



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336291

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2022692-85.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MAURO SERGIO DA SILVA, CRISTIANO JOSÉ DA SILVA e FRANCISCO DAS CHAGAS MENESES DE SOUSA, é agravado ALEX DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) e JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº **2022692-85.2025.8.26.0000**

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **São Paulo / 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara**

Processo de origem: **0004006-46.2020.8.26.0003**

Magistrada: **Adriana Cristina Paganini Dias Sarti**

Agravantes: **Mauro Sérgio da Silva e outros**

Agravados: **Harumi Sakumi, Mayumi Sakuma e Alex de Souza**

Voto nº 9509

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Extinção de condomínio – Imóvel comum levado a leilão e arrematado por terceiro – Irresignação de ocupantes contra a determinação de imissão do arrematante na posse do bem – Acolhimento – Em regra, é permitida a imissão do arrematante na posse do imóvel após o registro da carta de arrematação, mediante mandado a ser extraído dos próprios autos da execução ou do cumprimento de sentença em curso, não havendo necessidade da propositura de uma nova ação – Ação própria que, no entanto, é necessária se a ordem é dirigida a terceiros ocupantes, alheios à relação processual, como é o caso dos autos – Providência que evita a supressão do exercício da ampla defesa e do contraditório – Precedentes – Decisão reformada – **RECURSO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, a Dra. Adriana Cristina Paganini Dias Sarti, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara que, à p. 353 dos autos originários, incidente de cumprimento de sentença promovido por **MAYUMI SAKUMA e HARUMI SAKUMA** contra **JOAQUIM JOSÉ DA SILVA**, determinou a expedição de mandado de imissão do arrematante na posse do imóvel.

Recorrem **MAURO SÉRGIO DA SILVA, CRISTIANO JOSÉ DA SILVA e FRANCISCO DAS CHAGAS MENESES DE SOUSA**, terceiros, aduzindo que são alguns dos ocupantes do imóvel objeto da arrematação ocorrida em sede de ação de extinção de condomínio. Aduzem que era imprescindível o manejo da ação própria a fim de que os ocupantes fossem validamente notificado para desocupação, sendo certo que a situação seria ainda mais grave pelo fato de haver ação de usucapião em curso, envolvendo a mesma área. Afirmam que, de toda sorte, as famílias ocupantes do imóvel não foram cientificadas da demanda, e que na hipótese de desocupação necessitam de prazo razoável, razão pela qual pugnam pelo provimento do recurso; no mesmo ensejo rogando a agregação do efeito suspensivo (p. 1/11).

Recurso tempestivo, isento de preparo, recebido com efeito suspensivo no despacho de p. 19/21.

Contraminuta às p. 25/31 e 210/220, pugnando pelo desprovimento do recurso dos terceiros.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Tira-se o agravo de ação de extinção de condomínio proposta por Mayumi Sakuma e Harumi Sakuma contra Joaquim José da Silva, sendo que, no respectivo incidente de cumprimento, ocorrida a alienação da coisa comum, foi deferida a imissão na posse ao arrematante/terceiro Alex de Souza.

Sobreveio a insurgência em exame, majeureada por **terceiros que não integravam a relação processual**, defendendo a necessidade do ajuizamento de ação própria.

Os agravantes têm razão.

De início, chama a atenção que, no bojo da ação de extinção de condomínio não se levou em consideração o que aparenta ser uma ocupação bastante longa do imóvel por terceiros.

O próprio laudo pericial confeccionado na origem, especificamente à p. 93, aponta que o terreno arrematado contém a edificação de **onze imóveis individuais**, sendo que **nove** destes correspondem a residências familiares; e sendo certo, também, que **não houve intimação específica a estes dirigida**.

Trata-se, certamente, de pessoas alheias à relação processual e, desta forma, faz-se necessário o ajuizamento da ação própria para ingresso do interessado na posse do bem.

Com efeito, não é necessário o ajuizamento da ação própria de imissão na posse se os ocupantes do imóvel arrematado já integram o processo executivo no qual havida a arrematação. Pode o próprio juiz da execução, neste caso, expedir o mandado de imissão na posse, após o registro.

Se, todavia, os ocupantes do imóvel arrematado são terceiros, necessário o manejo da ação própria com o fito de angularizar, com relação a eles, a pretensão sob as regras do processo democrático. Este é cenário dos autos.

Acresça-se que há notícia de ação de usucapião em andamento, proposta por alguns dos ocupantes, o que parece ostentar certa relevância num cenário em que a ocupação, como dito, certamente é longa, talvez anterior ao próprio debate da extinção de condomínio que, por si só, não teria o condão de obstar a aquisição do domínio pela usucapião, se este for o caso.

De todo modo, todo esse debate há de ser desatado na ação própria.

Portanto, nada do que é dito aqui tem valor de mérito propriamente dito, pela simples e boa razão que **não é no próprio incidente a sede adequada**

para a imissão e, por paralelismo, não é neste recurso que cabe declarar a qualidade deste ou daquele ocupante, deste ou daquele interessado.

A única conclusão cabível, aqui, é a da necessidade da ação autônoma tendente ao ingresso na posse.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL DADO EM GARANTIA PELO CREDOR HIPOTECÁRIO. Decisão que indeferiu o pedido de imissão de posse, nos próprios autos da execução, deduzido pelo exequente. Ocupação do bem por terceiros, estranhos à lide. Em regra, é permitida a imissão do arrematante na posse do imóvel, após o registro da carta de arrematação, nos próprios autos da execução ou do cumprimento de sentença em curso, não havendo necessidade da propositura de uma nova ação. Excepcionalmente, contudo, tal procedimento não pode ser adotado quando o imóvel consta estar ocupado por terceiros, e não pelo executado, como ocorre no caso vertente. Necessidade de ajuizamento de ação autônoma. DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO (TJSP – 22ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento nº 2061639-61.2021.8.26.0000 – Rel. Des. Edgard Rosa – j. 25.11.2021).

Daí que, respeitada a percepção em sentido contrário, deve a decisão ser reformada, afastando-se a ordem de imissão na posse.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, e o faço para indeferir a imissão na posse, devendo o interessado valer-se de ação autônoma.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOU
RELATOR