



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1113017-95.2017.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Perda da Propriedade**  
 Requerente: **A.S.L.**  
 Requerido: **G.J.P.S.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vivian Labruna Catapani**

Vistos.

A.S.L. ajuizou ação anulatória de sentença ("*querella nulitatis*") em face de G.J.P.S., em que requerer a declaração de nulidade da sentença que julgou procedente a ação de usucapião de nº 0329443-80.2001.8.26.0100, que tramitou neste Juízo. Afirma a autora que seu pai A.B.L. o requerido celebraram instrumento particular de cessão de 50% do imóvel usucapiendo no ano de 1989, sendo que a empresa por eles constituída no local tinha como sócia a mãe da requerente. Narra que seu pai, compossuidor do bem, jamais foi citado na ação de usucapião, tendo falecido no ano de 2017, sendo sua família surpreendida pela notícia da sentença proferida na ação de usucapião. Informa, ainda, que o instrumento contratual em questão foi omitido pelo requerido na ação da usucapião. Por tais razões, requer a declaração de nulidade da referida sentença (fls. 01/04).

Com a inicial vieram documentos (fls. 5/20).

A inicial foi emendada às fls. 25/351.

À fl. 352 foi deferido parcialmente o pedido de tutela de urgência, de modo a se averbar a propositura da presente ação junto à matrícula do imóvel.

O réu apresentou contestação (fls. 368/372), em que alegou, em síntese, ter adquirido direitos sobre o imóvel usucapiendo no ano de 1980, sendo que o instrumento contratual respectivo acabou sendo extraviado. Narra que, após a aquisição, construiu no local um pequeno galpão, onde instalou uma empresa em sociedade com a mãe da autora, figurando o pai dela como sócio oculto. Informa que, em 1989, tendo encontrado casualmente o vendedor do imóvel, acabou por firmar novo contrato, eis que a outra cópia do contrato, pertencente ao vendedor, havia sido levada embora pela sua ex-mulher. Esclarece que, no novo contrato, o pai da requerente foi



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1113017-95.2017.8.26.0100 - lauda 1**

incluído como parte, tendo em vista o relacionamento amigável que mantinha com o contestante. Narra que, não obstante, no ano de 1995, a sociedade foi desfeita, retirando-se a mãe da requerente da empresa, e tendo sido acordado verbalmente com A. que os direitos relativos ao imóvel usucapiendo permaneceriam exclusivamente com o requerido. Conta que, em contrapartida, o pai da autora passaria a se utilizar de outro imóvel de titularidade de ambos, localizado no Parque Novo Mundo, sem nada pagar ao requerido. Informa que, desde então, esse outro imóvel vem sendo utilizado pela família da autora, sem nenhuma contraprestação ao contestante, ao passo que o imóvel usucapiendo passou a ser utilizado exclusivamente pelo requerido. Ao final, o contestante pugnou pela improcedência da ação. Juntou documentos (fls. 373/386).

Sobreveio réplica (fls. 390/396).

Instadas as partes acerca das provas que pretendiam produzir (fl. 397), as partes pleitearam a produção de prova oral.

Realizada audiência de instrução, foram ouvidas cinco testemunhas e um informante (fls. 417/418 e 440).

As partes apresentaram alegações finais por escrito (fls. 442/446 e 447/456).

Vieram-me os autos conclusos.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Trata-se de *querella nulitatis*, em que a requerente afirma que seu genitor, compossuidor do imóvel, não foi sido citado no processo de usucapião nº 0329443-80.2001.8.26.0100, no qual houve procedência do pedido em benefício do ora requerido.

No caso em tela, restou evidenciado que o genitor da requerente, A.B.L. de usucapião. Note-se, a propósito, que seu nome sequer consta do edital de fl. 315.

Alega a requerente que seu genitor era compossuidor do imóvel usucapiendo. Para comprovar suas alegações, a autora juntou o documento de fls. 6/10, que demonstra que seu genitor adquiriu, em conjunto com o requerido, no ano de 1989, direitos sobre o imóvel usucapiendo. Por meio de tal contrato, ficou acordado que o preço total pela aquisição era de NCz\$ 10.000,00, sendo NCz\$ 4.000,00 pagos no ato e NCz\$ 6.000,00 pagos em duas parcelas, que venceriam dentro de 30 e 60 dias a contar da assinatura do contrato. Também ficou acordado que os requerentes, até então locatários, passariam a ter posse total do imóvel (vide item 6 de fl. 8).

Note-se que referido documento, além de nada mencionar acerca do alegado contrato assinado anteriormente exclusivamente pelo requerido em 1980, não foi por ele



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1113017-95.2017.8.26.0100 - lauda 2**

mencionado, nem mesmo apresentado na ação de usucapião (fls. 13/15). A propósito, na inicial daquela ação, o requerente informou apenas que o instrumento contratual por ele firmado no ano de 1980 foi extraviado, nada mencionado acerca da existência de um segundo contrato firmado no ano de 1989 (vide item 1 de fl. 13), nem mesmo informando acerca da existência do genitor da requerente.

O requerido, no presente feito, alega ter celebrado contrato verbal com o genitor da requerente, no ano de 1995, quando do término da sociedade entre ambos, no qual ficou acordado que o requerido passaria a ter direito exclusivo sobre o imóvel usucapiendo. Como moeda de troca, teria sido acordado com A. que este poderia desfrutar de outro imóvel de propriedade de ambos sem que fosse necessário pagar nenhum valor a título de aluguel para o requerido até que os valores dois dois imóveis se equilibrassem.

Ocorre que a prova testemunhal produzida pelo requerido nestes autos não fez prova suficiente de suas afirmações. Isso porque, em que pese a testemunha Silvana (funcionária do requerido) e o informante Roberto (advogado que propôs a ação de usucapião) tenham afirmado ter presenciado reunião na qual o acordo verbal entre G. e A. foi celebrado, suas declarações são contrariadas pelos depoimentos das testemunhas A.C. e R. (funcionária do genitor da requerente), arroladas pela autora, segundo as quais sempre foi afirmado por A. e também de conhecimento de seus funcionários que, mesmo após o fim da sociedade, A. continuava a deter direitos sobre o imóvel usucapiendo, sendo que G. foi meramente autorizado a utilizar o imóvel usucapiendo para suas atividades comerciais.

Dessa forma, tendo sido contraditórios os depoimentos das testemunhas arroladas pelas partes e ouvidas em Juízo, não logrou êxito o requerido em comprovar suas alegações acerca do acordo celebrado com A. e de sua posse exclusiva sobre o bem, às quais se contrapõe o instrumento contratual de fls. 6/10 juntado pela autora, o qual sinaliza pela existência de direitos de A. sobre o imóvel usucapiendo e seu interesse em integrar a ação de usucapião.

Assim, mostra-se claro que o genitor da requerente também deveria ter sido citado na ação de usucapião, não tendo a ausência de tal citação sido suprida pelo edital nela expedido, no qual sequer constou o nome de A., terceiro interessado conhecido. Assim, nos termos do artigo 115, I, do CPC, mostra-se forçosa a declaração de nulidade da sentença que julgou o mérito da ação de usucapião, já que nela não houve a integração completa do contraditório.

Dito isso, **julgo procedente a ação** para declarar a nulidade da sentença que julgou o mérito da ação de usucapião nº 0329443-80.2001.8.26.0100.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1113017-95.2017.8.26.0100 - lauda 3**

No mais, condeno o requerido a pagar as custas processuais e os honorários advocatícios dos patronos da parte autora, que arbitro em R\$ 3.000,00, observando-se que, em face da complexidade da causa e do trabalho desenvolvido pelo I. Patrono, a fixação de referidos honorários com base no valor da causa importaria na fixação de valor desproporcional e desarrazoado, o que autoriza a aplicação excepcional do mencionado parágrafo.

A presente sentença servirá, após seu trânsito em julgado, como mandado para o Cartório de Registro de Imóveis competente, de modo que seja cancelado o registro da sentença proferida na ação de usucapião.

Intime-se.

São Paulo, 11 de julho de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**1113017-95.2017.8.26.0100 - lauda 4**