



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396229

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064301-48.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CLAIR RACHED SOUBIHE, é agravado O JUÍZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E MARIO CHIUVITE JUNIOR.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

VIVIANI NICOLAU

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N : 48234
AGRAVO Nº: 2064301-48.2025.8.26.0000
COMARCA : Campinas
AGTE. : Clair Rached Soubihe
AGDO. : O Juízo

JUIZ DE ORIGEM: Lucas Pereira Moraes Garcia

AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. CITAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS TABULARES, CONFINANTES E ENTES PÚBLICOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame. Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que determinou a citação pessoal dos proprietários tabulares, confinantes e dos entes públicos interessados na ação de usucapião ordinária. Agravante sustenta que adquiriu o imóvel objeto da demanda por escritura pública registrada em 1997, que a documentação apresentada comprova a identidade dos antigos proprietários e que a exigência de citação poderá causar prejuízo irreparável.

II. Questão em discussão. A questão em discussão consiste em saber se, na ação de usucapião ordinária, é possível dispensar a citação dos proprietários tabulares, confinantes e dos entes públicos interessados.

III. Razões de decidir. A citação dos proprietários tabulares, confinantes e entes públicos é providência essencial para assegurar o contraditório e a ampla defesa e evitar nulidades. O devido processo legal exige o esgotamento das tentativas de localização das partes.

IV. Dispositivo. Decisão preservada. **NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO**” (v. 48234).

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto contra decisão interlocutória que determinou a citação pessoal dos proprietários tabulares e confinantes, bem como dos entes públicos interessados.

Origina-se de **ação de usucapião ordinária** proposta por **Clair Rached Soubihe** (processo nº 1015394-42.2024.8.26.0114).

A agravante sustenta, em síntese, que: o imóvel objeto da usucapião foi adquirido por meio de escritura pública registrada no 1º Tabelionato de Notas de

Campinas, em 1997; a documentação apresentada é suficiente para comprovar a identidade dos antigos proprietários, conforme parecer do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, que expressamente reconheceu a possibilidade de averbação do contrato; o processo de citação de todos os envolvidos, incluindo a União, o Estado e o Município, pode se arrastar por anos, causando prejuízo irreparável à agravante, que conta com 90 anos de idade e busca apenas a regularização documental do imóvel; a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a possibilidade de usucapião mesmo em situações em que não há qualificação completa dos antigos proprietários no registro. Por tais fundamentos, requer o provimento do recurso para reformar a decisão impugnada e determinar o prosseguimento da ação de usucapião sem a exigência da citação pessoal dos antigos proprietários.

Há requerimento de **antecipação dos efeitos da pretensão recursal**.

Ciência da decisão em **21/02/2025** (fls. 132/133 dos autos principais). Recurso interposto em **05/03/2025**. O preparo foi recolhido. Distribuição, por sorteio, a esta relatoria.

Antecipação de tutela recursal indeferida (fls. 128/129). Dispensada a apresentação de contraminuta. **Não registrada oposição ao julgamento virtual.**

É O RELATÓRIO.

O recurso não é provido.

A oitiva dos entes públicos e a citação dos confinantes e titulares de domínio são providências indispensáveis para assegurar o contraditório e a ampla defesa, prevenindo futuros litígios sobre o bem.

O Código de Processo Civil prevê a necessidade de esgotamento das tentativas de localização das partes e da posterior citação por edital, quando frustradas tais

diligências, conferindo legitimidade à decisão agravada.

Embora a agravante alegue possuir justo título e boa-fé, a regularização dominial pretendida por meio de usucapião exige o respeito ao devido processo legal, inclusive com a intimação de entes para resguardar interesse público eventual.

A existência de escritura pública de cessão de direitos hereditários não dispensa o trâmite regular da ação, tampouco afasta a obrigatoriedade de citação dos confrontantes e dos titulares tabulares.

Nesse sentido, desta Corte:

“Agravamento de Instrumento. Usucapião ordinária. Inconformismo voltado contra decisão que determinou citação dos proprietários tabulares de gleba maior em que inserida a área usucapienda. Adequação. Requisito indispensável para a regularidade da lide. Recurso desprovido. (TJSP; Agravamento de Instrumento 2332127-44.2024.8.26.0000; Relator (a): **Ramon Mateo Júnior**; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campos do Jordão - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 17/02/2025; Data de Registro: 17/02/2025).”

“APELAÇÃO. USUCAPIÃO. NULIDADE. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO TITULAR DO DOMÍNIO. Recurso interposto em face da sentença que julgou procedente o pedido inicial, declarando o domínio dos autores sobre o imóvel usucapiendo. Inconformismo da inventariante dos bens deixados pelo espólio titular do domínio, não citado na origem. Acolhimento. Precedentes deste E. TJSP. A citação do titular do domínio do imóvel usucapiendo é indispensável para a regularidade da relação processual, sob pena de nulidade absoluta por ofensa ao contraditório (art. 115, I, do CPC). Espólio não citado na pessoa de seu representante legal. Sentença anulada. RECURSO PROVIDO, com determinação. (TJSP; Apelação Cível 1116077-76.2017.8.26.0100; Relator (a): **Clara Maria Araújo Xavier**; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 20/10/2022; Data de Registro: 20/10/2022).”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em conclusão, a decisão é preservada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU
Relator