



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000328320

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2251470-18.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ANA LUÍZA DA SILVA, ARTHUR RODRIGUES XAVIER SILVA (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)), BEATRIX CAROLINE XAVIER DA SILVA, CLARA CATARINE XAVIER DA SILVA e REGINALDO XAVIER DA SILVA (REPRESENTANDO MENOR(ES)), são agravados TEREZA SOUZA ALVES, MARIA LUIZA ALVES PALAIA, ROBERTO FERNANDEZ PALAIO, PAULO ROBERTO ALVES e ANA MARIA MENEZES ALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2251470-18.2024.8.26.0000

Agravantes: Ana Luíza da Silva, Arthur Rodrigues Xavier Silva, Beatrix Caroline Xavier da Silva, Clara Catarine Xavier da Silva e Reginaldo Xavier da Silva

Agravados: Tereza Souza Alves, Maria Luíza Alves Palaia, Roberto Fernandez Palaio, Paulo Roberto Alves e Ana Maria Menezes Alves

MM. Juiz de Direito: Evandro Lambert De Faria

Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos

Voto nº 5556

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO

I. CASO EM EXAME

1. Insurgência em face de decisão que indeferiu a exclusão de dois componentes do polo passivo em ação de usucapião.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Análise da permanência dos dois componentes no polo passivo da ação de usucapião, considerando que venderam o imóvel e não são mais titulares do domínio.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A manutenção do casal no polo passivo da demanda é necessária para evitar nulidade da sentença, pois a ação de usucapião pode afetar direitos de terceiros. 4. A legitimidade passiva deve ser aferida com base nas alegações da petição inicial, que indicam interesse certo dos agravados na demanda.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: “A inclusão de todos os interessados no polo passivo é essencial para evitar nulidade da sentença. A legitimidade passiva é determinada pela análise das alegações iniciais.”

Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2255431-35.2022.8.26.0000, Rel. Fernando Marcondes, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 30.08.23.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decorrente de decisão proferida em ação de usucapião ajuizada por Ana Luíza da Silva que, tendo ido a óbito em 17/06/2024, foi sucedida por seus filhos Beatriz Caroline Xavier da Silva, Clara Caterine Xavier da Silva e Arthur Rodrigues Xavier Silva, esse último menor impúbere, ora Agravantes, em face de Tereza Souza Alves, Maria Luiza Alves Palaio, Roberto Fernandes Palaio, Paulo Roberto Alves e Ana Maria Menezes Alves, Agravados.

A decisão guerreada (e-fls. 227 dos autos originais) afastou a pretensão de exclusão de componentes do polo passivo, subscrita pelos Agravantes, nos seguintes termos: *“Indefiro o pedido de exclusão do polo passivo, visto que, conforme exposto na exordial, aqueles indicados pela parte autora como requeridos são interessados no feito”*.

Insurgem-se os Agravantes, sustentando que caberia o deferimento do quanto pleitearam, ao passo que pugnaram pela retirada do polo passivo de *Maria Luíza Alves Palaia e seu marido Roberto Fernandes Palaia*, que foram apontados na exordial, por eles próprios, como responsáveis pela venda do bem usucapiendo, ao passo que não seriam mais titulares do imóvel.

Segundo defendem, a retirada do casal do polo processual objetivaria dar o necessário dinamismo à fase citatória do procedimento, requerendo o conhecimento do recurso e seu provimento para reforma da decisão, autorizando a exclusão dos antigos titulares do domínio do polo passivo.

O recurso foi recebido em seu regular efeito (e-fls. 08/09) e houve manifestação do D. Representante do Ministério Público (e-fls. 26/27), deixando a parte agravada de apresentar resposta (e-fls. 21).

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fundamento e decido.

Os Agravantes justificam o manejo de sua irresignação sustentando que a manutenção de *Maria Luíza Alves Palaia e seu marido Roberto Fernandes Palaia* no polo passivo do feito, seria desnecessária, uma vez que o casal vendeu o que seria de sua propriedade no imóvel para seu irmão, de forma que não teriam qualquer interesse no feito.

Sustenta ainda a dificuldade de citação usual em ações desse jaez, razão pela qual a manutenção do polo passivo, com antigos titulares de domínio seria desnecessária, até porque só estenderia o prazo da fase citatória do feito, o que seria contraproducente para a celeridade que deve ser impressa nos procedimentos judiciais.

Compulsando os autos, constata-se que a petição de e-fls. 355/357 aponta para o fato de que o imóvel usucapiendo foi adquirido de *Maria Luíza Alves Palaia e seu marido Roberto Fernandes Palaia* e, à época de referida alienação, estava registrado em nome da requerida *Tereza Souza Alves*.

Malgrado as incorreções que parecem existir na delimitação do bem junto ao competente Cartório, identifico a necessidade de permanência do casal no polo passivo, de forma a ser totalmente consubstanciado o destino dado ao imóvel.

Como esclarece Benedito Silvério Ribeiro: “*É preciso que se perfaçam todas as citações estipuladas, constituindo-se litisconsórcio necessário, e não unitário, no concernente às pessoas apontadas como interessadas no polo passivo, aquela em cujo nome estiver registrado o imóvel, os confinantes e os réus incertos e eventuais interessados*”¹

¹ (Tratado de Usucapião, Ed. Saraiva, 8ª ed., 2012).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Frente à situação em testilha, não é demasiado que se destaque que a usucapião é a forma originária de aquisição da propriedade, cuja alegação é utilizada por aquele que defende a respectiva aquisição, ainda que sem justo título, pela posse mansa e pacífica, por período legalmente estabelecido; ou, ainda em caso de existir justo título, o possuidor de boa-fé - também de forma mansa e pacífica, observado o prazo mínimo necessário, não possua meios de registrá-lo, com oposição, em quaisquer das hipóteses, contra o proprietário registral do bem.

Desse modo, à evidência de que os efeitos da sentença poderão afetar eventual direito de terceiros, observados os termos constantes desse procedimento, necessário sejam eles mantidos no polo passivo da lide, especialmente com vistas a evitar eventual arguição de nulidade, por ausência de citação de titulares de eventuais direitos sobre o bem.

Nesse sentido, já decidiu esta Corte:

“USUCAPIÃO. DECISÃO QUE INDEFERE O PEDIDO DE AMPLIAÇÃO DO POLO PASSIVO. INCLUSÃO DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES. Interessados certos na demanda. Inclusão de tais pessoas que se faz necessária diante dos efeitos da ação, para que se evitem futuros pedidos de nulidade da sentença. Decisão que merece o devido reparo. Recurso provido” (Agravado de Instrumento nº: 2255431-35.2022.8.26.0000, Relator: FERNANDO MARCONDES, 2ª Câmara de Direito Privado, 30.08.23).

Não bastasse, observo que a manifestação do Douto Juízo oficiante está alicerçada em análise fática de elementos existentes nos autos, que, justamente em observância à teoria da asserção, a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

legitimidade passiva *ad causam* deve ser aferida mediante análise das alegações delineadas na petição inicial que, no caso, versa acerca de obtenção da propriedade pelo modo originário, a impor como parte legítima passiva todo aquele que detenha interesse certo na demanda.

Assim, por integrar a relação jurídica de direito material invocada pelo Agravantes como supedâneo da sua pretensão, correta a decisão agravada que deverá ser mantida integralmente.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto para fim de manter inalterada a decisão guerreada, pelos fundamentos aqui desenvolvidos.

CORRÊA PATIÑO
Relatora