



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003534

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012728-08.2022.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada ADEVANDA SOUZA AZEVEDO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente) E ADEMIR BENEDITO.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

FÁBIO PODESTÁ

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1012728-08.2022.8.26.0286

APELANTE: CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELADO: ADEVANDA SOUZA AZEVEDO

INTERESSADO: EDVALDO CIPRIANO DA SILVA

COMARCA: ITU

VOTO Nº 39130

EMBARGOS DE TERCEIRO – Compra e venda de bem imóvel - Ação principal de cumprimento de sentença (acordo firmado na CEJUSC), na qual o ex-companheiro da embargante, e coproprietário do bem, foi citado para pagamento do débito, sob pena de reintegração na posse do imóvel – Embargante coproprietária e possuidora direta do bem, de modo que se mostra indispensável sua citação, não sendo suficiente a citação de seu ex-companheiro (coproprietário) - Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de “*embargos de terceiro*” opostos por **ADEVANDA SOUZA AZEVEDO** em face de **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, julgados **procedentes** pela r. sentença de fls. 121/124, cujo relatório adoto, para desconstituir os atos judiciais relativos à reintegração da posse do imóvel pela embargante, confirmando a r. decisão de fls. 44 e, revogando a r. decisão proferida nos autos principais que decretou o despejo da embargante (fl. 149), sendo a embargada condenada ao pagamento dos ônus sucumbenciais, com honorários advocatícios arbitrados em 20% sobre o valor da causa.

Apela a embargada, às fls. 127/131, sustentando, em síntese: (i) a apelada possuía pleno conhecimento do débito, sendo que

sua assinatura consta no termo de acordo que por sua vez foi inadimplido (fl. 129, último parágrafo); (ii) a ação principal nº 1005837-73.2019.8.26.0286 é do ano de 2019, período em que a apelada ainda vivia em união estável e residia no imóvel com seu então companheiro, de modo que possuía conhecimento da ação de reintegração, e ficou-se inerte quanto as parcelas em atraso (fl. 130, 2º e 3º parágrafos).

Recurso tempestivo, preparado, e contrarrazoado às fls. 139/142.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de embargos de terceiro, por meio do qual a embargante afirma que é coproprietária do imóvel *sub judice*, no qual reside com seus três filhos menores, sendo que seu ex-companheiro, embora tenha informado, quando da separação de fato, que continuaria quitando as parcelas junto à requerida (fl. 2, penúltimo parágrafo), não cumpriu com a obrigação, resultando no ajuizamento do cumprimento de sentença (nº 1005837-73.2019.8.26.0286), por meio do qual foi determinada a desocupação do imóvel, já que não houve pagamento voluntário da dívida.

Com efeito, embora não possa alegar desconhecimento da dívida, pois figurou no acordo celebrado com a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

requerida (perante a CEJUSC - fls. 81/82), é certo que a embargante não foi devidamente citada nos autos principais.

E, sendo coproprietária e possuidora direta do bem, sua citação mostrava-se indispensável para o regular andamento do feito, não sendo suficiente a citação de seu ex-companheiro.

Nesse sentido, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

*Apelação. Ação de Reintegração de Posse. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Informação no sentido de que o imóvel é ocupado pela demandada e filhos, além de cunhado e respectiva cônjuge. **Composse configurada.** Litisconsórcio passivo necessário que não decorre do estado de família, mas da composse exercida injustamente sobre o bem – Exegese dos arts. 114 a 116 do Código de Processo Civil. **Ausência de citação dos copossuidores. Nulidade.** Precedente do STJ. Sentença anulada de ofício. (TJSP; Apelação Cível 1007254-72.2021.8.26.0001; Relatora Desembargadora Lidia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2024; Data de Registro: 09/08/2024).*

*Ação declaratória de nulidade de sentença (querela nullitatis) - ação possessória - **autora que alega ser possuidora do imóvel objeto da ação possessória intentada pelo ora réu contra outros copossuidores - ausência de citação** - art. 114 do Código de Processo Civil - **litisconsórcio passivo necessário** - interesse de agir configurado - vício transrescisório que pode ser alegado a qualquer tempo e independentemente de forma - sentença anulada - retorno dos autos à origem para prosseguimento até seus ulteriores termos - suspensão do tramite da ação possessória que deve ser oportunamente apreciada pelo MM. Juízo "a quo" - recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1004076-46.2022.8.26.0045; Relator Des. Coutinho de Arruda; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Arujá - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/08/2023; Data de Registro: 17/08/2023)*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. TERCEIROS POSSUIDORES NÃO CITADOS. NULIDADE DA SENTENÇA. RECURSO PREJUDICADO. SENTENÇA ANULADA. I. CASO EM EXAME 1. *Apelação cível contra r. sentença que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual cumulada com pedidos de reintegração de posse e indenização. A r. sentença trouxe declarada a rescisão do contrato entre as partes, com condenação da parte requerida ao pagamento de R\$140.000,00 e dos valores referentes às dívidas de contas de consumo, rejeitados, em parte, os pedidos indenizatórios material, o moral e o de reintegração na posse do imóvel.* II. *QUESTÃO EM DISCUSSÃO* 2. *As questões em discussão consistem em saber se o autor conta com direito à reintegração na posse do imóvel, bem como ao recebimento de indenização pelos valores devidos em título de IPTU e danos morais.* III. *RAZÕES DE DECIDIR* 3. *A venda do imóvel pela parte requerida a terceiros, já na posse direta, exige a inclusão destes no polo passivo, sob pena de nulidade da sentença, conforme art. 115 do CPC.* 4. **O litisconsórcio passivo necessário, não observado, justifica a anulação da sentença para regular citação e integração dos terceiros ao processo.** 5. *Os terceiros inclusive já deflagraram ação em face das partes deste processo, cujo objeto também está atrelado ao imóvel em debate. A medida, portanto, se mostra consentânea com os princípios da, economia processual e efetividade da prestação jurisdicional.* IV. *DISPOSITIVO E TESE* 6. *Recurso prejudicado. Sentença anulada. Retorno dos autos à origem para citação dos terceiros adquirentes. Tese de julgamento: "A ausência de citação dos terceiros possuidores configura nulidade processual, exigindo a anulação da sentença." Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 114 e 115. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.954.423/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 08.03.2022. (TJSP; Apelação Cível 1020641-25.2019.8.26.0196; Relator Des. João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2024; Data de Registro: 10/10/2024).*

Portanto, a r. sentença deve ser mantida.

Embora fosse o caso de condenação da apelante em

honorários sucumbenciais recursais, observa-se que a r. sentença já estipulou a verba em patamar máximo, inviabilizando a majoração prevista no art. 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

Observa-se que a oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios ensejará a condenação ao pagamento da multa prevista no parágrafo 2º do artigo 1.026 do Código de Processo Civil.

FABIO PODESTÁ

Relator