SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1917781 - SP (2021/0023313-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	KR EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	VINICIUS RIBEIRO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA - DF019680
RECORRIDO	:	MAURICIO ABADI
RECORRIDO	:	ESTY DANIELLA ELIA
ADVOGADOS	:	CARLA MALUF ELIAS - SP110819
		DENIS DONAIRE JUNIOR - SP147015
		SÉRGIO DE MENDONÇA - SP138817
		MASSAMI UYEDA - SP019438
		OTÁVIO RIBEIRO COELHO - SP406154

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONDOMÍNIO ESPECIAL HORIZONTAL DE CASAS (LEI 4.591/64). ALEGADA BURLA AO SISTEMA DE LOTEAMENTO URBANO PREVISTO NA LEI 6.766/79. NÃO CONFIGURAÇÃO. INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE PELA CONSTRUÇÃO. ATRIBUIÇÃO AOS ADQUIRENTES DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PREVISTOS NA LEI 4.591/64. RECURSO PROVIDO.

1. *"O fato de a incorporadora não ficar responsável pela edificação direta das casas do condomínio não caracteriza, por si só, burla ao sistema de loteamento previsto na Lei 6.776/79. Ao contrário, o art. 29 da Lei 4.591/64 expressamente prevê essa possibilidade, permitindo ao incorporador, quando não for também construtor, escolher tão somente alienar as frações ideais, sem se compromissar com a execução direta da construção do empreendimento incorporado, de modo que esta poderá ser contratada, em separado, pela incorporadora ou pelos adquirentes do imóvel, com terceiro - o construtor. Nessas hipóteses, para que fique caracterizada a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, basta que o incorporador, no ato de incorporação, providencie, perante a autoridade administrativa competente, a aprovação de projeto de construção"* (REsp 709.403/SP, Relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 6/12/2011, DJe de 10/2/2012).
2. No caso, conforme quadro fático delimitado pelas instâncias ordinárias, a incorporadora comprometeu-se com a venda de frações ideais, vinculando a construção das unidades, de responsabilidade dos adquirentes, a projeto aprovado pela municipalidade e registrado no cartório de imóveis, o que atende aos requisitos da Lei 4.591/64, não havendo que se falar em fraude à Lei 6.766/79 ou em nulidade do compromisso de compra e venda.
3. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA56969238 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/06/2026 12:57:28
Publicação no DJEN/CNJ de 06/07/2026. Código de Controle do Documento: 280cb67a-0a44-4dee-9894-0187bbebc4f7

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA56969238 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/06/2026 12:57:28
Publicação no DJEN/CNJ de 06/07/2026. Código de Controle do Documento: 280cb67a-0a44-4dee-9894-0187bbebc4f7

RECURSO ESPECIAL Nº 1917781 - SP (2021/0023313-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	KR EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	VINICIUS RIBEIRO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA - DF019680
RECORRIDO	:	MAURICIO ABADI
RECORRIDO	:	ESTY DANIELLA ELIA
ADVOGADOS	:	CARLA MALUF ELIAS - SP110819
		DENIS DONAIRE JUNIOR - SP147015
		SÉRGIO DE MENDONÇA - SP138817
		MASSAMI UYEDA - SP019438
		OTÁVIO RIBEIRO COELHO - SP406154

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONDOMÍNIO ESPECIAL HORIZONTAL DE CASAS (LEI 4.591/64). ALEGADA BURLA AO SISTEMA DE LOTEAMENTO URBANO PREVISTO NA LEI 6.766/79. NÃO CONFIGURAÇÃO. INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE PELA CONSTRUÇÃO. ATRIBUIÇÃO AOS ADQUIRENTES DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PREVISTOS NA LEI 4.591/64. RECURSO PROVIDO.

1. *"O fato de a incorporadora não ficar responsável pela edificação direta das casas do condomínio não caracteriza, por si só, burla ao sistema de loteamento previsto na Lei 6.776/79. Ao contrário, o art. 29 da Lei 4.591/64 expressamente prevê essa possibilidade, permitindo ao incorporador, quando não for também construtor, escolher tão somente alienar as frações ideais, sem se compromissar com a execução direta da construção do empreendimento incorporado, de modo que esta poderá ser contratada, em separado, pela incorporadora ou pelos adquirentes do imóvel, com terceiro - o construtor. Nessas hipóteses, para que fique caracterizada a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, basta que o incorporador, no ato de incorporação, providencie, perante a autoridade administrativa competente, a aprovação de projeto de construção"* (REsp 709.403/SP, Relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 6/12/2011, DJe de 10/2/2012).

2. No caso, conforme quadro fático delimitado pelas instâncias ordinárias, a incorporadora comprometeu-se com a venda de frações ideais, vinculando a construção das unidades, de responsabilidade dos adquirentes, a projeto aprovado pela municipalidade e registrado no cartório de imóveis, o que atende aos requisitos da Lei 4.591/64, não havendo que se falar em fraude à Lei 6.766/79 ou em nulidade do compromisso de compra e venda.

3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA58041465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/06/2026 12:57:31
Código de Controle do Documento: 641a2300-fe97-4582-b21e-0741aa091916

Trata-se de **recurso especial** interposto por KR EMPREENDIMENTOS LTDA, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"CONDOMÍNIO DE SOLO - Devolução das quantias pagas - Sentença de procedência - Inconformismo - Não acolhimento - Violação ao regramento legal do condomínio edilício de solo - Ausência de especificação das unidades autónomas, com vinculação a uma fração ideal do terreno, bem como de detalhamento das construções - Remessa de cópia dos autos ao Ministério Público para se apurar descumprimento da Lei n° 6.766/79. Recurso desprovido."* (fl. 550)

O recurso especial interposto anteriormente (REsp 1.620.773/SP) foi provido para reconhecer a **ocorrência de negativa de prestação jurisdicional no julgamento dos embargos de declaração** e determinar o retorno dos autos à Corte de origem para pronunciamento sobre os pontos omissos verificados, quais sejam a validade e legalidade do registro imobiliário do empreendimento, a aprovação da implantação do condomínio pelo órgão público municipal e a aplicação dos arts. 58 e 62 da Lei 4.591/64.

Em novo julgamento, o eg. Tribunal de Justiça acolheu os aclaratórios, sem efeitos modificativos, nos termos da seguinte ementa:

> *"Embargos de declaração. Acolhimento parcial - nos termos do determinado no recurso especial interposto pela embargante. Acórdão embargado integrado para sanar omissão referente à "validade e regularidade dos registros públicos e a possibilidade de o incorporador alienar apenas frações ideais, sem obrigação de entrega da área construída". Autores que não buscam a declaração de nulidade do registro público, mas sim do compromisso de aquisição da unidade 46 - irrelevância, para o desfecho da lide, da validade ou regularidade do registro. Dispositivos da Lei n° 4.591/64 que preveem a construção de unidades autônomas, de modo que inafastável a conclusão de que a mencionada lei não permite o condomínio de lotes sem vinculação à edificação — ausência, na matrícula do imóvel, de vinculação à edificação, com especificação das unidades autônomas, vinculação a uma fração ideal do terreno, como o detalhamento das construções, fugindo-se do regramento do condomínio edilício de solo. Embargos parcialmente acolhidos, sem efeitos infringentes."* (fl. 876)

Em suas razões recursais, a parte recorrente alega ofensa ao art. 8º da Lei 4.591/64, sustentando, em síntese, que o Condomínio Sítio das Hortênsias é um condomínio deitado, devidamente registrado e, portanto, regular, não havendo que se falar em loteamento, mas em condomínio edilício, sendo inaplicáveis ao caso as disposições da Lei 6.766/1979.

Sustenta que, nos termos dos pareceres jurídicos acostados aos autos, a ausência de abertura de matrículas para as respectivas unidades e o fato de os adquirentes assumirem a atribuição de construção das unidades não descaracterizam o empreendimento como condomínio em plano horizontal.

Alega que, "*conforme consta no Memorial de Incorporação, há, sim, vinculação de cada unidade de terreno à construção, tanto que a aprovação do projeto foi para que, em cada unidade, fosse construído um módulo com área mínima*" (fl. 890), devendo ser reconhecida a legalidade do negócio jurídico.

Requer, ao final, o provimento do recurso especial.

Documento eletrônico VDA58041465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/06/2026 12:57:31
Código de Controle do Documento: 641a2300-fe97-4582-b21e-0741aa091916

Apresentadas contrarrazões às fls. 906/914.

Instado a se manifestar, o Ministério Público Federal opinou pelo não conhecimento do recurso, nos termos da seguinte ementa:

> *"Civil. Contrato. Incorporação. Condomínio edilício de casas. Requisitos. Condomínio de Lotes. Negativa de vigência à lei federal. Não configuração. Interpretação da lei federal. Parecer pelo não conhecimento do recurso especial."* (fl. 1.015)

Na sessão de 04.11.2025, iniciado o julgamento, com a apresentação do voto deste Relator, pediu vista antecipada o Ministro Marco Buzzi (fl. 1.047).

Tendo em vista a sucessão do acervo processual (art. 72, III, do RISTJ), o Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), por entender que não subsistem os motivos que ensejaram o pedido de vista, devolveu os autos a este Relator para prosseguimento do julgamento (fl. 1.052).

É o relatório.

VOTO

Conforme se extrai dos autos, em 14 de abril de 1991, MAURICIO ABADI e ESTY DANIELLA ELIA, ora recorridos, comprometeram-se a adquirir de KR EMPREENDIMENTOS LTDA uma **unidade residencial** no "Condomínio Sítio das Hortências", na cidade de São Roque/SP, pelo valor de US$ 40.000,00 (quarenta mil dólares americanos).

Em novembro de 2008, os recorridos ajuizaram ação declaratória de nulidade de negócio jurídico, cumulada com pedido de restituição das quantias pagas, buscando a **anulação de proposta para aquisição de unidade** do "Condomínio Sítio das Hortências" sob o fundamento de que **o empreendimento, apesar de registrado como condomínio, é um loteamento irregular, sendo o negócio jurídico nulo de pleno direito**.

O Juízo *a quo* julgou **procedente a demanda**, concluindo pela **nulidade do negócio jurídico** celebrado entre as partes e condenando a ré ao reembolso integral das quantias pagas pelos autores (fls. 437/442).

Ao julgar a apelação, o eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a sentença de procedência dos pedidos, sob o argumento de que a ausência de especificação adequada das unidades autônomas com a realização das construções a critério dos adquirentes caracteriza loteamento irregular e configura violação à Lei 6.766/79 (fls. 548/553).

A KR EMPREENDIMENTOS LTDA interpôs recurso especial (REsp 1.620.773/SP), o qual foi provido pelo il. **Ministro Lázaro Guimarães** (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região) para, reconhecendo a ocorrência de **violação ao art. 535 do CPC/73**, **determinar o retorno dos autos à Corte de origem para que se pronunciasse acerca das alegações da recorrente quanto à validade e regularidade dos registros públicos e à possibilidade de o incorporador alienar apenas frações ideais, sem obrigação de entrega de área construída, nos termos da Lei 4.591/64** (fls. 781/782).

Documento eletrônico VDA58041465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/06/2026 12:57:31
Código de Controle do Documento: 641a2300-fe97-4582-b21e-0741aa091916

Em novo julgamento, no entanto, o eg. Tribunal de Justiça acolheu parcialmente os embargos de declaração, sem efeitos infringentes, consignando que: (I) **a validade ou regularidade do registro é irrelevante para o desfecho da lide, pois os autores não buscaram a nulidade do registro público, mas sim do compromisso de aquisição da unidade;** e (II) a Lei 4.591/64 não permite o condomínio de lotes sem vinculação à edificação, sendo que a venda de fração ideal sem compromisso de construção não atende aos requisitos legais, caracterizando o empreendimento como loteamento irregular. É o que se extrai do seguinte trecho do v. acórdão recorrido:

> *"No que se refere à validade e regularidade do registro do empreendimento enquanto não anulado ou cancelado, esclareça-se que autores/apelados, ora embargados,* ***não buscam a declaração de nulidade do registro público, mas sim do compromisso de aquisição da unidade 46,*** *consubstanciado no instrumento particular celebrado entre as partes e juntado com a inicial.*
>
> *Bem por isso,* ***por terem os autores/apelados, ora embargados, pleiteado a declaração de ineficácia do contrato, bem como a restituição das partes ao statu quo ante, com fundamento na alegação de que se evidencia a caracterização de loteamento fechado irregular, que não se reveste das características de um condomínio especial regido pela Lei n° 4.591/64, irrelevante para o desfecho da lide a validade ou regularidade do registro, ou mesmo os efeitos dele decorrentes.***
>
> *No tocante à interpretação dos artigos 8°, 29, 58 e 62 da Lei n° 4.591/64, em que pese a tese sustentada pela embargante e pelos pareceres por ela juntados, o fato é que os mencionados dispositivos legais preveem a construção de unidades autônomas, de modo que inafastável a conclusão de que a mencionada lei não permite o condomínio de lotes sem vinculação à edificação.*
>
> ***Realmente, o que os prefalados artigos preveem é a possibilidade de alienação de fração ideal de terreno pelo incorporador e a execução das obras, pelo regime de construção que vier a ser definido, seguindo os critérios previstos na própria lei em consonância com projeto previamente aprovado pela Municipalidade, não podendo ser permitido a cada comprador executar a obra que bem desejar, o que somente seria possível (pelo menos até a entrada em vigor da Lei n° 13.465/2017) nas hipóteses de parcelamento de solo (Lei n° 6.766/79).***
>
> *Conforme ensina o Eminente Desembargador Francisco Eduardo Loureiro, "(...) edificações, como casas (art. 8° da Lei n. 4.591/64), edifícios/garagem, jazigos ou mesmo cocheiras podem submeter-se ao regime jurídico do condomínio edilício, constituindo unidades autônomas. O que não se admite é o que se denomina 'condomínio de solo', com aquisição de terrenos sem edificação ou vinculação a edificação futura. A construção futura deve estar devidamente discriminada, com descrição da unidade autônoma, da fração ideal de terreno e prazo para construção. Deve se responder o que, quando, quem e como se constrói ,Admitir o contrário seria chancelar burla às normas cogentes da Lei n. 6.766/79. convertendo loteamento em condomínio edilício em fraude à lei." (Cezar Peluso [coord], Código civil comentado: Doutrina e jurisprudência, Barueri, SP: Manole, 1 la ed., 2017, comentário ao artigo 1331, p. 1268) (grifos não originais).*
>
> *Ocorre que, como bem asseverou o Magistrado em Primeiro Grau,* ***uma leitura superficial dos registros e averbações constantes da matrícula n° 7.638 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque possibilita a conclusão de que "a ré não se comprometeu a construir unidades autônomas, que é a obrigação primordial do incorporador imobiliário segundo a lei citada, tampouco se procedeu à abertura de matrículas individualizadas para as unidades autônomas, que foram prometidas à venda com a forma de fração ideal, malgrado no instrumento particular celebrado com os autores constasse o número da unidade adquirida. Em suma, várias das alíneas do citado dispositivo legal não foram observadas****".*

Documento eletrônico VDA58041465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/06/2026 12:57:31
Código de Controle do Documento: 641a2300-fe97-4582-b21e-0741aa091916

> ***Não há na matrícula do imóvel objeto de incorporação, como e exigido pela Lei n° 4.591/64, vinculação à edificação, com especificação das unidades autônomas, vinculação a uma fração ideal do terreno, como o detalhamento das construções*** *(fls. 353/357). Ao que se extrai da indigitada matrícula imobiliária,* ***os imóveis são construídos a critério dos adquirentes, fugindo-se do regramento do condomínio edilício de solo****.*
>
> ***Evidencia-se, desse modo, o chamado loteamento fechado irregular, o qual não se reveste das características de um condomínio especial regido pela Lei n° 4.591/64. É o quanto basta para a devolução dos valores indicados pelos autores****, valores estes que não foram impugnados especificadamente."* (fls. 879/880, g.n.)

Ao contrário do que entendeu o eg. Tribunal de Justiça, **a validade ou regularidade do registro é, sim, circunstância relevante para o desfecho da lide**.

Isso, porque **as instâncias ordinárias acolheram o pedido de nulidade contratual, condenando a recorrente à devolução de todos os valores pagos, com fundamento justamente na alegada irregularidade do registro**, uma vez que o empreendimento "Condomínio Sítio das Hortênsias" teria sido registrado como condomínio especial regido pela Lei 4.591/64, e assim comercializado, mas constituiria, na realidade, loteamento irregular. Leia-se, a propósito, o seguinte trecho da r. sentença:

> *"Mas basta uma leitura superficial dos registros e averbações constantes da matrícula 7.638 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque para inferir que* ***não se trata do instituto invocado, já que a ré não se comprometeu a construir unidades autônomas, que é a obrigação primordial do incorporador imobiliário segundo a lei citada, tampouco se procedeu à abertura de matrículas individualizadas para as unidades autônomas, que foram prometidas à venda com a forma de fração ideal, malgrado no instrumento particular celebrado com os autores constasse o numero da unidade adquirida****. Em suma, várias das alíneas do citado dispositivo legal não foram observadas.*
>
> ***No caso em foco evidencia-se o chamado loteamento fechado, o qual não se reveste das características de um condomínio especial regido pela Lei nº 4.591/64****. Trata-se de "uma modalidade especial de aproveitamento de espaço, para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios. Caracteriza-se pela formação de lotes autônomos, com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos" (José Afonso da Silva. Direito urbanístico brasileiro. São Paulo: Malheiros, 1997, p. 401).*
>
> *Conquanto não previsto expressamente na Lei nº 6.766/179 "é forma de parcelamento do solo urbano, que deve ser submetido ás disposições desse diploma legal, e que as vias de comunicação, praças e espaços livres integrantes do loteamento fechado passam, desde a data do registro do loteamento, a integrar o domínio dos Municípios" (Elvino Silva Filo. Loteamento fechado e condomínio deitado. São Paulo: RT, 1978, p. 46).*
>
> *O Superior Tribunal de Justiça, por seu turno, já decidiu que* ***"a venda de fração ideal de terras parceladas irregularmente não pode ser objeto de registro imobiliário, porque frauda a legislação especifica****; o Juiz que proíbe o registro desses negócios, sem a prévia oitiva do proprietário, não fere a garantia do contraditório, porque só ordenou o que o Oficial do Cartório já estava obrigado a fazem (RMS 9876/SP, 3ª Turma, Rel. Ari Pargendier, j. 17.8.99).*
>
> *Tais fundamentos são suficientes para afastar a argumentação da ré, em que pese o esforço de seu combativo advogado****. Os autores compraram parte ideal de área rural, sobre a qual se instituiu uma incorporação condominial, mas sem a especificação adequada da unidade autônoma e a regular observância da chamada Lei do Condomínio. Afetada a própria substância do negócio jurídico, a declaração de ineficácia por eles pleiteada é de rigor, restituindo-se as partes ao statu quo ante****."* (fls. 440/441, g.n.)

Documento eletrônico VDA58041465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/06/2026 12:57:31
Código de Controle do Documento: 641a2300-fe97-4582-b21e-0741aa091916

Conforme se extrai dos trechos da r. sentença e do v. acórdão estadual acima transcritos, foram dois os fundamentos centrais adotados para o reconhecimento da irregularidade do empreendimento: 1) a recorrente não se comprometeu a construir as unidades autônomas, o que seria obrigação primordial do incorporador imobiliário, segundo a Lei 4.591/64; e 2) ausência de abertura de matrículas individualizadas para as unidades autônomas comercializadas, que foram vendidas na forma de fração ideal.

Ocorre que, no julgamento do **REsp 709.403/SP**, a eg. Quarta Turma, sob a minha relatoria, entendeu que o **art. 29 da Lei 4.591/64 permite que a incorporadora venda frações ideais sem se responsabilizar pela construção direta das casas**, desde que haja projeto de construção aprovado pela municipalidade. O julgado ficou assim ementado:

> *"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMPUGNAÇÃO DE ATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONDOMÍNIO ESPECIAL HORIZONTAL DE CASAS (LEI 4.591/64). ALEGADA BURLA AO SISTEMA DE LOTEAMENTO URBANO PREVISTO NA LEI 6.766/79. NÃO CONFIGURAÇÃO. INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE PELA CONSTRUÇÃO. ATRIBUIÇÃO AOS ADQUIRENTES DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PREVISTOS NA LEI 4.591/64. SÚMULAS 5 E 7/STJ.*
> *1. O recurso especial não é viável quanto à alegada ofensa ao art. 32 da Lei Municipal 3.525/98, tendo em vista o enunciado 280 da Súmula do eg. Supremo Tribunal Federal.*
> ***2. O loteamento, disciplinado pela Lei 6.766/79, difere-se do condomínio horizontal de casas, regulado pela Lei 4.591/64 (art. 8º). E a diferença fundamental entre o loteamento (inclusive o fechado) e o condomínio horizontal de casas consubstancia-se no fato de que no primeiro há mero intuito de edificação (finalidade habitacional), sem que, para tanto, haja sequer plano aprovado de construção. No segundo, no entanto, se ainda não houver a edificação pronta ou em construção, deve, ao menos, existir aprovação de um projeto de construção.***
> *3. Na hipótese dos autos, a colenda Corte Estadual - com base na análise do projeto de implantação de condomínio de casas previamente aprovado pela Prefeitura, do memorial descritivo das especificações da obra, do ato de incorporação do condomínio registrado no Cartório de Registro de Imóveis, bem como dos contratos de compra e venda entabulados entre os adquirentes das unidades autônomas e a incorporadora - concluiu que se tratava de verdadeiro condomínio horizontal de casas e de incorporação imobiliária, e não de loteamento. Entendeu, nesse contexto, que foram cumpridos os requisitos previstos na Lei 4.591/64. Além disso, concluiu que não houve a alegada burla ao regramento cogente da Lei 6.766/79, uma vez que não ficou comprovada nenhuma intenção da incorporadora no sentido de vender unicamente lotes de terreno.*
> ***4. O fato de a incorporadora não ficar responsável pela edificação direta das casas do condomínio não caracteriza, por si só, burla ao sistema de loteamento previsto na Lei 6.776/79. Ao contrário, o art. 29 da Lei 4.591/64 expressamente prevê essa possibilidade, permitindo ao incorporador, quando não for também construtor, escolher tão somente alienar as frações ideais, sem se compromissar com a execução direta da construção do empreendimento incorporado, de modo que esta poderá ser contratada, em separado, pela incorporadora ou pelos adquirentes do imóvel, com terceiro - o construtor. Nessas hipóteses, para que fique caracterizada a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, basta que o incorporador, no ato de incorporação, providencie, perante a autoridade administrativa competente, a aprovação de projeto de construção.***
> *5. No caso em apreço, consoante se dessume dos v. acórdãos (apelação e embargos infringentes) proferidos pela colenda Corte local, a incorporadora*

Documento eletrônico VDA58041465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/06/2026 12:57:31
Código de Controle do Documento: 641a2300-fe97-4582-b21e-0741aa091916

> *apenas celebrou contrato de compra e venda de frações ideais, vinculando-o a projeto de construção aprovado pela Municipalidade, não ficando ela própria responsável pela construção das casas nos condomínios. A incorporadora, autorizada pela Lei 4.591/64, providenciou a aprovação de projeto de construção perante a Administração Municipal e o incluiu no Memorial de Incorporação, levado a Registro no Cartório Imobiliário. No contrato celebrado com os adquirentes do imóvel, ficou firmada a responsabilidade destes em providenciar a obra em conjunto com a construtora.*
> *6. Diante das conclusões da colenda Corte de origem, delineadas com base no acervo fático-probatório dos autos e nas cláusulas dos ajustes celebrados entre as partes, não há outra solução senão, na via estreita do recurso especial, adotar o suporte fático delineado na instância ordinária, tendo em vista os óbices previstos nos enunciados nº 5 e 7 da Súmula do eg. STJ, para, então, concluir pela lisura do ato de incorporação imobiliária do empreendimento, registrado no Registro de Imóveis competente e aprovado pelo Município.*
> *7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, improvido."*
> (REsp 709.403/SP, Relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 6/12/2011, DJe de 10/2/2012, g.n.)

O fato de a incorporadora não ficar responsável pela edificação direta das casas do condomínio não descaracteriza o condomínio horizontal de casa, uma vez que a Lei 4.591/64 prevê expressamente essa possibilidade, conforme dispõe o art. 29:

> *Art. 29.* ***Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações****, coordenando e levando a têrmo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.*
>
> *Parágrafo único.* ***Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador****.*

Isso significa que **o incorporador pode escolher alienar as frações ideais** sem se comprometer com a construção do empreendimento incorporado, que poderá ser contratado tanto pela incorporadora quanto pelos adquirentes do imóvel. E **para que se caracterize a vinculação entre a alienação das frações ideais e a construção das unidades autônomas, essa, sim, exigência legal expressa, basta que o incorporador proceda à aprovação de projeto de construção perante a autoridade administrativa competente.**

No presente caso, extrai-se dos autos que **a incorporadora comprometeu-se com a venda de frações ideais, não ficando responsável pela construção das casas nos condomínios,** tendo constado do memorial descritivo transcrito na petição inicial que "*A construção será executada de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal local, nos termos do Alvará de Construção n 7.591, expedido em 21 de novembro de 1985, com prazo de validade de 05 (cinco) anos. Área total a ser construída: - 4.749,95 metros quadrados*" (fl. 5), do que **se depreende que houve o registro e a aprovação de projeto de construção ao qual se vincula o compromisso de compra e venda**.

Documento eletrônico VDA58041465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/06/2026 12:57:31
Código de Controle do Documento: 641a2300-fe97-4582-b21e-0741aa091916

Nesse contexto, conforme quadro fático delimitado pelas instâncias ordinárias, ao contrário do que entendeu o eg. Tribunal de Justiça, **não se trata de loteamento fechado irregular, mas de condomínio horizontal de casas e de incorporação imobiliária, pois devidamente cumpridos os requisitos previstos na Lei 4.591/64**, **não havendo que se falar em fraude à Lei 6.766/79, de modo que não se sustenta a alegada nulidade do compromisso de compra e venda**.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso especial para julgar improcedente a ação declaratória de nulidade de negócio jurídico.

Fica a parte recorrida obrigada ao pagamento de custas processuais e honorários sucumbenciais, os quais são fixados em 10% sobre o valor da causa.

É como voto.

Documento eletrônico VDA58041465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/06/2026 12:57:31
Código de Controle do Documento: 641a2300-fe97-4582-b21e-0741aa091916

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0023313-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.917.781 / SP**

Números Origem: 03391102120098260000 20062008 201102908924 3391102120098260000
5830020082183577 6511044 85110442

PAUTA: 02/09/2025 JULGADO: 04/11/2025

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	KR EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	VINICIUS RIBEIRO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA - DF019680
RECORRIDO	:	MAURICIO ABADI
RECORRIDO	:	ESTY DANIELLA ELIA
ADVOGADOS	:	CARLA MALUF ELIAS - SP110819 DENIS DONAIRE JUNIOR - SP147015 SÉRGIO DE MENDONÇA - SP138817 MASSAMI UYEDA - SP019438 OTÁVIO RIBEIRO COELHO - SP406154

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator que dava provimento ao recurso especial, PEDIU VISTA antecipada o Ministro Marco Buzzi. Aguardam os demais.

Documento eletrônico VDA52031527 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 04/11/2025 18:05:25
Código de Controle do Documento: 8E0AB8DC-8ACE-4271-9EC6-37E5B682188A

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0023313-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.917.781 / SP**

Números Origem: 03391102120098260000 20062008 201102908924 3391102120098260000 5830020082183577 6511044 85110442

PAUTA: 02/09/2025 JULGADO: 03/02/2026

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão
Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. LAURA NOEME DOS SANTOS

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	KR EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	VINICIUS RIBEIRO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA - DF019680
RECORRIDO	:	MAURICIO ABADI
RECORRIDO	:	ESTY DANIELLA ELIA
ADVOGADOS	:	CARLA MALUF ELIAS - SP110819 DENIS DONAIRE JUNIOR - SP147015 SÉRGIO DE MENDONÇA - SP138817 MASSAMI UYEDA - SP019438 OTÁVIO RIBEIRO COELHO - SP406154

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, acolheu requerimento de prorrogação de prazo de pedido de vista, nos termos doa solicitação do Sr. Ministro Marco Buzzi.

Documento eletrônico VDA53827122 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 03/02/2026 16:31:02
Código de Controle do Documento: 3991F2B7-787D-4F9E-AFAF-116B2B3EE3E7

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2021/0023313-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.917.781 / SP**

Números Origem: 03391102120098260000 20062008 201102908924 3391102120098260000 5830020082183577 6511044 85110442

PAUTA: 12/05/2026 JULGADO: 12/05/2026

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. LAURA NOEME DOS SANTOS

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	KR EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	VINICIUS RIBEIRO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA - DF019680
RECORRIDO	:	MAURICIO ABADI
RECORRIDO	:	ESTY DANIELLA ELIA
ADVOGADOS	:	CARLA MALUF ELIAS - SP110819 DENIS DONAIRE JUNIOR - SP147015 SÉRGIO DE MENDONÇA - SP138817 MASSAMI UYEDA - SP019438 OTÁVIO RIBEIRO COELHO - SP406154

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA56664032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 12/05/2026 16:20:58
Código de Controle do Documento: F536CAAC-EDC3-4B01-9365-A65F66D448F8