



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415220

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2049906-51.2025.8.26.0000, da Comarca de Arujá, em que são agravantes RITA DE CÁSSIA SACRAMENTO DE OLIVEIRA e FRANCISCO JOSÉ FERREIRA, é agravado O JUÍZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, deram-lhe provimento. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9410

Agravo de Instrumento nº 2049906-51.2025.8.26.0000

Comarca: Arujá

Agravantes: Rita de Cássia Sacramento de Oliveira e Outro

Agravado: O Juízo

Interessados: Município de Arujá e Outros

Juiz(a): Dr./Dra. Guilherme Lopes Alves Pereira

Agravo de instrumento. Ação de usucapião extraordinário. Decisão que indeferiu a Justiça Gratuita e o pedido de realização de perícia, bem como determinou o esclarecimento da razão pela qual não optaram pela via extrajudicial. Recurso da parte autora. Interesse processual. Acolhimento. Ausência de necessidade de acionamento das vias administrativas para caracterizar o interesse de agir. Providência que não é obrigatória, mas faculdade da parte. Precedentes. Pugnam a concessão da justiça gratuita e a realização de perícia para apresentação de memorial descritivo e planta, além de expedição de ofícios. Acolhimento parcial. Ausência de manifestação explícita do juízo "a quo" acerca da gratuidade judiciária postulada pelos autores. Não conhecimento, sob pena de supressão de instância. Perícia para realização da planta e memorial descritivo da área objeto da lide, bem como a requisição das matrículas dos imóveis confrontantes, que devem ser arcados pelo juízo e Estado, se concedido à benesse aos autores. Prosseguimento do feito determinado em primeira instância. Decisão reformada. Recurso provido, na parte conhecida.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela parte autora em face da decisão de fls. 65/66 (origem), proferida nos autos da ação de usucapião extraordinário, que: i) indeferiu a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita; ii) determinou o esclarecimento da razão pela qual não optaram pela via extrajudicial; e

ii) indeferiu o pedido de realização de perícia para substituir a apresentação de planta com memorial descritivo e delimitar o imóvel objeto da ação, além de expedição de ofício ao CRI competente para fornecer certidão de matrícula/transcrição do bem.

Irresignada, insurge-se a parte agravante, em síntese, pugnando a reforma da r. decisão. Aduzem a necessidade da concessão da justiça gratuita aos autores, uma vez que a requerente se encontra desempregada e recebe benefício do programa Bolsa Família, bem como o autor atua em serviços esporádicos de forma autônoma, percebendo rendimentos mensais módicos. Pontuam, ademais, a desnecessidade de comprovação do esgotamento da via extrajudicial para o ingresso da presente demanda e, portanto, não há que falar em justificar o interesse processual. Por fim, sustentam que, em ação de usucapião, a parte autora pode pleitear a antecipação da prova pericial para substituição da planta com memorial descritivo, além de pleitear pela expedição de ofício ao CRI competente para fornecimento de certidão de matrícula/transcrição do imóvel, em especial quando preenchidos os requisitos para gratuidade de justiça. Por todo o exposto, requerem que

Recurso tempestivo, processado com a concessão do efeito suspensivo, fls. 101

Informações prestadas pelo juízo de origem à fls. 116/117.

Parecer D. PGJ, fls. 120/123.

É o relatório.

Trata-se de ação de usucapião extraordinário ajuizado pela parte agravante. Pleiteiam, na exordial, a concessão da gratuidade de justiça, bem como a antecipação da prova pericial para substituir a planta com memorial descritivo, além da expedição de ofício ao CRI competente para fornecer certidão de matrícula/transcrição do imóvel objeto da ação.

Neste cenário, foi proferida a r. decisão recorrida, que segue:

“Vistos.

Esclareça a parte autora, no prazo de quinze dias, a razão pela qual não optou pela via extrajudicial, que deve ser priorizada por ser mais eficiente e célere, com menores custos, como dispõe o Provimento 65/2017, que tornou mais simples e célere o procedimento de usucapião.

Anoto ainda que, a via administrativa não impede que se some a posse dos possuidores anteriores pela accessio possessionis ou successio possessionis.

(...)

Por fim e, não menos importante, desde que comprovado o efetivo interesse processual para processamento do feito pela via judicial, ausente prova inequívoca de hipossuficiência econômica, as custas e despesas processuais deverão ser suportadas pela parte autora.

Ademais, compete à própria parte a instrução do pedido com todos os documentos indispensáveis à propositura da ação, não podendo usar eventual concessão de gratuidade processual para se eximir da incumbência de juntada dos documentos, como plantas e memoriais descritivos, que deveria ter cuidado de juntar antes mesmo da propositura da ação.

Com os esclarecimento e comprovação de interesse processual, conclusos para processamento ou extinção do feito sem resolução do mérito.”.

Respeitando o entendimento do MM. Magistrado de origem, o recurso comporta provimento, na parte conhecida.

Inicialmente, no tocante ao pedido de concessão da justiça gratuita nos autos originários, embora, em tese seja possível, não foi objeto de análise pelo Juízo “a quo”.

Verifica-se que o juízo condicionou o recolhimento das custas processuais à comprovação do efetivo interesse processual para processamento do feito e a ausência de prova inequívoca de hipossuficiência econômica.

Desse modo, inviável, por ora, a apreciação da questão relativa à gratuidade de justiça, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

Pois bem.

O art. artigo 216-A¹, da Lei 6.015/731, cuja redação foi alterada pela Lei nº 13.105/15, prevê o pedido de reconhecimento extrajudicial de

¹ Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado (...).”

usucapião como uma possível alternativa à via judicial, não podendo ser considerado como pré-requisito à propositura da ação judicial, apenas após o esgotamento das instâncias administrativas

Assim, patente o interesse de agir da parte autora.

Em casos semelhantes, julgados desta C. Corte:

AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIO. Decreto extintivo por falta de interesse processual. Apela a autora sustentando que o esgotamento da via extrajudicial não é pré-requisito para a propositura da usucapião judicial; o STJ já se pronunciou em sentido contrário à fundamentação adotada pela sentença, considerando que o ajuizamento de ação de usucapião independe de pedido prévio na via extrajudicial. Cabimento. O art. artigo 216-A, da Lei 6.015/73 prevê o pedido **de reconhecimento extrajudicial de usucapião como uma possível alternativa à via judicial, não podendo ser considerado, entretanto, como pré-requisito à propositura da ação judicial.** Decreto extintivo cassado determinado o prosseguimento do feito. Recurso provido para anular a sentença. (TJSP; Apelação Cível 1000710-58.2024.8.26.0132; Relator: James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/07/2024; Data de Registro: 03/07/2024).

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR. I. Caso em Exame. 1. O Autor interpôs Apelação contra sentença que extinguiu a Ação de Usucapião Extraordinária sem resolução de mérito, por inépcia da inicial e ausência de interesse de agir. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar se a sentença de extinção do processo sem julgamento de mérito foi proferida corretamente, considerando a alegada inépcia da inicial e a ausência de interesse de agir. III. Razões de Decidir. 3. A sentença foi anulada por não ter sido dada oportunidade ao autor para emendar a inicial, violando o artigo 321 do CPC e o princípio da vedação à decisão surpresa. 4. O interesse de agir foi reconhecido, pois a via extrajudicial é alternativa e não condição para a ação judicial, conforme o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso do autor a que se **DÁ PROVIMENTO**, para

anular a sentença. Tese de julgamento: 1. A inépcia da inicial deve ser sanada com oportunidade de emenda, conforme o artigo 321 do CPC. 2. **A via extrajudicial é alternativa à judicial, não sendo condição para o ajuizamento da ação de usucapião.** Legislação Citada: Código de Processo Civil, arts. 10, 17, 321, 485, I. Lei de Registros Públicos, art. 216-A Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1000713-91.2021.8.26.0140, Rel. Ademir Modesto de Souza, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 23.06.2023. TJSP, Apelação Cível 1000597-52.2019.8.26.0400, Rel. José Rubens Queiroz Gomes, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 15.08.2022. (TJSP; Apelação Cível 1000568-20.2019.8.26.0200; Relatora: Fatima Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Gália - Vara Única; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025).

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Direito decorrente de compromisso de compra e venda – Extinção decretada por não esgotamento da via extrajudicial – Indicada ausência de interesse de agir – Não prevalência – **Regular indicação dos fatos a sustentar a busca do atendimento judicial, sendo a via administrativa uma faculdade, e não uma condição – Possibilidade jurídica efetiva e interesse processual demonstrado** – Extinção afastada - Sentença anulada – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1007351-86.2022.8.26.0664; Relator: Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/05/2023; Data de Registro: 11/05/2023).

Noutro giro, a produção da prova pericial para substituir a planta com memorial descritivo, além da expedição de ofício ao CRI competente para fornecer certidão de matrícula/transcrição do imóvel objeto da ação, deve ser possibilitado àqueles em situação de carência econômica.

Nos termos do art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal: “o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”, e do art. 98, §1º, do CPC, que dispõe sobre as isenções compreendidas pela assistência judiciária e em seu inciso IX, verifica-se que estão isentos os beneficiados da Justiça Gratuita dos “*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”.

Assim, se à parte autora for concedida a benesse, deve o próprio juízo realizar as diligências necessárias para a demanda e, quanto ao custeio de certidões cartorárias, caberá ao Estado.

“Com isso, atentando-se à garantia constitucional do efetivo acesso à justiça (art. 5º, XXXV, da Constituição Federal), tanto a elaboração da planta e do memorial descritivo do imóvel (com a nomeação de perito, se o caso), quanto a apresentação de certidão de confrontantes expedida pelo CRI competente, não podem ser exigidas às expensas da parte beneficiária da gratuidade. A apresentação de plantas e memorial descritivo, aliás, é bastante significativo à parte hipossuficiente, devido ao alto custo” (TJSP; Agravo de Instrumento 2254386-93.2022.8.26.0000; Relatora Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2022; Data de Registro: 31/10/2022).

Vejam os julgados que seguem sobre o tema:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de usucapião – Decisão que determina o aditamento da inicial, com a apresentação de documentos indispensáveis à propositura da ação e elucidação dos fatos narrados, no tocante à posse exercida na área, e indeferiu o pedido de nomeação de perito judicial para realizar a produção da prova técnica, bem como a expedição gratuita da certidão de propriedade dos confrontantes, por se tratar de documento indispensável à propositura da ação – Reforma que se impõe – Autores que são beneficiários da justiça gratuita – Benefício que abarca honorários periciais e emolumentos de cartório – Decisão reformada, então, para deferir a perícia para realização da planta e memorial descritivo da área objeto da lide, bem como a requisição das matrículas dos imóveis confrontantes – Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2127154-98.2022.8.26.0000; Relator: José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2022; Data de Registro: 05/12/2022).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de usucapião

extraordinária, ajuizada pelos agravantes – Decisão que indeferiu o pedido de prova pericial e determinou a apresentação, pelos requerentes, da planta e memorial descritivo – Insurgência dos autores – Alegação de serem beneficiários da gratuidade judiciária, o que repercute na produção de provas – Cabimento – Benesse que não abrange apenas as despesas inerentes ao ajuizamento da demanda, mas todo gasto que deflue do exercício do direito de ação – Decisão que concede o benefício e determina o custeio de provas encerra invencível contradição – Decisão reformada para nomeação de profissional objetivando a elaboração dos documentos exigidos, cujos honorários deverão ser suportados pelo Fundo de Assistência Judiciária – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2263930-42.2021.8.26.0000; Relator: Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Francisco Morato - 2ª Vara; Data do Julgamento: 09/02/2022; Data de Registro: 09/02/2022).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – USUCAPIÃO – Decisão que indeferiu a nomeação de perito judicial, determinando que a autora/agravante apresentasse planta e memorial descritivo – Parte que é beneficiária da justiça gratuita – Benefício que é integral, abrangendo inclusive a produção de prova pericial – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça - Decisão reformada - RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2184145-36.2018.8.26.0000; Relatora: Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 09/01/2019; Data de Registro: 09/01/2019).

Assim, o caso é de provimento do recurso, na parte conhecida, para afastar a decisão que condicionou o recebimento da inicial à previa tentativa de resolução extrajudicial junto à parte contrária, determinando o prosseguimento da ação, com a análise do pedido de gratuidade de justiça e, posterior, a eventual determinação do custeio as diligências pleiteadas pelas partes, nos moldes acima expostos.

Por oportuno, destaca-se que, para fins de prequestionamento, a presente decisão apreciou a matéria constante na minuta recursal, sem violar a Constituição Federal, ou qualquer lei infraconstitucional, não sendo necessária a menção numérica de dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decidida, nos termos do entendimento pacífico do C. Superior Tribunal de Justiça (AgInt no REsp 1588130/SC, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Segunda Turma, julgado em 09/06/2016, DJe 17/06/2016).

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, na parte conhecida, com determinação.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator