



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**Registro: 2025.0000411955**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010971-68.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante NAKATA ADMINISTRAÇÃO BENS PRÓPRIOS LTDA., são apelados CICERO WANBAST GOMES DA SILVA e MARIA JOSE DOS SANTOS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 24ª 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 PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente) E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**VOTO Nº 29790**

**APELAÇÃO Nº 1010971-68.2022.8.26.0224**

**COMARCA: GUARULHOS – 4ª VARA CÍVEL**

**APELANTE: NAKATA ADMINISTRAÇÃO BENS PRÓPRIOS LTDA.**

**APELADOS: CICERO WANBAST GOMES DA SILVA E OUTRO**

**JUÍZA SENTENCIANTE: DRA. BEATRIZ DE SOUZA CABEZAS**

**AÇÃO DE RESCISÃO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS** – Pretensão da autora de rescisão contratual de venda de lote, diante da inadimplência da ré, com a retenção de 20% dos valores pagos para ressarcimento dos gastos administrativos, além de taxa da fruição mensal, correspondente a 0,5% do valor do imóvel durante o período em que permanecer nele residindo – Hipótese em que não ocorreu a regularização fundiária do loteamento – Impossibilidade de rescisão de compromisso de compra e venda referente a loteamento irregular, não aprovado pela Municipalidade – Nulidade da avença em questão – Sentença de improcedência da ação mantida pelos seus próprios fundamentos – **Recurso improvido.**

Trata-se de ação de rescisão contratual, cumulada com reintegração de posse e pedido de indenização por perdas e danos, ajuizada por **NAKATA ADMINISTRAÇÃO BENS PRÓPRIOS LTDA.** contra **CÍCERO WANBAST GOMES DA SILVA e MARIA JOSÉ DOS SANTOS**, julgada improcedente pela respeitável sentença de fls. 156/158, com os seguintes tópicos finais:

*“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos que Nakata Administração de Bens Próprios ajuizou em face de Cícero Wanbast Gomes da Silva e Maria José dos Santos, extinguindo o presente feito, com resolução de mérito, e fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC.*

*Sucumbente, a parte perdedora arcará com o pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% (dez por cento) do valor da causa, sobre os quais incidirão correção e juros legais.”*

Opostos embargos de declaração, pela autora (fls. 163/167), foram rejeitados pela r. decisão de fls. 175.

A empresa autora recorreu (fls. 178/193), sustentando, em síntese, que contratou e contratará profissionais para início, acompanhamento, cumprimento e finalização da regularização fundiária, conforme consta no §3º da Cláusula 05, do contrato de fls. 25/32.

Salientou que, atualmente, o processo administrativo nº 20.169/2019, está em fase bastante avançada, quase chegando ao final, bem como que “cerca de 80 % (oitenta por cento) dos moradores do núcleo urbano em regularização fundiária, onde se encontra a unidade imobiliária dos apelados, que atualmente montam em 268 (duzentas e sessenta e oito) unidades imobiliárias, estão em dia com as prestações.”

Alegou que a premissa de que se trata de loteamento irregular, é um grande equívoco, pois a apelante não loteou a gleba. Na verdade, a área foi esbulhada por mais de uma centena de famílias.

Destacou que, a Lei 13.465/2017 prevê a regularização fundiária de núcleo urbano informal ou consolidada e não de loteamento irregularmente implantado e o contrato o contrato de compromisso de compra e venda é considerado instrumento da REURB (regularização fundiária), não se tratando de objeto nulo de pleno direito.

Requeru, então, o prequestionamento da matéria e o provimento deste recurso, para reformar a r. sentença, “determinando a rescisão contratual por inadimplemento e a reintegração da Apelante na posse da unidade habitacional respectiva, a condenação dos Apelados na perda das acessões/benfeitorias posto que erigidas com plena ciência da litigiosidade

da gleba, a condenação dos Apelados a perda de 20 % (vinte por cento) do valor das parcelas pagas devidamente corrigidas, a título de despesas administrativas e extrajudiciais, a condenação dos Apelados no pagamento de taxa de fruição de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato a contar do mês seguinte ao último pagamento até a data da efetiva desocupação, podendo-se compensar com os 80 % (oitenta por cento) do valor das parcelas pagas devidamente corrigidas; tudo conforme os pedidos constantes da Inicial.”

Recurso tempestivo e acompanhado de comprovantes de preparo (fls. 195/196).

Contrarrazões a fls. 199/211, pelo improvimento deste apelo.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, a r. sentença pode ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir, pelo improvimento do recurso, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que assim estabelece:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Na espécie, como foi bem ponderado na r. sentença (fls. 156/158):

*“O julgamento antecipado está autorizado, nos termos do artigo 355, inciso I, do CPC, sendo inócuo e despiciendo produzir demais provas.*

*Os pedidos são improcedentes.*

*Como bem admite a autora em sua exordial, o que se busca neste processo é rescindir compromisso de compra e venda referente a loteamento irregular, não aprovado pela Municipalidade. Observe-se que foi objeto de ressalva no decisum proferido no processo autuados sob nº 1022468-60.2014.8.26.0224, a impossibilidade de homologação do acordo sob pena de “regularização judicial de parcelamento ilícito”.*

*Naquela oportunidade foi ressaltada a necessidade de regularização do loteamento, à luz das Leis nº 6.766/79 e 13.465/2017, perante a Municipalidade de Guarulhos.*

*Sendo assim, enquanto não realizada a regularidade fundiária do loteamento, inviável juridicamente, pela própria ilicitude do objeto, a concretização de compromisso de compra e venda de lote, o qual é nulo de pleno direito, de acordo com o art. 166, inciso II, do Código Civil.*

*Sobre o tema:*

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA  
Alienação de área em loteamento irregular Fato constitutivo do direito dos autores comprovado em relação ao pleito de rescisão contratual, bem como de devolução do valor pargo e na fixação de indenização por dano moral  
Procedência da ação mantida \_ Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1003460-03.2017.8.26.0286; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2022; Data de Registro: 24/02/2022)*

*Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos que Nakata Administração de Bens Próprios ajuizou em face de Cícero Wanbast Gomes da Silva e Maria José dos Santos, extinguindo o presente feito, com resolução de mérito, e fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC.”*

Na espécie, verifica-se que, até o presente momento, conquanto exista um processo de regularidade fundiária perante à Municipalidade de Guarulhos, este não foi concluído.

A alegação da recorrente de se tratar de um núcleo urbano e não de um loteamento, não altera a situação de irregularidade administrativa atinente ao parcelamento ilícito do solo, já reconhecida nos autos do processo nº 1022468-60.2014.8.26.0224.

Eis o teor da decisão monocrática proferida naqueles autos:

“Visto.

Trata-se de ação de reintegração de posse, cumulada com demolitória, ajuizada por T.A.M. Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda. contra José Melo de Souza e outros, julgada procedente pela respeitável sentença de fls. 105/106, cujo relatório adoto, para reintegrar a autora na posse do imóvel discutido nestes autos. Em razão da sucumbência, a parte vencida foi condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$ 800,00 (oitocentos reais), verba esta cuja exigibilidade foi suspensa, por ser beneficiária da assistência judiciária gratuita.

As partes celebraram acordo (fls. 272/281).

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se nos autos (fls. 721/722), no sentido de que "(...) o Ministério Público NÃO 'concorda em termos com a homologação do acordo, resguardando-se o direito de eventualmente apurar a responsabilidade civil e criminal dos responsáveis pelo parcelamento ilegal do solo'(fl. 718). O Ministério Público entende, com a devida vênia, que a homologação do acordo de fls. 272/281 deverá ocorrer tão somente para extinguir a ação possessória uma vez que o esbulho transformou-se em posse consentida pelos apelados. Da mesma forma, extinta a ação possessória pelo provimento do apelo, apelantes e apelados poderão se valer da Lei 13.465/2017 para requerer ao Município de Guarulhos a Regularização Fundiária da área ocupada, garantido a todos a segurança jurídica que se procura."

Diante das razões expostas pelo douto Procurador de Justiça oficiante, a fls. 708/714 e 721/722, a aludida avença não pode ser homologada, uma vez que prevê "indisfarçável parcelamento ilícito do solo, para fins de suposta regularização fundiária urbana, pretende assentar as 259 famílias na área pertencente à apelada, sem respeitar os requisitos da Lei 6.766/79 e da Lei 13.465/2017" (fls. 709/710).

Todavia, como bem ponderou o Ilustre Procurador de Justiça oficiante, a fls. 708/714: "A homologação judicial do acordo poderá por fim à demanda, uma vez que apelantes e apelada – ao se comporem - praticaram atos incompatíveis com a vontade de recorrer (preclusão lógica) e com a postulação possessória (descaracterização



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**24ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

do esbulho), respectivamente" (fls. 709).

De fato, o acordo em questão, conquanto ostente cláusulas ilegais, pois evidencia indisfarçável parcelamento ilícito do solo, configura superveniente ato incompatível com a vontade de recorrer, que impede o conhecimento deste apelo, nos termos do artigo 1.000 do novo Código de Processo Civil, porquanto a posse exercida pelos réus recorrentes tornou-se consentida pela autora e a regularização deste loteamento deverá ser pleiteada perante a Municipalidade de Guarulhos, com base na Lei nº 13.465/2017, como bem ponderou a douta Procuradoria Geral de Justiça, nos aludidos pareceres.

Pelo exposto, com fundamento no artigo 932, inciso III do novo Código de Processo Civil, não conheço do referido recurso, em razão de superveniente ato incompatível com a vontade de recorrer, o que torna prejudicado este apelo, nos termos do artigo 1.000 do novo Código de Processo Civil.

Int.

São Paulo, 03 de outubro de 2018."

Bem por isso, correta a sentença que, diante de tal irregularidade, julgou improcedente a demanda, reconhecendo a nulidade da avença em questão.

Por derradeiro, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios fixados na sentença em 10% sobre o valor da causa, ficam majorados para 15% (quinze por cento).

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso. Ficam prequestionadas as matérias alegadas pelas partes, para fins de interposição de recursos perante os Tribunais Superiores.

**PLINIO NOVAES DE ANDRADE JUNIOR**  
**RELATOR**