



Ação Rescisória nº 0060909-37.2022.8.19.0000

Autor: ---

Réu: --- Relatora: Des. Andréa Pachá

**AÇÃO RESCISÓRIA. INOCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO À NORMA JURÍDICA. ACÓRDÃO FUNDAMENTADO EM FATO INEXISTENTE. EXISTÊNCIA. ART. 966, V E VIII, CPC. Não reconhecimento de inépcia da petição inicial. Art. 330 CPC. Ação rescisória que é cabível em hipóteses excepcionais. Entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a violação de norma jurídica a justificar o ajuizamento de ação rescisória deve ser direta, não sendo possível a reapreciação das provas produzidas. Argumentos deduzidos na inicial que exigem a inadmissível reapreciação da prova produzida. Acórdão que se fundamenta em fato inexistente, que não se constituiu em ponto controvertido ao longo da lide. Procedência da ação rescisória. Ação reivindicatória. Registro que não individualiza a área vindicada. Garagem em área comum, de uso individual. Não comprovada a propriedade, impõe-se a improcedência do pedido. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO RESCISÓRIO. DESPROVIMENTO DA APELAÇÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.**

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da **Ação Rescisória nº 0060909-37.2022.8.19.0000**, em que figura como autor ---e réu ---, **ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Seção de Direito Privado, em julgar procedente o pedido, nos termos do voto da relatora.

### VOTO

O relatório já foi anexado aos autos, e estão presentes os pressupostos de admissibilidade, razão pela qual, conheço da ação rescisória, afastando-se, inicialmente, a preliminar de inépcia da inicial, arguida pelo réu.





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Gabinete Desembargadora Andréa Pachá**  
**Seção d Seção de Direito Privado**

Estabelece o artigo 330, § 1º e incisos, as causas para reconhecimento da inépcia da inicial, devendo ela conter vícios relacionados ao pedido ou à causa de pedir. A inépcia da petição inicial será, portanto, reconhecida, quando a peça for incapaz de produzir efeitos jurídicos, geralmente porque é confusa, utiliza argumentos contraditórios, ou deixa de apresentar os requisitos previstos no artigo 319 do CPC. A petição inicial também será inepta quando o pedido não for claro ou juridicamente possível, inviabilizando o prosseguimento do processo, eis que o pedido é a essência da ação. Na hipótese, ao contrário do que sustenta o réu, os pedidos constantes da inicial são perfeitamente claros e, portanto, juridicamente possíveis.

Registre-se, por oportuno, que o acórdão rescindendo é, de fato, o proferido pela 9ª Câmara Cível deste Tribunal, integrado pelos embargos declaratórios de índice 06/09.

A ação reivindicatória originária foi julgada improcedente, conforme sentença de índice 948/953, reformada, por maioria e votos, por acórdão da 9ª. Câmara Cível (índice 1006/1009). Após sucessivos recursos de embargos declaratórios e de embargos infringentes, também por maioria de votos, se manteve o acórdão proferido, com a procedência do pedido, e a determinação de imissão na posse por parte do ora réu.

No entanto, antes do trânsito em julgado, sobreveio decisão do Superior Tribunal de Justiça, determinando que a matéria referente à usucapião fosse integrada ao acórdão, por força dos embargos declaratórios, sem, contudo, modifica-lo (índice 1201/1208 e 1477/1482).

Saliente-se, outrossim, que para que se admita a ação rescisória, não há necessidade de esgotar as vias recursais (REsp n. 1663.326/RN, relatora ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/2/2020, DJ3 de 13/2/2020 e AgRg na AR n. 4.459/DF, relator ministro Luis Felipe Salomão, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/10/2015, DJe de 1/2/2016), bastando que a decisão tenha transitado em julgado.

A ação rescisória, porta estreita para a desconstituição da coisa julgada, apenas tem cabimento nos casos excepcionais, previstos no art. 966 do CPC. E exatamente em razão da excepcionalidade da demanda, é que se faz essencial o registro cronológico dos fatos, das teses e das fundamentações que resultaram no acórdão de procedência da ação reivindicatória, que ora se pretende desconstituir.

A demanda originária limita-se à área de garagem existente no condomínio onde residem as partes, utilizada durante mais de três décadas pelo ora autor, e reivindicada pelo ora réu, sustentado a sua propriedade, comprovada, segundo ele, pela escritura de índice 15.





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Gabinete Desembargadora Andréa Pachá**  
**Seção d Seção de Direito Privado**

Após longa instrução probatória, com realização inclusive de perícia técnica, o juiz de primeiro grau entendeu que não havia provas a demonstrar a alegada propriedade, uma vez que o registro não individualizava a área utilizada como garagem.

Por óbvio, o ora autor, então réu, não recorreu, uma vez que vitorioso naquela demanda. No entanto, desde o primeiro julgamento do acórdão que reformou a sentença, por maioria de votos, ingressou com todos os recursos admissíveis, no sentido de ver enfrentada a tese de defesa, quanto à usucapião, o que, de fato, só veio a ocorrer quando, depois do Superior Tribunal de Justiça determinar a integração do acórdão dos embargos de declaração pelo Tribunal de origem (índex 1201/1208), o acórdão rescindendo foi proferido, com efeitos integrativos, assim apreciando a matéria (índex 1477/1482):

*“REAPRECIÇÃO DA REAPRECIÇÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DA REAPRECIÇÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS DO ACÓRDÃO DA APELAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO QUANTO À AO JULGAMENTO DA TESE SUCESSIVA DE USUCAPIÃO. DETERMINAÇÃO DO TRIBUNAL SUPERIOR. APRECIÇÃO. REAPRECIÇÃO. ELEMENTOS DA USUCAPIÃO. INEXISTENCIA. REQUISITOS OBJETIVOS E SUBJETIVOS. INOCORRENCIA. TESE ANALISADA E REJEITADA EM TODOS OS JULGAMENTOS ANTERIORES. INEXISTENCIA DE POSSE QUALIFICADA VISANDO A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. AUSÊNCIA DE PROVA MINIMA DO DESPOJAMENTO DA POSSE E DA PROPRIEDADE PELO ANTERIOR E PELO NOVO PROPRIETÁRIO. POSSE QUE NÃO É PACÍFICA. POSSE QUE É OBJETO DE DEMANDA JUDICIAL. EXIGÊNCIA DE PRONTA DESOCUPAÇÃO. Tese defensiva sucessiva que foi objeto de apreciação e rejeição expressa, com base na prova existente nos autos, por todos os julgadores que atuaram no processo. A aquisição por usucapião exige requisitos legais específicos. O mero uso de garage situada debaixo da casa vizinha, em razão de deferência do antigo proprietário, não tem o condão de transformar a natureza da posse visando qualificála como apta à aquisição do espaço por usucapião pelo decurso do tempo. Pronta resistência oposta pelo novo adquirente do imóvel. Reapreciação da reapreciação em cumprimento ao comando do Tribunal Superior. Comportamento da parte que demonstra renhida insatisfação do derrotado, do perdedor, do vencido. Tese que foi apreciada e rejeitada pelo juiz natura da causa e assim mantida pelas instâncias ordinárias do Tribunal. Manifestação reiterada, expressa e explícita, deste Tribunal pelo conhecimento*





*e rejeição da tese de usucapião. Conhecimento e provimento dos embargos, sem alteração de julgamento.”*

Três são os argumentos trazidos pelo autor para fundamentar sua pretensão no artigo 966, inciso V e VIII do Código de Processo Civil: (i) que houve violação da norma jurídica, com ofensa ao direito de propriedade, salientando que não era necessária a publicidade da posse da garagem, por ele utilizada durante 35 anos; (ii) que o acórdão considera como existente um fato inexistente, uma vez que a área de garagem que consta no RGI em nome do réu, não é a mesma área por ele utilizada ; (iii) que o acórdão desconsiderou a tese da usucapião, sob o fundamento de que o anterior proprietário havia permitido a ocupação a título gratuito, matéria que nem sequer foi discutida ao longo da lide.

De pronto, afasta-se o fundamento de violação à norma jurídica, bem como a tese de ofensa ao contraditório e à ampla defesa, no que diz respeito à autorização do antigo proprietário quanto ao uso da área da garagem, para afastar a tese da usucapião.

Da leitura atenta do *decisum*, percebe-se que o julgado assim enfrentou a hipótese:

“(…)

*A simplória alegação de que houve aquisição por usucapião carece de prova nos autos, sob qualquer espécie, seja a documental ou a testemunha, essencial, em casos semelhantes.*

*Para que se ocorra a aquisição por usucapião, são necessários a existência cumulativa e concorrente, da posse mansa e pacífica, da posse contínua, da posse legítima, do transcurso de lapso temporal legal mínimo e, principalmente, do elemento volitivo de adquirir a propriedade (animus domini).*

*A posse exercida pelo esbulhador não pode ser considerada como legítima, jamais em tempo algum, porque a posse se perpetua com os caracteres com os quais foi inicialmente adquirida.*

*Estando a vaga destinada a garagem (como comprova a certidão de ônus reais do Registro Imobiliário, do Lote 14, de propriedade do Embargado), sob as projeções dos alicerces da sua residência, não há como admitir que haja boa-fé do vizinho que usurpa tal propriedade, fazendo uso, inclusive por cima da própria escada de acesso à residência do Embargado.*



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Gabinete Desembargadora Andréa Pachá**  
**Seção d Seção de Direito Privado**

*De ser destacado, ainda, que a ocupação das vagas era, segundo os elementos de convicção carreados na instrução, eventual e ocasional, o que não caracteriza posse contínua e, por isso mesmo, não se presta como elemento seminal para a declaração da usucapião.*

*Merece nota, também, o fato de que o Embargante não procedeu qualquer benfeitoria, seja útil ou necessária, seja voluptuária no local. Ao adquirir o imóvel de sua propriedade, o Embargado encontrou sua garagem em estado deplorável de conservação e abandono, fato suficiente para ilidir qualquer alegação de que havia animus domini, porque não age com vontade de dono quem deixa um bem à própria sorte.*

*Não havia delimitação, por corrente, barreira, cancela ou mesmo pela afixação de qualquer marco ou papelucho que fosse, que desse, pelo Embargante, a essencial publicidade de sua alegada posse. Ao contrário, o que consta exaustivamente nos autos, é o uso da garage de forma eventual e ocasional, não caracterizando posse qualificada pela vontade de aquisição e, por conseguinte, não podendo gerar usucapião.*

*(...)*

*Além disso, não consta nos autos nenhuma prova testemunhal que possa fundamentar a posse tranquila do Réu no sentido de que o simples uso da garage do proprietário vizinho teria o condão de transformá-lo em proprietário de área valorizada na cidade e no próprio condomínio.*

*Evidentemente que não se nega – como fato assente e origem desta demanda – que o Réu, por algum tempo, fez uso da garage, quando o proprietário anterior assim consentiu. Mas foi só. Simples uso, simples empréstimo. Nada mais do que isso.”*

A presente ação não é sucedâneo recursal e não se presta a rever decisões proferidas pelo Colegiado. Certo ou errado, o fato é que o acórdão afastou a pretensão ao reconhecimento da usucapião, mencionando como consequência lógica a permissão do proprietário anterior. Ainda que se possa alegar que não era possível o uso do depoimento como razão de decidir, não se trata de violação à norma jurídica, a ensejar a procedência da rescisória, por esse fundamento.

Há entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a





violação de norma jurídica, a justificar a interposição de ação rescisória deve ser frontal e direta, não sendo possível a reapreciação das provas produzidas, ou a análise da interpretação dessas provas pelo acórdão rescindendo. Veja-se:

*ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RESCISÓRIA. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PRETENSÃO DE DEMOLIÇÃO DE BEM IMÓVEL QUE, DE ACORDO COM A CONCLUSÃO ALCANÇADA NO ACÓRDÃO RESCINDENDO, NÃO ESTÁ LOCALIZADO EM LOCAL DE USO COMUM DO POVO?. EXTRAPOLAÇÃO DO OBJETO DA RESCISÓRIA. VIOLAÇÃO LITERAL A DISPOSIÇÃO DE LEI. INEXISTÊNCIA, QUANDO DEPENDENTE DO REEXAME DE PRODUÇÃO DE PROVAS DA DEMANDA ORIGINÁRIA. 1. Trata-se, na origem, de Ação Rescisória interposta pela União, fundada em violação a literal disposição de lei (art. 966, V, do CPC/2015), com o fim de desconstituir acórdão que manteve a sentença que recebeu Ação Reivindicatória cumulada com Demolatória como Ação Reintegratória, aplicando o princípio da fungibilidade, por reconhecer que o imóvel em discussão não se encontrava em local de uso comum do povo, mas em Terreno de Marinha, cuja ocupação é passível de regularização. 2. O Tribunal de origem, em Embargos Infringentes, manteve o Voto vencedor que julgou o pedido procedente. Transcrevo trechos do referido acórdão: "Defende que, em assim sendo, o Princípio da Fungibilidade fora corretamente aplicado à hipótese, ante a natureza possessória da ação, definida a partir do conjunto fático-probatório da Ação originária, inexistindo qualquer violação a literal disposição de Lei que autorize a rescisão do Julgado. (...) Observa-se que o Acórdão embargado teve por principal fundamento a impossibilidade de aplicação do Princípio da Fungibilidade à hipótese em análise, tendo em vista a presença de requisitos aptos a dar esteio ao pleito reivindicatório, originalmente formulado. Este Colegiado, por maioria, compreendeu que a decisão rescindenda incorreu em julgamento extra petita, com o que restaram violados os arts. 920 e 460, ambos do Código de Processo Civil/73, vigente quando da Sessão de Julgamento respectiva" (fls 4-6, e-STJ). 3. Conforme consignado na decisão agravada, o acórdão rescindendo aplicou o princípio da fungibilidade e manteve a sentença que recebeu a petição inicial de Ação Reivindicatória cumulada com Demolatória como Ação Reintegratória. Ainda que o fundamento da Ação Rescisória, acolhido pelo acórdão do Tribunal de origem, seja de que não é aplicável o princípio da fungibilidade*





*na presente hipótese, percebe-se que o juízo referente ao cabimento ou não da fungibilidade passa pela análise dos fatos da demanda, o que impossibilita o cabimento da Ação Rescisória. Isso porque o acórdão rescindendo aplicou a fungibilidade sob o fundamento fático de que "o bem não está localizado em 7 local de uso comum do povo". A Corte regional, contudo, de modo genérico, deu provimento à Rescisória e sustentou que "as praias são bens públicos de uso comum do povo". Observa-se que, além de não atacar especificamente o fundamento do acórdão rescindendo, o acórdão recorrido terminou por alterar o estado fático da demanda. 4. Nos termos da jurisprudência do STJ, a viabilidade da Ação Rescisória por ofensa de literal disposição de lei pressupõe violação frontal e direta da literalidade da norma jurídica, não cabendo a reapreciação das provas produzidas ou a análise da interpretação dessas provas pelo acórdão rescindendo. 5. Agravo Interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.951.292/RN, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 23/6/2022.)*

*In casu*, afirma o autor que houve ofensa ao direito de propriedade, em violação às normas do art. 5º da Constituição Federal, e do art. 1238 do Código Civil. Todavia, não se constata, na hipótese, qualquer violação direta ou ofensa frontal à dispositivo da Constituição Federal ou de lei que possa ser identificada sem a necessidade de reapreciação do acervo probatório, razão pela qual o presente caso não pode ser enquadrado na previsão do mencionado dispositivo legal.

Neste sentido:

*AÇÃO RESCISÓRIA. PRETENSÃO DE DESCONSTITUIÇÃO DE ACÓRDÃO COM BASE NO ARTIGO 966, INCISO V, DO CPC. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS. CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE. RESCISÃO DO CONTRATO POR PARTE DO MANDANTE. AÇÃO DE COBRANÇA. JUÍZO A QUO QUE DETERMINOU A PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL PARA APURAR OS VALORES DEVIDOS AOS DEMANDANTES PELOS SERVIÇOS PRESTADOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL CONFIRMADA PELO ACÓRDÃO RESCINDENDO E PELAS INSTÂNCIAS SUPERIORES. INCONFORMISMO DOS AUTORES. Não cabimento da ação rescisória. Ausência de demonstração dos requisitos legais. A ação rescisória tem o excepcional condão de provocar a mutação dos efeitos da coisa*





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Gabinete Desembargadora Andréa Pachá**  
**Seção d Seção de Direito Privado**

*julgada, razão pela qual, ao ser manejada sob o fundamento de violação manifesta de norma jurídica (artigo 966, V, do CPC), a ofensa perpetrada há de ser observável à primeira vista, sob pena de, ao se admitir indistintamente a reabertura da controvérsia argumentativa, transformar o presente meio processual em verdadeiro sucedâneo recursal, com o generoso prazo recursal de dois anos, o que refoge por inteiro do espírito da lei. Mandato advocatício que, por excelência, se mostra revogável, por depender da existência de fidúcia entre as partes. Ausência de violação aos artigos 683 e 684 do Código Civil e artigos 822 e 823 do Código de Processo Civil, verificando-se, apenas, o inconformismo dos demandantes com a solução dada à controvérsia. INDEFERIMENTO DA INICIAL. EXTINÇÃO DO FEITO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, NA FORMA DO ART. 485, I C/C ART. 330, INCISO III, AMBOS DO CPC. (0037495-10.2022.8.19.0000 - AÇÃO RESCISÓRIA. Des(a). ANDRE EMILIO RIBEIRO VON MELENTOVYTCH - Julgamento: 24/03/2023 - SEÇÃO CÍVEL)*

Contudo, após exaustiva análise da pretensão, das teses defensivas, e da prova existente nos autos, impõe-se o reconhecimento do julgamento, a partir de um fato inexistente, conforme previsão do VIII, a ensejar o acolhimento da rescisão pretendida.

Com efeito, o conhecimento da ação rescisória, pelo fundamento invocado, pressupõe que a decisão rescindenda tenha admitido um fato inexistente, ou considerado inexistente um fato efetivamente ocorrido, sendo indispensável, ainda, que não tenha havido controvérsia, nem pronunciamento judicial sobre ele.

O inciso VIII não trata de injustiça no julgamento, vez que a rescisória, repita-se, não se presta a substituir recursos, mas sim de constatação quanto à inexistência de fato declarado existente no processo, e que não tenha sido ponto controvertido analisado pelo julgador. Esta é a hipótese dos autos.

Nas lições de Humberto Teodoro Júnior:

*“A admissão da rescisória no caso de erro de fato cometido pelo julgador vinha merecendo, desde o Código anterior, censura da doutrina por desnaturar o instituto da coisa julgada. Deve-se, por isso, interpretar restritivamente a permissão de rescindir a decisão por erro de fato e sempre tendo em vista que a rescisória não é remédio próprio para verificação do acerto ou da injustiça*





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Gabinete Desembargadora Andréa Pachá**  
**Seção d Seção de Direito Privado**

*da decisão judicial, nem tampouco meio de reconstituição de fatos ou provas deficientemente expostos e apreciados em processo findo. Segundo definição do próprio Código, só haverá erro autorizativo da rescisória “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” (Theodoro Júnior; Humberto - Curso de Direito Processual Civil – vol. III / 50. ed., rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017., pág. 1055.)*

No mesmo sentido ensina Nelson Nery Júnior:

*“Devem estar presentes os seguintes requisitos para que se possa rescindir sentença por erro de fato: a) a sentença deve estar baseada no erro de fato; b) sobre ele não pode ter havido controvérsia entre as partes; c) sobre ele não pode ter havido pronunciamento judicial; d) que seja aferível pelo exame das provas já constantes dos autos da ação matriz, sendo inadmissível a produção, na rescisória, de novas provas para demonstrá-lo” (Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, in “Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante”, 9ª ed., Ed. Revista dos Tribunais, 2006, p. 681).*

O acórdão rescindendo considerou que a garagem que constava na Certidão de Ônus Reais do imóvel do réu (casa 14), era a mesma discutida na presente demanda. Da análise do laudo pericial produzido na ação originária (índice 622/705), facilmente se percebe que o perito já apontava a ocorrência de possível equívoco na descrição da referida garagem no RGI da casa 14. (fls. 657 dos autos originários):





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Gabinete Desembargadora Andréa Pachá**  
**Seção d Seção de Direito Privado**

7.4 Se no registro da construção da casa 14 consta a função do pavimento sobre o qual foi erigida.

R.: Analisando o registro da Casa 14, transcrito no subitem **2.1.2 – Da Certidões de Ônus Reais Apresentadas**, do presente Laudo Pericial, nele constatamos, dentre outras coisas, a expressão: " ... com 2 pavimentos sobre pavimento destinado a acesso, garagem e serviços,... ".

Comparando tal afirmação com a constatação feita em companhia dos Assistentes Técnicos, com o conteúdo das partes **3 - RELATÓRIO PRELIMINAR**, **4 - CONCLUSÃO**, bem como dos Anexos II, IV e V, do presente Laudo Pericial, este Perito é levado a concluir quanto à possibilidade de equivoco ocorrido quando do registro.

No mesmo sentido, na questão 11 do laudo pericial (fls. 702 autos físicos), questionou-se se a garagem pertence ao autor. A resposta do perito foi no sentido de que não há menção no RGI, ao posicionamento da garagem.

11. Queiram os senhores peritos esclarecer se da escritura de compra e venda da casa 14 registrada no RGI (fls. 15 a 18v.), depreende-se que a garagem reivindicada pertence ao Autor.

R.: Preliminarmente, vide resposta ao quesito 9º do Réu, no presente Laudo Pericial.

Cabe acrescentar que na referida Certidão há menção à garagem, sem indicação de posicionamento (localização), da área construída ou da quantidade de unidades.

O condomínio no qual se situam as casas do autor e do réu foi constituído há muito tempo, sendo um dos primeiros desta cidade, e não se utilizou do conceito de lote individualizado para cada uma das casas. Segundo o perito, a garagem que aqui se discute foi construída em área comum, o que era permitido pela Convenção do Condomínio, passando a representar área de utilização exclusiva do condômino (fls. 691):



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Gabinete Desembargadora Andréa Pachá**  
**Seção d Seção de Direito Privado**

- o uso exclusivo de parte da área comum do terreno é algo que a Escritura de Descrição, Discriminação e Convenção do Conjunto Residencial Povoado das Canoas estabelece, ou poderá ser determinado através de Assembléia Geral, ao permitir que uma determinada unidade tenha o direito de usar, a exemplo da situação atual, as áreas ocupadas pelas diversas garagens existentes no Condomínio.

A presente situação relativa ao posicionamento das garagens das casas se repete inúmeras vezes no Condomínio, com a mesma característica, definida e autorizada na Escritura de Descrição, Discriminação e Convenção do Conjunto Residencial Povoado das Canoas, subitens 0.4.7. e 0.4.8., ou seja, com o uso de parte condominial, individualmente, por um condômino.

Portanto, mesmo sendo impossível afirmar que a garagem que consta no RGI da casa 14 realmente seja a garagem discutida nestes autos, nesse ponto, constata-se que a questão foi enfrentada pelo acórdão, a inviabilizar a pretensão rescindenda.

Consigne-se, por oportuno, que a garagem constante do registro do imóvel do ora réu, apenas passou a integrar o bem a partir de maio de 2003, quando foi averbada a construção (índex 15), não havendo comprovação de que o anterior proprietário tivesse descrição individualizada da área, como se verifica da assentada de índex 620/622. No entanto, repita-se, a matéria foi discutida no julgamento cuja rescisão se pretende.

Mas há um segundo ponto indicado pelo autor, que resulta em um erro de fato não enfrentado pelo julgado, que considera inexistente um fato, cuja existência remete ao acolhimento da pretensão deduzida nestes autos, qual seja: ao afastar a tese da usucapião, reconhecendo o direito reivindicatório do ora réu, o acórdão desconsiderou o fato de que o antigo proprietário da casa 15, sucedido pelo ora autor, não apenas construiu e arcou com os custos de construção da garagem, objeto da lide, doze anos antes na edificação da casa 14, como também a utilizava desde 1974, sem qualquer impugnação.

Veja-se o que consta da declaração da construtora Emosa Engenharia Melman Osório, empresa responsável pela construção das casas, emitida em 06/06/2005 (índex 201/211 dos autos originários):



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Gabinete Desembargadora Andréa Pachá**  
**Seção d Seção de Direito Privado**

Os eventuais anexos às casas referem-se a "abrigos de automóvel" para determinadas casas residências em que estes abrigos não pudessem se localizar dentro da sua projeção, devido às dificuldades técnicas criadas pela topografia do terreno no local inicialmente previsto.

Em razão do exposto acima, a casa de nº 15 do "CONDOMÍNIO POVOADO DAS CANOAS", localizado na Estrada da Canoa, nº 1476, no bairro de São Conrado, assim como as demais casas do condomínio, foi por nós construída, sob o regime de "administração", de acordo com o projeto elaborado pelo já referido escritório de arquitetura, após a devida aprovação pelo órgão competente. O projeto engloba uma residência em dois pavimentos, com área total de 180 m<sup>2</sup>, e uma garagem (abrigo de automóvel) anexa, de aproximadamente 30 m<sup>2</sup>, do lado direito de quem da rua olha para a projeção, tudo conforme planta anexa, sendo que o seu custo foi integralmente suportado pelo proprietário do citado imóvel.

Em aditamento, declara que a garagem (abrigo de automóvel) com área de cerca de 30 m<sup>2</sup>, referente à casa de nº 14, foi projetada pelo mesmo escritório de arquitetura para ser construída, como de fato o foi, alguns anos após a construção do conjunto da casa nº 15, ao lado direito do abrigo de automóvel da casa nº 15, para quem da rua olha para a projeção.

Finalizando, declara que a localização das casas de nºs 14 e 15, com seus anexos, assim como as demais casas constam de todas as plantas do projeto do "POVOADO DAS CANOAS" elaborado pelo escritório de arquitetura "SERGIO BERNARDES ASSOCIADOS", por nós construído, e que da data da sua conclusão até hoje, não houve qualquer questionamento envolvendo a titularidade dos vários abrigos de automóveis.

Era o que lhe cabia declarar, colocando-se a disposição para o que mais necessário for.

Nesse sentido, por ser imperioso considerar o fato existente, reconhecido como inexistente no acórdão, sem que tenha sido adequadamente enfrentado, impõe-se o acolhimento da presente ação rescisória, e passa-se ao julgamento do mérito recursal.

Na apelação de índice 955/962 dos autos originários, o então autor, ora réu, argumentou que a sentença de primeiro grau merecia reforma, aduzindo, em síntese: (i) que a certidão de ônus reais da casa 14 aponta que há vaga de garagem; (ii) que comprovou que é o legítimo proprietário da área; (iii) que a casa 15, de propriedade do então réu, não possui indicativo de garagem no RGI; (iv) que a Convenção do Condomínio não está registrada no RGI; (v) que a garagem objeto da lide se situa dentro dos limites de seu terreno; (vi) que não houve qualquer impugnação à inclusão da vaga de garagem no RGI por parte do condomínio; (vii) que as provas orais induziram o juízo a erro; (viii) que a garagem está fora do terreno do então réu, de sorte que não pode a ele pertencer, uma vez que os terrenos são unifamiliares.

Na ação originária, considerando a natureza jurídica, mas também técnica da



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Gabinete Desembargadora Andréa Pachá**  
**Seção d Seção de Direito Privado**

matéria, foi necessária a produção de prova pericial, para análise da pertinência da pretensão à reivindicatória. A perícia técnica tem por objetivo auxiliar o juiz com um conhecimento especializado que ele não possui, de modo a lhe dar condições objetivas para que adote a melhor decisão possível, formando seu convencimento a partir do esclarecimento técnico de questões controvertidas e, nesse sentido, o resultado do trabalho do perito, expresso no bojo do laudo pericial, tem o potencial de influenciar decisivamente o magistrado na formação de sua convicção, observadas as peculiaridades de cada caso.

Embora não esteja o juiz adstrito ao laudo pericial, diante da divergência entre as partes quanto a propriedade e a localização da garagem, a prova técnica ganha fundamental importância para dirimir o conflito. Apesar das alegações trazidas na apelação, a perícia foi realizada por profissional que apresentou laudo claro, fundamentado, objetivo, não tendo sido encontradas quaisquer ressalvas quanto às conclusões, além do mero inconformismo do autor da demanda originária.

Na prova pericial, o *expert* concluiu, mediante a análise da documentação pertinente, que o Condomínio Povoado das Canoas não se utiliza do usual conceito de lote, e que, segundo a Convenção de Condomínio, as garagens se situam em área comum que passam a uso exclusivo do condômino.

Nesse quesito, importante mencionar que, embora a Convenção de Condomínio não esteja registrada no Registro de Imóveis, segundo Súmula 260 do STJ, é eficaz para regular as relações entre os condôminos e, portanto, se a referida convenção entendeu que as garagens estão situadas em área comum, não tendo sido utilizado o conceito de lote, não há ilegalidade na disposição.

No que tange ao apontamento da garagem no RGI da casa 14 que, repita-se, foi averbada no ano de 2003, muito tempo depois da concessão do “habite-se”, datado de 1987, na prova oral (índice 620/622), o antigo proprietário informou não possuir a descrição individualizada da área e, considerando que as garagens foram construídas em área comum, o que era permitido pela Convenção do Condomínio, entendeu o perito que a inclusão da garagem no Registro do Imóvel da casa 14 foi havido por equívoco.

Neste particular, impõe observar que, embora não se tenha notícias de impugnações quanto à validade do respectivo registro imobiliário com a inclusão da garagem, também não se comprova que a área descrita no RGI da casa 14 seja a mesma discutida nesses autos, como bem afirmou o perito na resposta ao quesito 11 do laudo pericial, de sorte que o pleito reivindicatório não se sustenta por ausência de provas nesse sentido.

Por fim, como já salientado, constata-se que as garagens das unidades





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Gabinete Desembargadora Andréa Pachá**  
**Seção d Seção de Direito Privado**

residenciais se situam em área comum, que podem ser usadas exclusivamente pelo condômino. Se, por um lado, não são passíveis de usucapião, como assentado na decisão que integrou o acórdão rescindido, também não podem ser objeto de reivindicação, a menos que se comprove que a área reivindicada é a mesma que pertence ao autor, o que, na hipótese, não consta do registro e não se demonstrou.

Nesse sentido, reconhecendo que o acórdão foi fundamentado em fato inexistente, para o afastamento da usucapião alegada pelo autor, e após a rescisão do acórdão transitado em julgado, impõe-se o desprovemento do apelo, mantendo-se a sentença em todos os seus termos.

Por tais fundamentos, meu **VOTO** é no sentido de **JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO** rescisório, na forma do art. 487, I, do CPC/15, para desconstituir o acórdão rescindendo e **NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO**, mantendo a sentença de índice 948/953 dos autos originários que julgou improcedente o pedido, condenando o réu no pagamento das despesas processuais e honorários de sucumbência que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Por fim, considerando a procedência do pedido rescisório, nos termos do artigo 974 do CPC, determino o levantamento, por parte do autor, do depósito a que alude o artigo 968, II do CPC.

Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2023

**ANDRÉA MACIEL PACHÁ**  
**Desembargadora Relatora**

DO

