



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359598

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Ação Rescisória nº 2094183-55.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é autor NF EMPREENDIMENTOS LTDA., é réu ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4º Grupo de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Indeferiram a petição inicial, com extinção do feito sem resolução do mérito. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PASTORELO KFOURI (Presidente sem voto), LIA PORTO, CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER, LUIZ ANTONIO COSTA, SALLES ROSSI, MIGUEL BRANDI E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Ação Rescisória nº 2094183-55.2025.8.26.0000

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **4ª Grupo de Direito Privado**

Comarca: **Sorocaba / 3ª Vara Cível**

Processo de origem: **1038122-73.2021.8.26.0602**

Magistrado: **Mário Gaiara Neto**

Requerente: **NF Empreendimentos Ltda.**

Requerida: **Associação dos Titulares dos Lotes do Residencial Evidence**

Voto nº 9519

AÇÃO RESCISÓRIA – Autora, proprietária de lote, condenada em ação de cobrança para pagamento de mensalidades associativas/manutenção de loteamento – Tese no sentido da manifesta violação de norma jurídica, e da ocorrência de erro de fato, pois não teria aderido à associação de moradores, e a premissa da sentença para essa validação seria equivocada, considerando marco temporal no qual a aqui autora sequer havia sido constituída – Pretensão de rescisão da sentença e do acórdão, afastando a condenação – Inadmissibilidade – Ausência de interesse de agir nesta sede, por inadequada a via eleita – Ação desconstitutiva que exige violação expressa da norma legal, não em função de interesse privado da parte, mas em salvaguarda de uma norma de interesse público – Hipótese não concretizada – Erro de fato que não subsiste, dado que a temática do reclamo nada mais é do que a mesma já deduzida em sede recursal, e repelida, o que afasta a possibilidade de reconhecimento de erro de fato, notadamente à luz da parte final do art. 966, § 1º, do CPC – Espécie que não pode ser utilizada como tentativa de nova sorte recursal – Eventual injustiça do *decisum* que não se revisa nesta via, prevalecendo o trânsito em julgado tal qual operado – Moldagem ao art. 966 do CPC não configurada – Precedentes – Circunstâncias que conduzem ao indeferimento da petição inicial, à minguada do interesse processual perante a Corte – **INDEFERIMENTO DA INICIAL, COM EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.**

Vistos.

É ação rescisória promovida por **NF EMPREENDIMENTOS LTDA.** contra **ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DE LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE** visando, com supedâneo no art. 966, incs. V e VIII, do Código de Processo Civil, à rescisão da sentença que julgou procedente a ação de cobrança proposta pela aqui requerida, que se processou nos autos nº 1038122-73.2021.8.26.0602, da Egrégia 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba.

Busca o afastamento da sentença, ao fundamento de que houve erro de fato na consideração de que a empresa autora teria ciência de que a associação seria a responsável pela conservação do loteamento e que realizava a cobrança de taxas; ciência essa obtida pelo sócio da empresa autora em ocasião na qual a empresa sequer havia sido constituída, criando critério não previsto nos precedentes vinculantes. Arrazoa, na mesma linha, manifesta violação de norma jurídica (art. 5º, inc. XX, da Constituição Federal, e art. 927, inc. III, do Código de Processo Civil no que concerne à inobservância de recurso repetitivo. Diz que tais circunstâncias geraram a condenação, razão pela qual defende a rescisão da coisa julgada para que, agora corretamente, seja julgado improcedente o pedido (p. 1/26).

É o relatório.

A inicial não vinga.

A pretensão rescisória em tela tem fundamento formal em duas hipóteses, as do art. 966, incs. V e VIII, do Código de Processo Civil. Entretanto, tais fundamentos formais parecem apenas pretextos para reabrir discussão de mérito e prova, já julgados ordinariamente.

No que concerne ao alegado erro de fato, descreve o art. 966, § 1º, primeira parte, do Código de Processo Civil, que "**há erro de fato quando a decisão rescindenda admitir fato inexistente ou quando considerar inexistente fato**

efetivamente ocorrido [...]", sendo certo que esse tal fato não pode ser equiparado a uma percepção processual ou de juízo de valor da parte..

Quando a autora afirma que há erro de fato na consideração de critério não previsto no recurso repetitivo, não está defendendo a **inexistência de fato tido por existente**, mas sim querendo debater a interpretação dada pelo julgador sobre o que era ou não prova válida para fins de ciência a respeito das obrigações associativas pendentes sobre o lote.

Os fatos passíveis de serem encampados pelo erro de fato são os fatos materiais, do mundo verdadeiro. Por exemplo, dizer que determinada pessoa esteve em tal lugar, quando não esteve; ou afirmar que o sujeito pagou a dívida, quando não pagou. Fatos do mundo material.

A vingar a tese da autora, seria possível o ajuizamento da ação rescisória contra uma sentença que reconhece a existência do dano moral, ao fundamento do erro de fato, por ser (na percepção da autora) inexistente o dano.

Trata-se de uma distorção do permissivo legal, que é excepcional.

Não bastasse, é imprescindível para o exame do **erro de fato** em sede de ação rescisória, nos termos do art. 966, § 1º, do Código de Processo Civil, que **"o fato não represente ponto controvertido sobre o qual o juiz deveria ter se pronunciado"**. E, no caso em tela, **essa mesma tese argumentativa foi apresentada em sede de apelação, e nela resolvida**.

Não se trata, portanto, de algo novo, posteriormente descoberto. A questão já foi apresentada à Corte, e se não houve êxito na tese já defendida, não há se falar em nova oportunidade via ação rescisória para o mesmo debate.

Os argumentos foram postos, e se a parte entende que a questão deveria ter sido melhor esmiuçada em sede de apelação, ou até mesmo se fosse em

recurso especial, incabível o ressuscitar da discussão nesta sede, **que não pode ser confundida, nem equiparada, com a de recurso ordinário.**

Logo, mais uma vez, o que a autora ora pretende é ressuscitar a oportunidade de discutir teses de direito **com base em argumento já submetido à Corte e não considerado**, efeito totalmente incabível na espécie.

No que toca à suposta violação à norma jurídica, a menção aos dispositivos que consagram o efeito vinculante das teses repetitivas não logram o pretendido êxito, pois eventual inobservância deveria ter sido resolvida no âmbito do próprio processo, mediante eventual reclamação. A violação, aqui, claramente é reflexa, e hipotética.

Não há, sob nenhum enfoque, a alegada violação, mas sim **descontentamento com a interpretação implementada na ação de origem**, que desaguou na procedência da ação de cobrança, sentimento que não se presta a reencetar oportunidade para novo julgamento da mesma causa.

Essa situação não transcende o interesse privado e, portanto, não autoriza o manejo da espécie.

Averbe-se que a ação rescisória não se presta para corrigir eventual injustiça da sentença, conforme entendimento já consagrado perante o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

Inexistindo manifesta afronta à norma jurídica, torna-se incabível a ação rescisória também porque, segundo entendimento desta Corte, não é o meio adequado para corrigir suposta injustiça na sentença, apreciar má interpretação dos fatos, reexaminar as provas produzidas ou complementá-las **(STJ AgRg na AR nº 4754/MG, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, j. 09.10.13).**

De toda sorte, apenas no propósito de minimamente responder à demandante e serenar impressões de que a presente via seria a solução de todos os males, cabe consignar que, **mesmo que fosse possível o reexame**, não haveria espaço para a modificação prática na ação de cobrança.

Isto porque, compulsado o incidente de cumprimento de sentença em andamento, verifica-se que a associação de moradores reclama o pagamento das mensalidades vencidas de **15/02/2017 a 15/11/2023**.

Entretanto, o fato é que no julgamento do AgReg no RE 1.337.075/DF, em **29 de novembro de 2021**, sob a relatoria do Ínclito Ministro Alexandre de Moraes, a Corte Suprema estabeleceu que “é inconstitucional apenas a cobrança referente ao período que antecede a vigência da Lei 13.465/2017, sendo permitida a cobrança das taxas de manutenção que venceram após a vigência da norma regulamentadora, nos termos do Tema 492 da repercussão geral”, vale dizer, sem nada ressaltar com as condicionantes que – **agora melhor se compreende** – apenas se aplicam à hipótese de legislação municipal; o que só nos permite concluir que o entendimento do Supremo Tribunal Federal é mesmo no sentido de que **a Lei nº 13.465/17, por si só, autoriza a cobrança da taxa**.

Logo, com ou sem expressa adesão, a autora é devedora das mensalidades relativas ao período de julho de 2017 em diante, **o que legitima a esmagadora maior parte do crédito em exigência no incidente referido**.

Por qualquer enfoque, assim, a medida telada é incabível.

Tratando da ação rescisória, o art. 968, § 3º, do Código de Processo Civil faz expressa remissão ao art. 330 do mesmo diploma, concernente ao indeferimento da petição inicial.

Na hipótese, impõe-se a aplicação do art. 330, inc. III, pois ausente o interesse processual, na sua modalidade *adequação*.

A ação é inadequada no cotejo entre o seu **cabimento** e a providência que a parte maneja.

Existindo a incongruência entre o fato e ferramenta empregada, mostra-se ausente o interesse processual que, bem por isso, dispensa o avanço no mérito deduzido.

Ante o exposto, pelo meu voto, **INDEFIRO** a petição inicial e **JULGO EXTINTO** o processo, sem resolução do mérito, nos termos do arts. 485, inc. I, e 968, § 3º, primeira parte, todos do Código de Processo Civil, tudo conforme a fundamentação.

Deixo de fixar verba sucumbencial em razão da não angularização da relação processual neste feito; permitindo-se à autora, após o trânsito em julgado deste acórdão, o levantamento do depósito que realizara.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR