



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414560

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Ação Rescisória nº 2070532-91.2025.8.26.0000, da Comarca de Vinhedo, em que é autor CONDOMINIO ESTÂNCIA MARAMBAIA, é réu FELIPE CARRARO DE ARAÚJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15º Grupo de Câmaras de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram extinto o processo. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SILVIA ROCHA (Presidente), NETO BARBOSA FERREIRA, PAULO ALONSO, MÁRIO DACCACHE, CARLOS RUSSO E MONTE SERRAT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ação Rescisória nº: 2070532-91.2025.8.26.0000

Autor: CONDOMÍNIO ESTÂNCIA MARAMBAIA

Réu: FELIPE CARRARO DE ARAÚJO

Autos em primeiro grau nº: 0000314-55.2013.8.26.0659

Juiz prolator da sentença: Dr. Fábio Marcelo Holanda

1ª Vara do Foro de Vinhedo

VOTO Nº. 22994

AÇÃO RESCISÓRIA. Ação de cobrança de taxas condominiais. Sentença de procedência do pedido. Ação rescisória ajuizada pelo réu. Acórdão proferido nos autos da ação rescisória número 2119045-27.2024.8.26.0000, que julgou procedente o pedido para rescindir a sentença profligada e jugar improcedente o pedido de cobrança. Ação rescisória ajuizada pela autora dos autos originários contra o v. acórdão da primeira rescisória. Alegação de ofensa à coisa julgada, violação manifesta a norma jurídica e erro de fato verificável do exame dos autos. Hipótese de cabimento da ação não demonstrada. Indeferimento da petição inicial e extinção do feito sem julgamento do mérito.

Ação Rescisória extinta.

Ação rescisória movida por **CONDOMÍNIO ESTÂNCIA MARAMBAIA** em face de **FELIPE CARRARO DE ARAÚJO**, contra acórdão proferido nos autos da ação rescisória número 2119045-27.2024.8.26.0000 pela 30ª Câmara de Direito Privado deste C. Tribunal de Justiça, que julgou procedente a rescisória para rescindir a sentença profligada e jugar improcedente o pedido de cobrança (fls. 124/129) e que transitou em julgado (fls 130).

A presente rescisória foi proposta com base no artigo 966, incisos IV, V e VII, parágrafos 1º, 5º e 6º do Código de Processo Civil,

aduzindo o autor que o acórdão rescindendo ofendeu coisa julgada, violou manifestamente norma jurídica e padeceu de erro de fato verificável do exame dos autos.

É o relatório.

Passo ao voto.

Trata-se de ação de cobrança de taxas condominiais, em que o réu contesta tal cobrança, com base no fato de o autor não ser condomínio regularizado.

A sentença prolatada julgou o pedido inicial procedente.

Contra tal *decisum*, o réu ajuizou ação rescisória, cujo pedido foi julgado procedente pelo acórdão ora objurgado, conforme descrito alhures.

Alega o autor desta rescisória, com fundamento no artigo 966, incisos IV, V e VII, parágrafos 1º, 5º e 6º do Código de Processo Civil, ofensa à coisa julgada, violação manifesta a norma jurídica e erro de fato verificável do exame dos autos.

O autor aduz que o *decisum* rescindendo violou manifestamente norma jurídica, com base no artigo 966, V, § 6º, que dispõe, *in verbis*:

“Art. 966. A decisão de mérito, transitada em julgado, pode ser rescindida quando: (...)

V – violar manifestamente norma jurídica;

(...) § 5º Cabe ação rescisória, com fundamento no inciso V do caput deste artigo, contra decisão baseada em enunciado de súmula ou acórdão proferido em julgamento de casos repetitivos que não tenha considerado a existência de distinção entre a questão discutida no processo e o padrão decisório que lhe deu fundamento.

§ 6º Quando a ação rescisória fundar-se na

hipótese do § 5º deste artigo, caberá ao autor, sob pena de inépcia, demonstrar, fundamentadamente, tratar-se de situação particularizada por hipótese fática distinta ou de questão jurídica não examinada, a impor outra solução jurídica.

No caso vertente, todavia, não se vislumbra nenhum dos requisitos apontados no presente feito, senão vejamos:

Primeiramente, para a propositura de ação rescisória com base no inciso V do artigo 966 do Código de Processo Civil, é necessário que a violação a dispositivo de lei seja manifesta, ou seja, deve a decisão atacar diretamente a norma jurídica e não ser dedutível a partir de possíveis interpretações jurídicas.

Da análise dos autos, o que se nota é que, ao contrário do que alega o autor, o acórdão guerreado fundamentou-se em decisão vinculante do STF (tema 492), quando do julgamento do RE 695.911/SP, em que se firmou a tese: *“É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis”*.

Ainda, não há que se falar em erro de fato verificável do exame dos autos. As questões trazidas pelo autor da primeira rescisória foram devidamente analisadas e fundamentadas, sendo certo que o descontentamento da parte com o conteúdo da decisão não a torna, por si só, passível de alteração pela via eleita.

Por derradeiro, o autor não se desincumbiu do ônus que lhe cabia de demonstrar, fundamentadamente, tratar o presente feito de situação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

particularizada por hipótese fática distinta ou de questão jurídica não examinada no v. acórdão combatido, a impor outra solução jurídica, nos termos do parágrafo 6º do mencionado dispositivo, trazidos como base pelo próprio autor.

Note-se que a mera discordância do resultado da demanda não autoriza a rescisão pretendida. Ausentes, portanto, os requisitos necessários à propositura da ação, de rigor o indeferimento da inicial nos termos do artigo 330, III, do CPC, por ausência de interesse processual.

Pelo exposto, indefiro a petição inicial e julgo **EXTINTA** a ação rescisória, sem resolução do mérito.

MARCOS GOZZO
Relator