



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000403425

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1112341-16.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ADRIANA DA HORA CARVALHO FERREIRA, MANUEL DOS SANTOS CARVALHO e ANDRE DA HORA CARVALHO, são apelados GILBERTO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e IZABEL CRISTINA URIAS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Advogada ausente.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 23 de abril de 2025

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1112341-16.2018.8.26.0100.

Apelantes: **Adriana da Hora Carvalho Ferreira e outros.**

Apelados: **Gilberto da Silva e outro.**

Comarca: São Paulo – F. Central - 1ª Vara de Registros Públicos.

Magistrada: **Gisela Aguiar Wanderley.**

V O T O N° 13480

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL EM SITUAÇÃO DE COMPOSSE. PROVA PERICIAL PRODUZIDA DURANTE PANDEMIA. AUSÊNCIA DE VISTORIA PELO PERITO. LAUDO REALIZADO COM BASE EM IMAGENS AÉREAS E NO MEMORIAL APRESENTADO PELOS AUTORES. IMPUGNAÇÃO APRESENTADA PELOS CONFRONTANTES. CERCEAMENTO DE DEFESA. NECESSIDADE DE COMPLEMENTAÇÃO DO LAUDO.

1. Ainda que o autor tenha restringido sua pretensão, indicando se tratar unicamente da casa 1, há impugnação específica quanto à metragem indicada no laudo, que tomou em consideração exclusivamente imagens colhidas da internet e do memorial apresentado pelos autores.

2. Considerando que o laudo pericial será o instrumento pelo qual se estabelecerá o desdobramento da matrícula imobiliária, deve conter a discriminação correta da área usucapida como forma de impedir indevido prejuízo de terceiros.

3. O recurso é provido para que a prova pericial seja complementada, seguindo-se contraditório específico quanto à extensão da área a ser usucapida, com oportuna prolação de nova sentença.

4. Recurso provido.

1. Trata-se de ação de usucapião ajuizada por GILBERTO DA SILVA e IZABEL CRISTINA URIAS, julgada procedente pela r. sentença de fls. 440/444, cujo relatório se adota, nos seguintes termos:

Ante o exposto, JULGA-SE PROCEDENTE o pedido para DECLARAR a aquisição, por Gilberto da Silva e Izabel Cristina Urias, da propriedade, por usucapião, do imóvel localizado em Rua dos Patis, n. 391, casa 1, Vila Nova Cachoeirinha, objeto da matrícula n. 152.302 do 3º CRI de São Paulo. Para eventual abertura de matrícula, deverá ser adotada a descrição técnica contida nos autos (fls. 288-290). ... Custas e emolumentos pela parte autora,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

observados, no que couber, o § 1º, IX e o § 3º do art. 98 do CPC. Tendo em vista a sucumbência, condena-se a parte contestante ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos advogados da parte adversa, fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, na formado art. 85, § 2º, do CPC, suspensa a exigibilidade em razão da gratuidade de justiça ora deferida (CPC, art. 98, § 3º). Tendo em vista que a ação de usucapião configura processo necessário, regido, quanto à imposição dos ônus sucumbenciais, pelo princípio do interesse e não pelos princípios da sucumbência ou da causalidade (STJ, REsp 23.369), deixa-se de condenar o réu revel a pagamento de honorários advocatícios. Registro dispensado (NSCGJ, art. 72, § 6º). Publique-se. Intimem-se.

Apelam Adriana da Hora Carvalho Ferreira, André da Hora Carvalho e Manuel dos Santos Carvalho, ao fundamento de que o imóvel que se pretende usucapir integra área maior, compostos por outros imóveis independentes, um deles onde estabeleceram sua residência. Sustentam que o pagamento integral do IPTU pelos requeridos não lhes confere a posse necessária para usucapião da integralidade do imóvel, ressaltando a existência de vício de citação e falta de fundamentação.

Processado o recurso sem preparo (os apelantes são beneficiários de gratuidade judiciária) e com contrarrazões.

É o relatório.

2. A preliminar de vício de citação não merece cabimento, pois a citação obedeceu à norma do art. 256, II, CPC, merecendo destaque o fato de que houve diligência por parte de oficial de justiça acusando que não foi possível *“localizar o lote dos fundos, sendo que o local se trata de uma Viela 'escadão' com diversas casas”*. O recebimento de citação por pessoa idosa, por outro lado, não é causa de vício processual em face da presunção de capacidade civil, com a ressalva de que apelantes, ingressando nos autos, tiveram oportunidade de se opor à pretensão.

Concedida a gratuidade judiciária às fls. 177, rejeita-se a preliminar de deserção veiculada em contrarrazões.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

No mais, trata-se de usucapião de parte de um imóvel edificado, de modo que a composesse não se limita a prédios independentes em um mesmo terreno, mas lajes sobrepostas e paredes compartilhadas (fls. 166/170, 469), que devem ser identificadas e delimitadas, com possibilidade de contraditório dos demais compossuidores e definição da área usucapida no laudo pericial.

Contudo, na hipótese presente, em razão das restrições sanitárias impostas pela Pandemia do Covid-19, o que se constata é que o perito sequer diligenciou no local (fls. 278).

Ainda que o autor tenha restringido sua pretensão, indicando se tratar unicamente da casa 1, há impugnação específica quanto à metragem indicada no laudo, que tomou em consideração exclusivamente imagens colhidas da internet (fls. 279/283) e do memorial apresentado pelos autores (fls. 187/188 e 283/288).

Desse modo, considerando que o laudo pericial será o instrumento pelo qual se estabelecerá o desdobramento da matrícula imobiliária, deve conter a discriminação correta da área usucapida como forma de impedir indevido prejuízo de terceiros.

O recurso, do exposto, é provido para que a prova pericial seja complementada, seguindo-se contraditório específico quanto à extensão da área a ser usucapida, com oportuna prolação de nova sentença.

Inaplicável a norma do art. 85, § 11, CPC.

3. Ante o exposto, *dá-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator