião – Determinação de juntada de memorial descritivo e estudo topográfico – Autores beneficiários da gratuidade de justiça – Memorial descritivo e levantamento topográfico que podem ser supridos por perícia. Recurso provido em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 2121534-42.2021.8.26.0000; Relator (a): Luis Mario Galbetti; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/01/2022; Data de Registro: 27/01/2022)

USUCAPIÃO – PAGAMENTO DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO E MEMORIAL DESCRITIVO – PARTE BENEFICIÁRIA DE GRATUIDADE – PAGAMENTOS PELO FUNDO DE ASSISTÊNCIA – DECISÃO REFORMADA – AGRAVO PROVIDO. (TJSP; Agravo de

Instrumento 2169749-15.2022.8.26.0000; Relator (a): Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 22/11/2022; Data de Registro: 22/11/2022)

Agravo de instrumento. Ação de usucapião extraordinária. Decisão impugnada determinou que a parte autora apresentasse o memorial descritivo e o levantamento planimétrico georreferenciado ao Sistema Cartográfico Municipal, nos termos da solicitação da Municipalidade, por entender se tratar de documentos indispensáveis à demanda. Gratuidade da justiça deferida à parte autora. Acesso à justiça que deve ser garantido pelo Poder Público. Possibilidade de nomeação de perito judicial para a elaboração do memorial descritivo e planta do imóvel usucapiendo, no curso da lide. Documentos que devem ser inseridos no âmbito da prova técnica. Benefício da gratuidade da justiça que abarca isenção do recolhimento dos honorários periciais. Artigo 98, §1º, inciso VI, do CPC. Possibilidade de utilização do Fundo Especial de Custeio de Perícias, instituído pela Lei 16.428, de 29 de maio de 2017. Decisão reformada. Determinação para o regular prosseguimento do feito. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2278896-10.2021.8.26.0000; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 23/06/2022; Data de Registro: 23/06/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. Agravantes beneficiários da gratuidade judiciária. Decisão que determinou a apresentação de croqui, memorial descritivo e levantamento planimétrico georreferenciado ao sistema cartográfico. Perícia detalhada no transcorrer da instrução processual que supre a exigência. Ademais, impossível exigir

da parte agravante contratação de profissional específico para elaboração dos documentos, considerando o fato de ser beneficiária da gratuidade judiciária. Inteligência dos arts. 95, § 3º, 98, § 1º, incs. IV e IX, do CPC e art. 5º, inc. LXXIV, da CF, que impõem ao Estado o custeio de todos os atos processuais, abrangendo inclusive a produção de prova pericial, como corolário do amplo acesso à justiça. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2214661-34.2021.8.26.0000; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 03/06/2022; Data de Registro: 03/06/2022)

Agravo de instrumento. Usucapião. Determinação de juntada, com a inicial, de memorial descritivo. Identificados os confinantes, dados descritivos mais precisos que poderão ser colhidos por perícia judicial, custeada pelo Estado, uma vez deferida gratuidade aos autores. Contratação, por sua conta, de profissional habilitado para elaborar memorial descritivo como condição prévia à ação de usucapião, quando idêntico resultado se pode e deve alcançar com levantamento realizável em Juízo, mercê da gratuidade, é, em última análise, subtrair da parte o mesmo benefício da assistência judiciária já concedida e, a rigor, mesmo impedir seu acesso à tutela jurisdicional. Decisão revista. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2013849-39.2022.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cajuru - Vara Única; Data do Julgamento: 08/03/2022; Data de Registro: 09/03/2022)

É o caso, portanto, de se cassar a sentença e realizar perícia apta a suprir a falta de da planta, levantamento topográfico e memorial descritivo, bem como para que se prestem os

esclarecimentos apontados pelo registrador (fls. 150/153).

Deve-se também determinar à municipalidade que apresente a documentação já requisitada pela parte.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para **CASSAR** a sentença e determinar o prosseguimento do feito, realizando-se perícia e requisitando-se da municipalidade a documentação que já foi requerida pela parte.

PASTORELO KFOURI

Relator