



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375168

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2185907-77.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ELIZABETH SILVA ARAUJO, é agravado O JUÍZO.

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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2185907-77.2024.8.26.0000

Comarca de São Paulo

Agravante(s): Elizabeth Silva Araújo

Agravado(s): O Juízo

Voto nº 48.744

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. PERÍCIA JUDICIAL.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que concedeu noventa dias para que a agravante, representada pela Defensoria Pública, apresente estudo pericial do imóvel usucapiendo, nos termos do Convênio Defensoria – CAU/SP.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na obrigatoriedade de custeio de perícia judicial por parte da agravante, beneficiária da gratuidade de justiça, e a adequação do estudo pericial realizado por conveniados CAU/SP.

III. Razões de Decidir

3. A agravante, beneficiária da assistência judiciária gratuita, está liberada do custeio de atos processuais, incluindo honorários periciais, conforme o art. 98, §1º, VI, do CPC e art. 5º, XXIV, da CF.

4. A perícia deve ser realizada por perito oficial, custeada pelo Estado, ou por qualquer forma que não implique em exigência de valores à agravante, considerando a insuficiência dos laudos do Convênio CAU/SP.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: “1. Beneficiários da gratuidade de justiça estão isentos do custeio de honorários periciais. 2. A perícia deve ser realizada por perito judicial, com custeio pelo Estado, afastando-se a determinação a apresentação de estudo pericial do imóvel usucapiendo, nos termos do Convênio Defensoria - CAU/SP.”

Legislação Citada: Código de Processo Civil, arts. 95, §3º e 5º, 98, §1º, VI; Constituição Federal, art. 5º, LXXIV.

Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2282036-47.2024.8.26.0000, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Rubens Queiroz Gomes, j. em 19.09.2024; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2230307-79.2024.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Donegá Morandini, j. em 19.09.2024; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2273298-70.2024.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 12.09.2024; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2236499-28.2024.8.26.0000, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des(a). Maria do Carmo Honório, j. em 26.08.2024.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra as r. decisões de fls. 616/617 (processo nº 1139625-23.2023.826.0100 – 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca da Capital) que, em ação de usucapião, concedeu noventa dias para que a agravante, representada pela Defensoria Pública, traga aos autos de origem estudo pericial do imóvel usucapiendo, nos termos do Convênio Defensoria – CAU/SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo).

Em busca de reforma, sustenta a agravante ser beneficiária da gratuidade de justiça e ter direito à perícia realizada por perito judicial. Alude que, na maioria dos casos, os Oficiais de Registro de Imóveis apontam a impossibilidade de ingresso registrário com base nos laudos apresentados pelos conveniados CAU, os quais acabam se revelando incipientes a tal finalidade, sendo necessária posterior prova pericial. Por fim, alude que o Tribunal de Justiça publicou a Resolução nº 910/2023, que atualiza os valores dos honorários periciais e que será adotada de forma integral pela Secretaria da Justiça e Cidadania.

O pedido de suspensão do cumprimento da r. decisão atacada até o pronunciamento definitivo da Câmara foi deferido – fls. 16/18.

Sem contraminuta.

Manifestação da d. Procuradoria de Justiça pelo provimento do recurso – fls. 26/29.

É o relatório.

Elizabeth Silva Araújo ajuizou ação de usucapião especial urbana – fls. 1/11 (processo nº 1139625-23.2023.826.0100 – 2ª Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca da Capital).

Nos termos da r. decisão ora atacada, d. juízo *a quo* concedeu noventa dias para que a agravante, representada pela Defensoria Pública, traga aos autos de origem estudo pericial do imóvel usucapiendo, nos termos do Convênio Defensoria – CAU/SP.

O recurso merece acolhimento.

A recorrente é beneficiária da assistência judiciária gratuita, já que representada pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo – r. fls. 93/95 (autos de origem).

Nesse limite, a agravante está liberada do custeio de ato processual, nos termos do inciso VI¹ do art. 98, do NCPC e do art. 5º, inciso LXXIV², da Constituição Federal.

Não se pode exigir que o perito financie o trabalho; entretanto, reconhecido o estado de necessidade da recorrente, cumpre ao Estado suportar o atendimento de forma integral.

Ademais, conforme apontado pela d. Procuradoria de Justiça: “(...) o artigo 98, §1º, inciso VI, do Código de Processo Civil, prevê expressamente que a gratuidade da justiça compreende os honorários

1 Art. 98. 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.

§1º. A gratuidade da justiça compreende: (...)

VI – os honorários do advogado e do perito e a remuneração do intérprete ou do tradutor nomeado para apresentação de versão em português de documento redigido em língua estrangeira;

2 “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...).

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;”

do perito. Outrossim, a agravante é assistida pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo, instituição ainda em processo de expansão, e sua estrutura deficitária não deve ser óbice à concretização dos direitos da agravante, observando-se, ainda, o quanto disposto no art. 95, §3º e 5º, do Código de Processo Civil (...)” (fls. 27/28).

Assim, eventual perícia terá que ser realizada por perito oficial, ou por qualquer outra forma que não implique na exigência de valores à agravante.

Por outro lado, o perito poderá obter certidão para executar posteriormente o Estado, ou ainda, aguardar o resultado da demanda para cobrar os honorários da parte vencida, se esta não for beneficiária da assistência judiciária.

A respeito do tema apresentado, vale citar a jurisprudência deste Eg. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de usucapião extraordinária. Decisão que reconheceu ser de responsabilidade da parte autora providenciar memorial descritivo e planta do imóvel, concedendo prazo de 90 dias para que traga aos autos estudo pericial do imóvel usucapiendo, nos termos do Convênio Defensoria CAU/SP. Inconformismo da autora. Documentos mencionados e demais elementos necessários ao julgamento que devem ser apurados por meio de perícia judicial, a ser designada pelo Juízo, que não será custeada pela própria demandante por ser beneficiária da gratuidade processual. Recurso a que se dá provimento. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2282036-47.2024.8.26.0000, 7ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. José Rubens Queiroz Gomes, j. em 19.09.2024);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. Irresignação contra decisão que determinou a apresentação de estudo pericial do imóvel usucapiendo, nos termos do Convênio Defensoria - CAU/SP, no prazo de 90 dias. Acolhimento. Defensoria que narra diversos obstáculos advindos do convênio, desde a dificuldade de localizar profissionais à vedação de que os arquitetos realizem algumas atividades privativas de engenheiro. Decisão reformada para que a perícia seja determinada pelo Juízo, com custeio pela Tabela da Defensoria. Precedentes da Câmara e do E. TJSP. **AGRAVO PROVIDO.** (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2230307-79.2024.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Donegá Morandini, j. em 19.09.2024);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. Decisão que determina à agravante a produção de estudo pericial a partir do Convênio da Defensoria com o CAU/SP. Insurgência. Defensoria que narra diversos obstáculos advindos do convênio, desde a dificuldade de localizar profissionais à vedação de que os arquitetos realizem algumas atividades privativas de engenheiro. Reforma da decisão, para que a perícia seja determinada pelo Juízo, com custeio pelo Tabela da Defensoria. Precedentes da Câmara e do E. TJSP. Decisão reformada. **AGRAVO PROVIDO.** (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2273298-70.2024.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Donegá Morandini, j. 12.09.2024);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. DETERMINAÇÃO DE JUNTADA DO ESTUDO PERICIAL DO IMÓVEL, NOS TERMOS DO CONVÊNIO DEFENSORIA – CAU/SP. INVIABILIDADE. QUESTÕES TÉCNICAS. ELABORAÇÃO DE LAUDO POR ARQUITETO QUE SERIA INEFICIENTE. PERÍCIA DEVE SER REALIZADA POR PROFISSIONAL APTO. PARTE BENEFICIÁRIA DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. ABRANGÊNCIA DE HONORÁRIOS DE PERITO. APLICAÇÃO DO ART. 95, § 3º C/C ART. 98, § 1º, VI, AMBOS DO CPC. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO. (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2236499-28.2024.8.26.0000, 6ª Câmara de Direito Privado, Des(a). Rel(a). Maria do Carmo Honório, j. em 26.08.2024).

Desta feita, cumpre a reforma da r. decisão atacada, pois sendo a agravante representada pela Defensoria Pública do Estado e São Paulo, afasta-se a exigência de apresentação de estudo pericial do imóvel usucapiendo, nos termos do Convênio Defensoria – CAU/SP (Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo), reconhecendo-se que tal estudo deve ser produzido por *expert* nomeado e custeado pelo Estado ou por qualquer outra forma que não implique na exigência de valores à agravante.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao agravo.

ELCIO TRUJILLO
Relator