



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368130

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0126230-64.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, IVANI NASCIMENTO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), ROGÉRIO OLIVEIRA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA EUNICE DA SILVA DE CARVALHO (JUSTIÇA GRATUITA), JOSE CÍCERO CARVALHO DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), RUIDALVA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), CLEUSA VIEIRA DE FREITAS (JUSTIÇA GRATUITA), GIRLAINE FERREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), VANESSA MUNIZ (JUSTIÇA GRATUITA), JOSE MIROBAL DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), JOMIRES DIAS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), CARLOS JOSE CONCEIÇÃO DO ROSARIO (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA ITA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), AMARIA SUELI DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), LUCIENE ALMEIDA BRITO (JUSTIÇA GRATUITA), ELIEZER FLORENCIO VIANA (JUSTIÇA GRATUITA), UILSON PEREIRA DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), FABIANE CAMPANHA REIS (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA JOSE FERREIRA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), ADENOR DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), ELVIRA ROSA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA DO SOCORRO GERALDO GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA), VERONICA DOS SANTOS RIBEIRO PINTO (JUSTIÇA GRATUITA), DEIJANE XAVIER DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), MARILENE XAVIER DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), GRACI DOS SANTOS RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), ADRAIANA XAVIER DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), VICENTINA HELENA RUBENS (JUSTIÇA GRATUITA), MARLY FERREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), MARILENE ALMEIDA DE JESUS (JUSTIÇA GRATUITA), NEIDE MARIA ROCHA (JUSTIÇA GRATUITA), GILBERTO BATISTA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), IOLANDA MARIA DE CASTRO (JUSTIÇA GRATUITA), ARIANA TAMIRES BEZERRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), EDJANE RODRIGUES CAVALCANTE (JUSTIÇA GRATUITA), JOSENILDA DA SILVA BRITO (JUSTIÇA GRATUITA), EDMILSON MIRANDA (JUSTIÇA GRATUITA), ALBILSA RAMOS DE MACEDO (JUSTIÇA GRATUITA), ANTONIO FRANCISCO ALVES, ELAINE ALVES DE ALVARENGA (JUSTIÇA GRATUITA), ANDREA GOMES PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), JOVANILDO PAULO DOS SANTOS DE PAULA (JUSTIÇA GRATUITA), AURORA CRISTINA GOMES DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA) e JOSÉ PASSOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado NASCENTE COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA. (MASSA FALIDA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IRINEU FAVA (Presidente), AFONSO BRÁZ E LUÍS H. B. FRANZÉ.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

IRINEU FAVA
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 58393

APELAÇÃO N°: 0126230-64.2012.8.26.0100

**COMARCA: SÃO PAULO — 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES
JUDICIAIS**

**APTES.: IVANI NASCIMENTO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) E
OUTROS**

**APDA.: NASCENTE COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA (MASSA
FALIDA)**

APELAÇÃO — Embargos de Terceiro — Controvérsia nos autos da falência de corré — Disputa judicial de longa data envolvendo os ocupantes do Conjunto Habitacional Pinheirinho e Comunidade Itajuibe — Embargos opostos pela Defensoria Pública em nome dos mesmos — Imóveis arrecadados na falência da Construtora pelo ajuizamento de ação revocatória — Inicial dos Embargos que relata tentativa da Massa quanto à venda dos bens, ocupados há décadas por pessoas de baixa renda — Alegado cenário de violação ao princípio constitucional de garantia da segurança jurídica — Pretensão também à prescrição aquisitiva por usucapião — Sentença de improcedência — Recurso interposto pelos embargantes — Insistência na tese inicial — Não acolhimento — Acervo probatório que aponta para injusta posse dos autores — Ocupantes que tinham plena ciência acerca de irregularidades na comercialização dos lotes — Descabimento da alegação de boa-fé — Má-fé que afasta o alegado direito de retenção por benfeitoria — Imóvel pertencente à empresa submetida a processo de falência — Curso da prescrição aquisitiva da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

propriedade que se interrompe com a decretação da quebra – Entendimento do C. STJ a respeito – Atuação do Ministério Público como "custos legis" – Alegação de nulidade da sentença afastada, destacada, contudo, a necessidade de observância na origem de cautelas que assegurem o respeito ao princípio da dignidade humana – Sentença mantida – Recurso desprovido, com observação.

Trata-se de recurso de apelação tirado contra a r. sentença de fls. 1147/1150, cujo relatório fica adotado, prolatada pelo MM. Juiz de Direito Leonardo Fernandes dos Santos que julgou **improcedentes** EMBARGOS DE TERCEIRO opostos pelos apelantes.

Sustentam as recorrentes, em síntese, a necessidade de reforma da decisão que afirma ter ignorado a função social da propriedade e os direitos constitucionais à moradia das famílias ocupantes da área em questão há mais de 4 décadas. Discorrem sobre o cabimento no cenário de usucapião especial coletivo à luz do disposto no artigo 10 do Estatuto da Cidade. Entendem que, ainda que se reconheça que a determinação de falência interrompe os prazos prescricionais contra a Massa, tal regra não pode ser entendida como absoluta quando há direitos fundamentais envolvidos como ocorre na espécie. Destacam a ocupação por população de baixa

renda, o que demanda promoção de um planejamento estratégico para regularização fundiária e urbanística. Tecem considerações sobre a complexidade da demanda e necessidade de implementação de uma política jurisdicional de tratamento e mediação de conflitos fundiários como afirmam ocorrer no cenário. Nesse passo, entendem pela nulidade da sentença que não observou a necessidade de remessa dos autos ao GAORP, criado por esse E. Tribunal em 11.11.2014 pela Portaria 9.102, com vistas a minimizar o impacto social derivado da ordem de reintegração de posse. Discorrem sobre o direito de retenção por benfeitorias à luz do disposto no artigo 1.219 do CC dada à consolidação da ocupação ao longo de décadas e os investimentos feitos pelos moradores da área. Pedem o provimento do recurso para que haja o reconhecimento do usucapião especial coletivo e, no caso desse não ser o entendimento, que sejam os autos enviados ao Grupo de Apoio às Ordens Judiciais de Reintegração de Posse - GAORP, com suspensão do processo até sua manifestação nos termos formulados, aguardando ainda o reconhecimento do direito de retenção por benfeitorias (fls. 1159/1175).

Recurso tempestivo e respondido (fls. 1186/1192).

Anotada a concessão da gratuidade da justiça aos recorrentes.

Manifestação da D. Procuradoria Geral de Justiça a fls. 1204/1210.

É O RELATÓRIO.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de EMBARGOS DE TERCEIRO opostos pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo e outros em face de Massa Falida de Nascente Comercial e Construtora Ltda e outros nos autos da falência nº 0006696-79.1982.8.26.0100.

Objetiva a demanda a manutenção da posse dos imóveis situados na Rua Estevam Garcia, 132, denominado Conjunto Habitacional Pinheirinho e terreno da Rua Itajuíbe registrado sob matrícula nº 44.129 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da capital, bens arrecadados na falência da requerida por revocatória ajuizada em 1998, julgada procedente em 2003 e averbada em 2008.

Extraí-se da inicial que o então sócio da empresa falida, Luiz Carlos Saad, após transferir fraudulentamente referidos bens da massa para sua titularidade em janeiro de 1980, passou a transferir posse e direitos sobre os mesmos para centenas de pessoas carentes e de boa fé, por meio de contratos particulares, em cenário de loteamento irregular.

Entendem assim os demandantes que a tentativa da Massa em aliená-los, após o processo revocatório, implica em violação do princípio constitucional de garantia da segurança jurídica, além de afrontar a dignidade humana, suscitando questões afetas ao direito à moradia para, inclusive, obterem o reconhecimento da prescrição aquisitiva por usucapião coletivo urbano.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em razão dos fatos, buscaram a procedência dos Embargos em conformidade com os pedidos principais formulados a fls. 78/79, aguardando em tese subsidiária o reconhecimento de seu direito à indenização por benfeitorias realizadas na área litigiosa.

Por decisão lançada a fls. 932/933, dentre outras considerações, foi reconhecida a vedação de rediscussão sobre a ocupação do imóvel situado na Rua Estevam Garcia, 132, conhecido por Conjunto Habitacional Pinheirinho. E isso por ter havido o reconhecimento judicial de ilicitude da ocupação pelos autores em cenário de coisa julgada, persistindo a lide apenas no tocante ao bem localizado na Rua Itajuibe – “Comunidade Itajuibe”.

Ainda, por decisão de fls. 1068/1074, reconheceu-se a ilegitimidade passiva de Luiz Carlos Saad, Denise Saad, Luiz Augusto de Sá e Thais Avancini Monteiro por não possuírem vínculo com o imóvel, entendendo o i. magistrado que a demanda presente deveria prosseguir apenas em face da Massa Falida, proprietária do mesmo.

O processo assim seguiu e, após longa tramitação processual, fora sentenciado, decisão contra a qual ora recorrem os embargantes.

Pois bem.

Quanto aos alegados direitos constitucionais envolvidos na presente discussão, embora sensível a esta relatoria, tem-se que não podem ser invocados em cenário de invasão clandestina por diversas pessoas.

É o que se extrai facilmente de documentos que instruem a inicial (fls. 110,164, 169, 174, 189, 197, 205, 244, 448).

Como bem apontou o i. representante do Ministério Público em sua manifestação acostada a fls. 1136/1146:

“(...)Portanto, depois que o imóvel já havia sido invadido, com os invasores já instalados no terreno, é que se tem notícias de supostos acordos realizados em nome do sócio da empresa falida com alguns dos ocupantes do imóvel em litígio, à revelia da massa falida, visando a manutenção dos invasores no terreno invadido.

Na prática, temos que a massa falida foi duplamente violada, primeiro pelos sócios da empresa falida com a transferência fraudulenta do imóvel, e, posteriormente, com a invasão clandestina efetivada por centenas de pessoas. Na sequência, parece que alguns dos invasores também teriam sido golpeados por pessoas que se diziam proprietárias do terreno invadido ou que falavam em nome deles.(...)”.

A despeito de lamentável a ocorrência em todo o seu contexto, imperioso o enfrentamento da controvérsia nos limites da demanda presente.

Nesse passo, irretocável a r. sentença.

Como acima destacado, transbordam os autos em provas acerca de verdadeira invasão da área, com ciência inequívoca dos ocupantes acerca da real situação do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em outras palavras, como destacado pelo i. sentenciante a fls. 1149 "Não existem nos autos documentos que demonstrem propriedade hígida dos embargantes e tampouco vício na reintegração de posse pela Massa Falida, que ocorreu conforme à legislação."

Descabida pois a alegação de boa-fé a sustentar a pretensão formulada.

Prosseguindo, também não há que se falar em prescrição aquisitiva por usucapião como discorrem os embargantes.

Primeiro porque afastado o viés de domínio, diante da precariedade das ocupações, inexistindo como reconhecer o "animus domini".

E depois porque tem-se pela impossibilidade jurídica do pedido em razão da falência, o que leva à indisponibilidade do bem inclusive para aquisição.

Em outras palavras, diante da *quebra*, o possuidor perde a posse pelo ingresso do Estado em sua esfera Jurídica.

Nesse sentido, confira-se entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça a respeito, tão bem selecionado pela r. sentença a fls. 1149/1150:

FALIMENTAR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL.DESCABIMENTO. EFEITOS DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA.PATRIMÔNIO AFETADO COMO UM TODO. USUCAPIÃO.INTERRUPÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. MASSA FALIDA OBJETIVA. ART. 47 DO DL 7661/45. OBRIGAÇÕES DE

RESPONSABILIDADE DO FALIDO. 1. Ação ajuizada em 21/03/01. Recurso especial interposto em 09/12/14 e atribuído ao gabinete em 25/08/16. Julgamento: CPC/73.2. O propósito recursal é decidir se houve usucapião de imóvel que compõe a massa falida, à luz do DL 7.661/45.3. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88. 4. A sentença declaratória da falência produz efeitos imediatos, tão logo prolatada pelo juízo concursal.5. O bem imóvel, ocupado por quem tem expectativa de adquiri-lo por meio da usucapião, passa a compor um só patrimônio afetado na decretação da falência, correspondente à massa falida objetiva. Assim, o curso da prescrição aquisitiva da propriedade de bem que compõe a massa falida é interrompido com a decretação da falência, pois o possuidor (seja ele o falido ou terceiros) perde a posse pela incursão do Estado na sua esfera jurídica. 6. A suspensão do curso da prescrição a que alude o art. 47, do DL 7.661/45 cinge-se às obrigações de responsabilidade do falido para com seus credores, e não interfere na prescrição aquisitiva da propriedade por usucapião, a qual é interrompida na hora em que decretada a falência devido à formação da massa falida objetiva.7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (REsp 1680357/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/10/2017, DJe 16/10/2017).

No mais, também sem sustentação o pleito de retenção por benfeitorias.

A posse da área em questão deu-se em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cenário de má-fé como apurado, sorte não assistindo aos embargantes quanto a referido pleito, dispensando a questão maiores considerações a respeito.

Por fim, descabida a alegação de nulidade da sentença nos moldes em que suscitada.

Registre-se a atuação do Ministério Público no feito como *custos legis*, tanto em 1º quanto no 2º grau de jurisdição, em inegável reforço à proteção aos interesses dispostos na demanda e a correta aplicação da lei.

De qualquer forma, em atenção aos reflexos da presente decisão no cenário em que envoltas as pessoas presentes na área ora em disputa, de se destacar a necessidade de observância na origem de cautelas que assegurem o respeito ao princípio da dignidade humana.

Na esteira dessas considerações, tem-se que a sentença justa e adequada solução ao litígio, restando mantida por seus próprios fundamentos.

E por tal resultado, de rigor a majoração dos honorários advocatícios em grau recursal para 15%, em favor dos patronos da parte adversa, sobre a base lá estipulada, observadas as regras da gratuidade da justiça.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, com observação.

IRINEU FAVA

RELATOR