

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. LOTEAMENTO IRREGULAR. NULIDADE. COMPRA E VENDA.

STJ - Recurso Especial: 2.166.273

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 08/10/2024 Data DJ: 10/10/2024

Relator: Nancy Andrighi

Jurisprudência: Indefinido

Lei: LPSU - Lei de Parcelamento do Solo Urbano - 6766/1979 ART: 37

Lei: LPSU - Lei de Parcelamento do Solo Urbano - 6766/1979 ART: 38

Lei: CC2002 - Código Civil de 2002 - 10.406/2002 ART: 4

Lei: CC2002 - Código Civil de 2002 - 10.406/2002 ART: 166

Lei: CC2002 - Código Civil de 2002 - 10.406/2002 ART: 171

Lei: CC2002 - Código Civil de 2002 - 10.406/2002 ART: 421

Lei: CC2002 - Código Civil de 2002 - 10.406/2002 ART: 422

Lei: CC2002 - Código Civil de 2002 - 10.406/2002 ART: 425

Especialidades: Registro de Imóveis

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO REGISTRADO. CIÊNCIA DO ADQUIRENTE. CONTRATO ENTRE PARTICULARES. ILICITUDE DO OBJETO. VEDAÇÃO LEGAL. NEGÓCIO JURÍDICO NULO.

1. Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico ajuizada em 14/09/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/02/2024 e concluso ao gabinete em 23/08/2024.
2. O propósito recursal é decidir (I) se é válida a venda de lote não registrado se o adquirente estava ciente desta irregularidade no momento da compra e (II) se a Lei 6.766/79 é aplicável a contratos firmados entre particulares.
3. Para a aplicabilidade da Lei 6.766/79 é irrelevante apurar se o loteamento e o desmembramento ostentam o caráter de empreendimento imobiliário, se o vendedor atua como profissional do ramo ou se incide relação consumerista.
4. Não tendo o loteador nem requisitado a aprovação do loteamento perante a Prefeitura Municipal e iniciado mesmo assim a urbanização deste, estar-se-á diante do chamado loteamento clandestino ou irregular.
5. O objeto do contrato de compra e venda de terreno não registrado é ilícito, pois a Lei 6.766/79 objetiva exatamente coibir os nefastos efeitos ambientais e sociais do loteamento irregular.
6. O art. 37 da Lei 6.766/79 estabelece que é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.
7. Tratando-se de nulidade, o fato de o adquirente ter ciência da irregularidade do lote quando da sua aquisição não convalida o negócio, pois, nessas situações, somente se admite o retorno dos contratantes ao "status quo ante".
8. Não tendo o loteador providenciado o registro do imóvel, independentemente de ter sido firmada entre particulares cientes da irregularidade do imóvel, a compra e venda de loteamento não registrado é prática contratual taxativamente vedada por lei e que possui objeto ilícito. Por isso, o negócio jurídico deve ser declarado nulo.
9. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários.

íntegra

RECURSO ESPECIAL Nº 2166273 - SP (2024/0192932-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : LISETE DAS GRACAS SANTIAGO PINTO

RECORRENTE : VAGNER APARECIDO PINTO

ADVOGADO : THIAGO MANOEL DA SILVA DOURADO - SP238379

RECORRIDO : PAULO JOSE MARCHESAN

ADVOGADOS: LUIZ GUEDES MONTEIRO CAMARA - SP462280

DIEGO ROBERTO DA CRUZ - SP455898 JOÃO VITOR COELHO CAMILLO - SP491495

INTERES. : PAULO ROBSON PINTO

INTERES. : SANDRA FONSECA BENETTI

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO REGISTRADO. CIÊNCIA DO ADQUIRENTE. CONTRATO ENTRE PARTICULARES. ILICITUDE DO OBJETO. VEDAÇÃO LEGAL. NEGÓCIO JURÍDICO NULO.

1. Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico ajuizada em 14/09/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/02/2024 e concluso ao gabinete em 23/08/2024.
2. O propósito recursal é decidir (I) se é válida a venda de lote não registrado se o adquirente estava ciente desta irregularidade no momento da compra e (II) se a [Lei 6.766/79](#) é aplicável a contratos firmados entre particulares.
3. Para a aplicabilidade da [Lei 6.766/79](#) é irrelevante apurar se o loteamento e o desmembramento ostentam o caráter de empreendimento imobiliário, se o vendedor atua como profissional do ramo ou se incide relação consumerista.
4. Não tendo o loteador nem requisitado a aprovação do loteamento perante a Prefeitura Municipal e iniciado mesmo assim a urbanização deste, estar-se-á diante do chamado loteamento clandestino ou irregular.
5. O objeto do contrato de compra e venda de terreno não registrado é ilícito, pois a [Lei 6.766/79](#) objetiva exatamente coibir os nefastos efeitos ambientais e sociais do loteamento irregular.
6. O art. 37 da [Lei 6.766/79](#) estabelece que é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.
7. Tratando-se de nulidade, o fato de o adquirente ter ciência da irregularidade do lote quando da sua aquisição não convalida o negócio, pois, nessas situações, somente se admite o retorno dos contratantes ao "status quo ante".
8. Não tendo o loteador providenciado o registro do imóvel, independentemente de ter sido firmada entre particulares cientes da irregularidade do imóvel, a compra e venda de loteamento não registrado é prática contratual taxativamente vedada por lei e que possui objeto ilícito. Por isso, o negócio jurídico deve ser declarado nulo.
9. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe negar provimento, com majoração de

honorários, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 08 de outubro de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO REGISTRADO. CIENCIA DO ADQUIRENTE. CONTRATO ENTRE PARTICULARES. ILICITUDE DO OBJETO. VEDAÇÃO LEGAL. NEGÓCIO JURÍDICO NULO.

1. Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico ajuizada em 14/09/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/02/2024 e concluso ao gabinete em 23/08/2024.
2. O propósito recursal é decidir (I) se é válida a venda de lote não registrado se o adquirente estava ciente desta irregularidade no momento da compra e (II) se a [Lei 6.766/79](#) é aplicável a contratos firmados entre particulares.
3. Para a aplicabilidade da [Lei 6.766/79](#) é irrelevante apurar se o loteamento e o desmembramento ostentam o caráter de empreendimento imobiliário, se o vendedor atua como profissional do ramo ou se incide relação consumerista.
4. Não tendo o loteador nem requisitado a aprovação do loteamento perante a Prefeitura Municipal e iniciado mesmo assim a urbanização deste, estar-se-á diante do chamado loteamento clandestino ou irregular.
5. O objeto do contrato de compra e venda de terreno não registrado é ilícito, pois a [Lei 6.766/79](#) objetiva exatamente coibir os nefastos efeitos ambientais e sociais do loteamento irregular.
6. O art. 37 da [Lei 6.766/79](#) estabelece que é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.
7. Tratando-se de nulidade, o fato de o adquirente ter ciência da irregularidade do lote quando da sua aquisição não convalida o negócio, pois, nessas situações, somente se admite o retorno dos contratantes ao "status quo ante".
8. Não tendo o loteador providenciado o registro do imóvel, independentemente de ter sido firmada entre particulares cientes da irregularidade do imóvel, a compra e venda de loteamento não registrado é prática contratual taxativamente vedada por lei e que possui objeto ilícito. Por isso, o negócio jurídico deve ser declarado nulo.
9. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários.

RELATÓRIO

RELATORA: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por LISETE DAS GRAÇAS SANTIAGO PINTO E OUTRO, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Ação: declaratória de nulidade de negócio jurídico, ajuizada por PAULO JOSÉ MARCHESAN, em face de LISETE DAS GRAÇAS SANTIAGO PINTO E OUTRO.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido para declarar nulo o contrato de compra e venda firmado entre as partes.

Acórdão: negou provimento ao recurso interposto pelo recorrente, nos termos assim ementados:

BEM IMÓVEL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - AÇÃO DE NULIDADE CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES - NULIDADE DA SENTENÇA NÃO CARACTERIZADA - CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO - COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL EM ÁREA DE LOTEAMENTO COM IRREGULARIDADE ADMINISTRATIVA - NÃO CABIMENTO - NULIDADE DO NEGÓCIO - APELAÇÃO NÃO PROVIDA.

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação aos arts. 4º, 166, 171, 421, 422 e 425 do [Código Civil](#), bem como ao art. 37 da [Lei 6.766/79](#).

Alega que "(1) o v. acórdão não mencionou os artigos de lei relativos aos temas tratados no julgamento, (2) que as razões recursais, ao contrário do que constou do acórdão, não são meras ilações, pois estavam amparadas em outras decisões, inclusive do próprio tribunal de origem, todas em sentido contrário à sentença, (3) que, ao contrário do que constou do acórdão, a irregularidade não foi conhecida somente após a celebração do contrato, mas sim antes, ou seja, a irregularidade já era de conhecimento do recorrido".

Sustenta que a vedação à transmissão de propriedade de imóvel irregular só se aplica a contratos firmados entre construtoras, incorporadoras ou afins para com os particulares/consumidores, o que não é a situação dos autos.

Argumenta que o recorrido tinha ciência da irregularidade do lote quando firmou o negócio jurídico, de forma que o requerimento de nulidade configura venire contra factum proprio.

Aduz que deve ser respeitada a liberdade contratual dos particulares que livre e espontaneamente decidiram estabelecer a compra e venda de lote não regularizado.

É o relatório.

VOTO

RELATORA: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal é decidir (I) se é válida a venda de lote não registrado se o adquirente estava ciente desta irregularidade no momento da compra e (II) se a [Lei 6.766/79](#) é aplicável a contratos firmados entre particulares.

1. DA VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do [CPC](#) quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, embora de forma diversa daquela pretendida pela parte.

2. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

3. No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente acerca das razões que o levaram a concluir pela nulidade do negócio jurídico, mesmo considerando que o recorrido tinha ciência da irregularidade do imóvel quando o adquiriu, de maneira que os embargos de declaração opostos pela parte recorrente, de fato, não comportavam acolhimento, porquanto não houve omissão.

2. DA VENDA DE LOTEAMENTO NÃO REGULARIZADO

4. A [Lei 6.766 de 1979](#) estabelece regras para o loteamento e desmembramento de áreas urbanas, sendo aplicada em situações de expansão regional, visando a ocupação ordenada do solo, a prevenção de irregularidades e a garantia de infraestrutura básica necessária.

5. A importância da referida Lei é de ordem social e ambiental, pois o loteamento irregular gera a desarticulação do sistema viário, dificultando o acesso de ônibus, ambulâncias, viaturas policiais e caminhões de coleta de lixo; a formação de bairros sujeitos a erosão e alagamentos, assoreamento dos rios, lagos e mares; a ausência de espaços públicos para implantação de equipamentos de saúde, educação, lazer e segurança; o comprometimento dos mananciais de abastecimento de água e do lençol freático; as ligações clandestinas de energia elétrica, resultando em riscos de acidentes e incêndios; a expansão horizontal excessiva da malha urbana, ocasionando elevados ônus para o orçamento público. (PINTO, Victor Carvalho. Ocupação irregular do solo urbano: o papel da legislação federal. Brasília: Senado Federal, Consultoria Legislativa, 2003, p. 3)

6. Ademais, a prática de venda de loteamento irregular pode redundar no locupletamento ilícito em prejuízo aos adquirentes das glebas - em regra, pessoas de baixo nível econômico e educacional que alimentam o sonho de uma casa própria -, em razão da ausência da necessária contraprestação de infraestrutura mínima exigida pela legislação. (MIRANDA, Marcos Paulo. Responsáveis por loteamentos indevidos podem ter bens sequestrados. Consultor Jurídico, 2019)

7. Quanto à previsão legal de venda de imóveis irregulares, imperioso esclarecer que, haja vista a [Lei 6.766/79](#) disciplinar o fracionamento do solo para fins de edificação e expansão da malha urbana, para a aplicação da norma é irrelevante se o loteamento e o desmembramento ostentam o caráter de empreendimento imobiliário, se o vendedor atua como profissional do ramo ou se incide relação consumerista na espécie. Deve-se interpretar a norma de forma ampla, pois a mera potencialidade dessa venda a futuros adquirentes já atenta contra regularidade de expansão urbana. (JACOMINO, Sérgio. Revista de Direito Imobiliário: RDI, v. 22, n. 47, jul./dez. 1999)

8. Estabelecido que a [Lei 6.766/79](#) se aplica a negócios jurídicos firmados entre particulares, resta definir se a compra e venda loteamento não registrado, quando o adquirente tem ciência prévia da irregularidade, torna nulo o negócio jurídico.

9. A doutrina que refuta a nulidade da compra e venda de terreno não registrado fundamenta-se na determinação do art. 38 da [Lei 6.766/79](#), o qual admite que o adquirente do imóvel irregular, ao verificar tal situação, pode suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta do registro, passando a efetuar o pagamento junto ao Registro de Imóveis competente.

10. Para melhor compreensão da matéria, cita-se:

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no [inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil](#), em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

11. Por esta ótica, a possibilidade de regularização do loteamento para que o contrato de compra e venda continue a vigor significaria uma previsão legal de saneamento da causa da invalidade, o que seria incompatível com existência de um negócio jurídico nulo, pois este é insanável. (CUNHA, Lavinia Cavalcanti Lima. Obrigações e cumprimento defeituoso. Editora Juruá, 2011)

12. Em contrapartida, o art. 37 da [Lei 6.766/79](#) estabelece que "é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado".

13. Apesar de o legislador não ter cominado sanção quanto a esta prática, inequívoco que a lei taxativamente a proíbe, o que torna o negócio jurídico nulo, nos termos do art. 166, VII do [CPC](#).

14. Ademais, entende-se que o objeto do contrato de compra e venda de terreno irregular é ilícito, atraindo a aplicação do art. 166, II do [CPC](#), o que também justifica a nulidade do negócio jurídico.

15. A ilicitude do objeto se depreende da ratio da [Lei 6.766/79](#), a qual visa exatamente coibir os nefastos efeitos ambientais e sociais do loteamento irregular.

16. Nesse sentido, inclusive, a Lei tipifica as seguintes condutas como crimes contra a administração pública:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Penas: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido:

I - Por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - Com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

II - Com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorrer para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

17. Outrossim, dado que se trata de um bem público, não seria possível nem mesmo a aquisição da posse. Não havendo, portanto, direito de titularidade do vendedor que pudesse ser negociado.

18. Nessa linha de inteligência, fundamentando-se na ilicitude do objeto, as Turmas que compõem a Segunda Seção deste STJ têm concluído que o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel loteado sem o devido registro do loteamento é nulo. (REsp n. 1.025.552/DF, Quarta Turma, julgado em 04/04/2017, REPDJe de 23/5/2017, DJe de 18/05/2017; REsp 1.304.370?SP, Terceira Turma, DJe de 05/05/2014).

19. Seguindo este entendimento, mas sem se olvidar da determinação do art. 38 da [Lei 6.766/79](#), entende-se que o contrato de compra e venda de lote não registrado é nulo **se o loteador não adotou as medidas necessárias para a regularização do loteamento tempestivamente.**

20. Isso, pois, a [Lei 6.766/79](#) traz uma série de procedimentos a serem seguidos pelo loteador para aprovação do loteamento perante a Prefeitura Municipal, e posterior registro imobiliário junto ao órgão competente, a fim de lhe conferir legalidade e possibilitar a venda dos lotes à terceiros.

21. Não tendo o loteador nem requisitado a aprovação do loteamento perante a Prefeitura Municipal e iniciado mesmo assim a urbanização deste, estar-se-á diante do chamado loteamento clandestino ou irregular. (ROSENWALD, Nelson. Leis Cíveis Comentadas. JusPodivm, 2023.)

22. Portanto, o art. 38 da [Lei 6.766/79](#), ao admitir a regularização do lote para a manutenção do contrato de compra e venda, não convalida negócio jurídico nulo.

23. É a inércia do loteador em providenciar o registro do lote que configura a sua irregularidade, atraindo a vedação desta prática de venda, prevista art. 37 da [Lei 6.766/79](#), e atestando a ilicitude do objeto; o que torna nulo o contrato de compra e venda, conforme determina o art. 166, II e VII do [CPC](#).

24. Assim, o fato de o adquirente ter ciência da irregularidade do loteamento quando da sua aquisição não convalida o negócio nulo, pois, nessas situações, somente se admite o retorno dos contratantes ao "status quo ante".

25. Pelo exposto, (I) não tendo o loteador providenciado o registro do imóvel, (II) independentemente de ter sido firmada entre particulares (III) cientes da irregularidade do imóvel, (IV) a compra e venda de loteamento não registrado é prática contratual vedada pela lei e que possui objeto ilícito. Por isso, o negócio jurídico deve ser declarado nulo.

3.DO RECURSO SOB JULGAMENTO

26. Na espécie, os recorrentes (LISETE DAS GRAÇAS SANTIAGO PINTO E OUTRO) venderam lote irregular para o recorrido (PAULO JOSÉ MARCHESAN). O contrato de compra e venda continha cláusula expressa informando a irregularidade do loteamento e a existência de Ação Civil Pública em curso, movida pelo Ministério Público, que versava sobre a região.

27. O recorrido (PAULO JOSÉ MARCHESAN), comprador da gleba, ajuizou a presente ação anulatória em virtude da irregularidade administrativa do imóvel adquirido, pleiteando a devolução dos valores pagos.

28. Nesses termos, o Tribunal de origem concluiu que o referido negócio jurídico é nulo, conforme a seguinte fundamentação:

"De fato, não pode ser acolhida a alegação de inoccorrência de motivação para rescisão do contrato, pois a regularização administrativa da área em que está localizado o lote objeto de negociação entre as partes não foi levada a efeito.

Nesse cenário, inviável a comercialização de loteamento ou desmembramento, sem prévia regularização administrativa da área, o que não é a situação do caso em exame, como bem apontado na r. decisão recorrida. Diante desse quadro, destacou o juízo sentenciante: "em que pese a celebração do Instrumento Particular de Compromisso Compra e Venda, certo é que houve a comercialização de área antes da regularização do loteamento, de modo que mister a procedência do pedido inicial, com a declaração de nulidade do negócio jurídico entabulado entre as partes, pela nulidade do objeto e retorno da situação ao status quo ante, com declaração de nulidade do contrato." Ademais, os argumentos trazidos pelas requeridas quanto à ciência do comprador acerca da irregularidade não representam justificativa a validar o negócio e justificar o impasse, restando mantida a nulidade do negócio celebrado entre as partes." (e-STJ FI.932)

29. Não merece reparos o acórdão recorrido. A [Lei 6.766/79](#) dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, sem restringir a sua aplicação a empreendimentos comerciais. Assim, o fato de o contrato ter sido firmado entre particulares não afasta a aplicação da referida norma.

30. Outrossim, mesmo restando incontroverso o desmembramento irregular do solo, com divisão da gleba em lotes, sem qualquer observância do procedimento adequado ou aprovação pelos órgãos competentes, não consta nos autos informações sobre a adoção de procedimentos por parte dos recorrentes (LISETE DAS GRAÇAS SANTIAGO PINTO E OUTRO) para providenciar a regularização do loteamento.

31. Essa inércia configura a irregularidade do loteamento e, por conseguinte, a ilegalidade da venda realizada, nos termos do art. 37 da [Lei 6.766/79](#), bem como a ilicitude do objeto.

32. Sendo nulo o negócio jurídico, torna-se irrelevante o fato de o recorrido (PAULO JOSÉ MARCHESAN) ter ciência sobre a irregularidade do terreno que adquiriu, pois a determinação de retorno das partes ao status quo ante é medida que se impõe.

4.DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11º, do [CPC](#), considerando o trabalho adicional imposto ao advogado dos recorridos em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em seu favor de 12% (doze por cento) (e-STJ FI.933) para 15% (quinze por cento) do valor da causa.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0192932-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.166.273 / SP

Número Origem: 10250559520218260196

PAUTA: 08/10/2024

JULGADO: 08/10/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA CRISTIANA SIMÕES AMORIM ZIOUVA
Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LISETE DAS GRACAS SANTIAGO PINTO

RECORRENTE : VAGNER APARECIDO PINTO

ADVOGADO : THIAGO MANOEL DA SILVA DOURADO - SP238379

RECORRIDO : PAULO JOSE MARCHESAN

ADVOGADOS : LUIZ GUEDES MONTEIRO CAMARA - SP462280 DIEGO ROBERTO DA CRUZ - SP455898 JOÃO VITOR COELHO CAMILLO - SP491495

INTERES. : PAULO ROBSON PINTO

INTERES. : SANDRA FONSECA BENETTI

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. JOÃO VITOR COELHO CAMILLO, pelo RECORRIDO: PAULO JOSE MARCHESAN

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão: A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe negou provimento, com majoração de honorários, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

C5422455150; 083542023@ 2024/0192932-0 - REsp 2166273

**Documento eletrônico VDA43826754 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006 Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA
Assinado em: 08/10/2024 18:08:41**

Código de Controle do Documento: 027D327D-DE01-4C51-B168-B2FD5BC57CB0



REsp 2.166.273-SP



<https://kollsys.org/vbi>