



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404405

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2362817-56.2024.8.26.0000, da Comarca de Sertãozinho, em que são agravantes ADEMAR DE AZEVEDO PINA e SANDRA QUITÉRIA DE LIMA BATISTA PINA, é agravado NOVA DUMONT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2362817-56.2024.8.26.0000

Agravantes: Ademar de Azevedo Pina e Sandra Quitéria de Lima Batista Pina

Agravada: Nova Dumont Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Comarca: Sertãozinho - 1ª Vara Cível

Origem: 1006856-20.2020.8.26.0597

Magistrada de origem: Daniele Regina de Souza

Voto nº 12475

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TRÂNSITO EM JULGADO. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUPERVENIENTE. MANUTENÇÃO DA ORDEM DE REINTEGRAÇÃO. **RECURSO DESPROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou o cumprimento de mandado de reintegração de posse nos autos de ação reivindicatória transitada em julgado. Alegação de perda superveniente do objeto da reintegração em virtude de regularização fundiária e encerramento das matrículas originárias, com averbação de nova titularidade em nome dos agravantes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o cumprimento de ordem de reintegração de posse fundada em sentença transitada em julgado pode ser obstado pela superveniência de registro decorrente de regularização fundiária posterior.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A sentença transitada em julgado produz efeitos vinculantes, sendo imutável nos limites da lide decidida, nos termos do art. 502 do CPC.

4. A alegação de regularização fundiária posterior não tem aptidão para desconstituir os efeitos da coisa julgada, devendo eventual controvérsia acerca da titularidade do imóvel ser discutida em ação própria.

5. Inexistência de demonstração de prejuízo irreparável ou de difícil reparação que justifique o acolhimento do pedido recursal, nos termos do art. 300 do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. O trânsito em julgado da sentença proferida em ação reivindicatória impede a rediscussão da posse no bojo de recurso contra a ordem de cumprimento. 2. A alegação de superveniente regularização fundiária deve ser objeto de ação própria, não sendo apta a suspender a reintegração de posse determinada judicialmente."

Dispositivos legais citados: CPC, arts. 300, 502 e 1.015, I.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por ADEMIR DE AZEVEDO PINA e SANDRA QUITÉRIA DE LIMA BATISTA PINA contra a decisão (**fls. 678/679**) que, nos autos da ação reivindicatória nº 1006856-20.2020.8.26.0597, determinou a expedição de mandado de reintegração de posse em favor da autora, com fundamento em sentença transitada em julgado, nos seguintes termos:

"(...) "Diante do exposto, julgo PROCEDENTE a ação para determinar a reintegração da autora na posse do imóvel descrito na inicial. Condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa. P.R.I."

Os agravantes alegam, em síntese: **(i)** que houve perda superveniente do objeto da reintegração de posse em razão da finalização de processo de regularização fundiária (REURB), com encerramento das matrículas anteriores e averbação de novas em nome dos agravantes; **(ii)** que a posse é legítima, decorrente de aquisição com justo título e exercício de poderes inerentes à propriedade; **(iii)** que a execução da ordem judicial acarreta violação ao direito à moradia e à

dignidade da pessoa humana.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido **(fls. 49/50)**. Contraminuta apresentada **(fls. 53/66)**.

Parecer da Ilustrada Procuradoria de Justiça pelo desprovimento do recurso **(fls. 79/80)**.

É o relatório.

2. A controvérsia envolve a alegação de perda superveniente do objeto de reintegração de posse, fundada em processo de regularização fundiária concluído após o trânsito em julgado da sentença que determinou a desocupação do imóvel.

Não há como acolher a tese recursal.

Conforme consta dos autos principais, a ação reivindicatória foi julgada procedente, com trânsito em julgado certificado à **fl. 723**, e a decisão judicial foi devidamente instrumentalizada por mandado de reintegração. A alegação de titularidade derivada de processo administrativo de REURB, ocorrido após o encerramento do processo de conhecimento, não tem o condão de afastar a eficácia da sentença.

Conforme bem pontuado no parecer ministerial **(fls. 79/80)**, o reconhecimento da titularidade dos agravantes, com base na regularização fundiária, é objeto de questionamento judicial na ação nº 1000743-79.2022.8.26.0597, em que ainda não houve pronunciamento definitivo. Ademais, há parecer ministerial naquele feito pela nulidade do procedimento administrativo de regularização.

Nesse cenário, a eventual titularidade formal dos

agravantes ainda não constitui fato jurídico incontroverso e tampouco tem aptidão para afastar os efeitos da coisa julgada formada nos autos da ação reivindicatória.

Nos termos do art. 502 do CPC, a sentença transitada em julgado torna imutável e indiscutível a lide nela decidida. Eventuais fatos novos supervenientes que, em tese, possam influenciar a posse ou propriedade do bem, deverão ser discutidos em ação própria, não podendo obstar o cumprimento da ordem judicial legitimamente proferida.

Além disso, não se demonstrou risco de dano irreparável ou de difícil reparação a justificar a concessão de tutela de urgência (art. 300 do CPC), tampouco se vislumbra ilegalidade na decisão agravada que determine sua suspensão.

3. Isto posto, nega-se provimento ao recurso.

**Fernando Marcondes
Relator**