



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000301288

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento nº 2075759-62.2025.8.26.0000**, da Comarca de Arujá, em que é agravante Imobiliaria e Construtora Continental Ltda. e agravados Lindalva Rodrigues de Alencar, Antenor Santos de Jesus e Francisca Narcisa de Jesus; interessados Walter Luongo, Valeria Custodio Zorzetti e Municipio de Arujá.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2075759-62.2025.8.26.0000

Agravante: Imobiliária e Construtora Continental Ltda.

Agravados: Lindalva Rodrigues de Alencar, Antenor Santos de Jesus e Francisca Narcisa de Jesus

Interessados: Walter Luongo, Valeria Custodio Zorzetti e Município de Arujá

Comarca: Arujá

Assunto do Processo: Usucapião Especial (constitucional)

Voto nº 15.933

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE USUCAPIÃO –
Decisão interlocutória que determinou a suspensão do
processo até julgamento da ação civil pública nº
0003769-81.2000.8.26.0045 – Inconformismo da requerida –
Pretensão de que se dê continuidade ao processo ao
argumento de que o pedido cinge-se as ações em que figura
como autora - Tema 60, STJ – Mantida a determinação de
suspensão da ação principal – Precedentes envolvendo
idêntica questão – Decisão mantida – RECURSO NÃO
PROVIDO*

Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que, em ação de usucapião determinou a suspensão da ação principal em decorrência de ação civil pública.

Acena com a existência da ação civil pública 0003769-81.2000.8.26.0045 que determinou a suspensão dos feitos em que esta agravante figura como parte, especificamente nas ações de despejo, reintegração de posse e reivindicatória; todavia, indevida a extensão dos efeitos da referida

decisão em relação aos lotes excluídos fora do alcance da ACP, como o lote em litígio, de forma que deve prosseguir o feito; insiste no fato de que não é mencionado na ação civil pública a suspensão das ações de usucapião; ademais a suspensão tem tempo limitado a um ano o que não foi observado pela decisão agravada.

Acena com o prejuízo advindo da decisão ao argumento de que o período de suspensão da marcha processual poderá ser computado para a prescrição aquisitiva.

Alega que a suspensão determinada se restringe às ações movidas pela agravante e que, em determinadas situações, não estaria compelida a ofertar bens de sua propriedade pelo valor previsto no acordo previsto na ação civil pública, como lotes com área superior a 250m² situados em avenidas, esquinas ou destinados ao comércio, bem como quanto aqueles que não manifestaram interesse em aderir ao acordo no prazo de 60 dias da notificação encaminhada.

Segue relatando que foi designado novo Promotor de Justiça que se manifestou pela execução do 'acordo' e pleiteou diversas providências que ensejaram a suspensão da marcha processual de todas as ações ajuizadas pela agravante, para se determinar quem seriam os beneficiários dos acordos homologados; com a decisão agravada, a agravante está sendo obrigada a estender os efeitos do acordo para aqueles que não faziam jus ao referido acordo, por mera liberalidade do juízo.

Requer a continuidade da marcha processual, ou subsidiariamente que a suspensão não exceda o prazo de um ano nos termos do artigo 313, §4º, do CPC.

Recurso processado, restando indeferido o efeito suspensivo/ativo pretendido, consignando que a não instauração do contraditório não implicará em prejuízo à parte agravada, devendo ser privilegiado os princípios da celeridade e economia processual.

É o relatório.

Trata-se de ação de usucapião relativa ao Lote 26, Quadra 37, Loteamento Parque Rodrigo Barreto.

A decisão agravada assim dispôs:

Em decisão proferida nos autos da ação civil pública, que tramita perante a 1ª Vara desta Comarca de Arujá/SP, sob o nº , foi determinada a suspensão da marcha processual dos feitos em que a Imobiliária e Construtora Continental Ltda. figura como parte e cujo objeto verse sobre imóvel localizado no loteamento Parque Rodrigo Barreto.

A fim de evitar eventual oposição de embargos de declaração, esclareço que referida decisão determina a suspensão processual de todos os feitos em que a embargante figura como parte, tendo como objeto lotes localizados no Parque Rodrigo Barreto. Não há qualquer menção acerca de lotes excluídos do acordo em que a marcha processual deverá prosseguir. Segundo a referida decisão:

“Considerando a evidente questão prejudicial instalada (interna e externa), que pode repercutir sobre o mérito de outras causas em trâmite perante este juízo e fora dele, principalmente porque não é possível determinar, ao menos neste momento, quem são os beneficiários do acordo homologado nestes autos e quais lotes por eles são ocupados, o que pode ocasionar decisões e sentenças conflitantes, a teor do quanto disposto no inciso V do art. 313, alínea a e b, do CPC, determino a suspensão da marcha processual dos feitos em que a executada figura como parte, especificamente as ações de despejo, reintegração de posse e reivindicatórias, cujo objeto seja lote de imóvel localizado no Parque Rodrigo Barreto”.

Desse modo, como é possível observar pelo trecho extraído da decisão, é de rigor a suspensão de todos os feitos em que a embargante faz parte, cujo objeto da ação seja imóvel localizado no loteamento Parque Rodrigo Barreto.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Outrossim, apesar da decisão mencionar que deverão ser suspensos “especificamente as ações de despejo, reintegração de posse e reivindicatórias”, entendo que o rol não é taxativo, mas sim exemplificativo, principalmente no que diz respeito à natureza das ações. Neste sentido, ações como usucapião, embargos de terceiro e eventuais cumprimento de sentença, a meu ver, também devem ser suspensas, pois versam sobre a posse e a propriedade de lotes localizados no loteamento Parque Rodrigo Barreto, podendo trazer prejuízo futuro às partes envolvidas.

Tanto é que a própria decisão proferida nos autos da ação civil publica determina à embargante que junte “a relação de lotes de sua propriedade, localizados no Parque Rodrigo Barreto, com a indicação e qualificação dos ocupantes, independente da relação jurídica existente, incluindo as relações locatícias, apontando ainda os números dos processo sem trâmite ou findos a eles eventualmente relacionados” (g.n).

Foi determinado, também, que o Distribuidor local providenciasse “a listagem de ações em que a Imobiliária e Construtora Continental figura como parte, em trâmite e findas, separando aqueles que figura como autora e aquelas que figura como ré” (g.n).

Ainda, a decisão determinou que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, caso tenha ciência “acerca da existência de litígios individuais ajuizados sobre quaisquer dos lotes, deverá indicar o número do feito a ele correspondente”.

Entendo, portanto, que deverão ser suspensas todas as ações em que a embargante figure como parte, desde que o objeto verse sobre lotes localizados no loteamento Parque Rodrigo Barreto.

Assim, estando a controvérsia da presente ação relacionada à hipótese abarcada pela decisão proferida nos autos da ação civil pública, de rigor a suspensão do feito até que sobrevenham novas informações sobre o caso.

Suspenda-se o feito, realizando as anotações necessárias.

Oportunamente, deverão as partes peticionar no processo a fim de requerer a retomada da marcha processual.

Pretende a agravante a continuidade da ação principal, ao argumento de que figura nesta ação como ré e não como autora, bem como porque referido lote não estaria incluído no acordo firmado na ação civil publica nº 0003769-81.2000.8.26.0045.

Depreende-se da inicial da ação de usucapião, que a autora visa a declaração e domínio de imóvel que possui área de 184,22m², que não é destinado a comércio e aparentemente não está localizado em avenida nem em esquina, não se podendo aferir com a segurança necessária de que estaria excluído do mencionado acordo.

A despeito da decisão que determinou a suspensão das ações de despejo, reintegração possessória e reivindicatórias, não há exclusão expressa das demais ações envolvendo a agravante e o loteamento Parque Rodrigo Barreto.

Ademais, a determinação de suspensão das ações se deu justamente para apuração dos beneficiários do acordo homologado.

Ainda, o disposto no §4º do artigo 313, do Código de Processo Civil, não tem caráter absoluto, e pode ser flexibilizado, sobretudo visando evitar decisões conflitantes e que geram prejuízos às partes envolvidas ou até mesmo terceiros.

Logo, não se verifica o desacerto da decisão agravada.

Neste sentido, julgados deste Tribunal de Justiça, envolvendo idêntica questão, parte agravante e o Loteamento Parque Rodrigo Barreto

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO – Insurgência

recursal voltada à determinação de suspensão do feito, até julgamento da ação civil pública que abrange ações movidas pela agravante, relativa a imóveis situados no Loteamento Parque Rodrigo Barreto (conforme determinação expressa daquele Juízo) – Suspensão que prevalece, a teor do quanto decidido pelo C. STJ, em sede de recursos repetitivos (Tema nº 60) – Flexibilização do prazo máximo de um ano previsto no art. 313, § 4º, do Código de Processo Civil – Precedentes – Decisão mantida – Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2371571-84.2024.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Arujá - 2ª Vara; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO CUMPRIMENTO DE SENTENÇASuspensão de feitos individuais determinada em ação civil pública Necessidade de respeito à decisão proferida naquela demanda, até por seu objetivo de julgar matérias prejudiciais aos feitos individuais Usucapião sobre lote vinculado ao objeto da ação coletiva Decisão mantida Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2036506-38.2023.8.26.0000; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 24/08/2023 g.n.)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de usucapião. Decisão que determinou a suspensão do andamento do feito em razão da decisão proferida nos autos da Ação Civil Pública nº 0003769-81.2000.8.26.0045. Recurso da ré. Não acolhimento. Imóvel objeto da controvérsia que está localizado no 'Parque Rodrigo Barreto'. Loteamento que compõe acordo celebrado entre a ora agravante e o Ministério Público do Estado de São Paulo, nos autos da Ação Civil Pública. Suspensão devida. Precedentes deste Tribunal. Decisão confirmada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v.44946). (TJSP; Agravo de Instrumento 2314353-35.2023.8.26.0000; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/06/2024 g.n.)

Agravo de instrumento. Ação de reintegração de posse. Suspensão do processo, conforme decisão emanada da Ação Civil Pública nº 0003769-81.2000.8.26.0045. Parque Rodrigo Barreto. Finalidade de evitar decisões conflitantes. CPC, art. 313, inciso V, alíneas "a" e "b". Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2257422-12.2023.8.26.0000; Relator (a): Luis



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Carlos de Barros; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Arujá - 2ª Vara;
Data do Julgamento: 13/02/2025; Data de Registro: 13/02/2025)*

Nestas condições, fica mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator