



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000438487**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1107673-31.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ODESSIO DOS REIS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (MASSA FALIDA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

**CESAR MECCHI MORALES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1107673-31.2020.8.26.0100**

**Apelante: Odessio dos Reis**

**Apelada: Massa Falida de Columbus Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº 20.347**

USUCAPIÃO – Pretensão à declaração de usucapião - Sentença de improcedência - Irresignação do autor - Imóvel pertencente a empresa cuja falência foi decretada em 2001 - Arrecadação do bem que retira do interessado a posse - Suspensão da contagem do prazo para usucapião - Ausência de comprovação de posse do imóvel, pelo tempo necessário para a usucapião extraordinária na vigência do Código Civil de 1916, antes da decretação da quebra - Precedentes do Colendo STJ e desta Câmara - Ausência de justo título capaz de fundamentar a incidência do lapso decenal - Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO.

**1.** Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 306/311, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial, extinguindo o feito, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inc. I do Código de Processo Civil. Não houve condenação ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, em razão da concessão da gratuidade judiciária (89/91).

Irresignado, apelou o autor, sustentando que preenche todos os requisitos necessários para a aquisição originária do imóvel por usucapião. Alega que restou devidamente comprovado nos autos que exerce a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel desde 1986, com *animus domini*. Afirma que ostenta justo título, de modo que faz jus à usucapião ordinária, cujo prazo seria de somente dez anos, lapso que alega ter atingido antes mesmo da

decretação de falência da requerida. Requer a reforma da sentença, reconhecendo-se a usucapião (fls. 530/546).

Foram juntadas contrarrazões a fls. 345/354.

Manifestou-se a douta Procuradoria de Justiça pela manutenção da r. sentença (fls. 364/367).

*Não houve oposição ao julgamento virtual.*

### **É o relatório.**

**2.** O recurso não prospera.

**3.** Verifica-se que a falência da empresa apelada foi decretada em 2001 (fls. 216) e que o pedido do apelante é posterior à data da arrecadação do bem. Assim, a partir da quebra, suspendem-se os prazos de prescrição contra o falido, na forma do art. 47 do Decreto-lei n. 7661/45 e do art. 1.244 do vigente Código Civil.

Conforme constou da sentença:

*“A falência de COLUMBUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS é regida pelo Decreto-Lei nº 7.661/45 e a data da quebra foi 10/7/2001. O autor afirma que sua posse teve início em 1986, de modo que o pedido de usucapião deve ser regido pelas normas previstas no Código Civil de 1916, nos artigos 550 e 551, conforme bem apontado pelo Ministério Público, nos termos do art. 2038 do atual*

*Código Civil. Desse modo, entre a data da aquisição da posse do imóvel, no início de 1986, até a data da decretação da quebra, em 10/7/01, houve o decurso de período de 15 anos, prazo este que não atendia ao prazo de 20 anos, estipulado no art. 551 do CC/16. É verdade que a suspensão do curso da prescrição a que alude o art. 47 do Decreto-Lei nº 7.661/45 refere-se às obrigações de responsabilidade da falida para com seus credores. Não abrange a prescrição aquisitiva da propriedade por usucapião. Ocorre, todavia, que, com a decretação da falência, com a formação da massa falida objetiva, o imóvel passa a integrar um patrimônio afetado único, inviabilizando, assim, a alegação de usucapião. Desse modo, considerando que a autora alega que o possuidor anterior iniciou o exercício da posse do imóvel em 1986 e que a decretação da quebra se deu em 10/2/2001, ou seja, cerca de 15 anos, não há que se falar em constituição de tempo suficiente sequer para se alegar a ocorrência de usucapião” (fls. 306/311).*

**4.** O Colendo Superior Tribunal de Justiça já firmou o entendimento de que a decretação de falência impede o curso da prescrição aquisitiva de propriedade da massa falida:

*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. INTERRUÇÃO 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. (STJ - RECURSO ESPECIAL Nº 1.680.357 – RJ (2015/0057599-1), Rel. Min Nancy Andrichi, julgado em 10/10/2017)”.*

No mesmo sentido são os julgados deste E. Tribunal, inclusive desta Câmara:

*“APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIROS. Decreto de imissão na posse de imóvel arrecadado na falência das embargadas. Pretensão de afastamento sob o fundamento de que houve aquisição da propriedade do imóvel pelos embargantes por meio de usucapião. Competência do juízo universal da falência para análise da matéria. Vis atractiva sobre os processos de interesse da massa falida, inclusive matérias cuja regra de competência se qualifica como absoluta. Art. 76 da Lei n.º 11.101/2005. Inocorrência de usucapião. Interrupção da prescrição aquisitiva no momento da decretação da falência em razão da formação da massa falida objetiva e do desapossamento dos bens da falida. Jurisprudência. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1088528-91.2017.8.26.0100; Relator (a): AZUMA NISHI; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do*

*Julgamento: 08/09/2020);*

*“EMENTA: USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - Imóvel usucapiendo pertencente a massa falida - Com a falência e consequente arrecadação, o falido perde a posse da coisa, que passa a ser gerida pelo Poder Público, em relação ao qual não se pode invocar a prescrição aquisitiva, ainda que fosse hipótese de má administração Suspensão da prescrição Improcedência da ação - Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1002272-98.2016.8.26.0224, de 02 de junho de 2020, Rel. Des. Alcides Leopoldo).*

*“Imissão na posse Pedido de justiça gratuita formulado pelo apelante indeferido Cerceamento de defesa Não ocorrência Autora que é a proprietária tabular do imóvel Requisitos para o reconhecimento da usucapião não preenchidos Imóvel, ademais, que foi atingido pela indisponibilidade dos bens da autora que foi decretada Decisão mantida Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1011097-65.2015.8.26.0224; Relator (a): Eduardo Sá Pinto Sandeville; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2018).*

**5.** Após a interrupção do prazo com a decretação da falência, a contagem do lapso temporal não foi retomada, pois com a arrecadação do bem o autor deixou de exercer a posse.

Em 2001, ano da decretação da quebra, vigorava ainda o Código Civil de 1916, que previa prazo de usucapião extraordinária de 20 anos. E não há nenhum elemento de convicção nos autos que indique que a posse do autor tenha se iniciado 20 anos antes da decretação da quebra.

Pelo contrário, o autor afirma que exercia a posse desde 1986 (fls. 1/8) e, sendo assim, ainda que somado o período anterior à decretação de falência, o pleito resta inviabilizado, salientando-se que não há nos autos elementos suficientes a comprovar a posse de antecessores de forma contínua e ininterrupta pelo prazo necessário a justificar o pleito de usucapião.

**6.** No mais, não comporta acolhida a assertiva de que o autor estaria amparado por justo título capaz de fundamentar a incidência do lapso decenal para configuração da usucapião ordinária.

Com efeito, os documentos apresentados pelo autor não preenchem os requisitos legais para configuração do justo título. O instrumento particular de 1986, base de sua alegação, apresenta vícios insuperáveis que o tornam inidôneo para fundamentar a prescrição aquisitiva.

A ausência de registro e reconhecimento de firmas no documento inviabiliza sua qualificação como justo título, conforme estabelece a jurisprudência pacífica deste Tribunal:

"(...) a mera existência de contrato particular, sem os requisitos formais mínimos, não basta para



caracterizar o justo título necessário à usucapião ordinária" (Apelação Cível 0004318-81.2004.8.26.0197; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro de Francisco Morato - 1ª Vara; Data do Julgamento: 09/10/2018).

Ademais, a cadeia dominial não se mostra devidamente comprovada, pois faltam elementos que atestem a efetiva propriedade dos supostos alienantes sobre o bem.

Nesse sentido:

"(...) a alegação de transferência de direitos sem a comprovação da propriedade originária do transmitente não pode servir de base para usucapião" (Apelação Cível 4005967-61.2013.8.26.0079; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/11/2019)

Por fim, a suposta dação em pagamento carece de fundamento jurídico, pois não há nos autos qualquer comprovação da obrigação que teria dado origem à transação. Neste ponto, a jurisprudência é clara ao exigir que *"a dação em pagamento, para produzir efeitos jurídicos, deve decorrer de obrigação preexistente e devidamente comprovada"* (Apelação Cível 0391315-76.2008.8.26.0577; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2019).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, qualquer que seja o enfoque jurídico adotado na análise do caso concreto, revela-se incabível o reconhecimento do direito usucapionário, tanto pela ausência de título hábil, quanto pelo não preenchimento do lapso temporal legalmente exigido.

**7.** Em razão do exposto, pelo meu voto **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

**CESAR MECCHI MORALES**  
**Relator**