



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000172294

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0035640-92.2009.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante J.F. EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA, são apelados MARCOS BATISTA LEITE e ROSANGELA MODESTO ASSALIN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Decisão do julgamento na sessão Não informado**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DÉBORA BRANDÃO (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 4 de março de 2026.

LUCILIA ALCIONE PRATA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 2444

Apelação Cível nº 0035640-92.2009.8.26.0602

Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado

Relatora: Lucília Alcione Prata

Apelante: J.f. Empreend. Imobiliarios Ltda

Apelado(a): Marcos Batista Leite e outro

Comarca: 2ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba

Juiz(a) Prolator(a): Dra. Tamar Oliva de Souza Totaro

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Sentença de parcial procedência, com extinção do pedido de reintegração de posse por ilegitimidade passiva, limitação temporal da indenização por ocupação e do IPTU, e reconhecimento de sucumbência recíproca. Insurgência da autora quanto à extinção do pedido de reintegração de posse, à limitação do período indenizável e à distribuição dos ônus sucumbenciais. Posse precária e resolúvel transmitida aos compradores. Vedação contratual de cessão a terceiros sem anuência da vendedora. Irrelevância da ocupação por terceiros estranhos à lide. Reintegração de posse como consequência lógica da rescisão contratual. Responsabilidade dos réus pela indenização por ocupação e pelos encargos incidentes sobre o imóvel até a efetiva retomada da posse. Aplicação dos princípios da causalidade, da boa-fé objetiva e do retorno ao status quo ante. Precedentes. Sentença reformada. **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de apelação interposta pela autora contra a r. sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba (fls. 516/522), cujo relatório se adota, que: (i) extinguiu o processo, sem resolução do mérito, quanto aos pedidos de inclusão do nome dos requeridos em cadastro de inadimplentes, por ausência de interesse de agir, e de reintegração de posse, por ilegitimidade passiva, nos termos do art. 485, VI, do CPC; (ii) julgou parcialmente procedente a demanda para decretar a rescisão do contrato de compra e venda e condenar os réus ao pagamento de 1% do valor atualizado do contrato por mês de ocupação, no período de 08/06/2006 a 29/09/2011, bem como dos débitos de IPTU referentes ao período de 03/12/2005 a 29/09/2011, ambos acrescidos de correção monetária e juros de mora nos termos do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

art. 406 do CC, observada a Lei nº 14.905/24; e (iii) reconheceu a sucumbência recíproca, fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §§ 2º e 14, do CPC.

A apelante sustenta, em síntese, que (fls. 538/544): (i) é indevida a extinção do pedido de reintegração de posse por ilegitimidade passiva, uma vez que a posse foi transferida aos réus por força do contrato, respondendo estes pelos efeitos da rescisão, ainda que o imóvel esteja ocupado por terceiros; (ii) a reintegração de posse constitui consequência lógica da rescisão do contrato de compra e venda; (iii) subsiste o dever dos réus de arcar com o pagamento de IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel, como corolário dos efeitos da rescisão contratual, durante todo o período de inadimplência até o efetivo cumprimento da reintegração de posse; e (iv) os ônus da sucumbência devem ser integralmente suportados pelos requeridos, por terem dado causa à demanda. Ao final, requer a reforma parcial da sentença.

O recurso foi interposto tempestivamente, com o recolhimento de preparo em fls. 545/547.

Contrarrazões apresentada em fls. 553/555, pugnando, em suma, a manutenção da sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Autos encaminhados à sessão virtual para julgamento assíncrono, nos termos da Resolução CNJ 591/24 e Resolução 984/2025 do TJSP.

É O RELATÓRIO.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso, uma vez que atendido o princípio da dialeticidade, porquanto a recorrente expôs de forma clara e objetiva os fundamentos de fato e de direito, bem como as razões pelas quais pretende a reforma da decisão impugnada, em conformidade com o disposto no art. 1.010, incisos II e III, do Código de Processo Civil.

Ausentes preliminares, passa-se ao exame do mérito.

(I) Mérito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A controvérsia recursal cinge-se à: (i) possibilidade de reintegração de posse do imóvel, como efeito lógico da rescisão do contrato de compra e venda, afastada a ilegitimidade passiva reconhecida na sentença; (ii) responsabilidade dos réus pelos encargos incidentes sobre o bem, notadamente IPTU e taxas, durante todo o período de inadimplência contratual até a efetiva reintegração da autora na posse; e (iii) correta distribuição dos ônus da sucumbência, à vista da alegada causalidade da demanda atribuída aos requeridos.

1. Da reintegração de posse

A insurgência comporta acolhimento.

A r. sentença extinguiu o pedido de reintegração de posse ao reconhecer a ilegitimidade passiva, sob o argumento de que o imóvel estaria ocupado por terceiros estranhos à relação processual. Tal entendimento, contudo, não se sustenta quando analisado à luz da natureza jurídica da posse atribuída aos réus, das cláusulas contratuais expressamente pactuadas e dos efeitos jurídicos que decorrem, de modo necessário, da rescisão do contrato por inadimplemento.

Do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes depreende-se que a posse foi transmitida aos réus de forma direta, precária e resolúvel, condicionada ao adimplemento integral das obrigações assumidas. O próprio instrumento contratual, ademais, vedava a cessão de direitos a terceiros sem a prévia e expressa anuência da alienante.

Nesse contexto, eventual cessão de direitos ou entrega da posse a terceiros, a qualquer título, promovida unilateralmente pelos réus, configura típica *res inter alios acta* em relação à autora, incapaz de produzir efeitos jurídicos que lhe sejam oponíveis. A posse eventualmente exercida pelo ocupante deriva, de forma imediata, da posse precária dos réus e, por isso, submete-se ao mesmo regime jurídico e ao mesmo destino do contrato originário, não podendo prevalecer em face do direito da proprietária.

Nesse sentido:

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CDHU -- Autora
que postulou a rescisão contratual e reintegração de posse,*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*ante a inadimplência dos requeridos - Sentença de procedência, observada a limitação subjetiva que acolheu o pleito de resolução do contrato e deferiu a reintegração de posse postulada, observada a limitação subjetiva da coisa julgada em relação ao réu - Insurgência do réu suscitando cerceamento de defesa - Inocorrência - Juiz como destinatário final da prova Prova documental suficiente ao julgamento do mérito - Insurgência da autora - **Reintegração de posse oponível em face do comprador ou de quem exerça a posse do bem em seu nome Cessão de compromisso que não contou com a anuência da ré, a despeito de ser exigida no contrato** - Multa contratual que deve ser aplicada Recurso dos réus desprovido Recurso da autora provido. (TJ-SP - Apelação Cível: 0003548-24.2015.8.26.0417. Relator.: Marcus Vinicius Rios Gonçalves, Data de Julgamento: 10/10/2022, 6ª Câmara de Direito Privado)*

*APELAÇÃO CÍVEL. Rescisão de contrato de cessão de direitos. Autores que buscam a restituição dos valores pagos em virtude de terem adquirido da compradora original o lote. Preliminar. Cerceamento do direito de produzir prova. Rejeição. Sendo o magistrado o destinatário das provas, cabia a ele aferir sobre a necessidade ou não de outras provas além daquelas já produzidas nos autos. E como entendeu serem elas desnecessárias, com acerto, julgou a lide no estado em que se encontrava. Preliminar rejeitada. Mérito. Cessão de direitos sem prévia e expressa anuência da compromissária vendedora. **Cessionários que, nessas circunstâncias, estão sujeitos aos efeitos da rescisão do contrato, dada a circunstância de que sua posse é precária. Efeitos da cessão que, portanto, não se produziram perante o proprietário. Distrato realizado entre a compradora e as vendedoras com regular a retomada do imóvel.** Eventuais valores pagos que devem ser ressarcidos pela corré Roseli e não pelas proprietárias do imóvel. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - Apelação Cível: 1017802-64.2020.8.26.0625. Relator.: Rodolfo Pellizari, Data de Julgamento: 28/06/2024, 6ª Câmara de Direito Privado)*

*EMBARGOS DE TERCEIRO. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse promovida pela compromitente vendedora compromissário comprador contra o julgada procedente. **Insurgência dos ocupantes do imóvel, que dizem tê-lo adquirido do comprador original, mediante contrato de gaveta, e que nunca foram citados para a ação, ocorrendo o cerceamento de defesa. Cessão de direitos não comprovada e procedida sem prévia e expressa anuência da compradora. Não compromissária demonstração, ademais, de terem sido cumpridas as obrigações do compromissário comprador para com a***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

compromitente vendedora. Cessionários que, nessas circunstâncias, estão sujeitos aos efeitos da rescisão do contrato, dada a circunstância de que sua posse, precária, tem a mesma natureza da posse da pessoa de quem dizem ter adquirido direitos sobre o imóvel. Decisão concessiva de liminar nos embargos de terceiro, para suspender o ato de reintegração de posse, reformada. Agravo provido.” (AI 2201866-35.2017.8.26.0000; Relator (a): João Carlos Saletti; 10ª Câmara de Direito Privado; j. em 05/02/2019).

Assim, reconhecida a inadimplência dos compromissários compradores e decretada a rescisão contratual, impõe-se o retorno das partes ao *status quo ante*, sendo a reintegração de posse consequência lógica, direta e indissociável desse pronunciamento judicial.

Por essa razão, a procedência do pedido deve alcançar não apenas os réus originários, mas também todos aqueles que, por iniciativa destes, tenham passado a ocupar o imóvel, em conformidade com o art. 109 e seu § 3º do CPC:

Art. 109 - A alienação da coisa ou do direito litigioso por ato entre vivos, a título particular, não altera a legitimidade das partes.

(...)

Parágrafo terceiro - Estendem-se os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias ao adquirente ou cessionário.

Eventual direito ou pretensão do ocupante poderá ser deduzido pela via própria, se assim entender cabível.

Dessa forma, revela-se indevida a extinção do pedido de reintegração de posse por ilegitimidade passiva, impondo-se a reforma da sentença nesse ponto, a fim de reconhecer o direito da autora à retomada do imóvel, independentemente de quem nele se encontre, como consectário lógico e necessário da rescisão do contrato de compra e venda decretada.

2. Da extensão da indenização e dos encargos

A r. sentença, embora tenha decretado a rescisão do contrato, limitou a indenização por ocupação e o pagamento de IPTU ao período encerrado em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

29/09/2011. A obrigação, contudo, decorre da privação do uso do imóvel e subsiste enquanto perdurar a posse injusta, cessando apenas com a efetiva reintegração da autora.

A cessão irregular da posse a terceiro não exonera os réus de responsabilidade, a qual subsiste de forma integral até a efetiva restituição do bem. Nessa medida, a indenização mensal pela ocupação indevida, bem como os encargos de IPTU, são devidos até a retomada da posse pela autora.

Nesse sentido:

*Apelação – Promessa de compra e venda – Ação de reintegração de posse cumulada com pedido de indenização pela ocupação do imóvel – Sentença que acolheu parcialmente a pretensão e condenou os réus ao pagamento de taxa mensal de fruição do bem imóvel, pelo mesmo período da ocupação, em 0,5% do valor do contrato, devidamente atualizado e com juros moratórios desde a citação, respeitado o prazo prescricional decenal. Irresignação dos réus que sustentam preliminarmente a ocorrência de prescrição e coisa julgada – **No mérito aduzem inexistir dever de pagarem taxa de ocupação eis que o bem é ocupado por terceira pessoa – Descabimento – Preliminares afastadas – Inexistência de coisa julgada – Não houve apreciação da questão, tampouco pedido contraposto ou reconvenção da ré, em outro feito – Prazo prescricional é decenal e tem como marco inicial o trânsito em julgado da decisão que rescindiu o contrato – Precedentes do C. STJ – Irrelevante a identidade do ocupante ou a que título o faz para estipulação de taxa de ocupação a ser paga pelos adquirentes - Decisão mantida – Recursos não providos. Irresignação da autora que alega omissão do juízo originário em relação ao pedido de reintegração de posse, inexistir limitação temporal em relação à taxa de fruição e incidência de juros de mora a cada mês de ocupação – Descabimento – Petição inicial foi emendada para excluir tal pedido, mantendo-se tão somente pedido indenizatório – Prescrição decenal que se aplica às verbas indenizatórias – Juros de mora devido desde a citação, por se tratar de relação contratual - Decisão mantida – Recurso não provido. (TJ-SP - Apelação Cível: 10159054520178260224 Guarulhos, Relator.: Carlos Castilho Aguiar França, Data de Julgamento: 22/08/2024, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/08/2024)***

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. Compromisso de compra e venda.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ré, promitente compradora que cedeu o uso do imóvel a terceiros sem anuência da promitente vendedora e ficou inadimplente por diversos anos. Caracterização de infrações contratuais que ensejam a rescisão do contrato e a retomada do imóvel. Sentença de parcial procedência, com compensação entre os valores pagos e taxa de ocupação de restituição à devedora de parte do valor pago. Inconformismo de ambas as partes. Promitente compradora que, à toda evidência, cedeu o uso do imóvel a terceiros sem anuência da vendedora, deixando de adimplir, por longos anos, as prestações do imóvel. Rescisão bem determinada. Perda dos valores pagos, em número de 68 das 300 prestações, que é de rigor. Valores que representam a remuneração pelo tempo de ocupação do imóvel, sem a devida contraprestação. Sentença que comporta reforma nesse ponto, mantida a condenação da multa contratual e a obrigação de pagar os tributos e dívidas incidentes até a efetiva restituição do imóvel à autora. Recurso da ré a que se nega provimento e recurso da autora a que se dá provimento. (TJ-SP - Apelação Cível: 1033247-60.2021.8.26.0602 Sorocaba, Relator.: José Rubens Queiroz Gomes, Data de Julgamento: 17/04/2023, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/04/2023)

Impõe-se, portanto, a reforma da sentença para estender tais obrigações até a reintegração de posse, afastada a limitação temporal fixada.

(II) Conclusão

Nestes termos, voto pelo provimento ao recurso para:

(a) afastar a ilegitimidade passiva reconhecida na sentença e julgar procedente o pedido de reintegração de posse, como consequência lógica da rescisão do contrato de compra e venda, assegurando à autora a retomada do imóvel independentemente de quem nele se encontre;

(b) estender a indenização pela ocupação indevida e a responsabilidade pelo pagamento do IPTU sobre o bem até a efetiva reintegração da autora na posse, afastando-se a limitação temporal fixada.

(III) Sucumbência e honorários

Diante do integral provimento do recurso da autora, inverte os ônus da sucumbência, impondo aos réus o pagamento da totalidade das custas e despesas processuais, bem como o pagamento de honorários advocatícios, que fixo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em 10% sobre o valor total da condenação.

(IV) Prequestionamento

Considera-se prequestionada toda a matéria de natureza constitucional e infraconstitucional discutida nos autos, conforme entendimento consolidado do Colendo Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual é dispensável a menção expressa aos dispositivos legais quando a questão jurídica tiver sido devidamente analisada no acórdão, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ, AgRg nos EDcl no REsp 966229/RS, Rel. Min. OG Fernandes, 6ª Turma, DJe. 18/02/2013), em conformidade com o art. 1025 do CPC (*prequestionamento ficto*), razão pela qual não se mostra necessária a oposição de embargos de declaração para tal finalidade.

“(...) Os embargos de declaração não constituem meio adequado para rediscutir o mérito da decisão ou para promover prequestionamento sem a ocorrência dos vícios do art. 1.022 do CPC.” (TJ-SP - Embargos de Declaração Cível: 10584728620248260114 Campinas, Relator.: CYNTHIA THOME, Data de Julgamento: 31/10/2025, 2ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 31/10/2025)

(V) Embargos de declaração

Advertem-se às partes acerca da possibilidade de aplicação de multa por litigância de má-fé ou pela interposição de recurso manifestamente protelatório, nos termos do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto.

Lucilia Alcione Prata

Relatora