



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335568

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2042074-64.2025.8.26.0000, da Comarca de Conchal, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado CLAUDIO FERMINIANO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente) E MATHEUS FONTES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2042074-64.2025.8.26.0000

Agravante: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do
Estado de São Paulo

Agravado: Claudio Ferminiano

Comarca: Conchal

Voto nº 05.564

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO
PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA. DECISÃO QUE INDEFERIU A
CITAÇÃO DE TERCEIROS OCUPANTES DE
IMÓVEL EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
DE RESCISÃO CONTRATUAL E
REINTEGRAÇÃO DE POSSE.
INCONFORMISMO DA AGRAVANTE.
ALEGAÇÃO DE QUE OS OCUPANTES SÃO
INVASORES E DEVEM SER INCLUÍDOS NO
POLO PASSIVO DA DEMANDA.
ACOLHIMENTO. A EFICÁCIA 'ERGA OMNES'
DA SENTENÇA DE RESCISÃO CONTRATUAL
PERMITE A INCLUSÃO DE TERCEIROS
OCUPANTES NO CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA, CONFORME ART. 109, §3º, DO
CPC. A EXIGÊNCIA DE NOVA AÇÃO
POSSESSÓRIA PARA DESOCUPAÇÃO DE
TERCEIROS IMPLICARIA EM INSEGURANÇA
JURÍDICA E REPETIÇÃO INDEFINIDA DE
LITÍGIOS, CONTRARIANDO OS PRINCÍPIOS
DA ECONOMIA PROCESSUAL E
CELERIDADE. DESNECESSIDADE DE NOVA
AÇÃO POSSESSÓRIA PARA DESOCUPAÇÃO**

DE TERCEIROS, CUJA INCLUSÃO NO PROCESSO FICA DETERMINADA, BEM COMO A EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM NOME DOS ATUAIS OCUPANTES, COM PRAZO DE 30 DIAS PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO AOS OCUPANTES QUE PODEM APRESENTAR DEFESA VIA PRÓPRIA. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.

Vistos.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto contra a r. decisão proferida nos autos de origem (fls. 241), que indeferiu a citação do atual ocupante do imóvel, por se referir a terceiro, não sendo parte no processo e sem qualquer participação na formação do título executivo, não podendo a reintegração pretendida ser estendida a ele, sob pena de violação aos limites subjetivos da lide, eis que o feito já se encontra sentenciado.

Inconformada, a agravante se insurge contra a r. decisão, aduzindo que os atuais ocupantes do imóvel devem integrar o polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenham participado da fase de conhecimento.

Argumenta que o contrato já foi rescindido e a posse lhe foi restituída, razão pela qual qualquer ocupante posterior é mero invasor e não caberia a propositura de nova ação possessória para retirada desses terceiros.

Ressalta que a determinação judicial de manifestação sobre o

prosseguimento do feito a coloca em situação de insegurança jurídica, podendo gerar um ciclo contínuo de ações possessórias.

Dessa forma, pugna pela concessão de efeito suspensivo ao agravo, para que não seja compelida a prosseguir com o processo antes do julgamento do presente recurso e, ao final, requer o provimento do recurso.

Recurso tempestivo e recolhido o preparo recursal.

O agravado não se manifestou.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Depreende-se dos autos de origem que a r. sentença foi proferida em sede de ação de rescisão contratual e houve a determinação de devolução do imóvel à agravante. Para tanto, iniciou-se o cumprimento de sentença, o qual foi frustrado, porque terceiros ocupavam o imóvel, razão pela qual a agravante defende que esses novos ocupantes são invasores, sem qualquer direito sobre o imóvel, o que permite a inclusão deles no cumprimento de sentença.

A decisão agravada, entretanto, indeferiu a inclusão dos terceiros no polo passivo da execução, sob o fundamento de que não participaram do processo originário, o que inviabiliza sua sujeição aos efeitos da sentença transitada em julgado.

A agravante sustenta que os novos ocupantes são meros invasores, sem qualquer vínculo jurídico com o imóvel, e que obrigá-la a ingressar com nova ação possessória implicaria em insegurança jurídica e repetição indefinida de litígios.

Pois bem. No caso, após sentença de procedência e determinação de reintegração de posse, constata-se que o imóvel passou a ser ocupado por terceiros estranhos à lide original.

Ainda que os atuais ocupantes do bem não tenham participado na fase de conhecimento, não se pode desconsiderar a eficácia *erga omnes* da r. sentença que rescindiu contrato de promessa de compra e venda e determinou reintegração de posse a favor da agravante.

Isso decorre do disposto no art. 109, §3º, do CPC, segundo o qual: *“Estendem-se os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias ao adquirente ou cessionário.”*

Ora, qualquer ocupação posterior sem anuência da agravante configurara esbulho, sendo indevida a exigência de nova ação possessória para obtenção da desocupação.

Vale dizer que, constatada a ocupação do imóvel por terceiros estranhos à relação contratual e ao processo originário, deve prevalecer o entendimento consolidado no âmbito desta Corte de que não há óbice à intimação desses ocupantes para desocupação voluntária, independentemente da participação na fase de conhecimento.

Nesse contexto, tem-se por desnecessário o ajuizamento de ação autônoma para que o atual ocupante integre a lide, devendo ser dada primazia aos princípios da economia processual, celeridade, efetividade e instrumentalidade das formas, até porque, o novo ocupante assumiu o risco dos efeitos em ingressar no bem à revelia da compromissária vendedora, razão pela qual esta última pode prosseguir com o cumprimento da reintegração de posse contra o invasor.

Cumpre assinalar que compelir a agravante ao ajuizamento de outras ações possessórias em relação ao mesmo bem, apenas em razão das meras

substituições fáticas dos ocupantes do imóvel, ensejaria a ineficácia da r. sentença.

Referente à questão debatida nos autos de origem, já foi decidido neste Tribunal:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença, determinando, ainda, a imediata imissão na posse, salvo se estiver o bem imóvel ocupado por terceiros estranhos à lide, caso em que a autora deverá buscar o seu direito em ação própria e autônoma. Agravante que indica a desnecessidade da referida ação. Acolhimento. Título executivo judicial que possui eficácia erga omnes. Ordem de reintegração de posse que decorre logicamente do comando que rescindiu a relação contratual. Terceiros que, se o caso, possuem meios processuais para defesa do seu direito. Recomendação ao Juízo a quo de concessão de prazo razoável para desocupação se o imóvel estiver ocupado. Recurso provido, com recomendação.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2085130-55.2022.8.26.0000; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São João da Boa Vista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/07/2022; Data de Registro: 01/07/2022) (g.n.).

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DEMANDA CUMULADA COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – DECISÃO QUE NÃO ACOLHEU A IMPUGNAÇÃO APRESENTADA – AGRAVANTE QUE ADQUIRIRA O BEM DE MUTUÁRIO ALEGADAMENTE SEM SABER DA TRAMITAÇÃO DA PRESENTE DEMANDA

- PRETENSÃO DE SER MANTIDA NA POSSE DO IMÓVEL, COMPELINDO A RECORRIDA A FORMALIZAR NOVO CONTRATO – A REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO BEM PELA CDHU CONSTITUI COROLÁRIO LÓGICO DA RESCISÃO DO CONTRATO E SEUS EFEITOS SÃO Oponíveis A TERCEIROS OCUPANTES DO IMÓVEL – EVENTUAL RELAÇÃO JURÍDICA DE CESSÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS EXISTENTE ENTRE O COMPRADOR ORIGINÁRIO E A RECORRENTE NÃO TEM EFICÁCIA EM RELAÇÃO À PROMITENTE VENDEDORA - PRECEDENTE - DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2123339-59.2023.8.26.0000; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lucélia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 22/05/2024; Data de Registro: 22/05/2024) (g.n.).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TERCEIRO OCUPANTE. Insurgência contra decisão que determinou o prosseguimento do feito apenas em relação ao Espólio de Marcia da Silva Martins e rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença. A reintegração da posse do bem pela CDHU constitui corolário lógico da rescisão do contrato e seus efeitos são oponíveis a terceiros ocupantes do imóvel. Eventual defesa por parte do terceiro deve ser feita através do meio processual adequado. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2186753-65.2022.8.26.0000; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 2ª Vara Cível; Data do

Julgamento: 08/03/2023; Data de Registro: 08/03/2023)
(g.n.).

“VOTO Nº 33868 AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. Acordo homologado pelo CEJUSC. CDHU. Ocupação do imóvel por terceiros. Insurgência contra decisão que indeferiu intimação dos atuais ocupantes do imóvel para desocupação. Possibilidade. Vedação contratual expressa de cessão ou transferência dos direitos do imóvel a terceiros. Retomada da posse. Possibilidade. Precedentes. Decisão reformada para deferir o requerimento de intimação dos ocupantes para desocupação do imóvel. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2085230-44.2021.8.26.0000; Relator (a): Tasso Duarte de Melo; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/12/2021; Data de Registro: 03/12/2021) (g.n.).

“Agravo de instrumento - Ação de reintegração de posse - Cumprimento de sentença - Expedição de mandado de reintegração de posse do autor - Insurgência dos ocupantes, terceiros estranhos à lide - Possibilidade de ingresso de embargos de terceiro com pedido liminar, na busca de obstar o cumprimento da ordem - Ação julgada procedente por meio do devido processo legal - Sentença confirmada por esta Relatoria, com trânsito em julgado - Agravante que deve ser reintegrado na posse, sob pena de ferir-se o princípio da segurança das decisões judiciais - Ausência de amparo jurídico apto a justificar a suspensão da reintegração - Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2068095-87.2019.8.26.0000; Relator (a): Miguel Petroni Neto; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaguariúna - 2ª Vara; Data do Julgamento: 10/09/2019;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Data de Registro: 12/09/2019) (g.n.).

Finalmente, merece ser ressaltado que tal medida não é capaz de acarretar prejuízo ao devido processo legal e à ampla defesa, eis que dar-se-á a intimação pessoal dos ocupantes para desocupação voluntária, no prazo de 30 dias, bem como poderão ser opostos embargos de terceiro em caso de eventual direito a ser arguido pelos atuais ocupantes.

De rigor, portanto, a reforma da r. decisão agravada, a fim de admitir a expedição do mandado de reintegração de posse em nome dos atuais ocupantes, para que no prazo de 30 dias, desocupem o imóvel a favor da agravante, sem prejuízo de eventual defesa a deduzirem na origem.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, com determinação, nos termos supra ressaltados.

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator