



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000285476**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2337152-38.2024.8.26.0000, da Comarca de Arujá, em que é agravante IMOBILIARIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA., são agravados THAIS SILVA DOS SANTOS HENNIKE, BRUNO HENNIKE SANTOS, JOSEANE DA SILVA, GEOVANNA SILVA DOS SANTOS, LILIAN CRISTIANE DE OLIVEIRA e CLOVIS CALDEIRA DE OLIVEIRA FILHO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 25 de março de 2025.

**LIDIA CONCEIÇÃO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2337152-38.2024.8.26.0000**

**Comarca: Arujá – 1ª Vara**

**Processo nº: 1003984-97.2024.8.26.0045**

**Agravante: Imobiliária e Construtora Continental Ltda**

**Agravados: Thais Silva dos Santos Hennike, Bruno Hennike Santos, Joseane da Silva, Geovanna Silva dos Santos e Lilian Cristiane de Oliveira**

**Juiz: Guilherme Lopes Alves Pereira**

**Interessados: Clovis Caldeira de Oliveira Filho e Edvaldo Ferreira da Costa**

Voto nº 36.356

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Embargos de terceiro. Oposição contra ordem judicial de despejo. Impossibilidade. Ato que não configura apreensão ou constrição judicial. Art. 674 do CPC. Inadequação da via eleita. Precedentes do C. STJ e deste Eg. TJSP. Decisão reformada para extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, CPC. Recurso provido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls.214/215 (na origem) que, em embargos de terceiro, deferiu o pedido de tutela de urgência dos embargantes, *“para o fim de suspender o ato de despejo, exclusivamente sobre a área descrita na inicial.”*.

Inconformado, o embargado, ora agravante, sustenta, em síntese, que não agiu com acerto o MM. Juízo *a quo* na medida que *“não sendo cabível embargos de terceiro em sede de ação de despejo, a não ser*

*pelo sublocatário, o que não é o caso dos autos, a liminar concedida deve ser revogada, pela ausência de interesse de agir do embargante impossibilitando o pedido.” (fl.05).*

Pugna pela concessão da antecipação de tutela recursal, para revogar a liminar concedida.

Recurso tempestivo (fl.217, na origem) e preparado (fls.08/10), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual, processado meramente no efeito devolutivo (fls. 12/13) e não respondido (fls. 17)

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De fato, sem embargo do convencimento externado em Primeiro Grau, prospera o inconformismo do réu de modo a ensejar a extinção do feito originário sem resolução do mérito (falta de interesse processual).

Afinal, cuidam-se de embargos de terceiro opostos pelos agravados, supostos atuais ocupantes do imóvel, para a defesa de sua posse (fls. 20, na origem) contra ordem judicial de despejo deferida contra o antigo locatário do imóvel, Edivaldo Ferreira da Costa (processo nº 0002261-95.2003.8.26.0045, fls. 219, na

origem).

Entretanto, conforme o entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça (o qual se adota) à luz da regra insculpida pelos arts. 1.046 e 1.047 do CPC/73 (atual art. 674 do CPC/2015), **“não é cabível a oposição de embargos de terceiro contra ordem judicial de despejo, tendo em vista que tal ato não configura apreensão ou constrição judicial, não se enquadrando, portanto, nas hipóteses dos arts. 1.046 e 1.047 do CPC/1973”** (AgInt no REsp 1690269/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2018, DJe 29/06/2018. (...)) (STJ, AgInt no REsp n. 1.802.412/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/10/2020, DJe de 26/10/2020) (g.n.).

Nesse aspecto, “*não obstante tratar-se o rol do art. 1.046 do CPC/73 de rol exemplificativo, tem-se que a ordem judicial de despejo não se enquadra, de qualquer forma, em ato de apreensão judicial, a fim de autorizar a oposição dos embargos de terceiro*” (STJ, REsp n. 1.714.870/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/11/2020, DJe de 3/12/2020) (g.n.).

Em acréscimo, as lições de Luiz Guilherme Marinoni no sentido de que **“é fundamental para a caracterização do cabimento dos embargos de terceiro a existência de constrição judicial. Considera-**

*se constricta judicialmente a coisa quando apreendida e sujeitada por ordem judicial à determinada finalidade processual. As hipóteses do art. 674, CPC, são meramente exemplificativas. **Sem constrição judicial descabe a propositura de embargos de terceiro***<sup>1</sup>.

Dessarte, e sem a existência de quaisquer excepcionalidades que permitiriam a análise e apreciação da matéria em sede de embargos de terceiro, forçosa a extinção da demanda originária pela falta de interesse processual (inadequação da via eleita) nos termos do art. 330, inciso III, c/c artigo 485, inciso VI, e § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

Não é outro, aliás, o entendimento deste Eg. Tribunal de Justiça, embora se reconheça a existência de respeitosa posição divergente:

*“em>**Embargos de terceiro contra ordem de despejo. Entendimento corrente no sentido de que em casos tais descabem os embargos, já que inexistente ato de constrição judicial. Inocorrência, em concreto, de situação particular que justifique a excepcional aceitação dos embargos. Gratuidade processual corretamente negada. Recurso improvido**”.* (TJSP; Apelação Cível 0033734-71.2012.8.26.0114; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2014; Data de

<sup>1</sup> “Marinoni, Luiz Guilherme. Código de Processo Civil Comentado/Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart, Daniel Mitidiero. — 7ª ed. rev., atual. e ampl. — São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, comentários ao art. 674 do CPC, item 3, pg. 571” (g.n.).

*Registro: 28/03/2014) (g.n.).*

*“Embargos de terceiro visando impedir constrição sobre imóvel objeto de ação de despejo – Sentença de improcedência – Apelo dos embargantes – Improvimento – Artigo 674, do Código de Processo Civil – **Inexistência de constrição judicial ou ameaça de constrição sobre o imóvel objeto da ação de despejo – Descabimento dos embargos de terceiro – Jurisprudência pacífica** – Sentença mantida – Apelo improvido”. (TJSP; Apelação Cível 1000253-25.2022.8.26.0543; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Isabel - 1ª Vara; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025) (g.n.).*

*“LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Insurgência do embargante. **Embargos de terceiro interpostos pelo ocupante do imóvel para obstar cumprimento de mandado de despejo. Ordem de despejo que não caracteriza constrição ou ameaça de constrição não se enquadrando nas hipóteses do art. 674 do CPC. Inadequação da via eleita.** Sentença mantida. Recurso desprovido”. (TJSP; Apelação Cível 1000002-87.2023.8.26.0020; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024) (g.n.).*

*“LOCAÇÃO. Embargos de terceiro. Sentença de extinção, sem resolução do mérito, em decorrência da falta de interesse processual na modalidade adequação, conforme o artigo 485, inciso VI, do CPC. Interposição de apelação pelo*

*embargante. (...) Presentes embargos de terceiro foram opostos com o propósito de afastar suposta constrição ou ameaça de constrição consistente em ordem judicial de despejo incidente sobre o imóvel que o embargante alega ser possuidor e ter cedido em comodato verbal ao genitor da embargada (José de Assis Alves), que, por sua vez, teria locado o referido bem para Regina Célia de Lima sem autorização do embargante e colocado a sua filha na condição de locadora do respectivo contrato. **Jurisprudências do E. TJSP e do C. STJ consolidaram o entendimento de que ordem judicial de despejo não caracteriza constrição ou ameaça de constrição passível de ser obstada por meio de embargos de terceiro, o que evidencia a inadequação da via eleita pelo embargante para formulação da sua pretensão. Precedentes. Extinção dos presentes embargos de terceiro, sem resolução do mérito, era mesmo medida que se impunha, haja vista a falta de interesse processual decorrente da inadequação da via eleita para formulação da pretensão do embargante, conforme o artigo 485, inciso VI, do CPC. Manutenção da r. sentença. Apelação não provida.** (TJSP; Apelação Cível 1015464-94.2021.8.26.0007; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/08/2023; Data de Registro: 07/08/2023) (g.n.).*

Vencidos, os autores-agravados suportarão a integralidade dos ônus sucumbenciais, que importa no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios ao(s) I. Patrono(s) do réu-agravante que, com lastro nos critérios estabelecidos pelo art. 85, §

2º, do CPC e em atenção à razoabilidade e proporcionalidade, são arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa (Tema Repetitivo nº 1.076, do C. STJ), com a observação da regra elencada pelo artigo 98, § 3º, do Estatuto Processual (gratuidade da justiça concedida às fls. 214, na origem)<sup>2</sup>.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

**LÍDIA CONCEIÇÃO**

**Relatora**

---

<sup>2</sup> “Vencido o beneficiário, as obrigações decorrentes de sua sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade e somente poderão ser executadas se, nos 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado da decisão que as certificou, o credor demonstrar que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão de gratuidade, extinguindo-se, passado esse prazo, tais obrigações do beneficiário”.