



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437523

Agravo de Instrumento Processo nº 2119709-24.2025.8.26.0000

Comarca: Presidente Prudente

Agravantes: Ademilson Zerial Carvalho, Aldo César de Oliveira,, Anderson Batagliotti Cassimiro, Antonio Jairo Francisco,, Antonio Marcos dos Santos, Antonio Sadi de Oliveira, Aparecido Alves Cordeiro, Aparecido de Almeida, Arianne Cristiane Marques, Arlindo Lima, Augusto Cesar Rodrigues de Oliveira, Auro Melo dos Santos, Bruno Voltarelli Evangelista, Claudia Rosa Caldeira de Oliveira, Daniel de Souza, Devanir Juvêncio Pereira, Edna Aparecida dos Santos, Elisângela Araújo Rodrigues Penha, Elsom Ferreira Ovando, Elton Luís Donadi Moreno,, Erinaldo Pereira dos Santos, Everson Rodrigo Simplício Ovando, Fátima Engrácia de Souza, Fernando de Mello Brito, Filipe dos Santos Barbosa, Francisca Alves, Genário Rodrigues de Oliveira, Gilberto Martins, Giovani Junior Bevitorio Correa, Gustavo Felipe Ferreira Motta, Isabella dos Santos Caroci, Izabel Cristina Motta, Jaime Gimenez, Jefferson Ricardo de Brito, João Batista de Jesus, João da Silva Santos, José Alves Bezerra, Kelly Liemi Honda Soares, Kleber Jesus de Santana, Leandro Oliveira Garcia, Lívio Walter Zanin, Lucas Fernando Monfré, Luis Antonio Jorgeto, Marcelo Pinto Soares, Marcos Antonio Paulucci Martins, Marcos Renato Pedro, Maria Helena Encenha Pereira, Maria Marta Diniz Costa, Marta Regina Marques, Mauro Sérgio Rocha de Souza, Nilson Paulo Parron Aranda, Nilton César Marques Araújo, Pablo da Silva Camargo, Rafael Ramos Fidelis, Renato Paulo da Silva, Ricardo Carvalho da Rocha, Ricardo Sakaguti, Roberto Aparecido Rodrigues, Sidney Sanches Junior, Thiago Procópio, Valdeli Antônio dos Reis, Valdir Augusto Figueira, Valdir Pereira dos Santos e Wanderleia da Silva Redivo

Agravado: Município de Alvares Machado

Interessados: Naina Honda, Claudio Cesar dos Santos, Modesto Caroni Junior e Maria Lucia Rezende Carone

Juiz: Darci Lopes Beraldo



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator: DJALMA LOFRANO FILHO

Voto nº 28146

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. REJEIÇÃO. MATÉRIA PRECLUSA. EXISTÊNCIA DE COISA JULGADA. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade e determinou o prosseguimento do feito para cumprimento da decisão liminar, confirmada pelo título executivo transitado em julgado. Inconformismo. Descabimento. Ação civil pública promovida pelo Município de Álvares Machado contra pessoas físicas responsáveis pela implantação e comercialização de loteamento irregular. Liminar deferida para determinar aos réus o estancamento imediato do projeto e sentença que os condenou ao desfazimento das obras. Trânsito em julgado. Início do cumprimento de sentença. Pretensão dos adquirentes dos lotes, que não participaram da ação civil pública, à anulação do processo, com alegação de “querela nulitatis”. Descabimento. Não verificada a hipótese de litisconsórcio passivo necessário. Além disso, os interesses de terceiros, ora agravantes, foi expressamente abordado no título executivo. Matéria preclusa. Ausência de objeto recursal. Recurso não conhecido.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto nos autos da ação da ação civil pública promovida pelo Município de Álvares Machado contra Naina Honda e outros Cláudio César dos Santos, Modesto Carone Júnior e Maria Lúcia Rezende Carone, em fase de cumprimento de sentença, que rejeitou a exceção de pré-executividade oposta por Ademilson Zerial Carvalho e outros.

Inconformados, os agravantes postularam a reforma da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decisão, aos seguintes argumentos: a) a ausência de citação dos agravantes acarretou a nulidade absoluta de todo o processo; b) existência de *querela nulitatis*, já que a violação da garantia da ampla defesa independe de ajuizamento de ação rescisória; c) exigir o ajuizamento de ação rescisória para discutir a inexistência de citação fere a própria essência da nulidade absoluta, pois significaria condicionar a defesa dos agravantes a um prazo decadencial e a requisitos formais indevidos; d) a ação rescisória nem sequer é adequada para reclamar a nulidade aqui invocada; e) invocou a obrigatoriedade de formação de litisconsórcio passivo entre a empresa loteadora e os adquirentes de terreno; f) transcreveu julgados em apoio a sua tese; g) prequestionou a matéria debatida nos autos; h) requereu a antecipação dos efeitos da tutela recursal e, no mérito, pediu o provimento do agravo.

É o relatório.

Cuida-se de ação civil pública promovida pelo Município de Álvares Machado contra Naina Honda e outros Cláudio César dos Santos, Modesto Carone Júnior e Maria Lúcia Rezende Carone, voltada ao desfazimento de loteamento clandestino e irregular.

Aos 18 de maio de 2021, foi deferida a liminar nos seguintes termos:

“É caso, logo, de se DEFERIR A LIMINAR postulada, com fulcro no artigo n.12, da Lei 7.347/85, para impor aos requeridos:

a) obrigação de não fazer, para que estes se abstenham de promover quaisquer novas intervenções no loteamento denominado



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Condomínio Vista Prudentina”, tais como: terraplanagem, implantação de galerias pluviais, rede de água, iluminação pública, pavimentação, construção de portaria, construção de muros ou cercas, etc., objeto das Matrículas nº 39.293, nº 39.294, nº 39.295 e nº 39.296 do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca (fls. 220/234 do IC);

b) obrigação de não fazer, para que estes sejam proibidos de veicular, anunciar e formalizar propostas de venda de lotes relativos ao loteamento denominado “Condomínio Vista Prudentina” por meio de folders, redes sociais, realização de reuniões ou qualquer outro meio físico ou digital;

c) obrigação de fazer para que estes coloquem aviso na entrada do loteamento denominado “Condomínio Vista Prudentina”, por meio de placa ou faixa de tamanho visível a todos, informando que o loteamento projetado não pode ser executado e está paralisado por não estar aprovado e registrado (AI nº 277.640-2/4, TJSP - Rel. Des. Franklin Neiva, j. 27/2/96) procedendo ainda a divulgação desta informação na mídias sociais como Facebook, WhatsApp, Instagram, etc., evitando que novos consumidores desavisados venham adquirir outros lotes, devendo ainda se responsabilizar pela manutenção da referida placa ou faixa bem como das informações nas mídias sociais até julgamento desta ação.

A multa por descumprimento, por ato, será de R\$ 10.000,00, também se somando diariamente nos descumprimentos que se renovarem a cada dia.”

O magistrado julgou procedente o pedido, confirmando a liminar acima transcrita. O título executivo transitou em julgado aos 5 de novembro de 2024 (fl. 3508), tendo o requerente iniciado o cumprimento de sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Os adquirentes dos lotes irregularmente comercializados pelos réus são os ora agravantes e pretendem o reconhecimento da nulidade do título judicial, porque não participaram da ação civil pública, violando a regra adjetiva de litisconsórcio passivo necessário.

Ocorre que os temas aqui versados já foram exaustivamente apreciados pelo Poder Judiciário, cujas decisões já transitaram em julgado e somente podem ser alteradas por ação rescisória, tal como decidido na decisão agravada.

A leitura dos fatos narrados também indica a possibilidade de ajuizamento de ação dos adquirentes dos lotes contra os réus na ação civil pública, já que eles foram responsáveis pela implantação do loteamento sem observância às regulamentações incidentes, comercializando imóveis sem a aprovação necessária.

No entanto, não é caso de reconhecimento de *querela nulitatis*, porque não há a figura do litisconsórcio passivo necessário, como sustentam os agravantes.

Sobre o tema, dispõe o Código de Processo Civil o seguinte:

“Art. 114. O litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 115. A sentença de mérito, quando proferida sem a integração do contraditório, será:

I - nula, se a decisão deveria ser uniforme em relação a todos que deveriam ter integrado o processo;

II - ineficaz, nos outros casos, apenas para os que não foram citados.

Parágrafo único. Nos casos de litisconsórcio passivo necessário, o juiz determinará ao autor que requeira a citação de todos que devam ser litisconsortes, dentro do prazo que assinar, sob pena de extinção do processo.

Art. 116. O litisconsórcio será unitário quando, pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir o mérito de modo uniforme para todos os litisconsortes.

Art. 117. Os litisconsortes serão considerados, em suas relações com a parte adversa, como litigantes distintos, exceto no litisconsórcio unitário, caso em que os atos e as omissões de um não prejudicarão os outros, mas os poderão beneficiar.

Art. 118. Cada litisconsorte tem o direito de promover o andamento do processo, e todos devem ser intimados dos respectivos atos.”

Como se vê, haverá litisconsórcio necessário, quando, por disposição de lei ou pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir a lide de modo uniforme para todas as partes, de modo que a eficácia da sentença dependerá da citação de todos os litisconsortes no processo.

Não é o caso dos autos, porque a relação jurídica estabelecida na ação civil pública entre os réus, que implementaram o loteamento



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

clandestino, e os agravantes, adquirentes dos lotes, não se aproxima da relação existente entre os réus e o Município de Álvares Machado.

Na verdade, o Município pretende que os réus desfaçam o empreendimento, ao passo que os agravantes buscam alguma forma de reparação pelos danos experimentados, seja pela manutenção da implantação, seja pelo recebimento de indenização, tanto que postularam a designação de audiência para eventual acordo.

Note-se que a pretensão de acordo nem sequer envolve o Município de Álvares Machado, porque não se revela possível a adequação administrativa do empreendimento.

Portanto, eventual necessidade de ajuizamento de ação reparatoria pelos agravantes contra os aqui réus não configura “*querela nulitatis*”, ao contrário do sustentado na minuta recursal.

Cumprir registrar que, no momento do deferimento da liminar, os lotes não haviam sido vendidos em sua totalidade, mais um motivo que afasta a existência de litisconsórcio passivo necessário.

Também não se desconhece que, na referida época, de acordo com as provas produzidas nos autos e consoante decidido no Acórdão de fls. 3250/3271 dos originais, que manteve a sentença de procedência do pedido, **as construções ainda eram poucas e pequenas, mas os implantadores do loteamento recusaram-se a cumprir a ordem judicial liminarmente deferida.**



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Confira-se o seguinte trecho do referido Acórdão:

“(…)

Ao contrário do que argumentaram os apelantes, não há prova concreta de que o loteamento em tela estava consolidado. Noticia-se apenas que foram vendidos 88 dos 110 lotes de 1.000 m² cada, porém até o momento poucas moradias foram edificadas, como se pode constatar nas diversas fotografias juntadas e, sobretudo, nas imagens aéreas.

Confira-se, a respeito, o Relatório de Vistoria elaborado pela Prefeitura Municipal de Álvares Machado (fls. 2.780/2791), no qual se constou, com clareza, por meio de imagens obtidas por Drone, o avanço de obras em pouquíssimos lotes, sendo possível observar alguma mobilização em alguns canteiros de obras e montagem de gabarito de locação para início de escavação de fundações, além de pouquíssimas residências em fase de acabamento.

No mesmo relatório, consta que os responsáveis pelo loteamento foram notificados diversas vezes para cessar a exploração do local, mas não acatarem as notificações, iniciando-se, a partir de então, rápida movimentação em alguns lotes, visando, ao que tudo indica, burlar a lei, a fim de dar aparência de “consolidação” ao loteamento irregular.

Porém, como se observa nas referidas imagens e no relatório mencionado, não foram até o momento edificadas moradias na grande maioria dos lotes e aquelas referidas ainda estão em seu início, exceto poucos imóveis em fase de acabamento, sem que seja possível falar em consolidação do parcelamento, realizado de forma completamente irregular, em área rural, desprovida de obras de infraestrutura necessárias à moradia dos adquirentes.

Também aduziu a parte apelante que não houve dano



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ambiental na área, citando, para justificar esta alegação, alguns documentos juntados aos autos, como o Boletim de Ocorrência lavrado pela Polícia Militar Ambiental (fls. 135/136), o Laudo Pericial elaborado pela Polícia Científica (fls. 196/212), bem como a Vistoria realizada pela CETESB (fls. 235/236).

Contudo, a alegada ausência de danos ambientais em nada altera a situação do empreendimento irregular, implementado em gleba rural, cujos proprietários alienaram frações ideais a terceiros, implantando verdadeiro loteamento com fins urbanos, sem aprovação dos órgãos públicos competentes.

Em síntese, a prova colhida não indica possibilidade de regularização do empreendimento, nem tampouco demonstra sua consolidação, ao contrário do que argumentaram os apelantes.

(...)"

Como se vê, as questões ora invocadas já foram objeto de apreciação pelo Poder Judiciário, sendo descabida sua reavaliação, sob pena de violação ao primado constitucional da coisa julgada.

Sobre esse aspecto, bem observou a decisão agravada:

"(...)

Por outro lado, mesmo considerando, por força de argumentação, que a ação civil pública não teve o condão de resolver interesses individuais vários porventura existentes (o que não é verdade, pois teve esse condão), verifica-se que no curso da ação de conhecimento foram devidamente juntados os contratos de compra e venda de todos os adquirentes, como expressamente anotado na decisão de fl. 3746, que menciona: "durante o processo de conhecimento já houve extensa juntada de contratos particulares de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

compra e venda semelhantes aos agora apresentados, o que elevou os autos a milhares de páginas" e que "a questão da existência de compradores e eventuais construções já foi objeto de análise e consideração nas decisões anteriores, não havendo fato novo que justifique a intervenção tardia no feito".

Quanto ao pedido de designação de audiência de conciliação, como já anotado na decisão de fl. 3747, "eventual composição entre as partes prescinde de audiência, podendo ser apresentada nos autos a qualquer momento para homologação judicial". Acrescento que estamos em fase de cumprimento de sentença, com decisão monocrática em sede de agravo de instrumento mantendo a decisão de demolição das obras, sendo inoportuna a designação de audiência neste momento processual.

Por fim, observo que quem construiu no loteamento irregular o fez desrespeitando informes ostensivos e comunicados, conforme amplamente documentado nos autos. As notificações administrativas e judiciais foram reiteradamente ignoradas pelos loteadores e, conseqüentemente, pelos compradores que insistiram em edificar no local, mesmo cientes da clandestinidade do empreendimento, à propósito situação, de loteamento clandestino, já vivenciada no Município de Álvares Machado.

Pelo exposto, rejeito a exceção de pré-executividade apresentada e determino o prosseguimento do cumprimento de sentença nos termos da decisão de fls. 3671/3674."

Está claro, portanto, que não há objeto para o conhecimento do presente agravo de instrumento, já que a discussão acerca da matéria aqui revolvida se encontra preclusa, porque acobertada pelo manto da coisa julgada.

Todas as objeções lançadas pelos agravantes na exceção de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pré-executividade e reiteradas nessa minta recursal já foram judicial e definitivamente apreciadas.

Na verdade, pretendem os agravantes, por via oblíqua, sem nem mesmo terem legitimidade para tanto, modificar o conteúdo da decisão transitada em julgado, porque lhes interessa a manutenção do loteamento irregular.

Logo, ressuma evidente a impossibilidade de rediscutir as matérias já decididas.

Diante do exposto, não conhecem do recurso de agravo de instrumento.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

DJALMA LOFRANO FILHO
Relator