



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355197

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Ação Rescisória nº 2086329-10.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é autora MARIA CLAUDIA GUIMARÃES LOPES, são réus RM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO RESIDENCIAL RESERVA DA MATA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3º Grupo de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Indeferiram a inicial e julgaram extinta a ação rescisória, sem exame do mérito. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CESAR MECCHI MORALES (Presidente), J.L. MÔNACO DA SILVA, JAMES SIANO, MOREIRA VIEGAS, COSTA NETTO E JOÃO BATISTA VILHENA.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AÇÃO RESCISÓRIA nº 2086329-10.2025.8.26.0000

Ação originária: RESCISÃO CONTRATUAL nº
1004601-78.2021.8.26.0363

Autora : MARIA CLAUDIA GUIMARÃES LOPES

Requerida : RM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

VOTO Nº 51703

RESCISÓRIA – RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS – AÇÃO JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE - AJUIZAMENTO FUNDADO NO ARTIGO 966, INCISOS V E VIII DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015 - PRETENSÃO DE VER REAPRECIADAS QUESTÕES DEDUZIDAS ANTERIORMENTE EM JUÍZO – IMPOSSIBILIDADE - MEIO INADEQUADO – AÇÃO QUE NÃO CONSTITUI SUCEDÂNEO RECURSAL - FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL – INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL – PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO.

Vistos.

Trata-se de ação rescisória, ajuizada por Maria Cláudia Guimarães Lopes em face de RM Negócios Imobiliários SPE Ltda, objetivando a desconstituição do acórdão de fls. 12/24, proferido pela 6ª Câmara de Direito Privado (autos nº 1004601-78.2021.8.26.0363), que reformou parcialmente a sentença proferida, condenando a ré ao pagamento de lucros cessantes, ante o atraso na entrega do imóvel, afastando os pedidos de rescisão contratual e de indenização por danos morais.

Sustenta a autora, em suma, que em nenhum momento a ré alegou ou demonstrou nos autos a existência de registro de alienação fiduciária na matrícula do imóvel, conforme exige o

artigo 23, da Lei nº 9514/97, tendo o acórdão violado o contraditório e a legislação específica. Afirma que a ré limitou-se a insistir na regularidade da prorrogação do prazo contratual, com base na Lei nº 6766/79 e na suposta entrega do lote, sem sequer mencionar a existência de alienação fiduciária registrada ou aplicação da Lei nº 9514/97. Argumenta que o acórdão incorreu em erro material ao aplicar referida legislação, de ofício, sendo pacífica a jurisprudência no sentido de quem, sem o registro da alienação fiduciária, incide o Código de Defesa do Consumidor. Assevera que o adquirente tem direito à rescisão do contrato, ainda que não exista motivo que justifique o desfazimento do negócio e que a legislação vigente veda expressamente as cláusulas contratuais que impedem o direito do consumidor ao reembolso da quantia paga. Pugna, ao final, pela concessão da gratuidade e pela nulidade do julgado, reconhecendo a rescisão contratual, condenando a ré à devolução de 90% dos valores pagos.

É o relatório. Passo a decidir.

Em primeiro lugar, defiro à autora os benefícios da justiça gratuita.

No mérito, conforme se depreende da análise dos autos, a autora busca, com a presente demanda, a rescisão do acórdão de

fls. 12/24, que deu parcial provimento ao recurso interposto pela ora ré, negou provimento ao recurso da associação e julgou prejudicado o recurso da ora autora, reformando parcialmente a sentença proferida, condenando a ré ao pagamento de lucros cessantes, ante o atraso na entrega do imóvel, afastando, no entanto, os pedidos de rescisão contratual e de indenização por danos morais, com fundamento no artigo 966, incisos V e VIII, do Código de Processo Civil, que estabelecem ser rescindível a decisão quando “*violar manifestamente norma jurídica*” e “*for fundada em erro de fato verificável do exame dos autos*”.

Pois bem. Sobre tal matéria, Vicente Greco Filho ensina que:

“A violação de lei para ensejar a rescisão deve ser frontal e indubitosa. Se a lei comportava mais de uma interpretação razoável não incide o dispositivo, se a sentença optou por uma delas. A ação rescisória não é uma revisão da justiça da decisão” (in “Direito Processual Civil Brasileiro”, volume 2, Editora Saraiva, 19ª ed., 2008, p. 447).

No mesmo sentido é o escólio de Cássio Scarpinella Bueno:

“A violação é literal porque qualquer um que analisar o teor da decisão terá condições objetivas de verificar que o julgador errou na interpretação e na consequente aplicação da lei ao caso concreto” (in “Curso

Sistematizado de Direito Processual Civil, volume 5, Editora Saraiva, 2008, p. 339).

E, as razões expostas na inicial não deixam dúvida sobre a pretensão da autora de reabrir a discussão acerca de matéria já analisada.

A autora baseia seu pedido no fato de ter sido aplicada a Lei nº 9514/97 de ofício pela Turma Julgadora, sem pedido da parte.

No entanto, razão não assiste à autora, uma vez que é dever do Magistrado aplicar ao caso em análise a legislação vigente, restando inequívoco que o contrato foi celebrado com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia (fls. 42/60), ficando as partes sujeitas a aplicação de tal legislação.

Os argumentos expostos pelas partes foram devidamente analisados pela Turma Julgadora, de forma que se a autora entende que o v. acórdão não aplicou o direito corretamente, o que se configura é contrariedade entre a interpretação dada pelo *decisum* rescindendo e o interesse da parte, indicando, assim, que o ajuizamento não se funda em suposta violação à literal dispositivo de lei, mas na irresignação com a solução dada à controvérsia, julgada em desfavor da postulante, que deveria ter

interposto o recurso adequado à Corte Superior.

Nestes termos, forçoso admitir que a via rescisória, no caso, foi utilizada como sucedâneo recursal, eis que a requerente pretende, na verdade, obter um novo pronunciamento judicial sobre a questão, não tendo esgotado, no momento oportuno, todas as vias recursais possíveis.

Ora, como é cediço, a ação rescisória não se presta para corrigir a injustiça da sentença, nem para reexaminar as provas, tampouco para obter interpretação diversa daquela adotada pelo julgado rescindendo.

Assim, ante a manifesta ausência de interesse da autora, deve ser indeferida a petição inicial, julgando-se extinto o processo, sem resolução do mérito, com fundamento nos artigos 330, III e 485, I, todos do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, INDEFIRO A INICIAL e julgo extinta a ação rescisória, sem exame do mérito.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator