

**Processo:** 1.0000.25.192699-4/001  
**Relator:** Des.(a) José Américo Martins da Costa  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) José Américo Martins da Costa  
**Data do Julgamento:** 11/07/2025  
**Data da Publicação:** 15/07/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DIREITO CIVIL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - LOTEAMENTO IRREGULAR - PARCELAMENTO CLANDESTINO - OBJETO ILÍCITO - NULIDADE ABSOLUTA. 1. É nulo o contrato de compra e venda de imóvel localizado em loteamento irregular e não registrado, por violação ao disposto no art. 37 da Lei nº. 6.766/79. 2. A ciência das partes sobre a ausência de registro e a irregularidade do loteamento não afasta a ilicitude do objeto, nem impede a decretação de nulidade do negócio jurídico. 3. A nulidade do contrato impõe a restituição integral dos valores pagos pela parte compradora. 4. Inexiste litigância de má-fé quando os pedidos formulados são acolhidos judicialmente, sendo legítima a busca da parte pela tutela jurisdicional.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.192699-4/001 - COMARCA DE SANTA LUZIA - APELANTE(S): DANIEL MANTINI, PATRICIA BARBOSA MANTINI - APELADO(A)(S): SAMANTA SANTOS MARES

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. JOSÉ AMÉRICO MARTINS DA COSTA  
RELATOR

DES. JOSÉ AMÉRICO MARTINS DA COSTA (RELATOR)

## VOTO

Cuida-se de apelação interposta por DANIEL MANTINI e PATRICIA BARBOSA MANTINI contra a sentença (ordem 113) que, nos autos da ação de conhecimento ajuizada por SAMANTA SANTOS MARES, julgou procedentes os pedidos iniciais e improcedentes os pedidos reconventionais, nos seguintes termos:

"Diante do exposto, com base no art. 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial, pelos motivos acima expostos, extinguindo o feito, com resolução do mérito, para tornar nulo o contrato firmado entre as partes, pelo que condeno os réus a devolverem à parte autora, de forma integral, os valores recebidos quando da aquisição do bem imóvel, no valor de R\$ 30.652,00 (trinta mil, seiscentos e cinquenta e dois reais) e R\$ 9.642,80 (nove mil, seiscentos e quarenta e dois reais e oitenta centavos), em relação às benfeitorias, com o acréscimo de correção monetária, a contar dos respectivos pagamentos, mais juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

Condeno os requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º do CPC, ficando a exigibilidade suspensa por litigarem sob o pálio da gratuidade de justiça, deferida anteriormente.

JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS RECONVENCIONAIS, nos moldes do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno os reconvintes (réus) em custas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º do CPC, ficando a exigibilidade suspensa, por litigarem sob o pálio da gratuidade de justiça, deferida anteriormente.

Publique-se. Intime-se."

Em suas razões (ordem 115), os apelantes defendem a regularidade do contrato de compra e venda firmado entre as partes, em razão do cumprimento dos requisitos legais de validade, nos termos do artigo 104 do Código Civil.

Afirmam que não há nos autos qualquer elemento que demonstre a existência de vício de consentimento ou qualquer outro defeito apto a ensejar a nulidade do negócio jurídico.

Asseveram que a apelada tinha plena ciência das condições do imóvel desde o início da negociação, inclusive quanto à ausência de desmembramento, não havendo, portanto, que se falar em ilicitude do objeto.

Aduzem que o embargo à obra pela prefeitura do Município de Santa Luzia/MG não se deu por culpa dos apelantes, mas em razão da conduta da apelada, que iniciou a construção sem as devidas autorizações legais.

Acrescentam que foi reconhecida a responsabilidade exclusiva da apelada por meio do depoimento prestado.

Pontuam que a apelada poderia buscar a regularização do imóvel por meio de adesão ao programa "REURB", não havendo necessidade de invalidar o contrato firmado.

Defendem que ação visando à anulação do negócio revela mero arrependimento posterior da apelada, fato este que não justifica a procedência dos pedidos.

Argumentam sobre a respeito da existência de litigância de má-fé por parte da apelada, ao fundamento de que esta teria se utilizado do processo judicial de forma dolosa, apresentando alegações sabidamente falsas, com o intuito de se eximir de suas obrigações contratuais, devendo ser responsabilizada, nos termos dos artigos 79 e 80 do Código de Processo Civil.

Sustentando ausência de ilegalidade no negócio firmado, rogam pela reforma da sentença, a fim de que sejam julgados improcedentes os pedidos iniciais, e acolhidos os pedidos formulados na reconvenção.

Recurso dispensado do preparo, em razão da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça, conforme decisão à ordem 64.

Apresentadas as contrarrazões à ordem 118, os autos foram remetidos a este egrégio Tribunal de Justiça.

É o relatório no necessário. Passa-se à decisão.

## JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Em análise de admissibilidade recursal, verifica-se que o recurso é cabível, adequado, regular e tempestivo, além de ter sido interposto por parte legítima e visar à reforma de capítulo da decisão no qual houve sucumbência.

Assim, estando presentes todos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, CONHECE-SE do recurso interposto.

## MÉRITO

Conforme relatado, os apelantes pretendem reformar a sentença que julgou procedentes os pedidos iniciais, declarando a nulidade do negócio jurídico firmado entre as partes, com a devolução dos valores pagos pela aquisição do lote, e indenização pelas benfeitorias realizadas pela apelada.

Ao exame da quaestio, verifica-se que a sentença deve ser parcialmente reformada.

Como cediço, o art. 37 da Lei nº. 6.766/79 veda a possibilidade de compra e venda de parte de loteamento não registrado, ao dispor que: "É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado". Nesse sentido:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE NULIDADE CONTRATUAL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DO VALOR - CERCEAMENTO DE DEFESA - AUSÊNCIA - DENUNCIAÇÃO DA LIDE - DESCABIMENTO - VENDA DE LOTES IRREGULARES - NULIDADE DO NEGÓCIO.**

Corroborados nos autos elementos de prova documental suficientes à formação do juízo de convencimento do julgador, não há se falar em cerceamento de defesa se julgada a lide.

Não há falar em a denúncia da lide do Município de Santa Bárbara tendo em vista que o caso se refere ao descumprimento de obrigações expressamente atribuídas ao promitente vendedor.

Os apelantes contrataram com flagrante infração à lei, pois não poderiam sequer ter alienado lotes sem que tivesse promovido o parcelamento do lote, mediante aprovação pelo Município de Santa Bárbara, em violação ao que dispõe o art. 37 da Lei nº 6.766/79. (TJMG - Apelação Cível 1.0572.17.003648-5/001, Relator(a): Des.(a) Rogério Medeiros, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/09/2022, publicação da súmula em 03/10/2022)."

Compulsando os autos, verifica-se que o negócio jurídico firmado entre as partes (ordem 7) referente à venda de "meio lote" localizado na Rua Pernambuco, n.º 1.701C, no bairro Sítios Recreio Bonanza, no Município de Santa Luzia - MG, se trata de uma venda irregular. Isso porque as próprias partes tinham pleno conhecimento acerca de irregularidade da propriedade, conforme cláusula 4ª do contrato, que dispõe:

"Cláusula 4ª. O COMPRADOR tem consciência de que o Lote faz parte de uma gleba maior, e que não possui Escritura, portanto, depende de Documentação complementar, responsabilizando-se o Comprador pelo pagamento das despesas, a partir da data deste contrato."

Tratando-se de empreendimento clandestino e irregular, a área objeto do compromisso de compra e venda não poderia ter sido posta à venda. Registre-se que o parcelamento clandestino é aquele não aprovado, estando oculto à Administração Pública. Ou seja, são aqueles que se fazem sem aprovação e registro regulares, ensejando a incidência e tipificação dos crimes regulados pela Lei nº. 6.766/1979.

Dessa forma, considerando a inexistência de registro do loteamento à época da contratação, o contrato

firmado é nulo. Vale destacar que os requisitos de validade do negócio jurídico estão previstos no Código Civil, que assim estabelece:

"Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei."

Em consequência, o negócio jurídico é considerado nulo quando, nos termos do artigo 166 do Código Civil:

"Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção."

Vale ressaltar que a ciência da apelada quanto ao vício não impede a anulação do contrato, pois o artigo 169 do Código Civil estabelece que: "O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo".

Destarte, considerando o reconhecimento da nulidade no contrato firmado entre as partes, os apelantes devem ressarcir à apelada dos valores pagos na aquisição do lote, conforme documentos de ordens 8/10, não havendo que se falar em litigância de má-fé, na medida em que os pedidos iniciais foram julgados procedentes.

Por essas razões e não havendo qualquer insurgência recursal quanto às benfeitorias reconhecidas pelo juízo a quo, a sentença deve ser integralmente mantida.

#### DISPOSITIVO

Diante do exposto e observada a determinação do art. 93, IX, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso, mantendo-se íntegra a decisão recorrida.

Condenam-se os apelantes ao pagamento das custas recursais e dos honorários advocatícios sucumbenciais, majorados para 15% sobre a condenação na ação principal, e 15% sobre o valor da causa na reconvenção, em respeito ao art. 85, § 11, do CPC, suspensa a exigibilidade destes débitos em razão da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

DES. JOEMILSON LOPES - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. MARIA LÚCIA CABRAL CARUSO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."