



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000374616

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2063730-77.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CHARLES GONÇALVES GOMES, é agravado AHMESP - ASSOCIAÇÃO HABITACIONAL METROPOLITANA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2063730-77.2025.8.26.0000

Agravante: Charles Gonçalves Gomes

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

Comarca: São Paulo

Juiz prolator: Adilson Araki Ribeiro

Natureza da Ação: Associação

Voto nº 7963

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NULIDADE DE CONTRATO. COISA JULGADA.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de declaração de nulidade de contrato e acordo judicial, mesmo após trânsito em julgado, alegando nulidade por loteamento irregular reconhecido em Ação Civil Pública.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível declarar a nulidade do contrato e do acordo judicial após o trânsito em julgado, em razão de irregularidade do loteamento reconhecida em Ação Civil Pública.

III. Razões de Decidir

3. A coisa julgada material confere imutabilidade à decisão de mérito, não podendo ser desconsiderada em cumprimento de sentença, conforme artigos 502 e 503 do CPC.

4. A nulidade absoluta do contrato por objeto ilícito (hipótese) encontra óbice na coisa julgada, que só pode ser desconstituída por ação rescisória dentro do prazo legal.

IV. Dispositivo e Tese

5. Nega-se provimento ao recurso, mantendo-se a decisão agravada.

Tese de julgamento: 1. A coisa julgada material impede a declaração de nulidade de contrato após trânsito em julgado.

2. A nulidade absoluta por objeto ilícito deve ser arguida em ação rescisória, respeitando o prazo legal.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, arts. 502 e 503

Código Civil, art. 166, II e VII

Lei nº 6.766/79, art. 37

Lei Federal nº 13.465/2017

Jurisprudência Citada:

STF, RE 589513 ED-EDv-AgR, Rel. Min. Celso de Mello, Tribunal Pleno, julgado em 07-05-2015.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por CHARLES GONÇALVES GOMES contra decisão interlocutória proferida pelo MM. Juiz da 9ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, que indeferiu o pleito do executado de declarar nulo o Instrumento Particular de Adesão a Grupo de Associados e Outras Avenças com Força de Compromisso de Cessão de Direitos de Posse e os Direitos Emanados do Condomínio, bem como o Termo de Acordo Judicial e Confissão de Dívida, mesmo após o trânsito em julgado, fundamentando que a questão já teria sido apreciada e a via adequada para tanto seria o agravo, e não o pedido de reconsideração.

Em suas razões recursais, o agravante alega, em síntese, que o contrato celebrado entre as partes é nulo de pleno direito por ter como objeto loteamento irregular, conforme reconhecido em sentença transitada em julgado na Ação Civil Pública nº 1056939-86.2021.8.26.0053, proposta pelo Município de São Paulo perante a 16ª Vara da Fazenda Pública. Sustenta que a nulidade pode ser declarada a qualquer tempo, inclusive após o trânsito em julgado da sentença, por se tratar de nulidade absoluta, não atingida pela preclusão ou prescrição.

Afirma que após a celebração de acordo judicial em sede de cumprimento de sentença, tomou conhecimento do resultado da ACP que proibiu a agravada de receber prestações e realizar qualquer ato de expansão e vendas de cotas. Argumenta que a agravada está impedida de receber prestações a partir de 16/10/2021, data em que foi intimada da decisão liminar proferida na ACP, e mesmo assim celebrou acordo englobando parcelas vencidas no período em que estava impedida de recebê-las por determinação judicial.

Invoca o artigo 166, II e VII, do Código Civil, sustentando a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nulidade do negócio jurídico por objeto ilícito e por previsão legal, em razão do disposto no artigo 37 da Lei nº 6.766/79, que veda a venda de lotes em loteamentos não registrados. Cita precedentes do STJ que pacificaram o entendimento de que o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel loteado sem o devido registro do loteamento é nulo.

Requer a concessão de efeito suspensivo para que sejam suspensos os atos executórios até o julgamento do mérito, sob a alegação de que o seguimento da execução causará dano irreparável ao agravante, pois já foi deferida a expedição de mandado de reintegração de posse.

No mérito, requer a reforma da decisão agravada para que seja declarada a nulidade do contrato e do acordo judicial celebrado entre as partes, com o consequente retorno dos contratantes ao *status quo ante*.

O efeito suspensivo foi indeferido (fls. 18-19).

Em contraminuta (fls. 22-33), a agravada sustenta que o agravo não merece provimento, pois o caso envolve coisa julgada material, sendo que a sentença da ação possessória transitou em julgado em 04/03/2022. Argumenta que não há como confundir a ACP com o cumprimento de sentença da ação de reintegração de posse com sentença transitada em julgado.

Esclarece que, apesar da ACP ser desfavorável, houve concessão de prazo de 2 anos para a regularização fundiária, prazo este que está sendo cumprido, com a AHMESP já tendo iniciado o procedimento de regularização conforme protocolo SEI 6014.2024.10002708-0. Ressalta que todos os lotes estão aptos a promover a Regularização Fundiária Urbana nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB), afirmando que há inclusive despacho de deferimento do pedido.

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso não comporta provimento.

A questão jurídica central consiste em determinar se é possível declarar a nulidade do contrato e do acordo judicial celebrado entre as partes, mesmo após o trânsito em julgado da ação principal, em razão do reconhecimento, em Ação Civil Pública, de que o objeto do contrato (loteamento) é irregular.

Contudo, existe sentença, transitada em julgado, que conferiu à autora, ora agravada, a rescisão do contrato e a reintegração na posse do imóvel. Destarte, em princípio, não caberia ao juízo de origem ignorar a coisa julgada, a pretexto de ação judicial diversa, desfavorável à agravada, porque tal decisão não atinge a execução em si.

A coisa julgada material constitui atributo específico da jurisdição e se traduz como elemento de segurança jurídica no Estado Democrático de Direito. Conforme preceitua o artigo 502 do Código de Processo Civil, "denomina-se coisa julgada material a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso".

Ainda complementa o artigo 503 do mesmo diploma legal que "a decisão que julgar total ou parcialmente o mérito tem força de lei nos limites da questão principal expressamente decidida", o que reforça a importância e a força vinculante das decisões judiciais após o trânsito em julgado.

A cogitada nulidade absoluta do contrato por objeto ilícito, embora seja um argumento juridicamente relevante, encontra óbice na autoridade da coisa julgada. O sistema processual brasileiro privilegia a segurança jurídica, estabelecendo meios específicos e excepcionais para



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desconstituir a coisa julgada.

O Supremo Tribunal Federal já se manifestou sobre a importância da coisa julgada como garantia constitucional, asseverando que a sentença de mérito transitada em julgado só pode ser desconstituída mediante ajuizamento de específica ação autônoma de impugnação (ação rescisória) que haja sido proposta na fluência do prazo decadencial previsto em lei, pois, com o exaurimento de referido lapso temporal, estar-se-á diante da coisa soberanamente julgada, insuscetível de ulterior modificação, ainda que o ato sentencial encontre fundamento em legislação que, em momento posterior, tenha sido declarada inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal, quer em sede de controle abstrato, quer no âmbito de fiscalização incidental de constitucionalidade. ... O significado do instituto da coisa julgada material como expressão da própria supremacia do ordenamento constitucional e como elemento inerente à existência do Estado Democrático de Direito (RE 589513 ED-EDv-AgR, Relator(a): CELSO DE MELLO, Tribunal Pleno, julgado em 07-05-2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-158 DIVULG 12-08-2015 PUBLIC 13-08-2015).

Vale ressaltar que, conforme pontuado pela agravada em sua contraminuta, a Ação Civil Pública que reconheceu a irregularidade do loteamento concedeu prazo de 2 anos para a sua regularização, e a AHMESP já iniciou os procedimentos necessários para tanto, conforme protocolo SEI 6014.2024.10002708-0, indicando que o vício apontado pelo agravante pode ser sanado dentro do prazo estipulado judicialmente.

Ademais, a Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana (REURB), foi promulgada justamente para permitir a regularização de núcleos urbanos informais, como parece ser o caso em tela, oferecendo meios mais céleres e eficazes para a resolução de problemas fundiários, o que reforça a possibilidade de regularização do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

loteamento em questão.

Desse modo, ainda que, por hipótese, o objeto do contrato seja ilícito (loteamento irregular), a decisão judicial que homologou o acordo entre as partes, acobertada pela coisa julgada, não pode ser simplesmente desconsiderada em sede de cumprimento de sentença, sob pena de violação à segurança jurídica e ao sistema processual vigente.

A jurisprudência tem reiteradamente afirmado a impossibilidade de rediscussão de matéria abrangida pela coisa julgada, mesmo em se tratando de ações possessórias.

Por fim, ressalte-se que as alegações do agravante quanto à impossibilidade de a agravada receber prestações após a intimação da decisão liminar proferida na ACP, bem como a afirmação de que o acordo seria nulo por englobar parcelas vencidas no período em que a agravada estaria impedida de recebê-las, são questões que não têm o condão de afastar a coisa julgada formada na ação principal, podendo, quando muito, serem discutidas em sede de ação própria, desde que observados os prazos legais para tanto.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se integralmente a decisão agravada.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator