



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399854

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2057088-88.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de Rio Claro, em que são agravantes EDISON APARECIDO RODRIGUES e FABIANA APARECIDA GUARNIERI, são agravados IONE CASCARANDO PEDRO DE OLIVEIRA e EUGENIO DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO INTERNO

Processo n. 2057088-88.2025.8.26.0000/50000

Comarca: Rio Claro

Agravantes: EDISON APARECIDO RODRIGUES e FABIANA APARECIDA GUARNIERI

Agravados: EUGENIO DE OLIVEIRA e IONE CASCARANDO PEDRO DE OLIVEIRA

Voto n. 33.106

Agravo interno. Decisão que indeferiu a inicial de ação rescisória, por falta de legitimidade ativa. Autores, anteriores possuidores do imóvel, que não integraram a ação de usucapião em que proferida a sentença que se pretende rescindir. Interesse dos autores no desfecho da ação de usucapião que tem relação apenas com o fato de que são credores do titular do imóvel usucapiendo (José Antônio), não possuindo mais qualquer relação com o imóvel em si, afinal reconhecem que transferiram os direitos relativos ao bem a José Antônio. Interesse estritamente econômico. Ausência de interesse jurídico a conferir legitimidade para a propositura da ação por terceiro interessado. Art. 967, II, do CPC. Precedente deste E. Tribunal de Justiça. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo interno interposto contra decisão (fls. 94/101) que indeferiu a inicial da ação rescisória, julgando extinto o processo sem resolução do mérito. Sustentam os agravantes, em sua irresignação, que são terceiros juridicamente prejudicados, com legitimidade para propor a rescisória; que, na ação de usucapião proposta pelos réus Eugenio e Ione, não houve a comprovação da continuidade perfeita das cessões, tendo sido omitido, propositalmente, a venda do imóvel deles, agravantes, para José Antônio; que os réus sabiam que estavam adquirindo um bem não quitado, tendo agido de má-fé; que referida omissão lhes acarreta

prejuízo jurídico pois, caso informada a venda, eles teriam sido intimados a se manifestar naqueles autos; que o imóvel não deveria ter sido vendido sem a sua anuência, muito menos usucapido, pois não preenchido o requisito do lapso temporal da posse; que, no contrato firmado entre eles e José Antônio, havia cláusula resolutiva; que possuem sim relação com o imóvel e interesse na causa; que não se trata de mero interesse econômico ou patrimonial no feito, mas de interesse jurídico por terem sido excluídos propositalmente da ação de usucapião, em violação ao seus direito de se manifestar na ação. Requer, assim, seja revista a decisão agravada, inclusive mediante juízo de reconsideração, e determinado o prosseguimento da ação rescisória.

É o relatório.

Não se considera que as razões expendidas infirmem a fundamentação da decisão agravada.

De início, anota-se que, na ocasião, expressamente se analisou a particular circunstância de a presente ação ter sido ajuizada por terceiros prejudicados, constatando-se, porém, que, no caso, o interesse aduzido seria meramente econômico e não jurídico, como se exige para que a parte seja considerada legítima a propor a ação rescisória, daí porque indeferida a inicial. Conforme então se assentou, com alusão, inclusive, a precedentes deste E. Tribunal:

“Não há dúvida, é certo, sobre a possibilidade de terceiro prejudicado ajuizar a ação rescisória. Expressa-o o artigo 967, II, do CPC, inclusive citado na inicial.

Sucedede que, para que a pessoa se qualifique como terceiro prejudicado, para fins de ser considerado parte legítima a propor a ação rescisória, o seu interesse deve ser de natureza jurídica, não bastando o mero interesse econômico ou patrimonial no feito. Veja-se que, inclusive, o dispositivo legal mencionado emprega a expressão 'terceiro juridicamente interessado'.

Pois, nesse contexto, considerando que o interesse dos autores no desfecho da ação de usucapião tem relação apenas com o fato de que são credores do titular do imóvel usucapiendo (José Antônio), não possuindo mais qualquer relação com o imóvel em si, afinal reconhecem que alienaram os direitos relativos ao bem a José Antônio, não se entende presente a legitimidade para a propositura da ação rescisória.

Com efeito, o cenário de vícios na ação de usucapião narrado pelos autores e a repercussão patrimonial decorrente do reconhecimento da aquisição do imóvel pelos réus via usucapião frente ao então possuidor José Antônio não conferem aos autores, credores de José Antônio, a prerrogativa de propor ação voltada rescindir a sentença proferida na ação de usucapião, já que não possuem mais qualquer relação jurídica ou ligação direta com o imóvel ou com os fatos ali discutidos, o que afasta a sua legitimidade para tanto, até porque a sentença de procedência da usucapião em nada afetou o direito de crédito dos autores perante José Antônio.

Reitera-se, o interesse patrimonial ou econômico não se confunde com o interesse jurídico.

Nessa linha, precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

*'AÇÃO RESCISÓRIA – Insurgência contra v. acórdão que reconheceu a impropriedade de restrições lançadas por Oficial de Registro de Imóveis em determinados lotes e determinou seu levantamento – Pleito de rescisão do v. aresto com fundamento no artigo 967, II, do CPC – Indeferimento da petição inicial. **Ilegitimidade ativa.** Autores, proprietários de imóveis no bairro originado do loteamento, que não integraram a ação principal. Coisa julgada que não os vincula ou prejudica. Inteligência do artigo 506 do CPC – **Ausência de interesse jurídico a justificar a propositura da ação por terceiro interessado nos termos do artigo 967, II, do CPC.** **Insuficiência de interesses econômicos ou morais para a legitimidade ativa.** **Terceiro interessado que não se confunde com terceiro prejudicado.** Precedente deste E. Tribunal de Justiça – Presença da associação de proprietários no feito originário, além de propositura de ação civil pública por esta julgada improcedente pela 9ª Câmara de Direito Privado – Situação que impede o recebimento da ação rescisória nos termos do artigo 330, IV; e 698, § 3º, do CPC. Ausência de condição da ação – Processo extinto, sem julgamento do mérito (artigo 485, IV do CPC). Diante da instauração da relação jurídico-processual, com apresentação de contestação pelos réus, configurada a sucumbência dos autores, que devem arcar com o pagamento de custas*

e despesas processuais, além de honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa em favor de cada réu, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.' (destaques acrescidos) (***Ação Rescisória 2060689-15.2019.8.26.0000, Rel. Gilberto Cruz, 5º Grupo de Direito Privado, j. 27/06/2023***)

'AÇÃO RESCISÓRIA - GRATUIDADE EXCEPCIONALMENTE CONCEDIDA - DESCONSTITUIÇÃO DE SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA DE ACORDO - ART. 966, § 4º, DO CPC - VIA IMPRÓPRIA - TERCEIRO INTERESSADO FINANCEIRAMENTE, E NÃO JURIDICAMENTE, NA AÇÃO RESCINDENDA - ART. 967, II, DO CPC - ALEGAÇÃO DE NEGÓCIO SIMULADO COM O OBJETIVO DE FRAUDAR CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO EM RELAÇÃO AO AUTOR QUE DEVE SER REQUERIDA NOS PRÓPRIOS AUTOS DA EXECUÇÃO - IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DA RESCISÓRIA COMO SUCEDÂNEO RECURSAL - AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE, POSSIBILIDADE E INTERESSE JURÍDICO - ARTIGO 485, INCISOS I, IV E VI, DO CPC - RESCISÓRIA JULGADA EXTINTA - INICIAL INDEFERIDA.' (destaques acrescidos) (***Ação Rescisória 2185601-45.2023.8.26.0000, Rel. Carlos Abrão, 14ª Câmara de Direito Privado, j. 16/08/2023***)

'AÇÃO RESCISÓRIA – Sentença – Arts. 966, III e VIII, do Código de Processo Civil - Ação de consignação em pagamento julgada procedente declarando a existência de crédito em

favor somente da empresa Fratto Fomento Mercantil Ltda. (vencedora), em desfavor da empresa Yoshimura Arquitetura Ltda. (vencida) - Interposição de ação rescisória por terceira com suposto interesse jurídico no pleito – Autora que diz possuir crédito trabalhista junto à corré vencida na ação de consignação em pagamento – Ausência de legitimidade ad causam ativa - Simples interesse econômico que, isolado, não atende ao disposto no art. 967, II, do CPC – Provimento rescindendo que não afetou a esfera de direitos e obrigações da autora – Impossibilidade de se pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico (art. 18 do CPC) - Extinção do processo sem resolução do mérito decretada.' (destaques acrescidos) (Ação Rescisória 2114111-07.2016.8.26.0000, Rel. Correia Lima, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 11/08/2018)”

Pois, agora, a despeito dos fundamentos contidos na decisão agravada, insistem os agravantes na tese de que possuem interesse jurídico no feito e que, portanto, presente a legitimidade para a propositura da ação rescisória.

Ocorre que os argumentos suscitados, ao que se entende, não são suficientes para demonstrar a presença do interesse jurídico dos autores no desfecho da ação de usucapião.

Veja-se que, nas ações de usucapião, em regra, não se exige a citação de todos aqueles que figurem na cadeia de cessão de direitos em relação ao imóvel (até porque, muitas vezes, não se tem conhecimento de toda a cadeia de possuidores), mas apenas do proprietário registral e dos confinantes (art. 246, §3º, do CPC),

garantindo-se a ciência dos demais eventuais interessados por meio da publicação de edital (art. 259, I, do CPC).

Na espécie, não se ignora tenha sido determinada, na ação de usucapião, a citação dos “*possuidores anteriores do imóvel (eventualmente declarados pelo autor na inicial)*” (g. n.) (fls. 41/42 do Proc. n. 1005531-82.2017.8.26.0510). Tal providência, contudo, se deu a fim de garantir ainda maior publicidade à ação, sem que reconhecida qualquer obrigatoriedade na declaração precisa dos possuidores anteriores pelo autor da ação de usucapião, o que se depreende do trecho em destaque.

Assim, quanto à oportunidade de manifestação na ação de usucapião, tem-se que, em princípio, foi garantida aos autores pela publicação do edital, nos termos do art. 259, I, do CPC, providência, insista-se, voltada a dar publicidade à ação e possibilitar a manifestação de possíveis interessados no feito.

De outra parte, como indicado na decisão agravada, entende-se que o interesse dos autores no desfecho da ação de usucapião seja estritamente econômico (e não jurídico), pois eles não possuem mais qualquer relação com o imóvel em si, afinal reconhecem que alienaram os direitos relativos ao bem a José Antônio, de modo que, a esta altura, detêm apenas um direito de crédito frente a este último e tal direito não é impactado pelo resultado da ação de usucapião.

Neste ponto, cabe ainda acentuar que a cláusula resolutiva a que aludem os agravantes, contida no “*CONTRATO*

PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO E CESSÃO DE DIREITOS” celebrado entre eles e José Antônio, em maio de 2015 (fls. 40/43), acabou superada pelo acordo celebrado entre as partes (fls. 83/86), em junho de 2017, no qual prevista, para o caso de eventual inadimplemento, apenas a incidência de multa e juros. Os autores, inclusive, diante do inadimplemento de José Antônio, buscaram a satisfação de seu crédito via ação monitória, sem qualquer alusão à cláusula resolutiva que agora invocam.

Por tudo isso, o recurso agora manifestado não infirma as razões externadas na decisão agravada, ausente legitimidade dos autores para a propositura da ação rescisória, a impedir o prosseguimento da ação. O reclamo dos autores, terceiros prejudicados, insista-se, tem por base interesse estritamente econômico, o que não se presta para conferir legitimidade processual.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIO GODOY
relator