SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3122671 - SP (2025/0471901-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO	:	PAULO RICARDO RAMOS TONOLLI
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE. REVELIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE DEFERIDA COM RESSALVA SUBJETIVA. LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. ART. 506 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. COISA LITIGIOSA. ART. 109, PARÁGRAFO 3º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INAPLICABILIDADE. POSSE DE TERCEIROS ANTERIOR AO AJUIZAMENTO DA DEMANDA POSSESSÓRIA. PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO RESPEITADO. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA. DECISÃO SINGULAR MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A regra do art. 109, parágrafo 3º, do CPC, que estende os efeitos da sentença ao adquirente ou cessionário, pressupõe que a alienação da coisa ou do direito litigioso ocorra no curso do processo, qualificando o objeto como litigioso.
2. Na hipótese em que a posse de terceiros sobre o imóvel é exercida em período anterior ao ajuizamento da ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, afasta-se a aplicação da extensão dos efeitos da sentença, incidindo a regra geral do art. 506 do CPC, segundo a qual a sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros.
3. O acolhimento da pretensão do recurso no sentido de reconhecer a clandestinidade ou a ilegitimidade da posse exercida por terceiros demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA60674068 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:13
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: 0684037c-b278-4510-bcd9-3b64d5623182

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60674068 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:13
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: 0684037c-b278-4510-bcd9-3b64d5623182

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3122671 - SP (2025/0471901-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO	:	PAULO RICARDO RAMOS TONOLLI
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE. REVELIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE DEFERIDA COM RESSALVA SUBJETIVA. LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. ART. 506 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. COISA LITIGIOSA. ART. 109, PARÁGRAFO 3º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INAPLICABILIDADE. POSSE DE TERCEIROS ANTERIOR AO AJUIZAMENTO DA DEMANDA POSSESSÓRIA. PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO RESPEITADO. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA. DECISÃO SINGULAR MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A regra do art. 109, parágrafo 3º, do CPC, que estende os efeitos da sentença ao adquirente ou cessionário, pressupõe que a alienação da coisa ou do direito litigioso ocorra no curso do processo, qualificando o objeto como litigioso.

2. Na hipótese em que a posse de terceiros sobre o imóvel é exercida em período anterior ao ajuizamento da ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, afasta-se a aplicação da extensão dos efeitos da sentença, incidindo a regra geral do art. 506 do CPC, segundo a qual a sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros.

3. O acolhimento da pretensão do recurso no sentido de reconhecer a clandestinidade ou a ilegitimidade da posse exercida por terceiros demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA. contra a decisão singular de fls. 304-307, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial por ela interposto, sob o fundamento

Documento eletrônico VDA60360240 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:10
Código de Controle do Documento: 04d6e41d-b00e-4974-a2fa-b1ec90e27315

de inexistência de ofensa ao art. 489, parágrafo 1º, do CPC, respeito ao princípio da adstrição pelas instâncias ordinárias e, quanto à matéria de fundo, incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, diante da inaplicabilidade do art. 109, parágrafo 3º, do CPC ao caso concreto.

Nas razões do agravo interno de fls. 311-319, a agravante sustenta, em síntese, que a decisão singular recorrida atribuiu ao acórdão do Tribunal de origem uma premissa fática que não foi objeto de exame pelo Colegiado estadual. Argumenta que o acórdão da apelação de fls. 250-255 e o acórdão dos embargos de declaração de fls. 274-276 trataram da controvérsia de forma inteiramente genérica, sem mencionar os nomes dos terceiros ocupantes do imóvel ou os números dos processos judiciais de usucapião e reintegração de posse. Alega que tais informações fáticas constavam apenas de decisão interlocutória de primeiro grau de fls. 158-159, a qual é anterior em quase dois anos ao acórdão da apelação e que nunca foi incorporada por este, de modo que ocorreu equívoco na identificação da base fática da causa e ausência de prequestionamento quanto a esse ponto específico.

Aduz, outrossim, a ocorrência de contradição interna na decisão singular agravada, porquanto o provimento aplicou o óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça para afastar o recurso especial, mas promoveu reexame direto do acervo processual para concluir pela anterioridade da posse dos terceiros ocupantes. Defende que, mesmo sob as premissas adotadas pela decisão singular, o imóvel já era objeto de disputa judicial anterior entre as partes, o que caracteriza a coisa como litigiosa e atrai a incidência do art. 109, parágrafo 3º, do CPC. Por fim, reitera que a limitação subjetiva dos efeitos da reintegração de posse viola o princípio da adstrição e compromete a coerência lógica da sentença, que determinou o retorno das partes ao estado anterior. Requer a reconsideração da decisão singular ou o provimento do agravo interno pelo órgão colegiado.

Não foi apresentada impugnação ao agravo interno, conforme certidão de fls. 320, uma vez que a parte agravada está sem representação nos autos.

É o relatório.

VOTO

O juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos de fls. 1-23, para declarar rescindido o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes em 23 de março de 1998, de fls. 32-35, determinar a devolução parcial dos valores pagos com retenção de trinta por cento limitada a dez por cento do valor atualizado do contrato, e deferir a reintegração de posse do imóvel com a ressalva de que a desocupação não poderia atingir terceiros estranhos que não integraram a relação processual, nos termos do art. 506 do CPC, conforme lauda de fls. 220-224.

Documento eletrônico VDA60360240 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:10
Código de Controle do Documento: 04d6e41d-b00e-4974-a2fa-b1ec90e27315

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por unanimidade de votos, negou provimento ao recurso de apelação interposto pela autora, de fls. 235-238, mantendo integralmente a sentença de primeiro grau sob o fundamento de que a demanda foi direcionada de forma exclusiva em face do compromissário adquirente originário, sendo inviável a extensão dos efeitos da coisa julgada a terceiros possuidores que não participaram do processo, nos termos do acórdão de fls. 250-255. Os embargos de declaração opostos, de fls. 269-272, foram rejeitados pelo Colegiado estadual, com a imposição de multa por litigância de má-fé de dois por cento sobre o valor atualizado da causa, conforme acórdão de fls. 274-276.

Em que pesem os argumentos deduzidos pela agravante, a decisão singular deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, não merecendo prosperar o presente recurso.

No que tange à alegação de que a decisão singular agravada teria adotado premissa fática estranha ao acórdão recorrido e que careceria de prequestionamento, verifica-se que o inconformismo não se sustenta. O Tribunal de origem, ao confirmar a sentença de parcial procedência, assentou de forma clara que o domínio e a posse do imóvel em questão são objetos de controvérsia em ação de usucapião e embargos de terceiro autônomos, de modo que os limites subjetivos da coisa julgada devem ser preservados em relação a esses terceiros, nos termos do art. 506 do CPC.

A especificação dos nomes dos terceiros possuidores, Vicente Porto de Vasconcelos Filho e Adriana Aparecida Francelino de Vasconcelos, bem como a indicação detalhada das ações judiciais por eles promovidas, constituem dados fáticos que constam expressamente dos autos do processo, notadamente da decisão judicial de fls. 158-159, da certidão de objeto e pé de fls. 161-162 e da petição de fls. 152 apresentada pela própria agravante para instruir o feito na origem.

O fato de o acórdão recorrido ter feito menção genérica à existência de disputa possessória com terceiros em ações autônomas não impede que este Superior Tribunal de Justiça, ao analisar a correta aplicação do direito federal, verifique o conteúdo fático-probatório soberanamente delineado pelas instâncias ordinárias e constante dos autos para realizar a adequada subsunção jurídica. A moldura fática que define a anterioridade da posse dos terceiros em relação ao ajuizamento da presente demanda possessória em 2018 é elemento incontroverso nos autos, estabelecido desde o primeiro grau de jurisdição e pressuposto lógico da decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Dessa forma, não há falar em ausência de prequestionamento ou em adoção de premissa fática equivocada, uma vez que a controvérsia jurídica posta no recurso especial, concernente à extensão dos efeitos da sentença a terceiros, foi decidida com base nos fatos e documentos que instruem a lide e que foram considerados pelas instâncias ordinárias para limitar a eficácia subjetiva da reintegração de posse.

Documento eletrônico VDA60360240 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:10
Código de Controle do Documento: 04d6e41d-b00e-4974-a2fa-b1ec90e27315

Relativamente à apontada contradição interna na aplicação da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, observa-se que a decisão singular agravada limitou-se a aplicar o entendimento consolidado desta Corte à situação de fato descrita pelas instâncias de origem. A constatação de que os terceiros exerciam a posse sobre o imóvel em período anterior ao ajuizamento desta demanda decorre da análise dos elementos documentais incontroversos nos autos, os quais revelam que a própria agravante já havia ajuizado ação reivindicatória em face dos referidos possuidores no ano de 2012, conforme fls. 158-159, ao passo que a presente lide possessória foi proposta apenas no ano de 2018, conforme fls. 1-23.

A valoração jurídica dessas circunstâncias fáticas incontroversas para definir a inaplicabilidade do art. 109, parágrafo 3º, do CPC não configura reexame de provas vedado pela Súmula 7 desta Corte, mas sim a atribuição dos corretos efeitos jurídicos aos fatos estabelecidos na origem. Por outro lado, a pretensão da agravante de ver reconhecida a suposta clandestinidade ou a ilegitimidade da posse exercida pelos terceiros ocupantes demandaria a incursão direta no acervo fático-probatório para desconstituir as premissas adotadas pelas instâncias ordinárias, providência que encontra óbice intransponível no referido enunciado sumular.

No mérito, a decisão singular agravada aplicou de forma escorreita o direito federal ao afastar a incidência do art. 109, parágrafo 3º, do CPC. A regra da extensão dos efeitos da sentença ao adquirente ou cessionário constitui exceção aos limites subjetivos da coisa julgada e pressupõe que a alienação da coisa ou a cessão do direito litigioso ocorra no curso do processo, ou seja, na pendência do litígio.

No caso em análise, a posse exercida pelos terceiros não decorre de cessão de posse ou de alienação de direito litigioso ocorrida na pendência desta demanda possessória, mas sim de situação fática consolidada em momento muito anterior à propositura da ação em 2018. A existência de disputa judicial anterior entre a imobiliária e os terceiros possuidores em ação reivindicatória ajuizada em 2012 não tem o condão de qualificar a posse desses terceiros como decorrente de alienação de coisa litigiosa no âmbito deste processo possessório movido exclusivamente em face do adquirente originário Paulo Ricardo Ramos Tonolli.

Inexistindo a transmissão da posse ou do direito sobre a coisa no curso da lide, aplica-se a regra geral contida no art. 506 do CPC, segundo a qual a sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros que não participaram da relação jurídica processual e não puderam exercer os direitos constitucionais ao contraditório e à ampla defesa.

Por fim, no que concerne ao princípio da adstrição e à alegada incongruência lógica da sentença, verifica-se que o provimento de primeiro grau, confirmado pelo Tribunal de origem, decidiu a causa nos estritos limites em que foi proposta. A demanda possessória foi direcionada de maneira exclusiva em face do compromissário adquirente originário, de modo que a reintegração de posse deferida unicamente em

Documento eletrônico VDA60360240 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:10
Código de Controle do Documento: 04d6e41d-b00e-4974-a2fa-b1ec90e27315

face dele respeita a congruência subjetiva da lide. A ressalva contida no dispositivo da sentença, resguardando os direitos de terceiros estranhos ao processo, constitui legítima aplicação do devido processo legal e dos limites subjetivos da coisa julgada, não configurando julgamento fora dos limites do pedido ou decisão de natureza diversa da postulada.

A determinação de que as partes retornem ao estado anterior, decorrente da rescisão do vínculo contratual, opera-se nos limites da relação jurídica existente entre os litigantes, não podendo servir de fundamento para desalojar terceiros possuidores que exercem posse autônoma sobre o imóvel e que não integraram a relação processual. Eventual pretensão possessória ou reivindicatória em face desses terceiros deve ser veiculada por meio de ação própria, com a garantia do amplo contraditório, sobretudo diante do trâmite da ação de usucapião em que se discute a aquisição originária da propriedade do lote.

Dessa forma, impõe-se a manutenção da decisão singular que negou provimento ao recurso especial, uma vez que as razões do agravo interno não foram suficientes para infirmar os fundamentos adotados.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60360240 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:10
Código de Controle do Documento: 04d6e41d-b00e-4974-a2fa-b1ec90e27315

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.122.671 / SP

Número Registro: 2025/0471901-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10193019320188260224 10465412320198260224

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA	: LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO	: PAULO RICARDO RAMOS TONOLLI
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA CONTINENTAL LTDA
ADVOGADA	: LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
AGRAVADO	: PAULO RICARDO RAMOS TONOLLI
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Documento eletrônico VDA60661711 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:40
Código de Controle do Documento: 64655b45-875c-41cd-8302-cfff302b5dec

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661711 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:40
Código de Controle do Documento: 64655b45-875c-41cd-8302-cfff302b5dec