



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320294

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006625-21.2020.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante FLORISVALDO TADEU MARTONI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MBA1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPR LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.:1006625-21.2020.8.26.0038

Comarca: Araras (1ª Vara Cível)

Apelante: Florisvaldo Tadeu Martoni

Apelada: MBA1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Juiz: Valdemar Braghetto Junqueira

Voto n. 36.177

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. REURB-E. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE.

I. Caso em Exame

A empresa autora busca o recebimento de R\$ 43.760,02, referente à regularização fundiária urbana de área rural ocupada informalmente desde a década de 1980. A regularização foi aprovada pelo município de Araras, com obras de infraestrutura previstas em TAC firmado em 2019. O réu deve reembolsar custos de registro e rateio das obras, proporcional à metragem de seu terreno.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) a alegação do réu de inexistência e inexigibilidade do crédito, por não ter aderido ao contrato e não ter sido identificado como beneficiário da isenção por baixa renda; (ii) a não realização das obras de infraestrutura pela autora, deixando os moradores em situação precária.

III. Razões de Decidir 3. A ação monitória é válida conforme art. 700 do CPC/2015, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo. 4. O TAC classifica a regularização como Reurb-E, sem isenções específicas do Reurb-S, em que o município identificaria os ocupantes isentos. O nome do réu não consta na lista a quem a autora concedeu isenção do rateio das obras de infraestrutura, conforme previsto no TAC.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Majoram-se os honorários em 2%, observada a gratuidade da justiça. Tese de julgamento: 1. A regularização fundiária urbana classificada como Reurb-E não concede isenções de custas e emolumentos e nem de rateio de obras de infraestrutura. 2. A exigibilidade dos valores é válida desde o registro da Certidão de Regularização Fundiária.

Legislação Citada: Lei n. 13.465/2017, art. 13, art. 33, § 1º, inciso II. CPC/2015, art. 700, art. 85, § 11.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 296044/MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, j. 20.02.2001.

STJ, AgRg no AREsp 197.026/DF, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, j. 27.11.2012.

Trata-se de ação monitória, visando a empresa autora, o recebimento da importância de R\$ 43.760,02, alegando que promoveu a Regularização Fundiária Urbana – REURB- E, regida pela Lei n. 13.465/2017, de área rural de sua propriedade, onde havia ocupação humana informal, desde a década de 1980, com a aprovação de Projeto Urbanístico em atendimento ao Plano Diretor e Leis de Uso do Solo do município de Araras, tendo celebrado Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Judicial – TAC firmado em 06/dez/2019, sob a supervisão do Ministério Público 4 , do qual ainda subscreveram (i) a Autora MBA1, (ii) o Município de Araras e também (iii) a Associação de Moradores do Bairro Parque Cascata, devidamente homologado judicialmente, obrigando-se a realizar as obras de infraestrutura, cujo objetivo é justamente conferir aos atuais e aos futuros ocupantes, uma condição humanamente digna de habitabilidade do local, ficando estabelecido que as custas e os emolumentos dos atos registrares seriam arcados pelos próprios beneficiários, ou seja, pelos respectivos ocupantes que adquiriram a unidade imobiliária através do instituto denominado “legitimação de posse”, conforme se constata da Cláusula 4.1 do TAC, sendo abertas as matrículas n°s 62.973 e 62.996, perante o CRI de Araras em favor do réu, na quais consta a existência de um Termo de Compromisso de Responsabilidades Recíprocas, que ampara o pedido monitório, estando o réu obrigado a reembolsar os custos e emolumentos dos atos registrares decorrentes da emissão da matrícula imobiliária de sua unidade, e o valor relacionado ao rateio das obras de infraestrutura, proporcional à metragem de seu terreno, adquirido em virtude da legitimação de sua posse como previsto no art.

33, § 1º, inciso II, da Lei 13.465/2017, tendo desembolsado, o valor de R\$ 2.190,79 para o registro das matrículas 62.973 e 62.996 de titularidade do Réu, em 25/06/2020, e, considerando-se que o terreno do Réu é de 925,20 m², também é devedor da quantia de R\$ 41.569,23 pelo rateio decorrente das obras de infraestrutura.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido para constituir o título executivo judicial na importância de R\$ 2.190,79 (emolumentos cartorários), com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir de 25 de junho de 2020 e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, mais o valor de R\$ 41.569,23 (rateio das obras de infraestrutura), com correção monetária pelo INCC/FGV (conforme pactuado no TAC) e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, condenando o requerido, ainda, ao pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios em 10% do valor atualizado da condenação, ressalvada a gratuidade da justiça (fls. 237/241).

O requerido apelou sustentando a inexistência e inexigibilidade do crédito alegado, tendo em vista que não há compromisso firmado com a apelada, a quem não se filiou e cujo contrato não aderiu e que o Município de Araras nada obstante o documento de fls. 74 nunca o procurou para ser identificado na Certidão de Regularização Fundiária como beneficiário da legitimação e assim obter o benefício da isenção, ainda que fizesse jus, já que insere-se na população de baixa renda, aduzindo que as obras de infraestrutura indispensáveis ao loteamento não foram realizadas pela apelada que, assim, não cumpriu sua parte na obrigação, encontrando-se os

moradores em situação de abandono, sem a energia elétrica prometida e até sem água potável para beber, essa suprida por meio de caminhão pipa, invocando, o apelante a participação do Ministério Público no feito, argumentando, ainda, acerca do mérito da cobrança que o valor ora cobrado corresponde ao valor do imóvel, afigurando-se desarrazoado, devendo ser inadmitida a cobrança, sob pena de implicar em autorizar a subtração da propriedade, o que é vedado no art. 5º da Constituição Federal, que trata do direito à propriedade, razões pelas quais pleiteia seja reconhecido seu direito à isenção e inexigibilidade do valor cobrado, reformando-se a sentença (fls. 244/253).

Foram apresentadas contrarrazões pugnando-se pela manutenção da sentença (fls. 257/267).

É o Relatório.

Não há interesse do Ministério Público por se cuidar de relação meramente patrimonial entre as partes.

Em conformidade com o art. 700 do CPC/2015 a ação monitória pode ser proposta por aquele que afirmar, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo, ter direito de exigir do devedor capaz o pagamento de quantia em dinheiro, a entrega de coisa fungível ou infungível ou de bem móvel ou imóvel ou o adimplemento de obrigação de fazer ou de não fazer.

Consoante Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery¹ a: "ação monitória é o instrumento processual colocado à disposição do credor de quantia certa, de coisa fungível, de coisa móvel

¹ NERY JÚNIOR, Nelson. Código de Processo Civil Comentado. 16ª ed. São Paulo: RT, 2016, p.1631.

determinada ou de obrigação de fazer ou de não fazer, com crédito comprovado por documento escrito sem eficácia de título executivo (sendo esta última possibilidade uma novidade do atual CPC), para que possa requerer em juízo a expedição de mandado de pagamento ou de entrega da coisa para a satisfação de seu direito".

Como preleciona Sérgio Sahione Fadel²: “a prova escrita, para fins monitorios, não compreende todos os fatos da causa, senão aqueles concernentes à 'existência' do crédito e à 'natureza' das prestações e que constituem os requisitos específicos dessa modalidade procedimental, pelo que também o ônus probatório se concentra nesses limites”.

Enfim, é assente perante o Superior Tribunal de Justiça que: “a ação monitoria tem a natureza de processo cognitivo sumário e a finalidade de agilizar a prestação jurisdicional, sendo facultada a sua utilização, em nosso sistema, nos termos do art. 1.102a, CPC, ao credor que possuir prova escrita do débito, grafada, documento sem força de título executivo mas merecedor de fé quanto à sua autenticidade” (REsp 296044/MG, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2001, DJ 02/04/2001, p. 305), admitindo-a, este Tribunal Superior, em jurisprudência mais recente, mesmo quando o credor seja possuidor de título executivo extrajudicial (AgRg no AREsp 197.026/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/11/2012, DJe 19/12/2012).

² FADEL, Sérgio Sahione. Código de Processo Civil Comentado: arts. 1^ª a 1.220. 7^a ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2003, p. 1.268-9.

No presente caso, a pretensão deduzida na inicial foi instruída com o Termo de Compromisso e Responsabilidade Recíprocas de fls. 67/68, Termo de Ajustamento de Conduta de fls. 69/79 e sentença homologatória de fls. 80.

O apelante, invoca fato impeditivo do direito do autor, no sentido de que a apelada não cumpriu sua parte na avença no TAC firmado com o Ministério Público, afirmando-se isento quanto a obrigação de pagamento por se tratar de integrante de população de baixa renda.

Não se aplica ao Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), como é o caso (R.10-M. 23.168 - fls.46) as isenções específicas ao Reurb de Interesse Social (Reurb-S), de custas e emolumentos, como deflui do art. 13 da Lei n. 13.465/2017.

Como consignado na sentença:

No TAC consta que a regularização fundiária foi classificada pelo município de Araras como Reurb-E (cláusula 4.1, fls 74), de modo que a instalação da infraestrutura e as custas registrais seriam, conforme os artigos 13 e 33 da Lei 13.465/17, pagos pelos beneficiários.

Não obstante, consta cláusula no TAC prevendo que o município identificaria os ocupantes que ficariam isentos do rateio do valor das obras de infraestrutura em razão de serem considerados de baixa renda (cláusula quarta, fls 74).

Às fls. 81/100 consta publicação, em diário oficial, de tabelas, dentre as quais a Tabela III, constando nomes de beneficiários da isenção, o que teria se dado "mediante aferição efetuada através de entrevistas sociais e documentos apresentados a esta

municipalidade". O nome do requerido não consta nessa tabela.

Em embargos monitórios o requerido alegou que deveria ter sido considerado isento dos custos das taxas da Reurb, sendo que a municipalidade laborou em erro ao classificá-lo fora do alcance do art. 13, inciso I, da Lei 13.465/17, pois é pessoa de baixa renda. Aduziu que não tem minimamente condições de assumir o pagamento dos valores cobrados, mesmo que diminuído ou parcelado.

Ocorre que, nos termos do TAC, o município verificaria quem estaria isento.

A lista de pessoas isentas foi publicada em diário oficial. Assim, cumpriria ao requerido buscar anulação do ato administrativo em face do município, não podendo obter a isenção nesta ação monitória. Anote-se que conferir ao requerido isenção nesta ação feriria o TAC, o ato jurídico do município e prejudicaria o custeio do projeto como um todo.

Ainda, não constam nos autos indícios suficientes de que o requerido deveria ter sido considerado de baixa renda e agraciado com as isenções.

Segundo esclareceu a autora, concordou no TAC em isentar do rateio das obras de infraestrutura 20 lotes de pessoas que constavam na Certidão de Regularização Fundiária como de população de baixa renda, conforme indicado em estudo anterior a aprovação da REURB-E, sem direito de regresso (Cláusula Quinta – fls.74).

É irrelevante para a validade e exigibilidade da obrigação imposta que o apelante não tenha feito parte da Associação dos Moradores ou que não tenha sido procurado pelo Município de Araras para ser identificado na Certidão de Regularização Fundiária

como beneficiário da legitimação e assim obter o benefício de isenção, situação que não pode ser alterada por esta via.

O término das obras de infraestrutura não era condição para as cobranças devidas pela implantação das obras de infraestrutura, pois prevista sua exigibilidade desde o registro da Certidão de Regularização Fundiária, e cujos valores foram estabelecidos no próprio TAC (Cláusula Sexta – fls. 74/75), considerando-se o custo total orçado para as obras e o rateio proporcional de acordo com o lote do beneficiário, e eventual inadimplemento na implantação da infraestrutura pode ser comunicado pelo interessado ao Ministério Público.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se em 2% os honorários devidos pelo recorrente, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, observada a gratuidade da justiça.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator
Assinatura Eletrônica