



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447558

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2045933-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Caieiras, em que é agravante IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., são agravados ANTONIO MARRA, ANALICE LIMA SILVA, ANTONIO MARRA e ANALICE SILVA MARRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram a preliminar e deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELO IELO AMARO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 5463

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2045933-88.2025.8.26.0000

COMARCA: CAIEIRAS

AGRAVANTE: IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA.

AGRAVADOS: ANTONIO MARRA E OUTROS

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de rescisão de contrato de comodato c/c reintegração de posse e perdas e danos - Imóvel - Insurgência contra decisão que determinou a suspensão do feito até o julgamento da ação de usucapião - Preliminar em contraminuta - Não acolhimento - Alegada questão superveniente de reconhecimento de nulidade do contrato de comodato por sentença transitada em julgado que deverá ser aventada junto ao Juízo de Primeiro Grau - Mérito - Prosseguimento da ação - Cabimento - Inexistência de prejudicialidade externa, nos termos do disposto no art. 313, V, "a", do CPC - Distinção e autonomia entre os institutos posse e propriedade - Vedação, nas ações possessórias, da exceção do domínio (*exceptio proprietatis* ou *exceptio domini*) - Inteligência dos artigos 557 do CPC e 1.210, § 2º, do Código Civil - Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal - Decisão reformada - **PRELIMINAR REJEITADA, RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA.** contra a r. decisão proferida nos autos principais da ação de rescisão de contrato de comodato c/c reintegração de posse e perdas e danos, na qual o MM. Juízo *a quo* determinou a suspensão do feito até o julgamento da ação de usucapião, nos seguintes termos: "*Considerando a existência de ação de usucapião coletiva, na qual se discute a mesma área (0003065-06.2005.8.26.0106), defiro o sobrestamento do feito até julgamento daquela.*" (fls. 254).

Pede a agravante a reforma da r. decisão ao argumento de que o ajuizamento de ação de usucapião não suspende o curso da ação de rescisão contratual por comodato, considerando o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça de que não há prejudicialidade externa que justifique a suspensão da ação possessória até que se julgue a ação de usucapião.

Recurso tempestivo, regularmente processado, indeferida a tutela provisória de urgência recursal e dispensas as informações (fl. 13); contraminuta às fls.

17/24, com preliminar de perda superveniente do objeto, pois o contrato de comodato objeto da ação possessória foi reconhecido nulo por decisão transitada em julgado.

É o relatório.

De início, rejeita-se a preliminar suscitada em contraminuta, pois a alegada questão superveniente de reconhecimento de nulidade do contrato de comodato, por sentença transitada em julgado, deverá ser aventada junto ao Juízo de Primeiro Grau, considerando, sobretudo, o pedido de extinção da ação possessória, sob pena de supressão de instância.

No mérito, trata-se, na origem, de ação de rescisão de contrato de comodato c/c reintegração de posse e perdas e danos ajuizada pela agravante em face dos agravados, sob alegação de ser legítima possuidora e proprietária de *"uma área de terras com 92.091,17 m2, denominada como Gleba 14/B do Jardim Adelfiori, situada no lugar denominado Sítio Laranjeiras e Ajuá, Bairro do Morro Grande, Distrito e Município de Caieiras"* e através de contrato de comodato firmado entre as partes, em 15/05/2002, e nessa condição, cedeu aos réus agravados fração da referida área com 250,00 m2 mais ou menos, na altura do poste nº 1.128 (fls. 3).

Os réus requereram o sobrestamento da demanda, tendo em vista a ação de usucapião coletiva que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro Distrital de Caieiras, da Comarca de Franco da Rocha, sob o nº 0003065-06.2005.8.26.0106 (fls. 225/227), sendo deferido pela r. decisão ora agravada.

Respeitado entendimento diverso, na espécie, não se cogita a existência de prejudicialidade externa que justifique a suspensão da ação possessória; o caso dos autos não se amolda, à hipótese prevista no mencionado art. 313, inciso V, alínea "a", do Diploma Processual Civil, conforme constou da r. decisão que rejeitou os embargos de declaração (fls. 271).

Isso porque, embora haja identidade de partes e do imóvel discutido, a causa de pedir e o pedido das ações são distintos: enquanto na ação de reintegração se discute a posse do imóvel (possessória), na ação de usucapião se pretende a

aquisição da propriedade do bem (petitória).

Ademais, vale lembrar que a posse constitui direito autônomo em relação à propriedade, e um instituto não acompanhará necessariamente o outro: o possuidor pode não ser o proprietário, assim como o proprietário não necessariamente será possuidor.

Não à toa, o Legislador pátrio, atento a tal realidade e visando vedar a discussão acerca da propriedade no âmbito das ações possessórias, estipulou os artigos 557 do Código de Processo Civil e 1.210, § 2º, do Código Civil, segundo os quais:

Art. 557. Na pendência de ação possessória é vedado, tanto ao autor quanto ao réu, propor ação de reconhecimento do domínio, exceto se a pretensão for deduzida em face de terceira pessoa.

Parágrafo único. Não obsta à manutenção ou à reintegração de posse a alegação de propriedade ou de outro direito sobre a coisa".

Art. 1.210. (...)

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

Com isso, seguiu-se o entendimento, de há muito majoritário na jurisprudência nacional, no sentido de ser vedada, nas ações possessórias, a exceção do domínio (*exceptio proprietatis* ou *exceptio domini*).

Sobre o tema, citam-se julgados deste E. Tribunal de Justiça, inclusive desta C. Câmara:

POSSESSÓRIA – Ação de reintegração de posse – Sentença de improcedência – Alegada posse decorrente de aquisição do imóvel – Inviabilidade de discussão de qualquer título e de domínio que é próprio de ação petitória – Ausência de demonstração de posse anterior sobre a área objetada na ação – Prevalência dos limites entre as propriedades, outrora por cerca – Requisito da posse, inprobatada – Inteligência do art. 927, do CPC – Esbulho possessório não caracterizado – Sentença mantida – Recurso desprovido, e majorados os honorários advocatícios (CPC, art. 85, §11). (Apelação Cível 1021985-91.2020.8.26.0071; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/05/2022; Data de Registro: 11/05/2022 -

grifei).

Manutenção de posse julgada procedente e reintegração de posse julgada improcedente - Negócio verbal de compra e venda entre as partes - Alegação de que o imóvel está ocupado por adquirente, que se encontra inadimplente - A "exceptio proprietatis" não garante a posse - Esbulho do autor não demonstrado - Descabida a proteção pretendida pelo réu - Recurso improvido. (Apelação Cível 1004141-61.2016.8.26.0268; Relator (a): Miguel Petroni Neto; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapeverica da Serra - 1ª Vara; Data do Julgamento: 24/10/2017; Data de Registro: 06/11/2017 - grifei).

Ação de reintegração de posse – (...) Impossibilidade de defesa por meio da "exceptio proprietatis" - Ação possessória não é a via adequada para discussão de propriedade, nos termos do artigo 1.210, § 2º, do Código Civil - Presentes os requisitos que autorizam a liminar de reintegração de posse- Artigo 561 do Código de Processo Civil - Decisão mantida - Recurso não provido. (Agravado de Instrumento 2118030-67.2017.8.26.0000; Relator (a): Daniela Menegatti Milano; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cerqueira César - 1ª Vara; Data do Julgamento: 10/10/2017; Data de Registro: 16/10/2017 - grifei).

Dessa forma, enfim, inexistente risco de decisões conflitantes e, portanto, inexistente razão para suspensão do feito.

A propósito, acerca da possibilidade de prosseguimento da ação de reintegração de posse, a despeito do ajuizamento de ação de usucapião, citam-se julgados do C. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. ALEGAÇÃO DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA. AÇÃO DE USUCAPIÃO EM CURSO. PEDIDO DE SOBRESTAMENTO. REJEIÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não ficou demonstrada a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela recorrente, adotou fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "não há prejudicialidade externa entre ação possessória e de usucapião, porque a primeira funda-se na posse e, a segunda, na propriedade" (AgInt no REsp 1.602.941/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Turma, julgado em 27/6/2017, DJe de 2/8/2017).

3. *Agravo interno improvido.* (AgInt no AREsp n. 1.508.565/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 23/11/2023 - grifei).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO POSSESSÓRIA E AÇÃO DE USUCAPIÃO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. NÃO OCORRÊNCIA.

1. *O STJ possui entendimento de que não há prejudicialidade externa que justifique a suspensão da demanda possessória até que se julgue a ação de usucapião. Precedentes.*

2. *Agravo Interno não provido.* (AgInt no AREsp n. 1.637.772/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 31/8/2020 - grifei).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PREJUDICIALIDADE EXTERNA ENTRE AÇÃO POSSESSÓRIA E USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. INEXISTÊNCIA. NECESSIDADE DE PROSEGUIMENTO DO FEITO.

- *Ajuizada ação de usucapião especial urbano posteriormente e contra aquele que já havia deduzido em juízo sua pretensão de reintegração de posse, suspendeu-se este último processo, por prejudicialidade externa, com fundamento no art. 265, IV, 'a', CPC.*

- *Não há prejudicialidade externa que justifique a suspensão da possessória até que se julgue a usucapião. A posse não depende da propriedade e, por conseguinte, a tutela da posse pode se dar mesmo contra a propriedade.*

Recurso Especial provido. (REsp n. 866.249/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 17/4/2008, DJe de 30/4/2008 - grifei).

Por oportuno, confirmam-se julgados deste E. Tribunal de Justiça envolvendo a mesma empresa ora agravante:

SUSPENSÃO DO PROCESSO - Suspensão da reintegração de posse até julgamento da ação de usucapião especial de imóvel urbano, com fundamento no art 11 do Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001 - Inadmissibilidade - Interpretação literal do dispositivo conduz à suspensão do feito possessório, mas deve o intérprete buscar o verdadeiro sentido da norma - Se há independência de um juízo sobre outro, só se justificaria o sobrestamento do feito possessório se a posse fosse disputada no domínio (por ser este o objeto do usucapião), não na hipótese presente em que o autor pretende recuperar a posse do imóvel sob a alegação de ocorrência de esbulho derivado de contrato de comodato que teria sido firmado com o réu - Prosseguimento da ação possessória - Cabimento - Recurso provido. (Agravo de Instrumento 0007123-11.2007.8.26.0000; Relator (a): Álvaro Torres Júnior; Órgão Julgador: 20ª Câmara de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Direito Privado; Foro de Franco da Rocha - 1ª VD Caieiras;
Data do Julgamento: 10/04/2007- grifei).

CONEXÃO - SUSPENSÃO DO PROCESSO - A ação de reintegração de posse teve seu curso suspenso em razão do ajuntamento de ação de usucapião especial coletivo - Descabimento - Ausência de identidade entre os objetos ou causas de pedir - Recurso provido. (Agravado de Instrumento 0005398-84.2007.8.26.0000; Relator (a): Carlos Alberto Lopes; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franco da Rocha - 1ª VD Caieiras; Data do Julgamento: 08/03/2007 - grifei).

Destarte, inexistindo óbice ao regular prosseguimento da ação de reintegração de posse, afigura-se de rigor a reforma da r. decisão agravada.

Por fim, sedimentado entendimento de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento, ficando, então, consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Por todo o exposto, **rejeitada a preliminar, dá-se provimento ao recurso.**

MARCELO IELO AMARO

Relator