



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0001288906**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0004506-88.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado BLOCO DE ONZE AEROPORTOS DO BRASIL S.A., é apelado/apelante UNIÃO FEDERAL – PRU, Apelados VIAÇÃO AÉREA SÃO PAULO S.A. - VASP (MASSA FALIDA), VOE CANHEDO S/A, WAGNER CANHEDO AZEVEDO e ESTADO DE SÃO PAULO.

**ACORDAM**, em 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos, com observação. V. U. Sustentaram os advogados José Alexandre Sanches, OAB/SP 210.077; Marco Antonio Perez de Oliveira, OAB/SP 183.718; Antonio Alberto Rondina Cury, OAB/SP 356.143 e Mateo Scudeler, OAB/DF 50.474. Manifestou-se o Excelentíssimo Senhor Procurador de Justiça Eronides Aparecido Rodrigues dos Santos.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores AZUMA NISHI (Presidente sem voto), TASSO DUARTE DE MELO E CARLOS ALBERTO DE SALLES.

São Paulo, 10 de dezembro de 2025

**RUI CASCALDI**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**VOTO N° : 61312**  
**APEL.N° : 0004506-88.2015.8.26.0100**  
**COMARCA: SÃO PAULO**  
**APTE. : BLOCO DE ONZE A. DO BRASIL S.A. E UNIÃO FEDERAL**  
**APDAS. : MASSA FALIDA DE V. A. S. P. S.A. – VASP E OUTRAS**  
**JUIZ : JOMAR JUAREZ AMORIM**

**APELAÇÃO CÍVEL** - Ação declaratória de domínio c/c reivindicatória e anulatória de registro público - Imóvel localizado no Aeroporto de Congonhas (antiga sede da VASP) - Sentença de improcedência - Recursos da União Federal (autora) e da atual concessionária (assistente simples).

**PRELIMINARES RECURSAIS** - Interesse recursal da assistente simples configurado - Incompetência absoluta da Justiça Estadual afastada - Competência do juízo universal da falência para processar e julgar ações que envolvam o patrimônio da massa, ainda que com a presença da União - Precedente do STJ em conflito de competência dirimido nestes autos - Preliminar de intempestividade do apelo da União rejeitada - Juntada de documento em sede de apelação - Impossibilidade - Planta de 1948 que não constitui documento novo - Ausência de justificativa para a apresentação tardia - Inovação recursal vedada - Preclusão probatória configurada.

**REVERSÃO DE BENS EM CONCESSÃO** - Pretensão de reconhecimento de domínio sobre imóvel com base em suposta reversão automática ao término de contrato de concessão (1946-1971) - Descabimento - Imóvel que não integrava o "acervo da concessão" - Posse da VASP preexistente ao contrato - Uso eminentemente administrativo e privado, desvinculado da prestação direta do serviço aeroportuário - Imóvel não incluído no Termo de Incorporação Administrativa de 1978 - Contrato de concessão que condicionava a integração de bens ao patrimônio do aeroporto e sua reversão à inclusão na "Conta de Capital" e respectiva amortização - Reversão que não operava de forma automática e incondicionada - Ausência de prova de que os custos de desapropriação do imóvel específico foram lançados e amortizados - Ônus probatório não cumprido.

**VALIDADE DA TRANSFERÊNCIA À VASP** - Imóvel pertencente ao Estado de São Paulo e não afetado à concessão federal - Transferência à VASP mediante doação para integralização de capital autorizada por Lei Estadual - Matrícula imobiliária que foi regularmente aberta - União que permaneceu inerte, por décadas após o término da concessão, à incorporação dos bens e à transferência do imóvel - Omissão prolongada que viola a segurança jurídica e a estabilidade das relações - Ato jurídico perfeito que deve ser preservado.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE IMISSÃO NA POSSE PELA ATUAL CONCESSIONÁRIA – Descabimento - Imóvel que constitui bem privado pertencente à Massa Falida da VASP, a ser destinado à satisfação dos credores nos termos da Lei nº 11.101/2005 - Ausência de comprovação de afetação atual ou pretérita ao serviço público aeroportuário que justifique a supressão da posse da Massa Falida em favor da concessionária – alegações recursais incapazes de infirmar a conclusão a que chegou o juízo originário – Sentença mantida – Recurso desprovido, com observação.

Trata-se de recursos de apelação interpostos por Bloco de Onze Aeroportos do Brasil S.A. ("BOAB"), na qualidade de assistente simples da União, e pela própria União Federal, contra a sentença que julgou improcedente a ação declaratória cumulada com reivindicatória e nulidade de registro público proposta pela União em face da Massa Falida de Viação Aérea São Paulo S.A. ("VASP"), do Estado de São Paulo e outros, que visava o reconhecimento do domínio da União sobre imóvel de 15.291 m<sup>2</sup> no Aeroporto de Congonhas (matrícula nº 124.937 do 15º CRI/SP), antiga sede administrativa da VASP, e a anulação da referida matrícula.

A pugnar pela reforma, aduz o Bloco apelante que *"basta a leitura da Cláusula IX, 'i' do Contrato de Concessão para aferir que, na realidade, todas as despesas incorridas pelo Estado de São Paulo na infraestrutura aeroportuária anteriormente à celebração do Contrato de Concessão foram abrangidas pela quantia de Cr\$23.992.503,20, aceita de boa-fé pela União como legítima. [...] resta claro que os gastos do Estado de São Paulo para a desapropriação do Imóvel foram incluídos na rubrica contida no item 'i' da Cláusula IX do Contrato de Concessão transcrito acima [...] A reversão não estaria condicionada à indenização prévia ou à efetiva contabilização na "Conta de Capital", sendo automática ao fim do prazo contratual, sob pena de violação ao interesse público e à continuidade do serviço [...] sua desídia ou inércia quanto à manutenção da Conta e escrituração dos débitos referentes aos investimentos na infraestrutura do Aeroporto não podem sob qualquer hipótese impedir a sua reversão, sob pena de se permitir a manutenção da propriedade resolúvel do Aeroporto em nome do Estado por consequência de sua própria negligência, prejudicando a prestação do serviço público pela União. [...] Incabível, portanto, o fundamento utilizado pelo DD. Juízo a quo para julgar a ação improcedente e deixar de reconhecer o domínio da União sobre o Imóvel, considerando que sua reversão ao*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

*patrimônio da União se dá de forma automática quando do advento do termo do Contrato de Concessão, independentemente de eventual indenização prévia por investimentos não amortizados [...] A ocupação do imóvel pela VASP teria ocorrido sob a égide da Cláusula VI do contrato de concessão, com ciência da possibilidade de reversão, e o imóvel teria sido utilizado para serviços de apoio à navegação aérea, caracterizando-o como acessório ao aeroporto [...] no bojo dos autos do processo administrativo de nº 89.365/84 [...] restou confirmado que sua ocupação do Imóvel se deu com base nas disposições da cláusula VI do Contrato de Concessão, que condicionava a autorização de uso à sua reversão à União após o encerramento da concessão [...]. Além disso, cumpre reiterar que a própria VASP reconheceu, nos autos de tal processo administrativo, que sempre prestou serviços de apoio à atividade de navegação aérea no Imóvel, culminando na sua afetação ao regime jurídico previsto no Decreto nº 20.914/32 e sujeição como acessório à integralidade de bens que compõem o Aeroporto [...] A transferência do imóvel do Estado de São Paulo para a VASP seria ilegal, pois realizada após o término da concessão e sem a necessária aprovação do Ministério da Aeronáutica, conforme exigido pela Cláusula V do contrato para alienação de bens desapropriados, além de ter sido feita de forma oculta da União [...] o Estado jamais poderia ter se valido da disposição contida na cláusula quinta do Contrato de Concessão – ou de qualquer outra disposição – para, anos após a sua extinção, fundamentar alienação ilícita de imóvel desapropriado para fins de exploração de serviço público aeroportuário. A legislação vigente à época é clara ao estabelecer a reversão automática dos bens reversíveis ao patrimônio da União após a extinção da concessão [...]. Sendo assim, resta caracterizada a ilegalidade da transferência da propriedade do Imóvel à VASP pelo Estado de São Paulo [...] mesmo se este E. Tribunal se posicionasse pela propriedade da VASP sobre o Imóvel – o que se admite a título argumentativo –, a sua afetação à prestação do serviço público aeroportuário no Aeroporto de Congonhas é indiscutível e amparada na legislação que ensejou sua desapropriação. [...] Por tal motivo, independentemente do posicionamento deste E. Tribunal quanto à propriedade do Imóvel, deve ser reconhecida a afetação do imóvel ao serviço público aeroportuário e concedida sua posse à Concessionária na qualidade de administradora do Aeroporto de Congonhas, o que se requer desde já”. Conclui pela reforma.*

Após a subida dos autos a esta E. Corte para julgamento da referida apelação, a União suscitou "Questão



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

de Ordem" - alegando nulidade por não ter sido intimada da decisão que acolheu os embargos de declaração da Massa Falida da VASP, agravando sua sucumbência.

Após decisão deste Relator que reconheceu a nulidade processual por ausência de intimação da decisão integrativa da sentença e reabriu os prazos, a União Federal interpôs seu próprio recurso de apelação. Preliminarmente, reitera a incompetência absoluta do juízo estadual, pugnando pela anulação da sentença e remessa dos autos à Justiça Federal. No mérito, sustenta, em suma, que a sentença errou ao concluir que o imóvel não integrava a concessão, juntando planta de 1948 para comprovar sua tese; que a reversão era incondicionada, decorrendo do princípio da continuidade do serviço público; que a ausência de apresentação da conta de capital pelo Estado de São Paulo, concessionário, equivaleria ao implemento da condição de amortização; e que a transferência à VASP foi uma "subtração clandestina" de bem já revertido ao seu patrimônio.

Recursos processados com respostas e parecer da Procuradoria pelo desprovimento.

**É o relatório.**

Os apelos desmerecem acolhida.

À saída, a preliminar de intempestividade do recurso da União, suscitada pelos Co-Apelados (VASP e Voe Canhedo), merece ser afastada - eis que a Certidão de Publicação de fls. 2307, que foi o marco utilizado pelos Co-Apelados, refere-se apenas à publicação direcionada aos advogados privados cadastrados no sistema, não se mostrando eficaz para fins de intimação da Procuradoria-Geral da União. Com efeito, conforme Certidão de Remessa da Intimação Eletrônica (fls. 2312), a intimação válida para a União se deu com a leitura automática ou decurso do prazo no portal eletrônico, que ocorreu em 02/06/2025. Assim, o prazo recursal (em dobro, de 30 dias úteis) iniciou-se no dia útil seguinte, 03/06/2025, e se findou em 15/07/2025.

Tendo sido o recurso da União protocolado em 11/07/2025, ele se mostra tempestivo.

Rejeita-se, igualmente, a preliminar de incompetência absoluta do juízo estadual, suscitada pela União. A questão já foi definitivamente dirimida pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Conflito de Competência nº 136.241/SP, que fixou a competência do juízo universal da falência para processar e julgar a presente demanda. Até



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

porque, a despeito da presença da União Federal no polo ativo, a ação visa, em última análise, a declaração de domínio sobre um bem imóvel que se encontra registrado em nome da VASP e, portanto, em tese, integraria a Massa Falida. Neste contexto, a competência do Juízo Universal da Falência é determinada pela regra de atração, sendo este o juízo competente para decidir sobre a destinação e a propriedade dos bens que compõem o ativo da massa.

Afasta-se, ainda, a preliminar de falta de interesse recursal arguida em contrarrazões – eis que a Apelante foi admitida no feito como assistente simples da União, reconhecendo-se seu interesse jurídico em razão do contrato de concessão que a tornou atual administradora do Aeroporto de Congonhas, o qual faz menção expressa à área litigiosa. Assim, nos termos do art. 996, parágrafo único, do CPC, o terceiro prejudicado pode recorrer, demonstrando o nexo entre a decisão judicial e o direito que afirma titular ou possa discutir – sendo certo que a decisão sobre a propriedade e destinação do imóvel afeta potencialmente a gestão aeroportuária a cargo da Apelante, justificando seu interesse em ver a tese da União prevalecer.

Por outro lado, deve-se reconhecer que à juntada do documento de fl. 2338 (planta de 1948) pela União foi mesmo extemporânea – eis que se trata de documento antigo, preexistente à propositura da ação, cuja juntada em sede de apelação configura inadmissível inovação recursal; sendo que a União não demonstrou qualquer motivo de força maior que a tenha impedido de produzir tal prova no momento oportuno, operando-se a preclusão. Ainda que assim não fosse, como se verá, o documento é inconclusivo e não teria o condão de alterar o resultado do julgamento.

Superadas as preliminares, passa-se ao mérito conjunto de ambos os recursos, cujos fundamentos se entrelaçam, na medida em que versam basicamente sobre os mesmos fundamentos de fato e de direito.

**Cinge-se a controvérsia central em definir a titularidade do imóvel onde funcionava a sede administrativa da VASP - especificamente se ele deveria ser revertido ao patrimônio da União ao término do contrato de concessão celebrado com o Estado de São Paulo em 1946, ou se a transferência posterior do bem pelo Estado à VASP, formalizada pela matrícula n. 124937 do 15º CRI/SP, é válida.**

O principal argumento é que o imóvel, por ter sido desapropriado pelo Estado para ampliação do aeroporto e por supostamente abrigar atividades acessórias, integraria o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

acervo da concessão e, portanto, deveria ter revertido à União automaticamente ao seu término em 1971, conforme o Decreto nº 20.914/32 e a Cláusula XVII do contrato. Contudo, as provas dos autos e a própria cronologia dos fatos infirmam a premissa adotada pela Apelante.

Primeiro, como bem apontado na sentença e nas contrarrazões, é incontroverso que a VASP já ocupava a área antes da celebração do contrato de concessão em 1946. A sentença, aliás, menciona que "*é incontroverso que a Vasp exercia posse sobre a área mais de 10 anos antes do contrato*". Nesse mesmo sentido, tem-se que o parecer do Ministério Público reforça essa anterioridade da posse – o que contraria a alegação da Apelante de que a ocupação se deu sob a égide da Cláusula VI do contrato, a qual pressuporia uma autorização posterior à celebração do pacto.

Segundo, o imóvel não foi tratado como parte integrante do patrimônio do aeroporto sujeito à reversão nos momentos cruciais. Com efeito, o "Termo de Incorporação Administrativa" lavrado em 30/11/1978, que formalizou a entrega dos bens do aeroporto à União (representada pela Infraero), não incluiu o imóvel em questão – exclusão essa, realizada com a participação de representantes da União (Ministério da Aeronáutica e Infraero), que é um forte indicativo de que, já naquela época, o bem não era considerado parte do acervo reversível. E a Apelante não logrou demonstrar qualquer vício nesse ato administrativo.

Terceiro, a alegação de que o imóvel abrigava "*serviços de apoio à atividade de navegação aérea*", tornando-o "acessório" nos termos do art. 31 do Decreto nº 20.914/32, não se sustenta. Com efeito, o referido artigo define como acessórios as instalações para "*abrigo, reparação e abastecimento das aeronaves e outros serviços auxiliares*". Ocorre que as provas dos autos, incluindo a inspeção judicial, demonstram que o imóvel servia como sede administrativa da VASP, com escritórios, refeitório, prédio de operações com simulador de voo (atividade de treinamento interno da empresa), segurança e geradores – atividades que são de natureza corporativa e privada da companhia aérea, distintas das operações intrínsecas ao funcionamento do aeroporto e dos serviços auxiliares diretos às aeronaves e ao tráfego aéreo.

Registra-se, ademais, que o fato de o imóvel possuir acesso independente por logradouro público e cadastro de IPTU próprio corrobora sua autonomia em relação à infraestrutura estritamente aeroportuária. Aliás, como bem ressaltado nas contrarrazões, o imóvel está inutilizado desde a falência da VASP em 2008, sem qualquer impacto nas



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

operações do Aeroporto de Congonhas - o que seria impensável se fosse um bem essencial ou acessório ao serviço público.

Continuando, a Apelante insiste na tese da reversão automática e incondicionada, citando o art. 35 do Decreto nº 20.914/32 e jurisprudência (REsp 1.059.137/SC). Contudo, a aplicação desse instituto pressupõe que o bem em questão seja, de fato, um "bem reversível"; ou seja, integrante do acervo da concessão e afetado ao serviço público. Como demonstrado, não é o caso do imóvel em apreço.

Ademais, a sentença e as contrarrazões corretamente apontam que o contrato continha cláusulas que condicionavam a integração de bens ao patrimônio do aeroporto e, conseqüentemente, sua reversão. Nesse sentido, a Cláusula IV, §2º, dispunha que "*Os terrenos e benfeitorias adquiridos ou desapropriados, cujas despesas tiverem sido levadas à conta do capital, constituirão parte integrante do patrimônio do aeroporto*". Assim, a sentença corretamente concluiu que a reversão estava condicionada à amortização do capital e que a União não provou que a despesa com a desapropriação do imóvel foi levada à "Conta de Capital" prevista na Cláusula IX - sendo certo que a alegação de que tais custos estariam implicitamente cobertos pelo valor inicial da Cláusula IX, item 'i' é mera conjectura, desprovida de prova documental; ônus que incumbia à União.

Até porque, a tese de que a eventual negligência do Estado na manutenção da "Conta de Capital" não poderia obstar a reversão ignora que a premissa fundamental (de que o bem integrava o acervo reversível) não foi estabelecida. Nessas circunstâncias, não se pode aplicar as conseqüências da reversão (seja ela automática ou condicionada) a um bem que, pelas provas dos autos, nunca fez parte do conjunto de bens afetos à concessão.

**Assim, diante da constatação de que o imóvel não integrava o acervo da concessão, tem-se que a transferência de sua propriedade pelo Estado de São Paulo à VASP, autorizada pela Lei Estadual nº 5.422/86 e registrada na matrícula nº 124.937, afigura-se como ato juridicamente válido, envolvendo bem que estava na esfera de disponibilidade do Estado.**

A alegação de que a transferência seria nula por ausência de aprovação do Ministério da Aeronáutica, com base na Cláusula V do contrato, também não procede - eis que referida cláusula tratava da alienação de terrenos desapropriados no âmbito da concessão que não fossem mais necessários ao serviço. Veja-se que o imóvel em questão, além de ter sido desapropriado antes da concessão, não foi



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

considerado parte dela, afastando a incidência da Cláusula V e a necessidade de anuência federal para sua disposição.

Ainda, a alegação de que a transferência foi feita de forma "escusa" e oculta da União é contraditada pela publicidade inerente à Lei Estadual nº 5.422/86 e ao subseqüente registro imobiliário. Mais relevante, porém, é a inércia da própria União – a qual, como destacado na sentença, teve ciência da exclusão do imóvel do termo de incorporação em 1978 e, posteriormente, tomou conhecimento da transferência para a VASP (pelo menos desde 1993, conforme parecer do MP à fl. 2294 e contrarrazões à fl. 2070), mas somente ajuizou a presente ação em 2015 (inicialmente na J.F. em 2014), após a decretação da falência da VASP em 2008.

Acresça-se que essa omissão prolongada por décadas atenta contra o princípio da segurança jurídica e a boa-fé objetiva, gerando a legítima expectativa de que a situação dominial estava consolidada. Neste contexto, a inércia qualificada da União em exercer sua suposta pretensão por tanto tempo – mesmo após marcos cruciais como o termo de incorporação de 1978 e o registro da transferência à VASP – gerou na parte contrária e em terceiros (notadamente, a massa de credores) a legítima expectativa de que o direito não mais seria exercido, não podendo agora ser invocado em comportamento contraditório

Nessas circunstâncias, a tentativa de anular o registro imobiliário e reivindicar o bem após tanto tempo, especialmente em prejuízo dos credores da massa falida que contavam com o ativo para satisfação de seus créditos, não pode ser acolhida. Com efeito, a sentença foi precisa ao ponderar que *"Essa omissão por quase 30 anos não é valorável senão em detrimento da autora, por imperativo de segurança jurídica e preponderância dos interesses dos credores da massa"* - entendimento esse que devidamente considera a estabilidade das relações jurídicas consolidadas pelo tempo.

Por fim, não prospera o pedido subsidiário de reconhecimento da afetação do imóvel ao serviço público aeroportuário, com base no art. 38 do Código Brasileiro de Aeronáutica (Lei nº 7.565/86), e a conseqüente imissão da Apelante na posse. O art. 38 do CBA trata o aeroporto como uma universalidade equiparada a bem público federal enquanto mantida sua destinação específica. Isso se aplica à infraestrutura efetivamente utilizada para a prestação do serviço aeroportuário. Como exaustivamente demonstrado, o imóvel em questão abrigava a sede administrativa privada da VASP e não estava vinculado às operações do aeroporto. Sua destinação específica não era a de serviço público



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

aeroportuário, mas sim a de suporte às atividades empresariais da companhia aérea.

Portanto, não se pode invocar a afetação para justificar a posse pela atual concessionária sobre um bem privado que não integra a infraestrutura essencial ou acessória do aeroporto. O próprio contrato de concessão da Apelante reconhece a situação litigiosa do imóvel e que a posse não seria imediata, indicando que a assunção da posse dependeria do desfecho judicial, e não de uma automática decorrência da afetação. Como bem concluiu a D. Procuradoria de Justiça: *"Porém, sendo o imóvel da falida e, atualmente, da Massa Falida, não há como se imputar a ela a afetação da área ao serviço público. É bem privado que será utilizado para pagamento do concurso de credores. Como dito, não era utilizado para a prestação do serviço público, mas sim para atividades particulares da VASP, não havendo que se vincular o imóvel ao serviço público"*.

Daí que a sentença apelada desmerece a crítica que se lhe dirigiu – ficando mantida, inclusive por seus próprios fundamentos, aos quais estes se acrescem, sem necessidade de sua transcrição, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal.

Em desfecho, consigne-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional aqui enfrentada – observado o pacífico entendimento no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, com a advertência de que embargos procrastinatórios serão penalizados com multa.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** aos recursos. Em atenção ao disposto no art. 85, §11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela autora União Federal, fixados na origem em 2% (dois por cento) sobre o valor da causa, em mais 1% (um por cento), totalizando 3% (três por cento) sobre o valor atualizado da causa, a serem distribuídos aos patronos da Massa Falida da VASP e do Estado de São Paulo na proporção fixada na origem. Fica mantida a condenação em honorários imposta à Massa Falida na sentença, referente à denunciação da lide prejudicada, por não ser objeto do presente recurso.

**RUI CASCALDI**  
**Relator**