



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295858

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2330606-64.2024.8.26.0000, da Comarca de Araras, em que são agravantes EDSON ZANCHETA, NIVALDO LONGO, APARECIDA DE ALMEIDA LONGO e ELAINE CRISTINA BATISTA, são agravados LUIZ LIBERATO ZUNTINI, MARIA APARECIDA MENEGHETTI ZUNTINI, MARIA NAZARETH ZUNTINI, SUELY BERTOLINE, BELMIRA BUTAFAVA ZUNTINI, JOSÉ GASPEROTO ZUNTINI, SANDRA APARECIDA MALVESTITI ZUNTINI, FABIO ANTONIO ZUNTINI, SELMA MARIA ZUNTINI e RONALDO JOAO ZUNTINI.

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 sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPFEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MAURICIO VELHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16148

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2330606-64.2024.8.26.0000

AGRAVANTES: A. A. L., N. L., e E. Z.

AGRAVADO: O JUÍZO

RELATOR(A): MAURÍCIO VELHO

ÓRGÃO JULGADOR: 4ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

JUIZ DE DIREITO: DR. VALDEMAR BRAGHETO JUNQUEIRA (B)

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou a citação de todos os proprietários constantes da matrícula do imóvel usucapiendo e dos proprietários das matrículas dos imóveis confinantes, além dos sucessores em caso de falecimento. Os agravantes alegam ter realizado a citação de todos os confrontantes e terceiros interessados e sustentam a desnecessidade de citação devido a contrato de cessão de direitos.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão impõe se verificar se é necessária a citação dos proprietários registrários e dos confinantes na ação de usucapião extraordinária, mesmo havendo escritura pública de cessão de direitos.

III. Razões de Decidir

A citação dos proprietários constantes da matrícula do imóvel usucapiendo é imprescindível para o andamento do feito, nos termos do que estabelece o art. 246, §3º, do CPC.

A jurisprudência desta C. Câmara é no sentido da necessidade de citação dos titulares de domínio e dos confinantes para se conferir segurança jurídica ao título de propriedade.

IV. Dispositivo

Recurso não provido.

Legislação Citada:

CPC, art. 246, §3º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2315728-37.2024.8.26.0000, Rel. Vitor Frederico Kämpel, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 05.11.2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2317607-79.2024.8.26.0000,

Rel. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j.
26.11.2024.

I - RELATÓRIO.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de fl. 733 da ação de usucapião extraordinária, abaixo parcialmente transcrita:

“Considerando que a posse não necessariamente necessita ser comprovada ou justificada em audiência, determino o cancelamento da audiência. Prossigo. Na ação de usucapião devem ser citados todos os proprietários que constam na matrícula do imóvel, bem como os proprietários que constam nas matrículas dos imóveis confinantes - e não os possuidores. Caso sejam falecidos, devem ser citados os sucessores. Em que pese a existência de instrumento público de cessão de direitos, ainda assim é parte legítima o proprietário registral ou seus sucessores. Assim sendo, cumpre à parte autora diligenciar a citação de todos os proprietários que constam na matrícula do imóvel usucapiendo, bem como os proprietários que constam nas matrículas dos imóveis confinantes. Caso sejam falecidos, devem ser citados os sucessores.”

Insurgem-se os agravantes (fls. 1/15) argumentando, em síntese, ter havido a citação de todos os confrontantes e terceiros interessados. Afirma ser desnecessária a citação por ter havido contrato de cessão de direitos e, alternativamente, requer a citação dos sucessores e herdeiros por edital.

O agravo tramitou sem atribuição de efeito ativo ou suspensivo (fl. 764).

A parte agravada foi dispensada da contraminuta.

É o relatório.

II – VOTO.

O recurso merece ser parcialmente conhecido e não provido na parte conhecida.

Cuida-se na origem de ação de usucapião extraordinária nº 1000118-83.2016.8.26.0038 ajuizada por A. A. L., N. L., E. Z. e E. C. B. em face de A. Z. e M. Z., insurgindo-se os agravantes contra decisão do Juízo *a quo* que determinou a citação de todos os proprietários constantes da matrícula do imóvel usucapiendo e dos proprietários constantes das matrículas dos imóveis confinantes e, em caso de falecimento, a citação dos sucessores.

Em consulta aos autos da origem, vê-se ter havido a citação nos seguintes moldes, consoante Certidão de fl. 585:

“Certifico e dou fê que em cumprimento ao r. Despacho de fls. 514, compulsando os autos, haver constatado que os requeridos, filhos de Antonio Zuntini (falecido), José Gasperotto Zuntini, Sandra Aparecida Malvestiti Zuntini, Fábio Antonio zuntini, Selma Maria Zuntini e Ronaldo João Zuntini não foram devidamente citados, bem como a esposa e os filhos do requerido Mário Zuntini (falecido), Sra. Belmira Buttafava Zunitni, Luiz Liberato Zuntini, Maria Aparecida Meneghetti Zuntini, Maria Nazareth Zuntini e Paulo Roberto Zuntini. Certifico mais haver constatado que o confratante José Dias Bertoni também não fora devidamente citado. Certifico mais e finalmente, haver constatado que o esposo da confrontante Rosangela Aparecida Albuquerque Ruiz, Sr. Abelardo Ruiz (fls. 234) também não fora citado. Nada Mais.”

Ato contínuo, foram citados pessoalmente Maria Nazareth Zuntini e Paulo Roberto Zuntini (fl. 625 e 628 da origem). Sendo assim, em que pese tenha havido decisão

anterior, de fl. 643 da origem, pela desnecessidade de citação dos proprietários anteriores ante a existência de escritura pública de cessão de direitos (fls. 24/30 da origem) e a subsequente Certidão ressaltando a citação de todos os confrontantes e terceiros interessados (fl. 649 da origem), faz-se imprescindível a citação dos proprietários constantes da matrícula do imóvel usucapiendo para o regular prosseguimento do feito.

Com efeito, em ação de usucapião de bem imóvel, além da citação dos proprietários, exige-se a citação pessoal dos confinantes, consoante o art. 246, §3º, do CPC:

Art. 246. A citação será feita preferencialmente por meio eletrônico, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contado da decisão que a determinar, por meio dos endereços eletrônicos indicados pelo citando no banco de dados do Poder Judiciário, conforme regulamento do Conselho Nacional de Justiça.

[...]

§ 3º Na ação de usucapião de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada. (grifos destacados)

Este, aliás, é o entendimento desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação ajuizada com fundamento no artigo 1.238 do Código Civil. Decisão que determinou a citação de todos os titulares de domínio que figuram na matrícula onde o imóvel usucapiendo está inserido. Insurgência dos autores – Não cabimento. Decisão que observa o princípio da especialidade objetiva. Seja qual for a modalidade da usucapião adotada, a citação dos titulares de domínio e confinantes é necessária, de modo a conferir maior segurança jurídica ao título de propriedade que se pretende formar. Inteligência do art. 246, § 3º, do NCPC.

Decisão preservada. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2315728-37.2024.8.26.0000; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/11/2024; Data de Registro: 05/11/2024) (grifos destacados)

Agravo de Instrumento. Usucapião extraordinária. Necessidade de citação dos proprietários registrários. Determinação de inclusão deles no polo passivo que é medida acertada e imprescindível para o prosseguimento do processo.

Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2317607-79.2024.8.26.0000; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bento do Sapucaí - Vara Única; Data do Julgamento: 26/11/2024; Data de Registro: 26/11/2024) (grifos destacados)

Em relação ao pedido alternativo de citação dos sucessores e herdeiros por edital, observo que sequer pode ser ele analisado por não ter sido objeto da decisão agravada.

O recurso, destarte, merece ser parcialmente conhecido e desprovido na parte conhecida.

III - DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **CONHECE-SE PARCIALMENTE do recurso, NEGANDO-SE-LHE PROVIMENTO na parte conhecida.**

Diante de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator