



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002955

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0041408-64.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SELMA ANASTÁCIO, é apelado EDEL EMPRESA DE ENGENHARIA S/A. (MASSA FALIDA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 0041408-64.2020.8.26.0100
Parte Apelante: Selma Anastácio
Parte Apelada: Edel Empresa de Engenharia S/A. (Massa Falida)
Interessados: Laspro Consultores Ltda - Administradora Judicial
(Administrador Judicial) e outros
Comarca: São Paulo – Foro Central Cível
Voto nº 00423

***APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE
USUCAPIÃO – IMPROCEDÊNCIA –
FALÊNCIA DA PROPRIETÁRIA
REGISTRAL – SUSPENSÃO DO PRAZO
PRESCRICIONAL AQUISITIVO – ART. 47
DO DECRETO-LEI Nº 7.661/45 –
AUSÊNCIA DE PROVA DOCUMENTAL
MÍNIMA – INSUFICIÊNCIA DA PROVA
TESTEMUNHAL – REQUISITOS NÃO
DEMONSTRADOS – IMPOSSIBILIDADE
DE RECONHECIMENTO DA ACESSIO
POSSESSIONIS – RECURSO
DESPROVIDO.***

O prazo para a prescrição aquisitiva é suspenso com a decretação da falência da proprietária registral, conforme disposto nos arts. 40 e 47, ambos do Decreto-Lei n.º 7.661/45, que regula as obrigações do falido e a indisponibilidade de seus bens.

A alegação de posse mansa, pacífica e ininterrupta por período superior ao exigido legalmente, somada à accessio possessionis, carece de comprovação documental suficiente, não sendo possível lastrear o pedido de usucapião exclusivamente em prova testemunhal.

Inexistência de provas precisas e seguras acerca do marco inicial da posse e da continuidade do exercício do animus domini antes da decretação da falência da empresa titular do imóvel.

Precedentes jurisprudenciais confirmam a

interrupção da prescrição aquisitiva em razão da decretação de falência.

SENTENÇA MANTIDA – APELO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto pela parte autora, contra a sentença proferida às fls. 453/458, cujo relatório ora se adota, que julgou improcedente ação de usucapião.

Inconformada, a parte autora pugna pela reforma da sentença, sob a alegação de que o marco inicial da posse teria sido comprovado. Aduz que não houve óbice por parte de nenhum dos requeridos quanto à procedência da demanda. No tocante à falência da requerida, destaca que, conforme art. 47 da Lei n.º 7.661/45, os prazos prescricionais não correm apenas em relação às obrigações de responsabilidade do falido para salvaguardar os interesses dos credores, correndo a prescrição normalmente de terceiros para com o falido. Afirma que, no caso, ocorreu a *accessio possessionis*, pois a posse foi transmitida a título singular por ato *inter vivos*. Assevera que trouxe cópia do laudo produzido nos autos n.º 0009586-80.1998.8.24.0004, que tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araranguá/SC, na qual o qual o possuidor antecessor, Pedro Peres, busca reintegrar-se da posse de determinada área e imóveis registrados em nome da empresa Transcontinental Empreendimentos Imobiliários LTDA. Afirma que a posse do vendedor Pedro Peres advém daquela exercida pelo seu

falecido pai, Serafim Inácio Peres, que seria de conhecimento público e notório na comunidade local, o que teria sido provado com a juntada de registros de que ele era proprietário e possuidor de toda a gleba de terra do local. Acrescenta que, em 27/05/2015, Pedro ganhou uma ação que lhe conferiu mandado de manutenção de posse, já tendo transcorrido nove anos sem qualquer intervenção ou contestação. Alude que houve construção de residência de veraneio. Alega que, somada a posse do antecessor, já seriam quase 40 anos de posse mansa, pacífica, contínua e ininterrupta do imóvel. Diz que não recolhe impostos, porque a prefeitura obsta o registro em seu nome, mas que o *animus domini* estaria demonstrado pela mansidão e pacificidade. Assim, requer a integral reforma da sentença para que a ação seja julgada procedente, afastada a tese da interrupção do prazo aquisitivo.

Recurso tempestivo, isento de preparo e processado com a resposta da parte adversa às fls. 477/482.

Parecer da D. Procuradoria Geral de Justiça às fls. 490/495, opinando pelo não provimento do recurso.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. J. L. MÔNACO DA SILVA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de

Designação nº 170/2024, com conclusão dos autos em 07/10/2024.

É o relatório.

Verifico, de início, que a sentença de fls. 303/306, que julgou improcedente o pedido, foi anulada pelo v. acórdão de fls. 349/357 por reconhecer a ocorrência de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado do mérito, sem proporcionar à parte oportunidade para comprovar as suas alegações por meio da prova testemunhal requerida.

Com o retorno dos autos à origem, a autora apresentou o rol de fl. 365. Expediu-se ofício ao Município de Balneário do Arroio/SC (fl. 374), o qual apresentou a resposta de fls. 377/384.

O juízo determinou que as partes se manifestassem a respeito (fl. 385). A autora requereu a designação de audiência de instrução (fl. 386).

A magistrada acolheu o pedido de expedição de carta precatória para oitiva das testemunhas Erick, Antonio Nunes, Valentim Pinto e Amarildo Roque (fls. 393/394), para o que foi expedida Carta Precatória (fls. 396/397).

Foi designado o dia 23/02/2023 para a realização do ato deprecado (fl. 405), o qual foi realizado, conforme Certidão de fl. 417.

Assim, a autora requereu o regular prosseguimento do feito, com apresentação de memoriais (fl. 424).

Feito este resumo dos principais pontos, necessários à compreensão da controvérsia, passa-se a decidir.

A autora propôs a ação em face Edel Empresa de Engenharia S/A – CLA Companhia Latino Americana de Engenharia, atribuindo-lhe a condição de proprietária e confrontante, assim como outros confrontantes.

O Ministério Público, ao opinar no caso (fls. 192/197), citou o parecer da Administradora Judicial da Massa Falida de CLA Cia Latino América de Engenharia, nos autos do processo n.º 0004070-56.2020.8.26.0100, uma outra ação de usucapião extraordinária proposta por Maria de Fátima Santana Rufino e Raulino Tadeu Rufino, no qual indicou não ser possível utilizar a ação de manutenção de posse para demonstrar o requisito temporal da usucapião.

O ponto é que, com a arrecadação dos bens da empresa falida, suspende-se a contagem do prazo para a usucapião.

Apesar da anulação da sentença anterior, esse fundamento foi retomado. A falência foi requerida em 31/10/2000 e ainda foi regida pelo Decreto-Lei n.º 7.661/45, cujo art. 47 regulava as obrigações de responsabilidade do falido.

A apelante argumenta que o art. 47 deveria ser considerado apenas para as obrigações do falido e que ele não influenciaria a prescrição do direito de terceiros em relação a ele.

Ocorre que, desde a decretação da falência, o devedor perde o direito de administrar os seus bens, bem como de deles dispor. Essa era a norma contida no art. 40 do Dec. Lei n.º 7.661/45.

Como desdobramento lógico, a partir de tal instante, a prescrição aquisitiva é suspensa, porque o seu pressuposto é o de que não haja resistência do proprietário, pois ela dever ser mansa e pacífica.

E como bem observou a D. Procuradoria Geral da Justiça, está assentado na jurisprudência que a decretação da falência enseja a interrupção da prescrição aquisitiva por meio de usucapião.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente desta Colenda Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – FALÊNCIA – DECISÃO QUE DEFERIU O PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO IMÓVEL PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DO SÓCIO DA AGRAVADA – AFASTAMENTO DA ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADE NA INTIMAÇÃO – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE JUSTO TÍTULO PARA A POSSE – DECRETO DE FALÊNCIA QUE SUSPENDE O PRAZO PARA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA – USUCAPIÃO RECHAÇADA – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO

PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2108787-89.2023.8.26.0000; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 26/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024)

No mais, a sentença assentou que:

"Não foi carreado aos autos qualquer prova que indica que o alienante Pedro exerceu a posse em período anterior a 1980, como, por exemplo, qualquer comprovante de IPTU, contas de água/luz."

O apelante diz que Pedro ganhou uma ação que lhe conferiu mandado de manutenção de posse.

Os depoimentos feitos no laudo efetuado nos autos do processo n.º 0009586-80.1998.8.24.0004 (fls. 204/234) foi impugnado às fls. 276/278, por ter apresentado depoimento divergentes e ser inconclusivo quanto à fixação do marco inicial da posse.

O próprio perito registrou à fl. 236:

"2) Com relação à data em que o autor começou a tomar posse, há divergências entre as alegações, onde há testemunhas que alegam que a posse se dá desde os anos 30 do século passado até alegações de que esta se deu nos anos 80, em data imprecisa." [destaques do original]

Todos os requisitos precisariam ter sido atendidos e

não apenas alguns deles. A alegação de construção de residência de veraneio ou de posse pacífica por período insuficiente não atende aos requisitos legais para usucapião.

Assim, não há documentos comprovando a posse antes da quebra da empresa, bem como precisas informações sobre o início do período aquisitivo.

Como bem apontou a D. Procuradoria Geral de Justiça para o deferimento do pedido de usucapião seria necessário um lastro documental mínimo, de modo que a pretensão não poderia ser lastreada exclusivamente em prova testemunhal.

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator