

## Ocupação de imóvel por terceiros não impede reintegração de posse

O pedido de reintegração de posse também pode alcançar terceiros que ocupam um imóvel inadimplente, segundo o [Código de Processo Civil](#). Com esse entendimento, a 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento ao recurso de uma empresa que buscava se reapropriar de um imóvel que vendeu e não estava sendo pago.

Um casal firmou um contrato de compra e venda do imóvel com a empresa, mas ficou inadimplente. A empresa vendedora ajuizou uma ação para desfazer o negócio, retomar o imóvel e ser indenizada pelo tempo em que o bem ficou ocupado por eles. Em primeira instância, o juiz deu razão à empresa, devido à falta de pagamento. Entretanto, o magistrado negou a reintegração de posse, sob a justificativa de que o imóvel estava sendo ocupado por inquilinos e não pelos compradores.

O juiz de piso também limitou as indenizações: condenou os réus a pagar 1% do valor do contrato por mês de uso e débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), mas apenas até setembro de 2011. A empresa recorreu. Os réus apresentaram contrarrazões, afirmando que a sentença de primeiro grau estava correta e que deveria ser mantida.

### Sem autorização

A relatora, Lucília Alcione Prata, avaliou que o contrato proibia passar o imóvel para terceiros sem autorização da empresa. Como isso foi feito sem anuência, a ocupação desses terceiros é irrelevante e não impede a reintegração. Além disso, na visão da magistrada, limitar a indenização a 2011 permitiria que os réus (ou seus sucessores na posse) usassem o imóvel de graça. A responsabilidade subsiste até a entrega das chaves ou retomada oficial.

“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 artigo 109 e seu § 3º do CPC”, escreveu a desembargadora.

Assim, foi dado provimento ao recurso para que a empresa proprietária retome a posse do imóvel, independentemente de quem o esteja ocupando. Os réus também devem pagar as taxas de ocupação e o IPTU até a data em que a empresa efetivamente recuperar a posse, e não mais se limitando a 2011.

A advogada **Milena Pizzoli Ruivo** representou a empresa.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão**  
**AC 0035640-92.2009.8.26.0602**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-abr-21/ocupacao-de-imovel-por-terceiros-nao-impede-reintegracao-de-posse/>

