



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000407185

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0003791-97.2002.8.26.0198, da Comarca de Franco da Rocha, em que é apelante JOSE CARLOS CIAO, são apelados CESAR EDUARDO MAUAD, LEILA TABET MAUAD e ELIAS AKKAWI (ESPÓLIO).

ACORDAM, em 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, com determinação, V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente), SANDRA GALHARDO ESTEVES E CASTRO FIGLIOLIA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

JACOB VALENTE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº: 0003791-97.2002.8.26.0198

Apelante: JOSÉ CARLOS CIAO

Apelados: CESAR EDUARDO MAUAD (E OUTROS)

Interessado: RICARDO ELIAS AKKAWAI

COMARCA: FRANCO DA ROCHA

VOTO 42.641

*POSSESSÓRIA - Ebulho decorrente da alteração unilateral de marco divisório, com deslocamento da cerca e construção de edificações (galpões industriais) - Contestação que aponta que a área é ocupada por mais de 20 anos sem qualquer oposição, sendo inclusive objeto de ação de usucapião ajuizada anteriormente, com pedido de reunião dos processos, que restou acatada pelo juízo, foi reformada em segundo grau de jurisdição e restabelecida pelo Superior Tribunal de Justiça - Sentença que julgou apenas a ação possessória, com procedência do pedido, eis que a perícia judicial identificou situação de esbulho - Irresignação recursal do réu alegando que a sentença é nula por não ter julgado o pedido de usucapião, pedindo, se o caso, que a reintegração seja convertida em perdas e danos em razão do alto investimento feito no local - SENTENÇA - Situação em que houve decisão, transitada em julgado, pelo Superior Tribunal de Justiça determinando a reunião dos processos em função da conexão oriunda da mesma causa remota (posse sobre a área) - Ação de usucapião que foi ajuizada antes e o reconhecimento da posse longa e pacífica pelo réu de área maior do que aquela em que está contida o 'esbulho' implicaria, invariavelmente, na improcedência do pedido de reintegração de posse - Circunstância em que a sentença é anulada para que seja feito o julgamento conjunto, terminando-se a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

instrução da ação de usucapião – Hipótese de expedição de ofício ao juízo de origem comunicando o teor do presente acórdão – Apelação provida, com determinação.*

1 - Trata-se de ação para reintegração na posse de parte ideal de imóvel rural (Fazenda dos Cristais) localizado fisicamente no Município de Franco da Rocha, sob alegação de que o réu havia desrespeitado o marco divisório do terreno próximo da Rodovia dos Bandeirantes e ali ateado fogo na mata existente, esbulhando cerca de 15 alqueires e cercando a área com arame farpado, iniciando a construção de galpões comerciais no local. Dizem os autores que elaboraram Boletim de Ocorrência perante a autoridade policial competente. Não houve pedido de liminar.

Após citado, na contestação de fls. 113/123 o réu aponta, em preliminar, provável erro na matrícula do imóvel dos autores, pois não poderia estar registrado na Comarca de Jundiaí, eis que se encontra em Franco da Rocha. Diz, ainda, que a posse do imóvel estava sendo discutida em ação de usucapião, sendo que ele nunca o invadiu, pois exercida posse por seu pai, Angelo Ciao, mansa e pacífica, por mais de 20 anos, e, nessa condição, começou a construir dentro do seu próprio terreno, inclusive antes dos autores ali chegarem. Juntou documentos (fls. 124/208).

Em despacho saneador o magistrado *a quo* determinou a produção de prova pericial para estabelecer a exata área do suposto esbulho e se objeto de usucapião (fls. 236), sobreindo o laudo de fls. 305/333, no qual o perito apontou que ela está inserida na matrícula 61.254, portanto, de propriedade dos autores, mas também é discutida nos autos da ação de usucapião.

Em função disto, o juízo determinou a reunião da ação possessória com a de usucapião (fls. 483), no entanto essa decisão foi revogada no julgamento do Agravo de Instrumento nº 7277741-6 (fls. 526/529), que foi, mais à frente, revogado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Agravo de Instrumento nº 1.242.716 (fls. 787/788).

Posteriormente, para cumprir o decidido no REsp 1.124.007/SP (fls. 741/742) foi remarcada audiência de instrução (fls. 859), bem como a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

determinação de apensamento dos processos possessório e de usucapião (fls. 753), com redistribuição dos autos para a segunda vara cível local (fls. 759).

Na audiência de instrução realizada em 07/06/2016 foi determinada a realização de nova perícia na área esbulhada, diante do prazo decorrido desde o primeiro laudo produzido (fls. 1322/1323). O novo laudo foi juntado as fls. 1372/1461, e complementado as fls. 1503/1533, 1614/1641, 1744/1751, 1862/1881 e 1926/1932, com conclusão semelhante ao do perito anterior, com algumas atualizações: a matrícula 76.159 (derivada da anterior 61.254) foi desdobrada em duas (81.617 e 81.618), sendo que o réu ocupa parte da primeira (18.561 m²), em prolongamento à posse que exerce sobre seu imóvel matriculado sob nº 7.872, como ilustra a imagem a fls. 1442.

Na audiência realizada em 06/08/2021 foram colhidos depoimento de testemunhas (fls. 1882/1884), seguindo a sentença de fls. 2086/2092 na qual o Juiz Luis Gustavo Rocha Malheiros julgou procedente a pretensão possessória, convencido que o réu praticou esbulho na área impugnada, conforme apontado pela perícia, determinando sua desocupação não prazo de 30 dias. Fixou a verba sucumbencial em R\$ 5.000,00.

O réu, inconformado, apela (fls. 2116/2135), alegando, em síntese, que exerce posse na área impugnada desde 1982 e ali fez diversas benfeitorias, com alto investimento, conforme facilmente verificável nos autos, sendo que ainda está pendente julgamento da ação de usucapião nº 0003998-33.2001.8.26.0198 sobre a mesma área, sendo que o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a conexão entre as demandas, o que deveria resultar no julgamento conjunto, ensejando a nulidade da sentença. Diz, ainda, que referida área foi objeto de alienação pelos autores em 2016 em favor de Mauad Administração, Incorporação e Participação Ltda. Pede, alternativamente, que a reintegração seja convertida em perdas e danos.

Com o objetivo de sustar a reintegração da área, o apelante opôs a petição autônoma incidental nº 2230816-10-2024.8.26.0000, na qual não foi deferida a pretendida antecipação de tutela recursal.

Contrarrrazões ofertadas as fls. 2141/2148.

Regulamente intimados por ocasião da distribuição do recurso, na forma do estabelecido na Resolução nº 903/2023, que alterou a redação do artigo 1º da de nº 549/2011, ambas do Colendo Órgão Especial deste Tribunal de Justiça, houve registro de oposição justificada contra o julgamento virtual, ante a intenção de sustentação oral por ambas as partes (fls. 2155 e 2157).

É o relatório do essencial.

2.1 – DA ADMISSÃO DO RECURSO

A apelação de fls. 2116/2135, interposta em 25/06/2024, é tempestiva, considerada a interrupção de prazo operada pelos embargos declaratórios de fls. 2095/2101, e com seu preparo comprovado a fls. 2137, de modo que é admitida nos termos dos artigos 932, inciso VIII; 1.007; 1.010, § 3º; e 1.012, do C.P.C., com a ratificação deste colegiado.

2.2 – DA NULIDADE DA SENTENÇA

Compulsando os autos eletrônicos se verifica que se encontra apensada aos mesmos o processo de 'usucapião extraordinário', manejado por José Carlos Cíao (ora réu) contra os confrontantes do seu imóvel na altura do km 38,7 da Rodovia dos Bandeirantes, encerrando uma área litigiosa de aproximadamente 27.064m² (fls. 01, autos 0003998-33.2001.8.26.0198), que segundo o Perito Judicial 'contém' a área discutido nessa reintegração de posse, conforme foto de satélite a fls. 1441.

A ação usucapienda foi protocolizada em **21/02/2001**, enquanto a presente ação reintegratória teve seu protocolo em **26/09/2002**, logo, em data posterior.

Em razão disto, o réu na sua contestação expressamente consignou esse fato, requerendo a suspensão da tramitação desta ação possessória enquanto não resolvida a de usucapião, com o seu apensamento nos presentes (fls. 120 e 122), o que implica, indiretamente, em pedido contraposto para reconhecimento da sua posse legítima sobre a área 'menor'.

O magistrado *a quo* acolheu a tese de conexão (fls. 483), sendo que esta Colenda Câmara, no julgamento do Agravo de Instrumento nº 7277741-6 havia entendido que a 'prejudicialidade externa' não seria suficiente para a reunião dos processos (fls. 526/529), mas essa tese foi vencida em decisão do Superior Tribunal de Justiça, em voto condutor do Ministro Massami Uyeda, sob o entendimento que como a usucapião é forma de aquisição de propriedade pela posse prolongada no tempo, há identidade na causa de pedir remota de ambas as ações, razão pela qual a reunião é necessária para evitar decisões conflitantes (fls. 751/752).

No entanto, **a sentença recorrida julgou apenas a ação de reintegração de posse, mais recente, enquanto a ação de usucapião foi paralisada na sua fase de instrução, conforme se verifica nos autos em apenso.**

E, a despeito do preceito do artigo 55, § 1º, do C.P.C. de 2015 que afasta a decisão conjunta se um dos processos estiver sentenciado, no caso em testilha há dois impedimentos para o julgamento isolado da ação de usucapião: **a-)** desafia decisão do S.T.J. transitada em julgado; **b-)** o reconhecimento da posse mansa e pacífica da área maior implica, automaticamente, no indeferimento da pretensão reintegratória, gerando complicações processuais se esta transitar em julgado.

Além disso, como sobre a área usucapienda foram erigidas edificações, de alto custo, parece que não é razoável a sua demolição apenas para restabelecer a área nativa que ali se encontrava, eis que localizada nos limites da propriedade dos autores. Nesse caso, o pedido de conversão da reintegração em perdas e danos é medida que também deve ser analisado no julgamento em primeiro grau de jurisdição.

2.3 – ANÁLISE FINAL

Estabelecida a fundamentação analítica determinada pelo artigo 489, § 1º, do C.P.C., conclui-se pela anulação da sentença para que ambos os processos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(reintegratória e usucapião) sejam julgados conjuntamente, conforme tópico anterior.

Providencie o Serviço de Processamento deste Grupo de Câmaras o apensamento da petição incidental nº 2230816-10.2024.8.26.0000 e **comunique-se imediatamente o juízo de origem quanto ao teor do presente acórdão.**

3 - Destarte, nos termos acima especificados, **dá-se provimento ao recurso, com determinação.**

JACOB VALENTE
Relator