



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445779

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036637-89.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é parte recorrente Município de São Paulo, é a parte recorrida Erica Luzia Fischer Justolin, Marcelo Perez Contes de Oliveira.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 24065

Apelação nº: 1036637-89.2021.8.26.0100

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: São Paulo

Foro de origem: Foro Central Cível

Vara de origem: 1ª Vara de Registros Públicos

Juiz(a) de origem: Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Recorrente: Município de São Paulo

Recorrido(a): Erica Luzia Fischer Justolin, Marcelo Perez Contes de Oliveira

APELAÇÃO. Usucapião extraordinária. Superveniente arguição de bem público pela municipalidade. Nulidade. Detecção. Fato de o imóvel usucapiendo (suposto bem público), aparentemente estar cercado de outros imóveis que não invadem "áreas públicas", que transparece a prematuridade de julgamento e inviabiliza a imediata aplicação da súmula 340 do C. STF (AO MENOS SEM PRÉVIA INSTRUÇÃO A SERVIR-LHE DE BASE). Nulidade reconhecida *ex officio* para devolver ao município o prazo para oferta de contestação e, em especial, viabilizar a produção de provas. Sentença anulada. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 1035/1038, que julgou procedente o pedido formulado pela parte então autora, consistente em síntese na declaração do usucapião do imóvel aludido na inicial.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

"Ante o exposto, JULGA-SE PROCEDENTE o pedido para DECLARAR a aquisição, por Marcelo Perez Contes de Oliveira e Érica Luzia Fischer Justolin, da propriedade, por usucapião, do

imóvel localizado em Rua Desembargador Policarpo de Azevedo, n. 48, CEP: 04041-010, inserido em área maior do imóvel objeto da transcrição n. 4.490 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Para eventual abertura de matrícula, deverá ser adotada a descrição técnica contida nos autos (fls. 170; 173; 177). Por conseguinte, EXTINGUE-SE o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil".

No presente instante, inconformada, a parte recorrente, municipalidade, suscita: i) preliminar de nulidade de citação/intimação; ii) que o bem usucapiendo é público e não pode ser usucapido nos termos da súmula 340 do STF.

Recurso tempestivo e isento de preparo (fls. 1041/1050).

Contrarrazões em fls. 1093/1115, em que defende a parte recorrida que: i) não houve nulidade de citação / intimação; ii) a municipalidade foi revel; iii) sua citação / intimação ocorreu via portal eletrônico; iv) os imóveis vizinhos estão registrados em nome de pessoas físicas e não existem estudos técnicos quanto a eles apontando interferência em área pública; v) o Sr. oficial do 14º Registro de Imóveis registra que nada há a opor ao registro do imóvel usucapiendo em face à documentação lá existente; vi) não foi juntado nenhum documento registral que proveque a área teria sido incorporada e/ou desapropriada e inserida ao patrimônio público municipal; vii) os simplórios documentos juntados pela APELANTE não permitem uma visão clara da área que alega ter sofrido interferência, que não é o caso destes autos; viii) não há razão para que, de 3 imóveis vizinhos, só um interfira em área pública.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada, respeitada a convicção do(a) MM. juiz(a) de primeiro grau, deve ser ANULADA de ofício (ainda que motivo diverso ao defendido pela prefeitura).

A começar, vale pontuar que se compadece este colegiado da pretensão da parte autora, ora recorrida, todavia não se pode abstrair que de um lado existem interesses privados e de outro um alegado INTERESSE PÚBLICO encabeçado pela municipalidade ao defender ser o imóvel usucapiendo um bem público.

Interesse público que seria inclusive, suscetível de autorizar a aplicação imediata da súmula 340 do C. STF à espécie **(despontando nítido que, ainda que conseguisse a parte recorrente o reconhecimento do domínio por esta via, em nada estaria impedida a municipalidade de retomar o bem pelos poderes administrativos que lhe são inerentes, a exemplo da desapropriação).**

Pois bem, ocorre que o convincente patrono da parte recorrida, mediante incisivo discurso, cuidou de fulminar de dúvidas as razões e os laudos que a prefeitura colacionou ao feito.

Ora, se os imóveis contíguos ao discutido no feito NÃO INVADEM ÁREA PÚBLICA e estão alegadamente registrados em nome de particulares, porque justamente o da parte ora recorrente ostentaria esta condição?

E mais, o imóvel aparentemente está ocupado desde 1965 pela família da parte recorrente e não está em área de invasão ou desprovida de infraestrutura, mas sim no conhecido bairro da Vila Clementino (rente ao bairro da Vila Mariana e relativamente próximo à Avenida Paulista).

Isto sem contar que o croqui de fls. 1054, além de transparecer a presumida povoação de área indicada alhures, dá conta de que o bem está cercado de outros imóveis por todos os lados.

Repertório de argumentos que autorizam reconhecer a prematuridade do julgamento, a fim de sanar o verdadeiro turbilhão de indagações que passaram a permear o feito e são dignos de esclarecimentos para a entrega do melhor direito ao caso concreto.

Destarte, o recurso de apelação deve ser PROVIDO para anular a r. Sentença e os atos praticados desde a fase de citação editalícia, assegurar a oferta de

contestação pela municipalidade e REABRIR A INSTRUÇÃO (com especial enfoque aos tópicos delineados em fundamentação).

Em continuidade, considerando que o presente recurso está sendo provido para fins de anulação da r. sentença, não é caso de se impor à parte recorrida a condenação ao pagamento de honorários recursais (art. 85, § 11, do CPC), em especial porque o decreto de anulação revoga integralmente o julgado, inclusive no tocante à distribuição da sucumbência tal qual operada foi.

Por último, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do CPC.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para cassar a r. sentença.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)