



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301420

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038576-73.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante AHMESP - ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL METROPOLITANA DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado ROMARIO CUNHA DE SOUSA.

ACORDAM, em 7ª 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 Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), MIGUEL BRANDI E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

LUIZ ANTONIO COSTA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25/59446

Apelação Cível nº 1038576-73.2022.8.26.0002

Comarca: São Paulo

Juiz de 1ª Instância: Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Apelante: Ahmesp - Associação Habitacional Metropolitana do Estado de São Paulo

Apelado: Romario Cunha de Sousa

Apelação – Ação de Rescisão Contratual cc Indenização – Parcial procedência – Insurgência – Loteamento irregular – Irregularidade do imóvel reconhecida pela Prefeitura Municipal – Impedimento a regular utilização do bem - Nulidade do contrato firmado – Devolução dos valores pagos, incluindo benfeitorias – Aplicação dos artigos 37 e 39 da Lei 6766/79 – Reposição das partes ao status quo ante – Sentença mantida – Recurso improvido.

Recurso de Apelação interposto contra r. sentença que julgou procedente Ação de Rescisão Contratual, condenando a Ré ao pagamento de R\$ 129.300,00 ao Autor.

Apela a Ré aduzindo, em síntese, que deve ser considerado válido o acordo firmado entre as partes nos autos do processo nº 1021385-49.2021.8.26.0002.

Contrarrazões apresentadas.

Em juízo de admissibilidade verifiquei que o preparo recursal foi recolhido a menor e determinei o complemento, o que foi realizado a fls. 358/359.

A apelante peticionou informando interesse na designação de audiência de conciliação, eis que as partes já haviam iniciado as tratativas para tal fim.

Realizada a audiência de tentativa de conciliação, foi infrutífera (fls. 367).

Recebo a apelação nos seus regulares efeitos.

É o Relatório.

A ação foi ajuizada pelo comprador com vistas à rescisão do contrato e reposição das partes ao *status quo ante*, com a devida indenização, por ter a ré vendido lote em loteamento irregular.

A sentença julgou parcialmente procedente a ação para declarar a nulidade do contrato e condenar a ré a pagar ao autor o valor de R\$ 129.300,00, nos seguintes termos: “No caso dos autos, é evidente que a parte requerida efetuou o parcelamento irregular do solo (fls. 98/100), de modo que o contrato de venda de lote por ela firmado, ainda que lhe dê outro nome, é nulo (fls. 76/86), não se convalescendo com o tempo.”.

Ficou comprovado de forma clara que a ré vendeu lotes sem as aprovações dos órgãos públicos municipais e estaduais e a própria prefeitura informa que o terreno está localizado em área de mananciais, não existindo auto de regularização (fls. 98/100).

Nos termos dos artigos 37 e 39 da Lei nº 6766/79: *“É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.”* e *“Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.”*

Cumpre salientar que não pode a ré postular que o acordo firmado nos autos nº 1021385-49.2021.8.26.0002 seja cumprido, eis que o loteamento é irregular, sendo nula a cláusula que permite a rescisão do contrato por inadimplemento.

Aliás, não é crível fazer com que o contrato seja mantido, obrigando-se o comprador a pagar as parcelas do preço, sendo que o autor teve sua casa interditada parcialmente, de modo que sequer pode usufruir do bem adquirido (fls. 102).

Assim, como bem constou da sentença, declarada a nulidade do contrato é evidente a necessidade de procedência do pedido para determinar a devolução do valor pago pelo lote, devolução esta que deve se dar de forma simples, eis que a cobrança foi amarada em contrato, bem como a devolução dos valores gastos com a construção da casa – cuja comprovação está patente nos autos.

Por fim, ressalto que a ré não pode alegar prejuízo, eis que caso regularize o loteamento perante os órgãos públicos, a fim de ser autorizada a venda, poderá comercializar o bem novamente.

Destarte, nada mais é preciso dizer para ver integralmente mantida a sentença, como permite o disposto no artigo 252 do RITJSP.

Nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência para o importe de 11% sobre o valor da condenação.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

Luiz Antonio Costa
Relator