



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2025.0000448886**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Ação Rescisória nº 2201723-70.2022.8.26.0000, da Comarca de Bragança Paulista, em que são autores JOSE ROBERTO MARTINS e EULINA AZENHA MARTINS, são réus CONCEICAO APARECIDA MOURA DA SILVA (INVENTARIANTE) e VERA PORTINOW (ESPÓLIO).

**ACORDAM**, em 3º Grupo de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram procedente a ação rescisória. V. U. Sustentou oralmente o Dr. João Batista Muñoz.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CESAR MECCHI MORALES (Presidente), DÉBORA BRANDÃO, ERICKSON GAVAZZA MARQUES, J.L. MÔNACO DA SILVA, JAMES SIANO E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 8 de maio de 2025

**RAMON MATEO JÚNIOR**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**

**Voto nº35796**

**Ação Rescisória nº 2201723-70.2022.8.26.0000**

**Autores: José Roberto Martins e outra**

**Réu: Espólio de Vera Portnow (representado pela inventariante Conceição Aparecida Moura da Silva)**

Ação rescisória. Pretensão de rescindir acórdão transitado em julgado, com fulcro nos incisos V e VIII do art. 966 do CPC (sentença fundada em manifesta violação da norma e erro de fato verificável no exame dos autos). Acórdão rescindendo, que deu provimento ao recurso de apelação, julgando improcedente ação de usucapião ordinária. Ocorre manifesta violação da norma jurídica quando se evidencia o erro de interpretação, o que efetivamente se verifica na espécie. Demonstração de exercício da posse mansa e pacífica, por período superior a 10 anos, existência de justo título e boa-fé. Preenchimento dos requisitos necessários para a usucapião ordinária, nos termos do artigo 1242, caput, do Código Civil. Configurada a manifesta violação à norma jurídica, justificando-se a rescisão do v. acórdão. Ação rescisória procedente, para rescindir o v. acórdão, mantendo-se a r. sentença que julgou procedente a ação de usucapião ordinária.

Trata-se de ação rescisória movida por **José Roberto Martins e outra** em face de **Espólio de Vera Portnow (representado pela inventariante Conceição Aparecida de Moura da Silva)**, com fulcro no artigo 966, inciso V (violar manifestamente norma jurídica) e VIII (fundada em erro de fato verificável do exame dos autos) do CPC, em razão de acórdão transitado em julgado, que deu provimento ao recurso de apelação dos ora requeridos, para julgar improcedente ação de usucapião.

A parte requerente alega que houve erro de fato, tendo em vista que em nenhum momento sustentou a existência de posse decorrente de compromisso de compra e venda, como consignado no v. acórdão rescindendo. Afirma que não há instrumento particular ou público de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, mas sim escritura pública de compra e venda de bem imóvel.

Aduz que as partes celebraram contrato de compra e venda, formalizado por instrumento público, no qual consta a quitação plena do preço e a transmissão da posse com *animus domini*. E, a eventual inadimplência de uma parte do

pagamento do imóvel não afetou o negócio jurídico subjacente, já consolidado pela lavratura da escritura pública de compra e venda de bem imóvel.

Assevera que ocorreu, também, violação manifesta da norma jurídica no *decisum* rescindendo. Isso porque, o contrato de compra e venda, devidamente quitado, representa justo título. E, no referido instrumento, a posse foi transmitida sem qualquer condição, razão pela qual passaram a exercer a posse do imóvel com *animus domini*. Assim, sustenta que houve manifesta violação ao disposto no artigo 1242, *caput*, do Código Civil, que garante o direito à aquisição da propriedade pela posse mansa e pacífica, com justo título e boa-fé, por dez anos.

Postula, assim, a procedência da ação para rescindir o v. acórdão proferido nos autos da Apelação Cível n

º 1004629-38.2016.8.26.0100 e após, seja realizado novo julgamento, acolhendo-se o pedido de usucapião do imóvel.

Ação tempestiva e respondida (fls. 598/629).

### **É o Relatório.**

A ação rescisória, de natureza autônoma, é procedimento excepcional de desconstituição da coisa julgada razão pela qual dentre os requisitos de admissibilidade, impõe-se a verificação das hipóteses de rescindibilidade enumeradas no artigo 966 do CPC/2015 a seguir:

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

***I - se verificar que foi proferida por força de prevaricação, concussão ou corrupção do juiz;***

***II - for proferida por juiz impedido ou por juízo absolutamente incompetente;***

***III - resultar de dolo ou coação da parte vencedora em detrimento da parte vencida ou, ainda, de simulação ou colusão entre as partes, a fim de fraudar a lei;***

***IV - ofender a coisa julgada;***

***V - violar manifestamente norma jurídica;***

***VI - for fundada em prova cuja falsidade tenha sido apurada em processo criminal ou venha a ser demonstrada na própria ação rescisória;***

***VII - obtiver o autor, posteriormente ao trânsito em julgado, prova nova cuja existência ignorava ou de que não pôde fazer uso, capaz, por si só, de***

*lhe assegurar pronunciamento favorável;*

*VIII - for fundada em erro de fato verificável do exame dos autos.*

*§ 1º Há erro de fato quando a decisão rescindenda admitir fato inexistente ou quando considerar inexistente fato efetivamente ocorrido, sendo indispensável, em ambos os casos, que o fato não represente ponto controvertido sobre o qual o juiz deveria ter se pronunciado.*

*§ 2º Nas hipóteses previstas nos incisos do caput, será rescindível a decisão transitada em julgado que, embora não seja de mérito, impeça:*

*I - nova propositura da demanda; ou*

*II - admissibilidade do recurso correspondente.*

*§ 3º A ação rescisória pode ter por objeto apenas 1 (um) capítulo da decisão.*

*§ 4º Os atos de disposição de direitos, praticados pelas partes ou por outros participantes do processo e homologados pelo juízo, bem como os atos homologatórios praticados no curso da execução, estão sujeitos à anulação, nos termos da lei.*

No caso em apreço, a demandante ingressou com a ação com supedâneo nos incisos V e VIII do artigo 966 do Código de Processo Civil.

Destaca a parte autora que o acórdão violou a norma do artigo 1242, *caput*, do Código Civil que assim dispõe:

***Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.***

Passo a analisar o inciso descrito na petição inicial da autora, qual seja, inciso V do artigo 966 do CPC:

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

***...***

***V - violar manifestamente norma jurídica;***

Quanto ao alcance da expressão de "manifesta violação à norma jurídica" peço licença para trazer a lição em obra coordenada por Teresa Arruda Alvim Wambier, Fredie Didier Jr. Eduardo Talamini e Bruno Dantas, Rodrigo Barioni:

*Violação manifesta de norma jurídica. O fundamento do inc. V do art. 966 do CPC/2015 é análogo ao previsto no inc. V do art. 485 do CPC/1973. Enquanto no CPC de 1973 exigia-se que houvesse ofensa a literal disposição de lei, no CPC/2015 o requisito é a violação manifesta de norma jurídica.*

*Verifica-se, em primeiro lugar, o emprego da locução “norma jurídica” em substituição do vocábulo “lei”. A norma jurídica não é sinônimo de texto legal, mas o resultado da interpretação de qualquer preceito normativo, escrito ou não escrito. A alteração, portanto, tem duplo significado: de um lado, indica que não apenas o desrespeito à “lei”, em sentido estrito, autoriza a ação rescisória, mas a transgressão a qualquer enunciado normativo presente no ordenamento jurídico, ainda que não escrito. Assim, por exemplo, autoriza-se a ação rescisória por violação a princípio geral do direito, ainda não integrante do texto escrito. De outro lado, afasta a equivocada ideia de que o cabimento da ação rescisória estaria limitado aos casos de ofensa à interpretação literal do texto positivado. A ação rescisória é cabível quando o conteúdo do dispositivo, em sua interpretação (não exclusivamente literal), tenha sido desrespeitado pela decisão judicial. Justamente por isso, o art. 966, V, deixou de exigir que a violação fosse “literal”.*

*Consta, no inc. V do art. 966 do CPC/2015, que a transgressão à norma jurídica deve ser “manifesta”. A previsão representa a positivação do entendimento jurisprudencial sobre o tema, que reputa ser necessário um vício qualificado para autorizar a ação rescisória. Em outras palavras, é preciso que seja claro o erro de interpretação do preceito apontado como violado pela decisão rescindenda (BARIONI, Rodrigo. Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil. Coordenação de WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; DIDIER JR, Fredie; TALAMINI, Eduardo; DANTAS, Bruno. 2ª Tiragem. São Paulo: RT, 2015, p. 2.153).*

Assim, há violação da lei quando é claro o erro de interpretação da norma jurídica, o que efetivamente ocorreu na espécie.

Com efeito, verifica-se pela escritura pública de compra e venda (fls. 29/34) que a vendedora transmitiu a posse e a propriedade aos autores, nos seguintes termos:

“(…) dando ao ora outorgado comprador plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, **transmitindo-lhe desde já toda a posse, domínio, direitos e ação que tinha e exercia sobre a parte ideal do todo do imóvel ora vendido**, para que dela o mesmo comprador possa usar, gozar e livremente dispor com sua que é e fica sendo de hoje em diante, por força desta escritura, obrigando-se ela

vendedora por si, seus herdeiros ou sucessores, fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito se e quando chamada à autoria.”

De outra parte, com relação ao inadimplemento de R\$ 7.500,00, não havia qualquer observação ou condição resolutiva na escritura de compra e venda do bem imóvel, que impedisse a transmissão da posse e propriedade aos autores em razão do inadimplemento da última parcela. E, como bem observado na r. sentença (fls. 35/40), “desde a emissão do cheque em comento até a propositura da ação passaram-se dezesseis anos e não há notícia de que a ré, ou o espólio credor, tenha tomado providências, administrativas ou judiciais, de cobrança do referido valor ou de resolução do negócio jurídico ante a alegação de inadimplência relativo ao preço do imóvel.”

De qualquer forma, já transcorreu o prazo prescricional de eventual pretensão de cobrança do cheque, inclusive por monitória, consolidando-se a posse e propriedade do imóvel em favor dos autores.

Importa ressalvar, ainda, que o artigo 1201 do Código Civil dispõe que “o possuidor com justo título tem por si a presunção da boa-fé”, e não há provas nos autos que afaste a boa-fé dos autores.

Dessa forma, os autores exerceram a posse mansa e pacífica por prazo superior a 10 anos, demonstraram a existência de justo título e boa-fé, preencheram, portanto, todos os requisitos para a usucapião ordinária, dispostos no artigo 1242, *caput*, do Código Civil.

Evidencia-se, assim, a violação manifesta à norma jurídica ocorrida no V. Acórdão rescindendo (fls. 41/47), nos termos do artigo 966, V, do Código

Ante o exposto, **JULGA-SE PROCEDENTE** a ação rescisória, para se rescindir o v. acórdão, mantendo-se, assim, a r. sentença proferida pelo E. Juízo de Primeiro Grau, que julgou procedente a ação de usucapião ordinária. Condenada a parte requerida nas verbas sucumbenciais, fixados os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa. É como voto.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**RAMON MATEO JUNIOR**  
**Relator**