



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372423

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Ação Rescisória nº 2148654-89.2023.8.26.0000, da Comarca de Itaquaquecetuba, em que é autor ITAÚBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são réus JOÃO DE MATOS ALVES FERREIRA e SALETE MENEZES FERREIRA,.

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 petição inicial e jugaram extinto o processo, sem resolução 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 sem voto), DÉBORA BRANDÃO, VITO GUGLIELMI, ERICKSON GAVAZZA MARQUES, J.L. MÔNACO DA SILVA, JAMES SIANO E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36069

Ação Rescisória nº 2148654-89.2023.8.26.0000

Autora: Itaúba Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Réus: João de Matos Alves Ferreira e outros

Comarca: Foro de Itaquaquecetuba – 1VC

Ação rescisória - Pretendida rescisão de julgado transitado em julgado, com fulcro nos incisos V e VIII do art. 966 do CPC - Decisão rescindenda, que julgou procedente ação de usucapião especial urbana - Tentativa de rediscussão judicial de tema exaurido no julgamento da ação originária - Ação rescisória que não se reveste de características recursais - Autora carecedora de interesse processual - Extinção sem resolução de mérito.

Trata-se de ação rescisória de acórdão (fls. 33/42) da Eg. 5ª Câmara de Direito Privado relatado pelo i. Des. Erickson Gavazza Marques que negou provimento ao apelo da ora autora, mantendo sentença de procedência a ação de usucapião especial urbano ajuizada pelos ora réus nos autos da AC nº 1003227-69.2013.8.26.0278.

Autora alega em apertada síntese, o cabimento da rescisória com fundamento na existência de erro de fato e violação a dispositivo legal. Sustenta a violação ao art. 1.240 do CC, pois não comprovado o exercício da posse mansa e pacífica com ânimo de dono, na medida em que os documentos apresentados pelos réus demonstram que eles tinham ciência de que o imóvel era de sua propriedade. Também não comprovada a boa-fé a incidir em violação ao art. 4º, II, da Lei nº 6766/79, pois a área em questão é apenas uma fração da registrada na matrícula do imóvel sem o necessário desmembramento. Alega ainda violação ao art. 30 da Lei nº 509/70 do Município de Itaquaquecetuba já que edificaram no imóvel sem o competente alvará de construção. Salienta ainda que houve erro de fato porque na certidão de casamento dos réus ocorrido em 10.02.01, consta que eles residiam em endereço diverso do imóvel em questão, afastando assim a alegada posse desde o ano de 1996. Aduz que as contas de consumo demonstram que não houve ligação de água por período ininterrupto.

Citados, os réus apresentaram contestação (fls. 120/125), sustentando a improcedência da ação diante da inoccorrência de violação a dispositivo legal ou existência de erro de fato, já que os requisitos da usucapião especial urbano foram devidamente comprovados. Alegam que a ação se funda em verdade, na insatisfação da autora com o resultado da demanda. Pleiteiam a concessão do benefício da assistência judiciária.

A autora apresentou réplica (fls.170/183).

Instadas sobre a produção de provas (fls. 184), a autora pugnou pelo julgamento antecipado do feito (fls. 187) e os réus apresentaram alegações finais (fls. 189/95).

É o relatório.

O processo deve ser extinto, sem resolução do mérito, por carecer a autora de interesse processual, na acepção utilidade- necessidade.

O v. aresto da Eg. 5ª Câmara de Direito Privado, relatado pelo I. Des. Erickson Gavazza Marques, negou provimento ao apelo da ora autora, de sentença que julgou procedente ação de usucapião especial urbana ajuizada pelos ora réus, nos seguintes termos:

“USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO – PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS PARA A DECLARAÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA – POSSE AD USUCAPIONEM CONFIGURADA. FUNDAMENTOS DA SENTENÇA QUE DÃO SUSTENTAÇÃO ÀS RAZÕES DE DECIDIR APLICAÇÃO DO ARTIGO 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO PRECEDENTES DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - DECISÃO MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO.” (fls. 33/42).

Os embargos de declaração opostos pela apelante, ora autora, foram rejeitados (fls. 43/46) e o v. aresto transitou em julgado em 15.06.21 (fls. 47).

Alega a autora a violação a dispositivos legais – art. 1.240 do CC, art. 4º, II, da Lei nº 6766/79 e art. 30 da Lei nº 509/70 do Município de Itaquaquecetuba – além de existência de erro de fato, ante a falta de comprovação dos requisitos da prescrição aquisitiva da propriedade.

Pois bem.

O **inciso V do art. 966 do CPC** autoriza o exercício da rescisória em caso de **manifesta** violação de **norma jurídica** e o **inciso VII** do mesmo artigo, autoriza o exercício da rescisória quando a sentença de mérito esteja fundada em **erro de fato** verificável do exame dos autos.

Na lição de ARRUDA ALVIM:

“Ao falar na manifesta violação à norma jurídica, quer o CPC/2015 deixar claro que apenas a infringência ao texto escrito da lei pode levar à desconstituição do julgado, mas à norma jurídica em sentido amplo, que, como se sabe, resulta, sempre, de atividade de interpretação a ser realizada sobre determinado preceito normativo. Por violação à norma jurídica pode-se entender, aliás, tanto as situações de infringência a uma regra, a um princípio, ou mesmo ao ordenamento jurídico globalmente considerado.”

(...)

“... há erro de fato, nos termos do art. 966, § 1º do CPC/2015, quando o juiz tenha considerado inexistente um fato efetivamente ocorrido, ou quando tenha admitido fato que não existiu. É essencial, porém, para possibilitar a rescisão da sentença, que tal circunstância seja verificável a partir dos elementos já constantes dos autos, sendo vedada a produção de novas provas. É indispensável, ainda, que não se trate de fato sobre o qual o juiz se deveria ter pronunciado ao resolver a controvérsia surgida entre as partes.” (g.n. - “Manual do Direito Processual Civil” – Ed. Revista dos Tribunais – 18ª ed. – Cap. 29, item 29.3 – p. 1.158/9 e 1.162).

Ausentes os pressupostos para rescisão do julgado.

Os dispositivos legais que autora alega violados - art. 1.240 do CC, art. 4º, II, da Lei nº 6766/79 e art. 30 da Lei nº 509/70 do Município de Itaquaquecetuba – possuem a seguinte redação:

- **Art. 1.240 do CC:** *“Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”*

- **Art. 4º, II, da Lei nº 6766/79:** *“Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:”*

(...)

“II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;”

- **Art. 30 da Lei nº 509/70 do Município de Itaquaquetuba:** *“Qualquer edificação só poderá ser iniciada se o interessado possuir 'Alvará de Construção', e obediência das exigências estabelecidas pelo artigo 1º da Lei Estadual de nº 1561 - de 29 de dezembro de 1951.”*

Com relação ao **art. 1.240 do CC**, verifica-se que a r. sentença mantida pelo v. aresto, após analisar as provas documentais concluiu pela satisfação dos requisitos da usucapião especial urbana, em especial o *animus domini*, conforme documentação juntada. Irrelevante no caso, a ciência dos réus acerca do real proprietário do imóvel, se comprovaram a intenção de ser donos do bem. Descabe a rediscussão sobre as provas produzidas nos autos, na medida em que a via eleita a tanto não se presta.

De outra parte, não há afronta aos demais preceitos invocados primeiro porque, o art. 4º, II da Lei nº 6.766/79 aplica-se à aprovação de loteamentos, o que não é o caso dos autos e a r. sentença expressamente consignou que *“sob o aspecto registrário não há óbice ao deferimento do pedido, conforme informação prestada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca: ‘...a*

descrição do imóvel contida no memorial descritivo de fls. 24, atende os requisitos exigidos no art. 225, “caput”, da Lei nº 6.015/73...’ (pág. 83 e 107)” (fls.). Segundo porque, eventual irregularidade na construção feita não impede o reconhecimento dos requisitos da usucapião, forma originária de aquisição de propriedade.

No tocante ao erro de fato, a decisão rescindenda não admitiu fato inexistente, nem considerou inexistente fato efetivamente ocorrido.

O desprovimento do recurso, com ratificação da sentença monocrática, que julgou procedente a demanda, derivou da interpretação dos fatos e dos documentos acostados aos autos, e na valoração de haver os autores daquele feito, exercido a posse por período considerável, sem comprovação de ser o exercício da posse, injusto ou clandestino.

Em outras palavras, houve valoração dos fatos e das provas, tal qual colocados em juízo; não se pode afirmar que o título judicial, com escusas pela reiteração, foi embasado em fato inexistente ou ter admitido inexistente fato ocorrido. Respeitada a doughty fundamentação em que embasada a presente rescisória, não é ela admitida para buscar o reexame das provas, com base nas quais houve formação da convicção do juízo, em relação aos fatos relevantes e controvertidos do processo.

Não se admite ação rescisória para melhor análise das provas coligadas aos autos. Assim, pela análise do processo, conclui-se que a decisão rescindenda não incidiu em erro de fato, nem, tampouco, em violação de norma jurídica.

Deste modo, o mencionado “erro de fato” descrito pela parte autora não se amolda tipicamente ao permissivo legal que autorizaria a excepcional desconstituição da coisa julgada.

Afigura-se sim, como uma tentativa de trazer novamente ao

Judiciário uma discussão já exaurida no julgamento da ação originária.

Diante do exposto, caracterizada a ausência de interesse processual da parte autora, pelo meu voto **INDEFIRO A PETIÇÃO INICIAL E JULGO EXTINTO O PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO**, nos termos do art. 330, inciso III c/c 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, Civil. Condeno a autora ao pagamento de custas e honorários advocatícios da parte adversa que ora fixo em 10% sobre o valor atualizado na causa.

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator