



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388807

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019483-75.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ANTONIO CARLOS QUIRINO (JUSTIÇA GRATUITA), ANTONIO MARCOS PITA (JUSTIÇA GRATUITA), CLAUDIVANIO DE JESUS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), EDILENE FRANCISCA SILVA OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), FABIANA COSTA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), FRANCISCO ALVES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), GECIVALDO JESUS NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA), GISLANDE NASCIMENTO DE SOUSA (JUSTIÇA GRATUITA), IDALIA RODRIGUES DE BRITO BERNARDINO (JUSTIÇA GRATUITA), JOSEFA ADRIANA GOMES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA DA CONCEIÇÃO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA GORETE HERCULANO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA JULIETE DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA), MARIZA JULIANO DE AQUINO (JUSTIÇA GRATUITA), MILTON DE TILIA (JUSTIÇA GRATUITA), RAFAELA CAETANO DOS SANTOS BORGES (JUSTIÇA GRATUITA), ROBERTO GOMES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), ROSÂNGELA ALMEIDA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), SELINEDE MARIA ASSUNCAO QUIRINO (JUSTIÇA GRATUITA), TERESA DE SOUZA CORREIA (JUSTIÇA GRATUITA), VANESKA NASCIMNETO DE SOUSA SANTIAGO (JUSTIÇA GRATUITA) e VALDILENE FERREIRA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SOCIEDADE DE HABITAÇÃO POPULAR DO RECANTO VERDE SOL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

JOSÉ MARCOS MARRONE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 44856 – Digital
APEL.Nº: 1019483-75.2023.8.26.0007
COMARCA: São Paulo (1ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera)
APTES. : Antônio Carlos Quirino e outros (embargantes de terceiro)
APDA. : “Sociedade de Habitação Popular do Recanto Verde Sol” (embargada)
INTERDA.: “Versátil Engenharia Ltda.”

Petição inicial – Indeferimento – Embargos de terceiros - Embargantes que pretendem impedir a retomada da posse do imóvel ocupado por eles, objeto do incidente de cumprimento de sentença nº 0043842-58.2013.8.26.0007, derivado da ação de reintegração de posse nº 0006189-56.2012.8.26.0007, ajuizada por “Versátil Engenharia Ltda.” – Embargantes que postularam ainda a ineficácia, em relação a eles, da sentença que homologou o acordo firmado entre a embargada e a autora da ação de reintegração de posse, “Versátil Engenharia Ltda.”, por meio do qual a embargada adquiriu a área litigiosa, mediante o “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda” celebrado em 10.7.2020 – Embargada que, na qualidade de assistente litisconsorcial da autora “Versátil Engenharia Ltda.”, requereu, nos autos do incidente de cumprimento de sentença, a expedição de mandado de reintegração de posse em relação aos réus que não optaram pelo acordo.

Embargos de terceiro – Ausência de indícios seguros de que os imóveis ocupados pelos embargantes se encontram dentre aqueles objeto do mandado de reintegração de posse – Embargantes, ademais, que não podem ser considerados “terceiros” em relação à ação de reintegração de posse, uma vez que a área total onde se localiza o imóvel já era litigiosa quando das suposta aquisição pelos embargantes – Efeitos da sentença proferida na ação de reintegração de posse que se estendem aos embargantes, conforme preceitua o art. 109, § 3º, do atual CPC – Decreto de carência de ação por falta de interesse processual que deve persistir.

Embargos de terceiro – Autores que pretendem discutir suposto descumprimento contratual – Inadmissibilidade – Matéria que enseja ação própria de rescisão contratual – Sentença terminativa do processo mantida – Apelo dos embargantes desprovido.

1. Trata-se de embargos de terceiro, de rito especial, opostos por Antônio Carlos Quirino, Antônio Marcos Pita, Celeste Lima Santos, Edilene Francisca Silva Oliveira, Fabiana Costa dos Santos, Francisco Alves da Silva, Gecivaldo Jesus Nascimento, Gislande Nascimento de Sousa, Claudivanio de Jesus Santos, Idalia Rodrigues de Brito Bernardino, Josefa Adriana Gomes dos Santos, Maria da Conceição da Silva, Maria Goreti Herculano da Silva, Maria Juliete de Almeida, Mariza Julião de Aquino, Milton de Tília, Rafaela Caetano dos Santos Borges, Roberto Gomes da Silva, Rosângela Almeida dos Santos, Selinede Maria Assunção Quirino, Teresa de Sousa Correia, Valdilene Ferreira Santos e Vaneska Nascimento de Sousa Santiago em face de “Sociedade de Habitação Popular do Recanto Verde Sol”, objetivando impedir a retomada da posse do imóvel objeto da ação de reintegração de posse movida por “Versátil Engenharia Ltda.” em face de Joseane Henrique de Souza e outros (fls. 1/34, 239/241).

O MM. Juiz de origem determinou aos embargantes que esclarecessem o interesse processual, “uma vez que não consta do processo principal qualquer pedido de reintegração de posse quanto ao imóvel em questão” (fls. 444/445).

Os embargantes prestaram os esclarecimentos que entenderam pertinentes (fls. 452/457).

O ilustre magistrado de primeiro grau indeferiu a petição inicial, tendo julgado extinto o processo sem resolução de mérito, com amparo no art. 330, inciso III, combinado com o art. 485, incisos I e VI, do atual CPC (fls. 463/465). Condenou os embargantes no pagamento das custas processuais (fl. 465).

Inconformados, os embargantes interpuseram, tempestivamente, apelação (fl. 470), aduzindo, em síntese, que: os requisitos necessários para a ação estão presentes, por serem possuidores do imóvel; foram obrigados a ajuizar os embargos de terceiro para garantir que não serão despejados de seus bens; a condição de terceiro em relação ao processo principal de número 0006189-56.2012.8.26.0007 e do incidente de cumprimento de sentença nº 0043842-58.2013.8.26.0007 é latente, já que nunca estiveram envolvidos em qualquer fase dos processos e nem foram citados ou notificados da existência das referidas ações; foram informados por vizinhos que seriam desalojados; parte dos embargantes aderiu a um acordo e estes chegaram a pagar valores de entrada; acabaram por ficar inadimplentes no

pagamento das parcelas; estão sendo ameaçados de remoção forçada pela embargada, com base na sentença proferida na ação possessória nº 0006189.56.2012.8.26.0007; é inviável o cumprimento da sentença homologatória do acordo, por serem terceiros alheios à execução; tratando-se de loteamento irregular, os adquirentes têm direito de suspender o pagamento; devem ser julgados procedentes os embargos de terceiro; subsidiariamente, há de ser anulada a sentença recorrida para o regular processamento do feito (fls. 471/502).

O recurso não foi preparado, por serem os embargantes beneficiários da justiça gratuita (fl. 233), tendo sido respondido pela embargada (fls. 507/513).

É o relatório.

2. O reclamo manifestado pelos embargantes não merece prosperar.

Explicando:

2.1. Conforme se infere da petição inicial da ação em exame (fls. 1/34), os embargantes pretendem impedir a retomada da posse de imóveis situados nas Rua Galo da Serra e Rua Araguaia, bairro Jardim Iguatemi (fl. 10), sob o argumento de que sofrem o risco de sua desocupação, diante da decisão proferida no incidente de cumprimento de sentença nº 0043842-58.2013.8.26.0007 (fl. 370), derivado da ação de reintegração de posse nº 0006189-56.2012.8.26.0007, ajuizada por “Versátil Engenharia Ltda.” (fls. 285/289).

Além disso, os embargantes sustentam que a sentença que homologou o acordo firmado entre a embargada e a autora da ação de reintegração de posse, “Versátil Engenharia Ltda.” (fl. 383), por meio do qual a embargada adquiriu a área litigiosa, mediante “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda” celebrado em 10.7.2020 (fls. 372/381), é ineficaz em relação a eles por não terem participado da avença (fls. 15/17).

Ao adquirir a referida área litigiosa, a embargada celebrou com os diversos réus da ação possessória acordo para a aquisição dos imóveis ocupados por eles, que se encontravam dentro da área reintegrada.

Como nem todos os réus da ação possessória tiveram interesse em celebrar acordo com a embargada, ela, na qualidade de assistente litisconsorcial da autora “Versátil Engenharia Ltda.”, requereu, nos autos do incidente de cumprimento de sentença, a expedição de mandado de reintegração de posse em face dos réus que não optaram pelo acordo (fl. 1190 dos autos do incidente de cumprimento de sentença).

Os embargantes afirmaram que celebraram acordo para a aquisição dos lotes ocupados por eles (fl. 10), bem como que, depois de se terem tornado inadimplentes, não foram notificados para purgação da mora (fl. 17), o que motivaria a extinção do incidente de cumprimento de sentença (fl. 18).

2.2. Embora os embargantes insistam na afirmação de que estão na iminência de perder o seu imóvel (fls. 9, 475, 478), não há indícios seguros desse fato, principalmente porque, com exceção do imóvel ocupado pelo embargante Antônio Carlos Quirino¹, situado na Rua Anecy Rocha, nº 892 (fls. 394, 403), os imóveis que eles ocupam, isto é, os imóveis localizados na Rua Araguaia, nºs 65, 40, 240, Rua Galo da Serra, nºs 5, 6, 7, 8, 12, 13, 19, 39, Rua Cisne, nºs 18, 45, 47, Rua Fênix, nº 15, Rua João de Barro, nºs 25, 37, e Rua Arragura, nºs 45 e 59 (fls. 1/4, 239/240, 464), não se encontram dentre aqueles relacionados no mandado de reintegração de posse.

Consoante assinalado na sentença combatida:

“Os autores são carecedores da ação.

Como já indicado à fls. 444/445, os embargantes informam que ocupam os seguintes imóveis:

(...).

Exceto o imóvel da Rua Anecy Rocha, nº 892 (embargantes Antônio Carlos Quirino e Selinede Maria Assunção Quirino), não consta do processo principal qualquer pedido de reintegração de posse quanto aos demais imóveis em questão.

Com efeito, as decisões na ação original determinaram expedição de mandado de reintegração de posse aos imóveis situados na Rua Anecy Rocha, nºs 461, 489-A, 511, 892, 912 e 916, bem como na Rua João de Barro, nºs 65, 81, 92 e 94, além da Rua Galo da Serra, nº 04 e Rua Pirâmide dos Piques, nºs 14 e 23 (f. 390/391, 397 e pedido de fls. 392/396)” (fl. 464).

Não possuem os embargantes, pois, interesse processual para os ventilados embargos, como reconhecido na sentença hostilizada (fl. 465).

2.3. Ainda que os imóveis dos embargantes fossem objeto do mandado de reintegração de posse, eles não ostentariam a qualidade de terceiro, necessária para o ajuizamento dos embargos em análise.

Isso porque, dos documentos juntados aos autos pelos embargantes, os mais antigos datados do ano de 2019 (fls. 49, 56/57, 81/90, 91/93, 94/105, 106/119, 179/189, 194/207, 213, 223, 246/258, 259/276, 277/284), infere-se que as supostas aquisições dos lotes discutidos nos autos (fls. 1/4, 239/240, 464), por meio de terceiros, ocorreram posteriormente ao ajuizamento da ação de reintegração de

¹ Antônio Carlos Quirino, réu nos autos principais (fl. 394), processo nº 0006189-56.2012.8.26.0007, e executado no incidente de cumprimento de sentença, processo nº 0043842-58.2013.8.26.0007 (fls. 394, 403).

posse, acontecido em 15.2.2012 (fl. 285).

Logo, os embargantes adquiriram coisa litigiosa, estendendo-se os efeitos da sentença proferida na ação de reintegração de posse a eles, conforme preceitua o art. 109, § 3º, do atual CPC (fl. 401), não podendo prevalecer a tese de ineficácia da sentença que homologou o acordo firmado entre a embargada e a autora da ação de reintegração de posse, “Versátil Engenharia Ltda.” (fl. 15/17).

2.3. Inviável preponderar, igualmente, a pretensão dos embargantes de discutirem eventual descumprimento contratual por parte da embargada (fls. 490/491).

Como destacada na sentença atacada, “a ação originária trata de esbulho por invasão de área, e não de descumprimento contratual de acordos celebrados pela requerida com ocupantes do imóvel, fato que ensejaria ação específica de rescisão e retomada de posse” (fl. 464).

3. Nessas condições, nego provimento à apelação dos embargantes, mantendo a sentença impugnada (fls. 463/465).

Como houve intervenção dos advogados da embargada na fase recursal (fls. 507/513), são devidos, em favor destes, com apoio no art. 85, § 1º, do atual CPC, honorários, arbitrados, com fulcro no art. 85, § 8º, do mesmo estatuto, em R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), montante atualizado pelos índices da tabela prática editada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo desde a data da publicação do acórdão.

Como os embargantes são beneficiários da justiça gratuita (fl. 233), as verbas de sucumbência só podem ser exigidas se ficar atestado que eles perderam a condição legal de necessitados, nos termos do art. 98, § 3º, do atual CPC.

JOSÉ MARCOS MARRONE
Relator