



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346610

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2062771-09.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante WAGNER JOSE PEREIRA, são agravados MARCELA GOMES DOS SANTOS SILVA e LUCIANO MARQUES RAMOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.560.

Agravo de instrumento nº 2062771-09.2025.8.26.0000.

Comarca: Bauru - 4ª Vara Cível.

Agravante: Wagner José Pereira.

Agravado: Marcela Gomes dos Santos Silva.

Juiz (a): Arthur de Paula Gonçalves.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Locação de imóveis – Ação de despejo por falta de pagamento, em fase de cumprimento de sentença – Insurgência à r. decisão interlocutória que rejeitou o pedido formulado pelo agravante que, na qualidade terceiro interessado, busca suspender a ordem de imissão de posse determinada em favor da autora/agravada (locadora) sob o argumento de ser o legítimo proprietário do referido espaço – Hipótese na qual a imissão da posse foi determinada em razão da sentença transitada em julgado – Inadmissibilidade do pedido incidental (inadequação da via eleita) – Eventual direito do recorrente que deve ser formulado em ação própria – Decisão mantida – Agravo de instrumento não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por *Wagner José Pereira* contra respeitável decisão interlocutória proferida em ação de despejo por falta de pagamento com cobrança (demanda fundada em locação de imóveis) que, em síntese, indeferiu o pedido do terceiro interessado, ora agravante, que pretendia suspender a ordem imissão de posse em favor da autora/agravada, e indeferiu seu pedido de liminar reintegração na posse sobre os imóveis objetos da lide. Consignou a decisão, ainda, que deve eventualmente o interessado se valer de meio processual adequado, uma vez que não integra a presente relação processual, portanto, não cabe o pedido incidental formulado, sobretudo ao se considerar que a causa foi julgada por sentença (fls. 165/168) com trânsito em julgado (certidão de fl. 183). Decisão agravada a fl. 244 dos autos de origem, copiada a fl. 16 destes

autos.

Inconformado, busca o agravante a reforma do decidido. Diz ser legítimo proprietário das salas 1707 e 1708, localizadas no 17º andar da Torre 02, do empreendimento denominado “Prime Square”, no município de Bauru/SP, e que adquiriu referidas propriedades de “Cassópolis & Companhia Limitada” por meio de instrumento particular firmado em 14.11.2024. À época, verificou que a sociedade empresária vendedora possuía contrato de venda e compra firmado com outra sociedade, denominada “*Tetto Serviços e Comércio de Estruturas Metálicas*” sem, contudo, possuir qualquer inscrição, averbação ou registro nas matrículas imobiliárias que impedisse a alienação dos imóveis, que estavam desocupados.

Pontua que no próprio dia 14.11.24, juntamente com seu filho e sócio ingressam no local e logo iniciaram reformas, solicitaram religação da energia elétrica e adotam medidas de uso, pois pretendiam exercer no local atividades profissionais filantrópicas (projeto “Anjos Sem Pernas”). Ocorre que em 12.02.25 foi informado via telefone que um oficial de justiça estava no local para cumprir mandado de imissão na posse. Embora tenha buscado resolver a questão de forma amigável, a ordem judicial foi cumprida naquela data, com o arrombamento da porta e destruição da fechadura eletrônica então existente no local.

Aduz que “*a autora conseguiu enganar o R. Juízo de 1º grau, permissa vênia, que proferiu a sentença de despejo*”

e rescisão contratual com o locatário” (fl. 05, segundo parágrafo). Descreve a linha dos acontecimentos (folha 06) e afirma ter adquirido os imóveis em momento posterior ao ajuizamento da ação de despejo de sua legítima proprietária, de modo que não cabe, por conseguinte, a compulsória desocupação ocorrida com o cumprimento do mandando de imissão.

Afirma que a agravada Marcela sequer possuía legitimidade para ingressar com a ação de despejo que originou a demanda de origem, porque *“não era proprietária nem possuidora do imóvel (salas comerciais)”* (fl. 08, quinto parágrafo). Conclui que a decisão agravada é nula (fl. 08, penúltimo parágrafo) pois foi dado cumprimento para uma sentença fundada em elementos equivocados, pontuando o cabimento do pedido de reintegração de posse formulado diretamente nos autos do despejo.

Pede o recebimento do recurso com antecipação de tutela, para que seja suspensa a imissão de posse determinada, e para que seja desde logo deferida sua reintegração na posse dos imóveis descritos nas matrículas imobiliárias 141.325 e 141.326, com o oportuno provimento do recurso.

Recurso processado apenas no efeito devolutivo (fls. 42/46). Contraminuta a fls. 49/53.

É o relatório.

Recebo o recurso, com fundamento no art. 1.015, §1º, do Código de Processo Civil (decisão agravada proferida em cumprimento de sentença).

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento, em fase de cumprimento de sentença (fls. 01/05) movida por *Marcela Gomes dos Santos Silva* contra *Luciano Marques Ramos de Souza*, com fundamento no contrato locatício copiado a fls. 07/32 (anexos às fls. 33/54) entre eles pactuados em julho de 2023, referente às salas comerciais nºs 1.707 e 1.708 do Edifício Prime Square, situado na Avenida Getúlio Vargas, nº 22-25, no Jardim Europa, Município de Bauru/SP.

A ação foi julgada procedente em 16.08.2024, sendo decretado o despejo do réu e assinalado prazo para desocupação voluntária, além de ser condenado ao pagamento de R\$ 23.535,71 (vinte e três mil, quinhentos e trinta e cinco reais e setenta e um centavos) e dos alugueres vencidos durante o trâmite do feito até sua efetiva desocupação (obrigação de prestações sucessivas – artigo 323, do CPC) como se observa na r. sentença de fls. 165/168.

A sentença transitou em julgado em 23 de setembro de 2024 (certidão de fl. 183).

Diante de ausência de desocupação voluntária do imóvel, foi determinado pelo Juízo “a quo” a expedição de mandado de imissão de posse em favor da autora (locadora, ora

agravada) como se observa a fl. 209 dos autos originários. Cumprida a ordem judicial (laudo de imissão na posse a fl. 248) compareceu o autor aos autos principais (fls. 220/228) na qualidade de terceiro interessado questionando a regularidade da medida, afirmando ser o legítimo proprietário dos imóveis (salas comerciais 1.707/1.708) e postulando pelo cancelamento da imissão na posse. Pugnou, também, pelo reconhecimento de sua propriedade e pela sua reintegração na posse do referido espaço (fls. 220/228), o que foi indeferido pela decisão agravada (fl. 244).

O inconformismo, contudo, não merece guarida.

Isso porque não cabe a formulação por terceiro de pedido de liminar reintegração de posse em petição incidental, em ação de despejo já julgada (e transitada em julgado) da qual não o agravante sequer foi parte. Eventual direito, assim, deve ser buscado em demanda própria e adequada, observados os princípios do contraditório e ampla defesa. Ausente, outrossim, qualquer irregularidade na decisão agravada, que apenas deu cumprimento à imissão de posse decorrente de sentença transitada em julgado como acima descrito.

Destaco que a medida impugnada (imissão na posse em favor da agravada) já foi cumprida, com o efetivo desalojamento do ocupante do local (que afirma o agravante ser seu filho e sócio) inclusive com arrombamento das portas, atualmente sob a

posse da agravada (certidão do oficial de justiça a fl. 249).

A ação originária, inclusive, foi arquivada (certidão de fl. 250) de forma que não existe mais nenhuma medida a ser adotada.

Assim, reconhecida a inadequação da via eleita pelo agravante, de rigor a manutenção da r. decisão agravada, que bem dirimiu o tema em conformidade aos ditames legais pertinentes, bem como com observação atenta às peculiaridades da hipótese.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora