



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410839

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2123660-26.2025.8.26.0000, da Comarca de Tremembé, em que são agravantes ADRIANA DE FATIMA NICOLAU E SILVA e LUIZ DONIZETI DA SILVA, é agravado SANTA CLARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS TAUBATÉ LTDA.

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 sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2123660-26.2025.8.26.0000

Comarca: Tremembé

Agravantes: Adriana de Fátima Nicolau e Silva e Luiz Donizete da Silva

Agravada: Santa Clara Empreendimentos Imobiliários Taubaté Ltda.

Juíza: Antônia Maria Prado de Melo

Voto nº 37.102

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. JUSTIÇA GRATUITA. EMOLUMENTOS DE ATO REGISTRAL. RECURSO PROVIDO. 1.- Agravo de instrumento interposto contra decisão que não estendeu a gratuidade de justiça ao ato registrário em ação de usucapião ordinária. Agravantes alegam incapacidade financeira para arcar com os emolumentos do registro de usucapião. 2.- A questão em discussão consiste em determinar se o benefício da justiça gratuita concedido aos agravantes abrange as despesas com o registro da sentença declaratória de usucapião. 3.- O benefício da justiça gratuita, conforme artigo 98, §1º, IX do CPC, compreende os emolumentos devidos a notários ou registradores necessários à efetivação de decisão judicial. 4.- Índícios de alto padrão de vida dos agravantes enumerados pelo Oficial de Registro de Imóveis que não são suficientes para indeferir a extensão dos benefícios da justiça gratuita ao registro. Recurso provido.

Trata-se de *agravo de instrumento* interposto contra a decisão de fls. 366 dos autos de origem, que nos autos da usucapião ordinária não estendeu a gratuidade de justiça ao ato registrário.

Sustentam os agravantes que a justiça gratuita a eles deferida deve abranger as despesas com o registro da sentença declaratória de usucapião, nos termos do artigo 98, § 1º, IX, do CPC. Ressaltam que não reúnem condições de arcar com tal despesa, esclarecendo que os três imóveis que possuem não lhes geram nenhuma renda. Afirmam que o imóvel objeto da lide está localizado em loteamento irregular e humilde na cidade, sendo que nem mesmo a edificação está regularizada, informando que em razão da ausência de serviços públicos no local não puderam lá residir pelo fato de terem uma filha especial e incapaz que necessita de auxílio diário. Pedem a reforma da decisão agravada e a atribuição de efeito ativo ao recurso.

Foi concedido efeito ativo ao recurso.

Dispensada a providência do art. 1.019, II, do CPC, envio os autos para julgamento virtual, por descabida a sustentação oral na hipótese.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

A decisão de fls. 60 dos autos de origem concedeu o benefício da justiça gratuita aos autores, ora agravantes, e após a ação ser julgada procedente foi expedido mandado de registro de

usucapião, determinando que o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté efetuasse o ato registral, com isenção total dos emolumentos (fls. 333).

Contudo, o Oficial do Registro de Imóveis não reconheceu a gratuidade concedida aos agravantes, zelando pelo recebimento dos emolumentos nos termos da Lei Estadual nº 11.331/2002, defendendo haver indícios de que os usucapiantes possuem padrão de vida alto (fls. 342/346 e 353/364), o que foi atendido pela i. Magistrada da origem, sob as razões que eles têm condições de arcar com os emolumentos cartorários.

Como se sabe o benefício da justiça gratuita compreende os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido, nos exatos termos do artigo 98, §1º, IX do CPC.

Assim, o benefício da gratuidade compreende as despesas para a regularização do imóvel, o que já havia sido determinado expressamente pelo mandado de fls. 333 do processo de origem.

Ademais, os indícios enumerados a fls. 363 dos autos de origem não são suficientes para indeferir a extensão dos benefícios da justiça gratuita ao ato registral.

Sobretudo o fato de os agravantes terem quitado em 2020 o financiamento do imóvel de R\$ 380.000,00 que adquiriram em 2015 em 380 prestações, em pouco mais de 60 prestações, não significa que auferiram renda significativa como mencionado.

E o fato de serem proprietários de outros dois imóveis utilizados por um filho e por irmãos, terem contratado engenheiro e advogado particular, também não significa tenham condições de arcar com o ato registral, sem prejuízo de seu próprio sustento.

Não custa rememorar ainda que o benefício da gratuidade não está reservado exclusivamente àqueles em situação de miserabilidade e que *“A assistência do requerente por advogado particular não impede a concessão de gratuidade da justiça”*, nos exatos termos do artigo 99, §4º do CPC.

Por fim, os agravantes demonstraram que têm um filha interditada (cf. fls. 11 destes autos), o que certamente impacta a renda familiar.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente de minha relatoria de caso análogo:

“Agravado de instrumento. Arrolamento de bens. Justiça gratuita. Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de

expedição de ofício ao cartório de registro de imóveis local para que seja realizada a transferência do imóvel adquirido pela de cujus e pelas filhas herdeiras, nos termos da escritura pública de compra e venda. Benefício da justiça gratuita concedido ao espólio agravante. Benefício que compreende emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido (art.98, §1º, IX do CPC). Entendimento extensível às despesas para a regularização do imóvel que compõe o acervo hereditário junto ao cartório de registro de imóveis, nos limites da fração que pertencia à de cujus. Precedente. Recurso parcialmente provido” (Agravado de Instrumento nº 2251752-61.2021.8.26.0000. j. 23/11/2021).

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

ALEXANDRE MARCONDES
Relator