



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350616

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº 2101848-25.2025.8.26.0000

Relator(a): **WALTER EXNER**

Órgão Julgador: **36ª Câmara de Direito Privado**

Decisão nº 41.537

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 419/420 dos autos originais que não conheceu dos embargos de declaração que visam rediscutir questões já decididas nos autos.

Inconformado, recorre o agravante alegando, em suma, que o processo está eivado de nulidades desde o ingresso da terceira interessada (“Cláudia”) nos autos. Alega que as decisões proferidas violam a coisa julgada material, não tendo o juízo enfrentado a alegação específica de impossibilidade de inclusão dos ocupantes no polo passivo da demanda. Sustenta que a petição denominada “*embargos de terceiro*” não passa de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mera petição, em inobservância ao art. 676 do CPC, configurando erro grosseiro. Aduz, ainda, que a reintegração da posse decorre da rescisão do compromisso de compra e venda, ainda que sobre terceiros ocupantes.

É o relatório.

O recurso não comporta conhecimento, pois intempestivo.

Cuida-se de ação de rescisão de compromisso de compra e venda c.c. reintegração de posse ajuizada por Companhia de Habitação Popular de Bauru-Cohab/Bauru em face de Flavio Aparecido Ângelo e Andrea Moraes Pedro, julgada procedente para decretar a resolução do negócio jurídico e determinar a reintegração da autora na posse do imóvel.

Às fls. 261/271 (dos principais), a atual ocupante, Sra. Cláudia Mendes Gonçalves, manifestou-se nos autos alegando ter adquirido o imóvel em janeiro/2007, de forma onerosa, justa e de boa-fé, conforme contratos e recibos de pagamentos anexados, ressaltando o direito à moradia garantido pela Constituição Federal.

Assim, o magistrado de primeiro grau preferiu decisão de fls. 299/304 (dos principais),



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reconhecendo o direito fundamental à moradia da terceira peticionante e de seus familiares, um deles uma criança de sete anos acometida de epilepsia e autismo, o que reforça a vulnerabilidade dos ocupantes do imóvel destinado a pessoas de baixa renda. Ainda, reconheceu a possibilidade de aplicação da teoria do adimplemento substancial das obrigações, vez que a dívida de pouco mais de R\$ 1.000,00, abrangendo apenas as seis últimas parcelas de um total de 240.

Igualmente, por decisão de fls. 334/336 (dos principais), o juízo a quo rejeitou a alegação de ofensa à coisa julgada suscitada pela parte autora, mantendo o teor da decisão anteriormente proferida, que reconheceu a legitimidade da terceira peticionante de manifestar-se nos autos, bem como o direito à moradia garantido pela CF, reforçado pela aplicação da teoria do adimplemento substancial.

Por fim, verifica-se dos autos que tais questões foram decididas pelo juízo em setembro/2024, sem que a parte interessada se insurgisse pela via adequada no momento oportuno, prosseguido com tratativas junto à atual ocupante do imóvel.

Logo, inexistindo interposição do recurso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contra a decisão que reconheceu a legitimidade da atual ocupante do imóvel para manifestar-se nos autos e negou a aplicação da sentença proferida contra os réus em face da terceira interessada, mostra-se patente a intempestividade do presente agravo de instrumento interposto apenas em 04.04.2025, sendo de rigor o não conhecimento do recurso.

Isto posto, nos termos do art. 932, III, do CPC/15, **não conheço o recurso.**

São Paulo, 9 de abril de 2025.

WALTER EXNER
Relator