



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº



01816128

ACÓRDÃO

"SOBRESTAMENTO DO PROCESSO DE RESCISÃO C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS – ESTATUTO DA CIDADE – INTERPRETAÇÃO – É cabível o sobrestamento das ações ordinárias propostas antes ou na pendência da Ação de Usucapião – Conclusão a que se chega em face de ser possível, como matéria de defesa, alegar usucapião em contestação à ação ordinária – Aplicação dos artigos 11º e 13º da Lei nº 10.257/01 – Agravo de instrumento improvido".

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 7.225.880-5, da Comarca de FRANCO DA ROCHA, sendo agravante IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., agravado JOÃO CARLOS DA SILVA E OUTRO e interessado WALTER LUONGO.

ACORDAM, em Vigésima Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, por votação unânime, negar provimento ao recurso. Fará declaração de voto vencedor o 3º Desembargador.

Agravo de Instrumento tirado de ação de reintegração de posse em face da r. decisão ter determinado a suspensão da mesma.

Alega que não assiste razão àquela, vez que foi decretada a revelia do co-réu e comodatário Lourival Antonio da Cunha. Foi observado pelas certidões apresentadas pelo mesmo que não foi atendida a determinação de fls. 120, posto que não houve especificação do objeto da ação. O alegado usucapião coletivo refere-se a uma área enorme de terras que nada tem a ver com a pequena fração que foi concedida em comodato aos agravados, correspondente a apenas 250 m2. Mesmo que se tratasse de parte da mesma área, não poderia ter ocorrido tal suspensão, vez que os agravados se encontram no imóvel de propriedade da agravante, por força de contrato devidamente anexado aos autos. Acrescenta que a ação proposta pela agravante é muito anterior ao já referido usucapião. Não há que se falar em conexão, vez que o objeto das ações são diferentes. Requer seja dado provimento ao presente recurso a fim de que seja determinado o prosseguimento da ação suspensa pela r. decisão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2

Processado sem suspensividade.

Os agravados apresentaram contra-minuta às fls. 143/149, alegando que a ação que foi suspensa tem total conexão com a ação de usucapião coletivo, tanto que as partes e o objeto são os mesmos. Não sofrerá prejuízo a agravante, somente pelo fato da ação de reintegração de posse ficar suspensa. Falta com a verdade a parte contrária, tendo em vista que a área é maior que 250 m², como demonstrado pelo laudo apresentado pelo engenheiro e, por esta razão foi intentada ação de usucapião coletivo, com base no artigo 10 da Lei nº 10.257/2001. Tem-se que os ocupantes da área já tinham de fato o direito de propriedade do imóvel, bastando que fosse declarado através de sentença judicial, com o ajuizamento da ação de usucapião coletivo. Requer seja negado provimento ao agravo de instrumento interposto pela parte contrária.

O parecer da Douta Procuradoria de Justiça é pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Trata-se de agravo tirado de ação de rescisão de contrato de comodato c.c. reintegração de posse e perdas e danos.

Em face da área objeto da referida ação ser objeto de usucapião coletivo, foi determinada a suspensão do referido processo.

Embora a agravante afirme que a ação foi ajuizada em 09.05.05, data anterior ao ajuizamento do usucapião coletivo (16.09.05), referida afirmação não está comprovada nos autos.

Consta dos autos que a notificação judicial foi protocolizada no dia 06.06.05 e a juntada do mandado de citação ocorreu em 11.04.06

Inobstante não haja comprovação de que a ação ordinária tenha sido movida anteriormente ao ajuizamento de usucapião coletivo, é sabido que: "A citação válida torna prevento o juízo, induz litispendência e faz litigiosa a coisa, e, ainda quando ordenada por juiz incompetente, constitui em mora o devedor e interrompe a prescrição".



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3

Este aspecto favorece os agravados, ante o fato insofismável de que a citação, na ordinária, somente ocorreu em seguida ao ajuizamento do usucapião coletivo, data em que a coisa se tornou litigiosa.

É irrelevante, entretanto, toda esta digressão, dès que o art. 11 da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), consta de forma lapidar:

“Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo”.

Não obstante, em face de interpretação literal, ser possível imaginar que o legislador objetivou o sobrestamento das ações ajuizadas após o ajuizamento do Usucapião, comparando-se o citado dispositivo com o art. 13 do Estatuto da Cidade, chega-se à conclusão mais consentânea com a realidade.

“A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis”.

Se o usucapião pode ser invocado como matéria de defesa, fato que pressupõe anterior ajuizamento da ação ordinária, porquê não admitir o sobrestamento relativamente às ações ajuizadas anteriormente ao Usucapião Coletivo.

Aos argumentos expostos, acrescente-se o brilhante parecer da ilustre e douta procuradora de justiça, Regina Helena da Silva Simão, que, de forma lapidar, esclarece:

“De qualquer forma, não tem qualquer relevância a discussão acerca da anterioridade da ação ou da usucapião. O que é relevante se cogitar é que “existe a prejudicialidade externa, a recomendar a suspensão da possessória”, até porque no caso de procedência da ação de usucapião, estaria prejudicada a possessória. Embora a ação em comento busque a rescisão de contrato de comodato, em realidade e substância, objetiva a reintegração da posse, daí o motivo pelo qual a r. decisão agravada se houve com todo acerto ao determinar a suspensão da ação até o término da usucapião”.

Feitas estas considerações, pensa-se que o adequado e razoável seja a manutenção da r. sentença, da lavra do eminente e culto magistrado, Dr. Daniel Ovalle da Silva Souza.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

Nega-se provimento ao agravo.

Presidiu o julgamento o Desembargador **ROBERTO MAC CRACKEN** e dele participaram os Desembargadores **ANTÔNIO RIBEIRO** (2º Desembargador) e **JACOB VALENTE** (3º Desembargador, com declaração de voto vencedor).

São Paulo, 12 de junho de 2008.

SALLES VIEIRA
Relator

JACOB VALENTE

3º Desembargador, com declaração de voto

**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCEDOR

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 7.225.880-5

COMARCA DE FRANCO DA ROCHA

Declaro voto em concordância com a posição adotada pelo ilustre Desembargador Relator, que mantém íntegra decisão que determinou a suspensão do processo até solução do processo de usucapião manejado sobre o imóvel objeto do litígio.

Em detido exame dos autos, percebo que a agravante diz, a fls. 05, ter ajuizado a presente ação em 09 de maio de 2005, sem, contudo, demonstrar a veracidade de tal afirmação.

Deixa de exibir cópia da petição inicial, e, contrariando sua informação, traz aos autos apenas cópia da autuação (fls. 09), feita em 10 de março de 2006, portanto, em data bem posterior àquela em que ajuizada a ação de usucapião, entre outros, pelo réu João Carlos da Silva (16.9.05).

Também a demonstrar a inverdade da afirmação de anterior ajuizamento da ação ordinária, a data da prolação do despacho inicial, copiado a fls. 25: 14 de março de 2006.

Outro derradeiro argumento para concluir que a ação só foi iniciada no ano de 2006 é o número do processo junto à Primeira Instância: 521/06 (fls. 09 e 25).

Nem aproveita à agravante o fato de ter feito notificação dos réus em data anterior, pois o artigo 11 da argüida Lei nº 10.257/01



**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

2

(Estatuto da Cidade), prevê, de forma clara, que: *“na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo”*.

Ressalto, por fim, que não se pode, em sede recursal, analisar a afirmação de que o imóvel objeto da presente ação não esteja incluído na área usucapienda, posto que essa matéria, salvo melhor juízo, não foi arguida em Primeira Instância.

Logo após a apresentação de contestação pelos réus, a agravante se manifestou, em réplica, e nada falou sobre o tema (fls. 94/96).

Não pode, agora, em recurso de agravo, inovar no feito.

Posto isso, como o douto Relator, nego provimento ao agravo.


JACOB VALENTE
3º Desembargador