



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1692595 - SP (2017/0205761-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : SCALA IMOVEIS LTDA.
ADVOGADO : JOÃO GERMANO GARBIN E OUTRO(S) - SP271756
RECORRIDO : JOSE MARIA MARTINS
ADVOGADO : PAULO CESAR PISSUTTI - SP125409

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO. CUSTOS DE INFRAESTRUTURA. CLÁUSULA CONTRATUAL DE REPASSE AOS ADQUIRENTES. EMPREENDIMENTO COMERCIALIZADO DE FORMA IRREGULAR. POSTERIOR CONDENAÇÃO DA LOTEADORA, EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA, A EXECUTAR E CUSTEAR AS OBRAS DE REGULARIZAÇÃO. INEXIGIBILIDADE DA COBRANÇA. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA. COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A pretensão de cobrança de valores referentes ao custeio de obras de infraestrutura, com base em cláusula contratual, torna-se inexigível quando a execução de tais obras decorre de condenação judicial imposta à loteadora em sede de ação civil pública, ajuizada justamente para sanar a irregularidade do empreendimento por ela comercializado.

2. A conduta da loteadora que, após ser judicialmente compelida a arcar com os custos de regularização de um empreendimento clandestino, busca repassar esses mesmos custos aos adquirentes lesados, configura comportamento contraditório, em ofensa ao princípio da boa-fé objetiva que rege as relações contratuais (art. 422 do Código Civil).

3. A revisão da conclusão do Tribunal de origem, que assentou a inexigibilidade da cobrança com base na ilicitude original do loteamento e nos efeitos da condenação em ação civil pública, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. O conhecimento do recurso especial fundado na alínea "c" do permissivo constitucional pressupõe a demonstração de similitude fática entre o acórdão recorrido e o aresto paradigma, o que não ocorre quando a decisão impugnada se fundamenta em particularidades do caso concreto - como a prévia condenação judicial da loteadora por ato ilícito - não abordadas no precedente invocado.

5. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1692595 - SP(2017/0205761-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : SCALA IMOVEIS LTDA.
ADVOGADO : JOÃO GERMANO GARBIN E OUTRO(S) - SP271756
RECORRIDO : JOSE MARIA MARTINS
ADVOGADO : PAULO CESAR PISSUTTI - SP125409

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO. CUSTOS DE INFRAESTRUTURA. CLÁUSULA CONTRATUAL DE REPASSE AOS ADQUIRENTES. EMPREENDIMENTO COMERCIALIZADO DE FORMA IRREGULAR. POSTERIOR CONDENAÇÃO DA LOTEADORA, EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA, A EXECUTAR E CUSTEAR AS OBRAS DE REGULARIZAÇÃO. INEXIGIBILIDADE DA COBRANÇA. VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA. COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A pretensão de cobrança de valores referentes ao custeio de obras de infraestrutura, com base em cláusula contratual, torna-se inexigível quando a execução de tais obras decorre de condenação judicial imposta à loteadora em sede de ação civil pública, ajuizada justamente para sanar a irregularidade do empreendimento por ela comercializado.
2. A conduta da loteadora que, após ser judicialmente compelida a arcar com os custos de regularização de um empreendimento clandestino, busca repassar esses mesmos custos aos adquirentes lesados, configura comportamento contraditório, em ofensa ao princípio da boa-fé objetiva que rege as relações contratuais (art. 422 do Código Civil).
3. A revisão da conclusão do Tribunal de origem, que assentou a inexigibilidade da cobrança com base na ilicitude original do loteamento e nos efeitos da condenação em ação civil pública, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.
4. O conhecimento do recurso especial fundado na alínea "c" do permissivo constitucional pressupõe a demonstração de similitude fática entre o acórdão recorrido e o aresto paradigma, o que não ocorre quando a decisão impugnada se fundamenta em particularidades do caso concreto - como a prévia condenação judicial da loteadora por ato ilícito - não abordadas no precedente invocado.
5. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SCALA IMOVEIS LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado (fls. 303-308):

APELAÇÃO Ação de Cobrança Loteamento Implantação de Infraestrutura Contrato de Venda e Compra de fração ideal de gleba de terras Previsão de que o adquirente arque com o pagamento pelos serviços de instalação de rede de galeria de água e de esgoto, além de energia elétrica e despesas com a manutenção e conservação do loteamento Pretensão da autora ao rateio entre os condôminos Inadmissibilidade Loteamento irregular A regularização do loteamento e da infraestrutura foi objeto de Ação Civil Pública, na qual a autora foi condenada a tomar referidas providências Descabimento do pedido de restituição dos valores gastos, tendo em vista a determinação judicial Recurso não provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 318-323 e 347-349).

A parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 18, V, e 26 da Lei 6.766/1979.

Sustenta, em síntese, que a legislação de parcelamento do solo urbano não proíbe o ajuste contratual que prevê o repasse das despesas com obras de infraestrutura aos adquirentes dos lotes, devendo prevalecer a autonomia da vontade e a força obrigatória do contrato. Argumenta que a condenação sofrida em prévia Ação Civil Pública se limitou a impor uma obrigação de fazer, consistente na regularização do empreendimento, sem, contudo, afastar a obrigação de pagar assumida pelo adquirente no contrato particular. Aponta dissídio com o acórdão proferido no REsp nº 191.907/SP, que teria validado cláusula contratual semelhante. Por fim, requer o provimento do recurso para julgar procedente o pedido inicial de cobrança.

Foram apresentadas contrarrazões, pugnando pelo não provimento do recurso (fls. 351-367).

É o relatório.

VOTO

O juízo de primeira instância, nos autos de ação de cobrança ajuizada por SCALA IMOVEIS LTDA. em face de JOSÉ MARIA MARTINS, julgou improcedente o pedido que visava ao ressarcimento de custos com obras de infraestrutura em loteamento. A sentença (fls. 254-262) fundamentou-se no fato de que a loteadora, ora recorrente, havia sido previamente condenada em Ação Civil Pública a executar e custear tais obras, em razão da irregularidade do empreendimento, o que tornaria a cobrança dos adquirentes indevida por desrespeito à coisa julgada e por beneficiar a própria infratora.

Interposta apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por unanimidade, negou provimento ao recurso, mantendo a sentença por seus próprios fundamentos. O acórdão recorrido (fls. 303-308) reiterou que, diante da condenação judicial anterior que impôs à loteadora a obrigação de regularizar o empreendimento às suas expensas, a pretensão de repassar esses custos aos adquirentes afronta a decisão judicial e a boa-fé.

Assim posta a questão, passo ao exame do recurso especial.

A controvérsia cinge-se a definir se, em um cenário de loteamento comercializado de forma irregular, cuja regularização e implantação de infraestrutura foram judicialmente impostas à loteadora em sede de Ação Civil Pública, subsistem a validade e a exigibilidade de cláusula contratual que transfere os custos dessas mesmas obras aos adquirentes.

O recurso não merece prosperar.

De início, observo que o recurso especial não ultrapassa o juízo de admissibilidade, por encontrar óbice em enunciados sumulares desta Corte.

A recorrente sustenta ofensa aos arts. 18, V, e 26 da Lei 6.766/1979, defendendo a tese de que a legislação federal não veda o repasse contratual dos custos de infraestrutura aos compradores de lotes. Contudo, o acórdão recorrido não decidiu a controvérsia com base na análise abstrata da validade de tal cláusula, mas sim a partir de uma premissa fática específica e determinante: a existência de uma prévia condenação judicial, em sede de Ação Civil Pública (processo nº 0006651-07.2006.8.26.0368), que impôs à própria loteadora o dever de executar e custear as obras de regularização, justamente como consequência da comercialização irregular do empreendimento. O Tribunal de origem foi claro ao assentar que a cobrança era "incabível (...) por afrontar diretamente decisão judicial" e que seu acolhimento representaria "manifesto desrespeito à coisa julgada material" (fl. 306). Desse modo, o fundamento central do julgado não foi a interpretação dos dispositivos de lei federal ora invocados, mas sim os efeitos de uma decisão judicial anterior sobre a relação contratual. A questão federal, tal como posta no recurso, não foi objeto de debate específico e autônomo pela Corte de origem, o que atrai a incidência das Súmulas 282 do STF e 211 do STJ, por ausência de prequestionamento.

Ainda que se pudesse superar o óbice do prequestionamento, a análise da pretensão do recurso exigiria, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 deste Tribunal. As instâncias ordinárias, soberanas na análise dos fatos e das provas, estabeleceram que a recorrente comercializou um loteamento de forma irregular, como se rural fosse, embora a área já se encontrasse em perímetro urbano desde 1985, e que as obras de infraestrutura somente foram executadas em cumprimento a uma condenação judicial que visava, precisamente, a sanar a ilicitude perpetrada. A conclusão de que a cobrança é indevida, pois decorrente de uma obrigação imposta à loteadora como consequência de sua própria conduta irregular, está intrinsecamente ligada à valoração das circunstâncias fáticas que permearam a criação do loteamento e o desfecho da Ação Civil Pública. Para se chegar a uma conclusão diversa, seria necessário reavaliar a natureza do empreendimento, o caráter da condenação judicial e a conduta da loteadora, o que transcende a mera reavaliação jurídica e adentra o campo do reexame de provas, encontrando óbice intransponível na Súmula 7/STJ.

No que tange à alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, o recurso também não prospera. A recorrente aponta como paradigma o REsp nº 191.907/SP,

que teria reconhecido a legalidade da cláusula de repasse de custos de infraestrutura. No entanto, o dissídio jurisprudencial não está configurado, porquanto ausente a indispensável similitude fática entre os julgados confrontados. O precedente invocado analisou a validade da cláusula em um contexto de aparente regularidade do negócio jurídico, discutindo a questão em tese. A hipótese dos autos, todavia, apresenta uma particularidade crucial e distintiva: a cobrança origina-se de obras cuja execução foi imposta judicialmente à loteadora como sanção por ter comercializado um empreendimento clandestino. O acórdão paradigma não tratou da exigibilidade de tal cláusula em um cenário de ilicitude e de prévia condenação judicial. A ausência de identidade entre as bases fáticas que orientaram as decisões impede o conhecimento do recurso pela divergência.

Ainda que assim não fosse, melhor sorte não socorreria à recorrente quanto ao mérito da controvérsia. O acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo merece ser mantido por seus próprios e jurídicos fundamentos, que se alinham aos princípios que regem o direito contratual.

A recorrente busca amparo na força obrigatória dos contratos e na jurisprudência que, em tese, admite a validade da cláusula de repasse de custos. Contudo, tal tese parte de uma premissa que não se sustenta no caso concreto: a de um negócio jurídico hígido, despido de vícios em sua origem. As instâncias ordinárias delinearam, com base nas provas dos autos, um quadro fático que revela uma conduta inicial ilícita da loteadora, o que atrai a incidência de princípios que relativizam a autonomia da vontade.

Com efeito, a recorrente, ao comercializar um loteamento irregular sob a falsa aparência de "condomínio rural", furtou-se, por anos, ao cumprimento das obrigações que a Lei 6.766/1979 impõe ao empreendedor, notadamente a de prover a infraestrutura básica do parcelamento. A execução das obras somente ocorreu após ser judicialmente compelida a tanto, em Ação Civil Pública que visava exatamente à proteção dos adquirentes e da ordem urbanística.

A pretensão de, agora, cobrar dos adquirentes os custos de uma obrigação que lhe foi imposta como consequência direta de sua própria conduta ilícita representa um comportamento manifestamente contraditório, vedado pelo princípio da vedação ao comportamento contraditório, que é um desdobramento da boa-fé objetiva, prevista no artigo 422 do Código Civil. Não pode a parte que deu causa à irregularidade e que foi judicialmente sancionada por isso buscar transferir o ônus financeiro dessa sanção para a parte lesada pela sua conduta.

A jurisprudência desta Corte, ao admitir a validade da cláusula de repasse de custos, pressupõe um cenário de regularidade e transparência contratual. A situação é distinta quando o próprio contrato se insere em um contexto de ilegalidade e a cobrança deriva do cumprimento tardio de um dever legal, imposto por força de decisão judicial. Permitir o repasse dos custos, neste caso, seria cancelar o enriquecimento sem causa da loteadora e esvaziar a eficácia da decisão proferida na

Ação Civil Pública, que estabeleceu a responsabilidade da empreendedora pela reparação do dano urbanístico por ela causado.

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao julgar improcedente a cobrança, não negou vigência aos arts. 18 e 26 da Lei 6.766/1979, mas realizou uma interpretação sistemática e teleológica da norma, à luz dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, concluindo, de forma acertada, pela inexigibilidade da dívida.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 1.692.595 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2017/0205761-2

Número de Origem:

10017442020168260368 20160000567856 20160000797947 20160000797957

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SCALA IMOVEIS LTDA.

ADVOGADO : JOÃO GERMANO GARBIN E OUTRO(S) - SP271756

RECORRIDO : JOSE MARIA MARTINS

ADVOGADO : PAULO CESAR PISSUTTI - SP125409

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026