



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro : 2025.0000397637
Apelação Cível n. 1002514-12.2016.8.26.0045
Voto n. 51420

Vistos, etc.

Nego seguimento ao recurso.

Registro que a presente decisão monocrática tem respaldo no art. 168, § 3º, c.c. o art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo.

É caso de ratificar os fundamentos da r. sentença apelada, proferida nos seguintes termos:

“(...) Trata-se de ação reivindicatória c.c. perdas e danos, movida por IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA. em face de DANIEL DICASTRO. Em síntese, alega a autora que é proprietária do lote 23 da quadra 02, localizado no Loteamento Arujá Centro Residencial, nesta cidade e Comarca de Arujá/SP. A invasão se iniciou em meados de 2012. Através de diligências, a autora constatou que o requerido edificou um imóvel comercial no local. Assim, requer a procedência dos pedidos iniciais para reconhecer o direito da requerente à plena propriedade, determinando a imediata desocupação do requerido. Ainda, requer a condenação do requerido nos frutos e rendimentos, indenização por fruição na ordem de 0,5%



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sobre o valor de mercado do bem, desde a data da invasão. Por fim, requer a condenação do requerido no pagamento de IPTU e outros tributos que recaíram sobre o bem à época da invasão, bem como despesas atinentes às contas de consumo até a efetiva desocupação da área (fls. 01/12).

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 13/28.

Citado (fl. 43), o requerido apresentou contestação às fls. 46/52, alegando, em suma, que a detentora da posse anterior do imóvel era Maria do Oliveira Rosário, desde 1975. O réu adquiriu os direitos possessórios do imóvel, em 12.02.2008, conforme a matrícula anterior do imóvel. Assim, requer a improcedência dos pedidos iniciais. Juntou os documentos de fls. 53/107.

Réplica às fls. 110/132.

Instada a especificarem provas (fl. 150), as partes se manifestaram às fls. 152 e 153/154.

Decisão saneadora à fl. 155.

Audiência de instrução (fls. 163/166).

Memoriais escritos acostados às fls. 170/177 e 178/182.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Inicialmente, indefiro a suspensão do presente feito, conforme requerido pela parte ré (fls. 302 e 310), pois não há nenhuma ação em trâmite que prejudique o julgamento da presente demanda.

Não há necessidade de produção de outras provas e a matéria que restou controvertida é exclusivamente de direito. Em homenagem ao princípio da celeridade (art. 4º, CPC e art. 5º, LXXVIII, CF), incumbe ao magistrado zelar pela razoável duração do processo (art. 139, II, CPC), indeferindo as diligências inúteis e protelatórias (art. 370, parágrafo único, CPC).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Estão presentes as condições da ação e os pressupostos processuais.

No mérito, os pedidos são improcedentes.

(...)

Embora haja prova nos autos da propriedade do bem reivindicando, conforme se verifica pela matrícula juntada à fl. 16, o réu alegou ter adquirido os direitos possessórios do imóvel, em 12.02.2008, de Maria do Oliveira Rosário, o que restou comprovado pela juntada do contrato de fls. 54/59.

Pois bem.

Conforme preconiza a Súmula 237 do STF, a usucapião pode ser arguida em matéria de defesa pela parte ré. Neste sentido, o acolhimento da exceção de usucapião, oposta como defesa em ações de reivindicações pressupõe seja demonstrada a posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini, pelo prazo legal necessário ao seu reconhecimento.

Segundo o art. 1.238 do Código Civil, aquele que, por quinze anos ininterruptos, sem oposição, possuir como seu imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé. Em complemento, o parágrafo único do dispositivo em comento estabelece que o prazo se reduz em dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual.

Pelo conjunto probatório acarreado nos autos, verifica-se que o réu logrou êxito em demonstrar os requisitos necessários.

O instrumento particular de compromisso de venda e compra, acostado às fls. 54/59, denota a veracidade das alegações defensivas, pois demonstra que o réu, de fato, adquiriu os direitos possessórios do imóvel, em 12.02.2008, o que demonstra a sua boa-fé perante a situação.

Ademais, a prova oral colhida nos autos corrobora com a versão apresentada pela parte ré.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A testemunha RENATO BRITO DOS SANTOS declarou que o prédio comercial construído no local começou a ser erigido em 2012 pelo réu. Atualmente, trata-se de uma edificação de grande porte. Antes do réu, tratava-se de um terreno vago pertencente por uma sra. conhecida como Maria.

A testemunha JOSÉ HENRIQUE SOARES FALCÃO declarou que antes da edificação da construção, o lote se encontrava vazio. Declarou ainda que Maria do Rosário se dizia ser proprietário do imóvel, tanto que vendeu o terreno para terceiro. Não sabe informar se a autora já havia construído alguma edificação no local.

Em seu depoimento pessoal, o réu DANIEL DICASTRO informou que adquiriu o lote da sra. Maria do Rosário. Possui o comércio, no local, desde 2008. Não sabe de quem a sra. Maria do Rosário adquiriu o imóvel. Pela matrícula da área total do imóvel, o proprietário registral é Renato Napolitano.

Deste modo, extrai-se que o réu vem ocupando o imóvel há, aproximadamente, dezesseis anos, não havendo, assim, qualquer indício de fiscalização antiga ou até mesmo cuidado por parte da autora. Com isso, a argumentação da autora no sentido de que a ocupação do imóvel seria recente ou mesmo clandestina não encontra respaldo na prova dos autos.

Neste ponto, destaco a inércia da autora, haja vista que, conforme consta na inicial, os seus fiscais teriam constatado a ocupação do imóvel em meados de 2012, porém o réu se encontra no imóvel desde 2008.

Portanto, não restou comprovado nos autos a real data da invasão, nem mesmo quem teria sido o invasor que pudesse arcar com eventuais indenizações atinentes à invasão do imóvel.

O réu, por outro lado, logrou êxito em comprovar que atende todos os requisitos necessários para a prescrição aquisitiva do imóvel, encaixando-se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

na hipótese prevista no art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, haja vista ter estabelecido a sua moradia habitual no imóvel.

Ressalte-se que, conforme entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, é possível o reconhecimento da usucapião de bem imóvel na hipótese em que o requisito temporal exigido pela lei é implementada no curso da respectiva ação judicial (REsp 1.361.226).

Com efeito, o acolhimento da exceção de usucapião, oposta como defesa pelo réu, deve ser acolhida, diante do conjunto probatório produzido nos autos.

Não obstante a tese da defesa, a situação que envolve os imóveis de propriedade da requerente, localizados em loteamentos nesta cidade, demanda certa cautela ante a peculiaridade do caso.

São de conhecimento público e notório nesta cidade e Comarca de Arujá/SP, que diversas pessoas firmaram contratos de locação com a imobiliária autora, referentes a lotes vagos, sem qualquer construção, acreditando que estavam realizando a aquisição de referidos imóveis e que os aluguéis, em verdade, tratar-se-iam das parcelas do negócio jurídico de compra e venda. Isso estaria ocorrendo ante a decretação judicial da indisponibilidade de bens da parte autora, realizados em ações civis públicas que ainda se encontram em trâmite.

Note-se que, possivelmente, os contratantes não desconheciam o teor do contrato de locação, tendo o discernimento de diferenciar uma relação locatícia de uma compra e venda, porém confiaram que a forma estabelecida pela autora lhes garantiria, ainda que a posteriori, a aquisição do imóvel.

Deste modo, é forçoso reconhecer que a estratégia adotada pela parte autora constitui, em verdade, simulação contratual, nos termos do art. 167



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do Código Civil, a fim de disfarçar negócio jurídico diverso.

Segundo o art. 167 do Código Civil, “é nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma”.

Ainda, o Enunciado 293 da IV Jornada de Direito Civil previu que “na simulação relativa, o aproveitamento do negócio jurídico dissimulado não decorre tão somente do afastamento do negócio jurídico simulado, mas do necessário preenchimento de todos os requisitos substanciais e formais de validade daquele”.

Essa conclusão se reforça ante a peculiar situação pela qual a requerente atualmente se encontra, já que a celebração de um contrato locatício seria a única maneira juridicamente possível de se dispor dos lotes que possui, já que o seu patrimônio se encontra indisponível, desde 28.09.2009, por determinação judicial exarada nos autos do processo nº 0049383-42.2009.8.26.0224, que tramita perante a 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarulhos.

Além do mais, a indisponibilidade dos bens da autora também foi decretada, em 19.02.2011, por força de determinação judicial advinda dos autos da Ação Civil Pública nº 0003769-81.2000.8.26.0045, que tramita perante a 1ª Vara desta Comarca de Arujá, tendo sido levantada recentemente.

Neste contexto, urge esclarecer que o Ministério Público ajuizou ação civil pública contra a requerente, em razão da constatação de irregularidades no Loteamento denominado Parque Rodrigo Barreto, onde se localizam diversos imóveis locados sob as mesmas condições.

Embora o imóvel objeto da presente ação esteja localizado no loteamento Arujá Centro Residencial, a situação é aplicável ao presente caso, por analogia, vez que subsistem elementos que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

indiquem a utilização dos mesmos recursos dissimulatórios empregados pela parte autora no loteamento Parque Rodrigo Barreto.

Como se pode observar, a locação de imóveis representa um recurso corriqueiramente utilizado pela parte autora para induzir os contratantes a permanecerem em determinada área sem lhes garantir o real direito de aquisição que lhes fora assegurado, de forma verbal, no momento da celebração do contrato locatício. Prova disso é o fato de haver outros casos similares objetos de ações em trâmite nesta Comarca de Arujá, assim como na Comarca vizinha de Guarulhos.

Aliás, é oportuno destacar que o próprio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em diversos julgados, reconhece o recurso utilizado pela requerente, inclusive, já mantendo a nulidades destes contratos locatícios, por se tratarem de evidentes casos de simulação.

Neste sentido:

(...)

Desta forma, pela análise do caderno probatório aliada ao conhecimento deste Juízo acerca das demandas e do contexto fático-jurídico que envolve a autora, conclui-se pela improcedência dos pedidos iniciais.

Ante ao exposto, em relação à ação principal, resolvo o mérito (art. 487, I, do CPC) e julgo IMPROCEDENTES os pedidos iniciais.

Diante da sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da causa corrigido (...)."

E mais, é sabido que a presente ação reivindicatória está amparada no direito de propriedade, em que o titular do domínio vindica a coisa do possuidor



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não proprietário, que a detém indevidamente.

No caso dos autos, afigura-se de rigor manter a improcedência da presente ação reivindicatória porque, embora conste o registro do imóvel sob matrícula n. 52131 em nome da autora, ora apelante, tal lote integrava área maior registrada sob o n. 13.147, com o ajuizamento de ação de reintegração de posse em 2005 pela apelante contra Maria Neusa Oliveira do Rosário. O pedido foi julgado improcedente, com decisão transitada em julgado. Maria Neusa, aliás, foi quem cedeu seus direitos possessórios ao réu, ora apelado (v. fls. 16, 48, 54/59, 101/105 e 382).

Em consulta aos autos da referida ação possessória é possível constatar a posse sem oposição e longeva da cedente Maria por *“mais de vinte anos”*, conforme se extrai da fundamentação da r. sentença, conforme trecho a seguir reproduzido: *“(...) As testemunhas arroladas pelas rés, por sua vez, conquanto não tenham sido capazes de fornecer informações mais detalhadas sobre o caso, atestaram que os requeridos estão ocupando o imóvel há muitos anos, mais de vinte anos, e que lá residem. Também relataram que nunca testemunharam qualquer ato de reivindicação por parte da autora (...)”* (v. andamento do processo n. 0005398-17.2005.8.26.0045).

Além disso, segundo a jurisprudência dominante do Colendo Superior Tribunal de Justiça, *“(...) a citação promovida em ação possessória julgada improcedente não interrompe o prazo para a aquisição da propriedade pela usucapião (...)”* (AgRg no REsp 944661 / MG, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, T3 - TERCEIRA TURMA, j.13/08/2013).

É dizer, ao contrário do alegado, não foi



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

demonstrada a posse indevida/clandestina do apelado e tampouco verificada a causa interruptiva da prescrição, tratando-se, na verdade, de posse sucessiva longa e justificada no tempo, nos termos do art. 1.243 c.c. arts. 1.207 e 1.208, segunda parte, todos do Código Civil. Tanto isso é verdade, que no processo de usucapião ajuizado pela cedente/antecessora Maria o apelado (cessionário/sucessor) assumiu o polo ativo da demanda (v. andamento do processo n. 0000012-25.2013.8.26.0045 e fls. 54/59, 61, 64/69 e 106/107).

Ou seja, o conjunto probatório confirma a alegada posse mansa e pacífica, longa e com *animus domini* do apelado. A propósito, a Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal autoriza expressamente a arguição da usucapião em defesa.

Em suma, a r. sentença apelada não comporta reparos.

Não há majoração de honorários porque a parte apelada não apresentou contrarrazões (fls. 522).

Por fim, uma advertência: o recurso interposto contra esta decisão poderá ficar sujeito a multa.

Posto isso, nego seguimento ao recurso.

Int.

São Paulo, 25 de abril de 2025

J.L. MÔNACO DA SILVA
Relator