



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368712

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1122127-26.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes LUIZ SÉRGIO CARRARO (ESPÓLIO) e PAOLA CARRARO (INVENTARIANTE), são apelados FRANCISCO DE ASSIS VIEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), LUIS CARLOS DE BARROS, NEIDE DE BARROS, RICARDO AUGUSTO DE BARROS e MARIA LUIZA BOGARIM DJE BARROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

MARIO CHIUHITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1122127-26.2014.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL - 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

APELANTES: ESPÓLIO DE LUIZ SÉRGIO CARRARO E OUTRO

APELADOS: FRANCISCO DE ASSIS VIEIRA E OUTROS

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). RODRIGO JAE HWA AN

VOTO Nº: 7349

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA ANULADA. I. Caso em Exame: Ação de usucapião extraordinária. O autor afirma ter iniciado a posse do imóvel no ano de 1990, exercendo-a de forma mansa, pacífica e ininterrupta desde então. A sentença recorrida julgou procedente o pedido, reconhecendo o preenchimento dos requisitos para a usucapião extraordinária. Recurso de apelação interposto pela parte requerida, sob a alegação de ausência dos pressupostos legais para o reconhecimento da prescrição aquisitiva, bem como da existência de vícios processuais, com destaque para a indevida decretação de revelia. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir acerca da regularidade processual, especialmente quanto à decretação de revelia e a necessidade de reabertura da instrução probatória. III. Razões de Decidir: Verificada a indevida decretação de revelia, restou comprometido o contraditório, uma vez que a instrução foi encerrada sem a necessária dilação probatória, notadamente quanto à impugnação da parte requerida aos depoimentos colhidos pelo perito, cuja análise demandava o regular prosseguimento do feito. IV. Dispositivo e Tese: Dá-se provimento ao recurso, declarando a nulidade da sentença recorrida, determinando o retorno dos autos ao juízo de origem para reabertura da fase instrutória. Tese de julgamento: 1. A nulidade da sentença por cerceamento de defesa justifica a reabertura da instrução. 2. A decretação de revelia indevida compromete o devido processo legal. Ante o provimento do recurso não se aplica o disposto no § 11 do artigo 85 do CPC.”. (v. 7349)

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO**

EXTRAORDINÁRIA proposta por **FRANCISCO DE ASSIS VIEIRA**. A r. sentença (fls. 639/643) encontra-se transcrita, em parte:

“Vistos.

FRANCISCO DE ASSIS VIEIRA propôs a presente ação de usucapião extraordinária referente ao imóvel localizado na Rua Major Maragliano, nº 204, Vila Mariana, nesta Capital. Alega, em síntese, ter ingressado no imóvel em 1990, exercendo a posse de forma mansa e pacífica desde então. Fundamenta, assim o pedido, com base no artigo 1.238, do Código Civil de 2002. Petição inicial (fls. 01/04) acompanhada de procuração (fls. 05).

Informes cartorários às fls. 07/23.

A petição inicial foi emendada às fls. 36/37.

LUIS CARLOS DE BARROS; NEIDE DE BARROS; RICARDO AUGUSTO DE BARROS e MARIA LUIZA BOGARIM DE BARROS manifestaram-se às fls. 90/93, não se opondo ao pleito autoral. Porém, esclarecem que seu imóvel não confronta com o bem objeto da presente ação.

WELLINGTON NASCIMENTO LIMA ingressou nos autos e contestou a ação (fls. 100/104), apontando divergências em relação aos imóveis apontados como confrontantes, requerendo a realização de prova pericial a fim de comprovar suas alegações. Discorre sobre a vida pessoal do autor.

A Municipalidade de São Paulo manifestou desinteresse às fls.

105.

Foi publicado edital para fins de citação dos réus e terceiros interessados (fls 120).

LUIZ SERGIO CARRARO ofertou contestação (fls. 123/127), impugnando a gratuidade de justiça concedida ao autor, afirmando que ele se declarou solteiro, embora seja divorciado e tenha três filhos. Alega não estarem preenchidos os requisitos para o deferimento do pleito autoral, uma vez que

não mora de forma contínua no imóvel que pretende usucapir, tampouco comprovou o pagamento dos impostos que recaem sobre referido bem. Ainda, sustenta que não houve indicação exata da localização do imóvel, impugnando as citações dos confrontantes dos fundos, uma vez que se trata de condomínio edilício.

Diante da notícia informada em réplica pelo autor (fls. 142/145) de que o contestante/titular dominial sofreu ação de interdição, o Ministério Público passou a atuar no feito (fls. 188/189), opinando pela realização de perícia técnica (fls. 234).

As partes foram intimadas a especificar as provas que pretendiam produzir (fls. 238).

Manifestação das partes às fls. 240 e 249/250.

Rejeitada a preliminar e determinada a realização de perícia (fls. 251/256)

Laudo Pericial em fls. 426/449.

Decisão reconhecendo a preclusão da tese de existência de contrato de comodato, convertendo o julgamento em diligência (fls. 516/517).

O Ministério Público deixou de intervir no feito, nos termos do Ato Normativo nº 295-PGJ/CGMP/CPJ (fls. 631).

É o relatório.

FUNDAMENTO e DECIDO.

Diante das decisões de fls. 624/626 e 634 declara-se a revelia do espólio de Luiz Sérgio Carraro, sem prejuízo dos atos até então praticados.

2. O pedido é procedente. (...)

(...) Ante o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido para declarar o domínio de FRANCISCO DE ASSIS VIEIRA sobre o imóvel localizado à Rua Major Maragliano, nº 204, Vila Mariana, nesta Capital, adotando-se a descrição técnica contida no laudo pericial de fls. 447, para o descerramento da matrícula.

Esta sentença servirá de mandado para registro, sendo desnecessária a expedição de novo documento, nos termos da Portaria Conjunta n.º 01/2008 das Varas de Registros Públicos da Capital, consignando-se que a parte é beneficiária da gratuidade. Custas na forma do §3º do artigo 98 do Código de Processo Civil. Custas, despesas e honorários, em 10% sobre o valor da causa, pela parte contestante, observada eventual gratuidade concedida.

Oportunamente, ao arquivo.

P.I.C. ”. (grifo nosso)

Embargos de declaração opostos pelo Espólio de Luiz Sérgio Carraro às fls. 646/647, rejeitados às fls. 648/649.

Recurso de apelação interposto pelo espólio às fls. 652/659.

Na petição de fl. 673, o autor informa que o recurso de apelação foi interposto por advogado que não possui poderes nos autos e cuja regularização não foi providenciada, mesmo após intimação expedida em 2023. Requer, assim, a certificação do prazo legal para interposição do recurso, apontando que o termo final se deu em 16/07/2024.

Contrarrazões (fls. 676/687).

Acórdão de fls. 695/708 não conheceu do recurso de apelação (fls. 652/659):

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Sentença de procedência. Recurso interposto pelo espólio, parte requerida. Ausência de regularização processual pela parte apelante, com decretação de sua revelia pelo Juízo de origem. Apelo interposto sem o devido instrumento de procuração. RECURSO NÃO CONHECIDO.” (v. 5137)

Embargos de declaração opostos pelo Espólio em face do acórdão de fls. 698/708. Alega-se que a procuração se encontra regularmente juntada aos autos (fl. 615) e que a habilitação do Espólio como parte foi expressamente admitida por decisão de 22 de abril de 2024 (fl. 616). Sustenta que, embora a sentença tenha acolhido a ação com base em elementos fáticos e documentais, não houve manifestação quanto à regularidade da representação processual, já sanada. Argumenta, ainda, que apenas no julgamento dos embargos de declaração o D. Juízo de origem mencionou a ausência de regularização, sem, contudo, ter fundamentado tal conclusão na sentença. Defende que a representação do Espólio foi plenamente reconhecida, não havendo fundamento para o decreto de revelia.

Acórdão de fls. 40/43 acolheu os embargos declaratórios de fls. 698/708:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PROCURAÇÃO. ACOLHIMENTO. I. CASO EM EXAME: 1. Embargos de declaração interposto por Luiz Sérgio Carraro (Espólio) e outro contra acórdão que não conheceu recurso de apelação em ação de usucapião extraordinária. Alegação de omissão e contradição quanto à análise da procuração e da habilitação do advogado nos autos. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de omissão ou contradição no acórdão embargado, especialmente no que tange à análise da procuração e habilitação do advogado. III. RAZÕES DE DECIDIR: 3. Constatada a existência de omissão no acórdão embargado, pois a procuração estava inserida nos autos principais e a habilitação do advogado foi aceita. 4. A nomenclatura incorreta da juntada da procuração ocasionou error in procedendo, justificando o conhecimento do recurso de apelação. IV. DISPOSITIVO E TESE: 5. Embargos de

declaração acolhidos, conhecendo do recurso de apelação e devolvendo os autos à Turma Julgadora para análise das demais teses recursais. Tese de julgamento: 1. A omissão quanto à análise de documentos essenciais justifica o acolhimento dos embargos de declaração. 2. Error in procedendo devido à nomenclatura incorreta da juntada de documentos. Legislação Citada: CPC, art. 1.022.”

Nas razões recursais (fls. 652/659), o Espólio de Luiz Sérgio Carraro insurge-se contra a sentença que julgou procedente o pedido de usucapião extraordinária, alegando vícios processuais e ausência dos requisitos legais para o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Sustenta, inicialmente, que não poderia ter sido decretada sua revelia, pois o réu, em vida, apresentou contestação em que impugnou de forma fundamentada a posse alegada pelo autor, a ausência de comprovação do pagamento de tributos e a falta de precisão na petição inicial. Argumenta que a juntada da matrícula do imóvel não demonstra o exercício de posse e que a descontinuidade da suposta posse decorre da multiplicidade de endereços do autor, não havendo qualquer comprovação de posse contínua e qualificada. Ressalta que, mesmo após a interdição e o falecimento do réu, não se poderia falar em revelia, sobretudo diante do prejuízo processual ocasionado e da ausência de oportunidade para produção de provas. Argumenta que, se o feito houvesse prosseguido regularmente, a natureza da posse poderia ter sido melhor esclarecida, inclusive pela análise do contrato de comodato firmado com o proprietário anterior, documento que evidencia que o autor detinha apenas posse precária. Aduz que esse contrato foi apresentado oportunamente e sua juntada não poderia ter sido desconsiderada sob o argumento de preclusão, pois é admissível a produção de prova até o momento da decisão final. Alega, ainda, que a inicial é imprecisa quanto ao marco temporal da posse e que o autor não alegou ou comprovou posse somada à de eventuais antecessores. Defende que, havendo comodato até a data da aquisição do imóvel pelo espólio, em 2010, a suposta posse só poderia ser considerada a partir de então, o que inviabiliza a contagem do prazo necessário para a usucapião extraordinária. Alega, também, cerceamento de defesa pela não designação de audiência de instrução e julgamento, ocasião em que poderia demonstrar a existência de outras residências mantidas pelo autor, afastando a alegada exclusividade da posse do imóvel. Aduz que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não há prova efetiva de pagamento de IPTU pelo autor, sendo a suposta quitação contestada e atribuída à subtração de documentos do verdadeiro contribuinte. Sustenta que, mesmo após notificação formal para desocupação, o autor permaneceu no imóvel, o que revela má-fé e confirma o caráter precário da posse. Por fim, afirma que a sentença se baseou equivocadamente na revelia, ignorando a produção de provas essenciais à comprovação da natureza jurídica da posse. **Diante disso, requer o provimento do recurso para: (a) anular a sentença a partir da contestação, com reabertura da instrução probatória; ou, subsidiariamente, (b) julgar improcedente o pedido de usucapião; com (c) inversão do ônus sucumbencial e fixação de honorários em favor do apelante.**

Recurso tempestivo e preparado (fl. 691).

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador Schmitt Corrêa em 03/09/2024, transferida para este Relator em 07/09/2024. Foi certificado em **11/03/2025** a publicação do acórdão que acolheu os embargos de declaração nº 1122127-26.2014.8.26.0100/50000.

Não consta expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é **anulada**.

Trata-se de “ação de usucapião extraordinária” proposta por FRANCISCO DE ASSIS VIEIRA.

O Espólio de Luiz Sérgio Carraro impugna a sentença que julgou procedente o pedido de usucapião extraordinária, sustentando ausência dos requisitos legais e vícios processuais, especialmente a indevida decretação de revelia, pois o réu apresentou contestação antes de ser interditado. Afirma que a posse alegada é precária, fundada em comodato, e

que o autor não comprovou posse contínua nem pagamento de tributos. Alega cerceamento de defesa pela não designação de audiência de instrução e julgamento. Requer a anulação da sentença com reabertura da instrução ou, subsidiariamente, a improcedência da ação, com inversão do ônus sucumbencial.

Com fulcro nos elementos constantes dos autos, acolhe-se a pretensão recursal deduzida pelo Espólio apelante, diante da constatação de vício processual relevante, qual seja, a indevida decretação de revelia da parte requerida, a qual comprometeu a regularidade do contraditório e da ampla defesa.

Consta dos autos que o réu originário apresentou contestação (fls. 123/127) antes de ser interditado, oportunidade em que impugnou expressamente os requisitos legais da usucapião extraordinária, notadamente quanto à ausência de posse contínua, *animus domini* e pagamento de tributos. Ocorre que, a despeito de tal manifestação de defesa, sobreveio a decretação de revelia, posteriormente ratificada na sentença, em manifesta afronta ao devido processo legal e ao disposto no artigo 9º do Código de Processo Civil, que veda a prolação de decisão contra a parte que não tenha sido previamente ouvida, salvo nas hipóteses de tutela de urgência ou evidência, o que não se verifica na espécie.

O vício foi expressamente reconhecido pelo próprio órgão julgador por ocasião do acolhimento dos embargos de declaração opostos pela parte ora apelante (fl. 43 dos autos dos embargos de declaração): “... *Nos autos de origem, foi acostada, ainda que erroneamente, a procuração de fls. 615, na qual consta o espólio do Sr. Luiz Sérgio Carraro, representado por sua inventariante, nomeando procurador para o feito. Na decisão de fls. 616, foi deferida sua habilitação, acolhendo-se, portanto, os argumentos da parte embargante. Destaca-se que a juntada do documento com nomenclatura incorreta ocasionou o error in procedendo, razão pela qual o recurso de apelação deve ser conhecido, a fim de viabilizar a análise das demais matérias ali suscitadas.*”. (grifo nosso)

Além disso, a sentença baseou-se, em grande parte, no laudo pericial de fls. 426/449, que atesta a existência de posse qualificada também com base em declarações colhidas pelo perito (fl. 641): “... *No caso dos autos, o laudo pericial carreado às fls. 426/449 atesta que a parte autora exerce a posse sobre o imóvel há mais de quinze anos, de forma direta, tranquila, contínua e sem oposição de terceiros. Tal posse foi confirmada por depoimentos colhidos pelo Jurisperito (fls. 434/435).*”. (grifo nosso)

Em manifestação de fls. 609/611 acerca do laudo pericial, a parte requerida, ora apelante, assim se posiciona: “... 6 - *Há que se atentar, sobremaneira, que o laudo do perito judicial padece de inúmeros vícios, primeiramente, porque a prova haveria de ser eminentemente técnica mas o perito louva-se em depoimentos testemunhais tomados a sua satisfação para proceder ao levantamento do bem, o que não pode validar o laudo, devendo ser dada oportunidade ao Réu para que produza suas provas em audiência de instrução e julgamento, onde tudo poderia ficar aclarado e ratificado para fins de improcedência da ação, até porque ao tempo do despacho saneador o Réu estava mal representado nesses autos, ante a renúncia do curador especial Guilherme Sant'ana tanto aqui como no feito da interdição, cujo ato, de vida não foi levado pelo Juízo ao conhecimento da nova curadora, o que constitui nulidade insanável, sob pena de cerceamento do direito da parte.*”. (grifo nosso)

Ressalte-se que, conforme alegado nas razões recursais, o espólio apelante sustenta a existência de contrato de comodato celebrado entre o autor e o antigo proprietário do imóvel, cuja vigência teria perdurado até a aquisição do bem pelo falecido. Apesar da relevância dessa alegação para a correta qualificação jurídica da posse, a instrução processual foi encerrada prematuramente, sem que se oportunizasse a necessária dilação probatória. **Ademais, os depoimentos colhidos diretamente pelo perito judicial, utilizados como fundamento para a conclusão acerca da posse contínua e qualificada, foram objeto de impugnação específica pela parte requerida, que não teve a oportunidade de contraditá-los em audiência. Tais circunstâncias impõem o reconhecimento do cerceamento de**

defesa e da nulidade da sentença, com o consequente retorno dos autos ao D. Juízo de origem, a fim de viabilizar a reabertura da fase instrutória, mediante a produção das provas necessárias, inclusive a realização de audiência de instrução e julgamento, se for o caso.

Diante do exposto, impõe-se a decretação de nulidade da sentença proferida, por afronta aos princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal, consagrados no artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal, bem como ao disposto nos artigos 10 e 139, inciso IX, do Código de Processo Civil. Constatada a indevida decretação de revelia da parte requerida, que apresentou contestação e verificado o cerceamento de defesa em virtude da ausência de oportunidade para produção de provas, notadamente quanto à designação de audiência de instrução e julgamento, impõe-se o retorno dos autos ao D. Juízo *a quo*, para regular prosseguimento do feito, com a reabertura da fase instrutória e a adoção das medidas necessárias à completa elucidação da controvérsia.

Conclusão.

Assim, impõe-se a anulação da r. sentença recorrida.

Ante o provimento do recurso não se aplica o disposto no § 11 do artigo 85 do CPC.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO, PARA DECLARAR A NULIDADE DA SENTENÇA RECORRIDA**, determinando-se o retorno dos autos ao juízo de origem, a fim de que seja reaberta a fase instrutória, com regular prosseguimento do feito.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator