



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

Registro: 2025.0000411814

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012340-97.2022.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante NAKATA ADMINISTRAÇÃO BENS PRÓPRIOS LTDA., é apelado RAFAEL DE ANDRADE BRITO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

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 30502

APELAÇÃO Nº 1012340-97.2022.8.26.0224

COMARCA: GUARULHOS – 9ª VARA CÍVEL

APELANTE: NAKATA ADMINISTRAÇÃO BENS PRÓPRIOS LTDA.

APELADO: RAFAEL DE ANDRADE BRITO

JUIZ SENTENCIANTE: DR. JAIME HENRIQUES DA COSTA

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, 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 **RAFAEL DE ANDRADE BRITO**, julgada improcedente pela respeitável sentença de fls. 118/123, com os seguintes tópicos finais:

“Isso posto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado pela parte autora, extinguindo o feito nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil..”

A empresa autora recorreu (fls. 126/145), sustentando, em síntese, que fora constituída propriamente para que o apelado pudesse receber a regularização fundiária da unidade imobiliária em questão.

Sustentou que o instrumento assinado pela apelante e pelo apelado era posterior à decisão monocrática proferida no processo nº 1022468-60.2014.8.26.0224, não havendo que se falar em parcelamento ilícito do solo.

Além disto, afirmou que referido contrato “constitui instrumento da REURB, conforme estatuído no inciso XV, do artigo 15 da Lei nº 13.465/2017, já contendo no Parágrafo segundo da Cláusula 05, a informação de que os proprietários, sócios da empresa apelante, requereu a regularização fundiária perante a Municipalidade de Guarulhos, tendo esse processo administrativo recebido o nº 20169/2019, tudo em conformidade com o parecer da Procuradoria da Justiça e da decisão monocrática do Ilmo. Desembargador Plínio Novaes de Andrade Junior.

Destacou que o processo administrativo nº 20.169/2019, estava em fase bastante avançada, 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.”

Requereu, então, o provimento deste recurso, para reformar a r. sentença, a fim de que a presente ação fosse julgada procedente.

Recurso tempestivo e acompanhado de comprovantes de preparo (fls. 147/148).

Contrarrazões a fls. 156/164, pelo improvimento deste apelo.



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

O recurso foi distribuído, inicialmente, à Colenda 7ª Câmara de Direito Privado e redistribuído à esta Câmara, por força do v. acórdão de fls. 167/171, em razão da prevenção.

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. 118/123):

“De qualquer sorte, havendo possibilidade de solução de mérito, como neste caso, supero tal questão, dando primazia à solução da lide pelo julgamento da matéria de fundo.

No caso sob exame, a pretensão autoral não está baseada em qualquer decisão, administrativa ou judicial, que tenha criado o loteamento mencionado na inicial.

Aliás, nem mesmo o tal acordo que se disse ter sido celebrado em 2017 foi objeto de homologação.

Portanto, o que pretende a requerente é atribuir todos os contornos e direitos próprios de um loteamento sem que sequer exista juridicamente tal loteamento.

Como a própria requerente confessa em sua exordial, o que se busca neste processo é rescindir compromisso de compra e venda



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

referente a loteamento irregular, não aprovado ou implantado pela Municipalidade.

Inclusive constou expressamente daquele processo (nº1022468-60.2014.8.26.0224) deliberação ressaltando a impossibilidade de homologação do acordo, sob pena de “regularização judicial de parcelamento ilícito”.

Por tal razão, ressaltou aquele d. juízo a necessidade de regularização do loteamento, nos termos do que dispõem as Leis nº 6.766/79 e 13.465/2017, perante a Municipalidade de Guarulhos.

E desde então não consta que tenha havido a regularização do loteamento em questão.

Nesses casos o direito trata o compromisso de compra e venda do lote como nulo de pleno direito, de acordo com o art. 166, inciso II, do Código Civil.

Desse modo, não houve implantação regular do loteamento ou regularização fundiária que conceda direitos de proprietário em relação à área menor na qual o requerido exerce posse com sua família.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL LOTEADO. PARCELAMENTO IRREGULAR. FALTA DE REGISTRO. NULIDADE DO CONTRATO. 1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que é nulo o contrato de promessa de compra e venda de imóvel em parcelamento irregular por se tratar de objeto ilícito, nos termos da Lei n.º 6.766/79 (arts. 37 e 46), diante da ausência de regularização do loteamento sem registro ou aprovação pelo Poder Público. 2. "A nulidade do contrato acarreta o retorno dos litigantes ao "status quo ante", devendo ser reconhecida de ofício pelo juiz e gerando efeitos "ex tunc" (REsp 1304370/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2014, DJe 05/05/2014).

Some-se a isso que a parte autora apresenta pretensão possessória sem sequer demonstrar se, como e por qual período teria exercido posse prévia sobre o referido imóvel.

Nesse sentido:

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. BEM IMÓVEL.

Contexto probatório a demonstrar a ausência de exercício de posse anterior do autor sobre a coisa e a prática de esbulho pelo réu. Ação que pressupõe exercício preexistente de posse pelo autor e a comprovação da apropriação ilegal do imóvel promovida pelo réu. Ausentes tais demonstrações, a pretensão não podia ser acolhida e a improcedência da ação era medida que se impunha. Sentença mantida. Apelação não provida. (TJSP, Apelação n. 0040703-80.2011.8.26.0068, 15ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Jairo Oliveira Júnior, j. 11/05/2017).

Portanto, no caso dos autos, não socorre a parte autora direito que lhe conceda sequela sobre o lote.

O caso reclamaria a restituição das partes ao “status quo ante”, porém não há como concretizar tal situação diante da presente demanda de reintegração de posse, com pleitos de indenização e declaração de perda de acessões e benfeitorias, sendo o caso de apenas rejeitar no mérito os pedidos autorais.”

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.



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

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 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



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

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 atualizado 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