



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432533

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004874-22.2015.8.26.0281, da Comarca de Itatiba, em que são apelantes PEDRO ANTONIO COSTA e JANETE APARECIDA BERNARDO, são apelados ESTRELA AZUL SERVIÇOS DE VIGILANCIA SEGURANÇA E TRANSPORTE DE VALORES LTDA (MASSA FALIDA), ESTRELA AZUL SERVIÇOS ACESSORIOS LTDA (MASSA FALIDA), ESTRELA AZUL SEGURANÇA ELETRONICA LTDA (MASSA FALIDA), CENTRO DE FORMAÇÃO DE VIGILANTES ESTRELA AZUL LTDA (MASSA FALIDA) e ALTA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Por maioria, deram provimento ao recurso, vencido o relator sorteado, que declarará. Acórdão com o 2º Juiz. Aplicada a técnica do art. 942, do CPC., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MIGUEL BRANDI, vencedor, LUIZ ANTONIO COSTA, vencido, LIA PORTO (Presidente), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

RELATOR DESIGNADO

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº : 2025/51036
APEL.Nº : 1004874-22.2015.8.26.0281
COMARCA: ITATIBA
APTE. : PEDRO ANTONIO COSTA E OUTRO
APDOS. : ESTRELA AZUL SERVIÇOS DE VIGILANCIA E TRANSPORTE DE VALORES LTDA. (MASSA FALIDA) E OUTROS.
JUIZ (A) : FERNANDO LEONARDI CAMPANELLA

APELAÇÃO – Usucapião - Sentença de improcedência - Insurgência dos autores – Alegação de cerceamento de defesa e de que cumpriram os requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião, atendendo à função social da propriedade - Cabimento – Imóvel integrante de área maior, já objeto de outras duas ações de usucapião julgadas procedentes e com trânsito em julgado - Indicação do autor como confrontante em uma dessas ações que comprova a posse reconhecida por terceiros e aceita judicialmente - Imóvel arrematado judicialmente em 2017, no curso da falência, com retirada formal do patrimônio da massa falida, mediante leilão/arrematação - Ausência de oposição da Massa em demanda diversa (Embargos de Terceiro) - Arrematante que manifestou desinteresse em discutir titularidade ou a posse das demais áreas usucapidas – Fatos que afastam a incidência do art. 6º da Lei 11.101/2005 e tornam a usucapião juridicamente possível - Provas documental e declaratória consistentes, corroboradas por registros fotográficos de benfeitorias, demonstrando posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* por mais de 15 anos - Requisitos do art. 1.238, *caput*, do CPC que foram preenchidos – Alegações de inconsistência na metragem superadas pela retificação formal da área e pela ausência de oposição da Fazenda Pública Municipal - Sentença reformada – RECURSO PROVIDO.

Repito, porque oportuno, o relatório de fls. 1.181/1.182 acrescido de atualizações.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou improcedente a Ação de Usucapião, proposta pelos Apelantes contra os Apelados.

Os Autores apelaram, alegando cerceamento de defesa, bem como que a sentença foi proferida equivocadamente, visto que entendeu que os ora Recorrentes não provaram seu direito. Cumpriram os requisitos necessários para o reconhecimento da usucapião, atendendo à função social da propriedade. Pedem a reforma da sentença.

Sem resposta.

Parecer da d. Procuradoria pelo não provimento do recurso (fls.1176/1179).

Recurso recebido em seus regulares efeitos.

É o breve relato.

O recurso merece provimento.

Na petição inicial, os autores narram que buscam a aquisição da propriedade de uma gleba urbana situada na Rua Araújo Campos, nº 2.474, Bairro CECAP, no Município de Morungaba/SP, com base na usucapião extraordinária. Inicialmente, indicaram como objeto da ação uma área de 50.267,42 m², integrante do imóvel matriculado sob o nº 3.390 no Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP (fl. 1.097), conforme memorial descritivo acostado às fls. 10/12.

Alegam que exercem posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* há mais de quinze anos, período em que teriam realizado diversas benfeitorias no local, como cercas, galpão, cachoeiras e atividades agropecuárias.

A Prefeitura Municipal de Morungaba, em manifestação de fls. 76/94, informou que tramitava o Processo Administrativo nº 055/2016, no qual o Sr. José Luis Coutinho alegava que parte da área pretendida pelos autores abrangeria imóvel de sua propriedade.

Diante disso, os autores retificaram a área objeto da ação, reduzindo-a para 26.055,48 m², conforme novo memorial descritivo apresentado às fls. 111/114.

Após a retificação, a Fazenda Pública Municipal se manifestou novamente (fls. 128/129), deixando de se opor à ação de usucapião em razão do ajuste territorial promovido.

Por fim, conforme certidão de fls. 927/928, foi concluída a citação e intimação de todos os confrontantes e demais interessados no feito.

Às fls. 193/208 sobreveio contestação da Massa Falida de Estrela Azul – Serviços de Vigilância Segurança e Transporte de Valores e outros impugnando a pretensão dos autores e alegando que os autores não exercem posse *ad usucapionem*, pois não há prova robusta da posse. Destacaram que os autores já tiveram Embargos de Terceiros rejeitados e que não pagam tributos do imóvel, o que indicaria ausência de ânimo de dono.

Afirmam que a ocupação só teria começado em 24/08/2017, de forma clandestina, e que a ação foi proposta de má-fé, sem inclusão inicial da Massa Falida no polo passivo. Apontam inconsistências na área do imóvel, ausência de residência no local e que a decretação de falência em 2009 interrompeu o prazo da usucapião, conforme entendimento do STJ e da Lei 11.101/2005.

Por fim, pontuaram que os autores nunca se portaram como proprietários, não regularizaram a situação do imóvel nem apresentaram certidão de matrícula. Requerem, portanto, a improcedência do pedido.

Em razão disso, entendeu a magistrada sentenciante que os autores não comprovaram a reunião dos requisitos necessários para a aquisição da propriedade pela usucapião na modalidade extraordinária, ao fundamento de haver expressa previsão legal para a interrupção da prescrição contra a falida, bem como pela ausência de comprovação de posse contínua e de seu período e porque os autores não comprovaram recolhimento de tributos correspondentes a área, postura comumente adotada por quem exerce posse com *animus domini*, julgando, então, improcedente a demanda.

Pois bem.

A situação apresenta contornos singulares que merecem detida análise.

No caso, o imóvel objeto da presente demanda integra a mesma área maior (matrícula 3.390) que foi objeto de duas outras ações de usucapião, ambas já julgadas procedentes por sentença transitada em julgado, envolvendo porções contíguas da mesma matrícula.

A primeira, processo n.º 1004389-85.2016.8.26.0281, foi ajuizada na Comarca de Itatiba por José Luis Coutinho referente a parte do imóvel equivalente a R\$ 24.490,04 m². Naquela demanda, embora se tratasse de área lindeira à aqui usucapienda, não houve menção à matrícula 3.390, tampouco identificação da Massa Falida como titular registral. Por consequência, o síndico não foi citado e o Ministério Público não se manifestou sobre a titularidade da área. A sentença foi de procedência (fls. 101/104), transitou em julgado e a área encontra-se registrada desde dezembro de 2017 em nome do então autor no registro de imóveis (Matrícula 63834 – fls. 23/24 dos Embargos de Terceiro n.

1106150-13.2022.8.26.0100).

A segunda ação de usucapião relevante à controvérsia é a de nº 1004926-47.2017.8.26.0281, ajuizada por João José Pinheiro e Cláudia, versando sobre parcela do imóvel equivalente a R\$ 800 m² tramitou perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital, foro prevento em razão da falência da Massa Falida de Estrela Azul – Serviços de Vigilância, Segurança e Transporte de Valores. A sentença (fls. 353/356) igualmente foi favorável aos autores, com trânsito em julgado.

O elemento central extraído do referido processo que repercute diretamente na presente demanda consiste no fato de que o ora apelante Pedro foi expressamente indicado como confrontante da área pleiteada. Tal identificação formal pressupõe o reconhecimento da posse do ora autor, não apenas pela parte requerente daquela demanda, mas também pelo juízo que ali proferiu sentença de procedência.

Outro ponto essencial diz respeito à arrematação judicial da totalidade do imóvel matriculado sob o nº 3.390, que abrange a área ora discutida. O auto de arrematação, datado de 18 de abril de 2017, consta às fls. 131 daquele mesmo processo e atesta que a integralidade do imóvel — com área de 52.468,12 m² — foi alienada judicialmente no âmbito do processo de falência da Massa Falida de Estrela Azul, revelando que o imóvel saiu do patrimônio da massa.

Esse fato foi confirmado inclusive pela própria Massa Falida, em manifestação apresentada nos já mencionados Embargos de Terceiro nº 1106150-13.2022.8.26.0100, opostos por José Luis Coutinho e outros. Nessa oportunidade, ao tomar ciência da procedência da usucapião

sobre parte da matrícula, a Massa Falida expressou total desinteresse no prosseguimento de controvérsias sobre a área, destacando que “*alienou a propriedade há anos e não possuía conhecimento da existência de qualquer ação de usucapião*” (fls. 72/80 daqueles autos). A declaração da Massa, registrada nos próprios autos da falência, evidencia que não subsiste mais vínculo jurídico entre o imóvel e o acervo falimentar.

Não havendo mais vínculo da área com a Massa Falida, resta esvaziada qualquer resistência jurídica fundada na aplicação do art. 6º, inciso I, da Lei 11.101/2005¹. O bem, tendo sido legitimamente arrematado em 2017, já não compõe o ativo falimentar, não sendo mais alcançado pela suspensão de prazos prescricionais ou restrições decorrentes da quebra. Assim, a usucapião é juridicamente possível.

Some-se a isso a conduta do arrematante Rafael, que compareceu à ação de João José Pinheiro, não se opondo à procedência do pedido, tendo apelado apenas quanto à verba honorária (fls. 372/376).

Posteriormente, em 14 de setembro de 2023, o mesmo arrematante manifestou-se no processo de falência desistindo expressamente da arrematação das áreas atribuídas a José Luis Coutinho e João José Pinheiro, requerendo inclusive a devolução dos valores pagos, mantendo interesse apenas na área objeto da presente demanda. Tal manifestação encontra-se registrada às fls. 34.445/34.446 dos autos falimentares, fato igualmente mencionado pela administração judicial nas fls. 225/227 dos referidos Embargos de Terceiro.

¹ Art. 6º A decretação da falência ou o deferimento do processamento da recuperação judicial implica:

I - suspensão do curso da prescrição das obrigações do devedor sujeitas ao regime desta Lei

Os demais elementos apresentados pelos autores, embora subsidiários, corroboram a posse qualificada alegada na inicial. Há documentos que indicam a presença dos autores no imóvel desde, ao menos, 1994, como a solicitação de numeração predial do local feita pelo coautor Pedro naquele ano (fls. 949), além de contas de energia elétrica emitidas em seu nome no ano de 2004 (fls. 763/764), e a juntada de memorial descritivo e planta da área usucapienda (fls. 956/960 e 961), evidenciando o vínculo com o bem e a delimitação precisa da posse exercida.

Além disso constam declarações firmadas por terceiros que exerceram a posse em áreas contíguas e que tiveram ações de usucapião julgadas procedentes. João José Pinheiro e Cláudia (fls. 946), autores de uma dessas ações, afirmam que, ao assumirem a posse de sua fração menor da área, os autores da presente demanda já se encontravam na posse do terreno ora usucapiendo, mantendo-o conservado, realizando construções e benfeitorias, utilizando-o inclusive para fins de plantação, criação de animais, além de mencionar o funcionamento de uma pequena serraria destinada à fabricação de caixotes para embalar legumes e verduras.

Declaração similar foi prestada por José Luis Coutinho (fls. 947), autor da outra ação de usucapião anteriormente ajuizada, o qual declarou que os requerentes estão na posse da área há mais de 30 anos, sempre zelando por sua manutenção, também mencionando a existência pretérita da referida serraria. A esse conjunto soma-se a declaração de Gilberto Donizete Furlan (fls. 948), no mesmo sentido. Todas essas declarações foram prestadas em dezembro de 2023.

Há, ainda, prova fotográfica de benfeitorias,

confirmando a atuação contínua e o cuidado exercido pelos autores sobre a área (fls. 1150/11560).

A alegada ausência de recolhimento de IPTU não é suficiente, por si só, para afastar o reconhecimento da usucapião, conforme reiterada jurisprudência desta Corte.

Nesse sentido já decidiu esta Corte:

APELAÇÃO – USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO DA AUTORA – PARCIAL ACOLHIMENTO – Admissibilidade em tese da usucapião, nos termos do art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil, fundada em posse mansa, pacífica e com animus domini por mais de 10 anos – Ausência de pagamento de IPTU, por si só, não impede o preenchimento dos requisitos da usucapião – Necessidade, porém, de complementação da prova pericial, diante da juntada do novo memorial descritivo voltado à regularização da descrição da área usucapienda, além da oitiva do Oficial Registrador – Sentença anulada – DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.(TJ-SP - AC: 10016066220188260601 SP 1001606-62 .2018.8.26.0601, Relator.: Alexandre Coelho, Data de Julgamento: 29/06/2022, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/06/2022)

Por fim, não prospera a alegação de inconsistência na metragem, uma vez que a retificação da área foi devidamente formalizada, e a própria Fazenda Municipal, após esclarecimentos, não se opôs ao pedido.

Diante disso, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO** para reformar a sentença de primeiro grau e **JULGAR PROCEDENTE** o pedido inicial, reconhecendo a aquisição da propriedade pelos autores, por usucapião extraordinária, da área de 26.055,48 m² localizada na Rua Araújo Campos, nº 2.474, Bairro CECAP, Município de Morungaba/SP, parte da matrícula nº 3.390 do CRI de Itatiba/SP.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com o resultado invertido o ônus de sucumbência e fixo honorários advocatícios em favor do advogado dos autores em 10% do valor atualizado da causa (R\$ 12.302,30 em dezembro de 2015 – fls. 03), nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

É como voto.

MIGUEL BRANDI
Relator designado



Voto nº 25/59631

Apelação Cível nº 1004874-22.2015.8.26.0281

Comarca: Itatiba

Apelantes: Pedro Antonio Costa e Janete Aparecida Bernardo

Apelados: Estrela Azul Serviços de Vigilância Segurança e Transporte de Valores Ltda, Estrela Azul Serviços Acessorios Ltda, Estrela Azul Segurança Eletronica Ltda, Centro de Formação de Vigilantes Estrela Azul Ltda e Alta Administração Judicial Ltda

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO

Em Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou improcedente Ação de Usucapião propus voto pelo improvimento, sendo vencido pela D. Maioria, razão pela qual declaro o voto.

Os Autores apelaram, alegando cerceamento de defesa, bem como que a sentença foi proferida equivocadamente, visto que entendeu que os ora Recorrentes não provaram seu direito. Cumpriram os requisitos necessários para o reconhecimento da usucapião, atendendo à função social da propriedade. Pedem a reforma da sentença.

Sem resposta.

Parecer da d. Procuradoria pelo não provimento do recurso (fls. 1176/1179).

Inicialmente, no que diz respeito ao alegado cerceamento de defesa, anoto que, como já se decidiu, “sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua

realização. Nesse sentido: RT 305/121”.

No mesmo sentido é o entendimento do STJ, *in verbis*: “Tendo o magistrado elementos suficientes para o esclarecimento da questão, fica o mesmo autorizado a dispensar a produção de quaisquer outras provas, ainda que já tenha saneado o processo, podendo julgar antecipadamente a lide, sem que isso configure cerceamento de defesa” (STJ-6ª Turma, Resp 57.861-GO, rel. Min. Anselmo Santiago, j. 17.2.98, não conheceram, v.u., DJU 23.3.98, p. 178).

No caso em tela, o Magistrado entendeu desnecessária a produção de outras provas, sendo suficiente o conjunto probatório já colacionado aos autos, para o julgamento da demanda. Por isso, afasto o alegado cerceamento de defesa.

No mérito, cuida-se de Ação de Usucapião Extraordinária, em que os Autores narraram ser possuidores da área descrita nos autos, há mais de 15 anos, ininterruptamente e sem oposição de terceiros, exercendo sobre ela atos de posse como se donos fossem. Requereram a declaração de domínio.

Na defesa, a Massa Falida do "Grupo Estrela Azul" impugnou a natureza e circunstâncias da posse aduzida pelos Autores, invocando o decreto falimentar como circunstância que interrompe o curso da prescrição aquisitiva.

Pois bem.

Embora argumentem sobre preenchimento dos requisitos para o reconhecimento da usucapião, como se vê da sentença, a tese da defesa fulminou a pretensão dos Requerentes:

“O ponto controvertido repousa na reunião dos requisitos necessários, pelos autores, para a aquisição da posse ad usucapionem, na modalidade em que invocam, pretensão resistida formal e especificamente pela Massa Falida "Grupo Estrela do Sul", representada pela Administradora Judicial.

Da leitura atenta à r. sentença (fl. 1097/1100), ao v. acórdão (fls. 1101/1108) e à decisão monocrática negando provimento ao agravo de instrumento denegatório de recurso especial interposto (fls. 1114/1117), com trânsito em julgado (fl. 1121), extraídos dos embargos de terceiros opostos pelos ora autores (autos nº 1088528-91.2017.8.26.0100), entendo que a questão está suficientemente dirimida.

O Grupo Estrela Azul teve sua falência decretada em novembro/2009 (vide cópia da decisão de fls. 1091/1095), de forma que a questão quanto à interrupção do curso da prescrição (aquisitiva, inclusive), contra a falida, conta com expressa previsão legal, já tendo sido objeto de aprofundado debate naqueles embargos de terceiro, refutando a pretensão dominial dos autores.

Não há razões, tampouco elementos nos presentes autos, salientando que os autores ingressaram com a presente usucapião em meados de 2015 e, muito embora noticiem

estarem na posse do imóvel há mais de quinze anos, sequer apontaram desde quando e a qual título o fazem, não comprovando, inclusive o recolhimento dos tributos correspondentes à área postura comumente adotada e indicativa de animus dominus.

(...)

Anoto por fim, que a matrícula atualizada do imóvel juntada demonstra a averbação de carta de arrematação expedida em favor de Rafael Nunes Pereira (fl. 1000), com posterior venda do bem a terceiro (R33 – fl. 1001), respeitando a cadeia dominial, cenário jurídico que deverá ser preservado.

Desta feita, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado pelos autores, pelas razões acima alvitradas.”

O acórdão mencionado na sentença, proferido nos autos de Embargos de Terceiro ajuizados pelos aqui Autores, foi assim ementado:

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 atrativa 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; Data de Registro: 08/09/2020)

Assim, considerando a circunstância dos autos, a sentença foi bem proferida, visto que em que pese os Autores afirmarem que estão na posse do imóvel há mais de 15 anos, não apontaram desde quando e a qual título o fazem.

Nesse cenário, a posse não se mostraria legítima, para fins da usucapião pretendida.

Há de se manter, portanto, a sentença proferida na ação de usucapião, sendo que os requisitos para o reconhecimento da aquisição do domínio, como pretendem os Requerentes, não ficaram demonstrados.

Destarte, mantenho a sentença como proferida (art. 252, RITJSP) e majoro os honorários para 17% sobre o valor da causa (art. 85, §§2º e 11, CPC), observada a gratuidade concedida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por tais razões meu voto, **nega provimento ao recurso.**

Luiz Antonio Costa

Relator Sorteado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	10	Acórdãos Eletrônicos	MIGUEL ANGELO BRANDI JUNIOR	2AA1BD93
11	16	Declarações de Votos	LUIZ ANTONIO SILVA COSTA	2AA6DFFF

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1004874-22.2015.8.26.0281 e o código de confirmação da tabela acima.