SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3226679 - SP (2026/0136481-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	LUPA NEGOCIOS CORPORATIVOS LTDA
ADVOGADOS	:	CONSTANTINO MONDELLI FILHO - SP371708
		PRIMO PAMPADO - SP056751
		MARCIO NAPOLEONE CHUERI GURGEL - SP220018
AGRAVADO	:	ROZICLER GERALDI GARCIA DE OLIVEIRA
AGRAVADO	:	SILVIO LUCIANO DE OLIVEIRA
AGRAVADO	:	TEREZINHA GERALDI
ADVOGADOS	:	RENATA CARRARA BUSSAB SCRIPTORE - SP318150
		MARINA SALZEDAS GIAFFERI - SP271804
INTERES.	:	MISPAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO NAPOLEONE CHUERI GURGEL - SP220018
		VITOR PAMPADO - SP297501
		CONSTANTINO MONDELLI FILHO - SP371708

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. LOTEAMENTO IRREGULAR. ART. 37 DA LEI 6.766/1979. NEGÓCIO JURÍDICO NULO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. TAXAS CONDOMINIAIS INDEVIDAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE CLÁUSULAS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que confirmou a nulidade de compromisso de compra e venda relativo a loteamento não registrado, com restituição integral dos valores pagos e condenação por danos morais, afastando compensação por taxas condominiais e outros encargos.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional nos termos dos arts. 489 e 1.022 do CPC; e (ii) é possível

Documento eletrônico VDA59838097 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 13:33:59
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 51d8d990-e6f5-456f-900f-dbca03c21866

impor aos adquirentes o pagamento de taxas condominiais apesar da nulidade do contrato, à luz da Lei 6.766/1979 e do CC.

3. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais e fundamenta de modo suficiente as razões de decidir.

4. É nulo o compromisso de compra e venda de parcela de loteamento não registrado, conforme art. 37 da Lei 6.766/1979 e art. 166, VII, do CC, impondo o retorno ao *status quo ante* e a restituição integral dos valores pagos, sem geração de obrigações decorrentes do contrato nulo, inclusive taxas condominiais.

5. A revisão das conclusões sobre a compensação de encargos e a própria nulidade contratual demandaria interpretação de cláusulas e reexame de fatos e provas, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59838097 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 13:33:59
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 51d8d990-e6f5-456f-900f-dbca03c21866

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3226679 - SP (2026/0136481-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	LUPA NEGOCIOS CORPORATIVOS LTDA
ADVOGADOS	:	CONSTANTINO MONDELLI FILHO - SP371708
		PRIMO PAMPADO - SP056751
		MARCIO NAPOLEONE CHUERI GURGEL - SP220018
AGRAVADO	:	ROZICLER GERALDI GARCIA DE OLIVEIRA
AGRAVADO	:	SILVIO LUCIANO DE OLIVEIRA
AGRAVADO	:	TEREZINHA GERALDI
ADVOGADOS	:	RENATA CARRARA BUSSAB SCRIPTORE - SP318150
		MARINA SALZEDAS GIAFFERI - SP271804
INTERES.	:	MISPAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCIO NAPOLEONE CHUERI GURGEL - SP220018
		VITOR PAMPADO - SP297501
		CONSTANTINO MONDELLI FILHO - SP371708

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. LOTEAMENTO IRREGULAR. ART. 37 DA LEI 6.766/1979. NEGÓCIO JURÍDICO NULO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. TAXAS CONDOMINIAIS INDEVIDAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE CLÁUSULAS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que confirmou a nulidade de compromisso de compra e venda relativo a loteamento não registrado, com restituição integral dos valores pagos e condenação por danos morais, afastando compensação por taxas condominiais e outros encargos.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional nos termos dos arts. 489 e 1.022 do CPC; e (ii) é possível

Documento eletrônico VDA59376546 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:34
Código de Controle do Documento: 01575dd1-d31b-4721-8659-32e6cc22a459

impor aos adquirentes o pagamento de taxas condominiais apesar da nulidade do contrato, à luz da Lei 6.766/1979 e do CC.

3. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o acórdão enfrenta os pontos essenciais e fundamenta de modo suficiente as razões de decidir.

4. É nulo o compromisso de compra e venda de parcela de loteamento não registrado, conforme art. 37 da Lei 6.766/1979 e art. 166, VII, do CC, impondo o retorno ao *status quo ante* e a restituição integral dos valores pagos, sem geração de obrigações decorrentes do contrato nulo, inclusive taxas condominiais.

5. A revisão das conclusões sobre a compensação de encargos e a própria nulidade contratual demandaria interpretação de cláusulas e reexame de fatos e provas, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LUPA NEGÓCIOS CORPORATIVOS LTDA. (LUPA NEGÓCIOS) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Des. José Wilson Gonçalves, assim ementado:

> *COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO IRREGULAR. Procedência da ação principal (ação declaratória de nulidade c/c restituição e indenização por dano moral) promovida pelos autores e improcedência da ação de rescisão contratual (processo em apenso), promovida por uma das rés. Recurso das rés. Preliminar de nulidade. Afastamento. Juros de mora constituem pedido implícito e a alteração de seu termo inicial, cabível de ofício, não implica julgamento extra petita. Não se cogita de dis- pensa de juros pactuada em contrato, visto que declarado nulo. Tema 1.002 do STJ não aplicável ao caso, que trata de contrato nulo, e não de resolução de contrato por iniciativa do promitente comprador. Mérito. Desacolhimento. Comercialização ilegal e imissão na posse de loteamentos irregulares, que resultaram em edificações ilegais, desprovidas de autorização ou permissão e realizadas em descumprimento de leis municipais. Indícios de crimes ambientais. Ajuizamento de ação civil pública pelo Município. Compromisso de compra e venda nulo. Art. 37, Lei n. 6.766/79. Responsabilidade solidária das rés. Art. 47 da Lei n. 6.766/79. Empresa integrante do mesmo grupo econômico que recebeu parte dos pagamentos realizados pelos promitentes com- pradores, beneficiando-se do loteamento irregular. Restabelecimento do estado anterior. Restituição integral dos valores pagos, sem a compensação de valores devidos a título de rateio condominial, tempo de ocupação no imóvel ou comissão de corretagem. Contrato nulo, que não poderá emanar efeitos ou criar obrigações em relação aos autores. Restituição integral*

Documento eletrônico VDA59376546 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:34
Código de Controle do Documento: 01575dd1-d31b-4721-8659-32e6cc22a459

> *que tampouco distinguirá entre valores referentes à amortização ou aos encargos do financiamento. Súm. 2 do TJSP. Danos morais caracterizados. Indenizações fixadas em valor razoável (R$ 5.000,00 para cada um dos autores). Recurso desprovido, majorando-se a verba honorária a cargo dos apelantes (*e-STJ, fls. 802-803).

Nas razões do presente agravo, LUPA NEGÓCIOS alegou negativa da prestação jurisdicional, a não incidência da Súmula n. 7 desta Corte, além da demonstração do dissídio jurisprudencial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 886-895).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação declaratória de nulidade de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por SILVIO LUCIANO DE OLIVEIRA, ROZICLER GERALDI GARCIA DE OLIVEIRA e TEREZINHA GERALDI (SILVIO e outras) contra LUPA NEGÓCIOS e MISPAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (MISPAM).

Em uma segunda lide, a promitente vendedora, LUPA NEGÓCIOS pleiteou a resolução do negócio, indicando falta de pagamento da parcelas do preço por parte dos adquirentes.

Em primeira instância, apenas os pedidos da primeira lide foram julgados procedentes para declarar a nulidade do contrato descrito na inicial e condenar as requeridas, solidariamente, a restituir a integralidade do preço pago conforme planilha de cálculo de fls.73/74, valores estes que deverão ser corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde o ajuizamento (Lei 6.899/81, art. 1º, § 2º) e acrescidos juros legais de mora de 1% ao mês a contar da citação (CC., arts.405 e 406), além do pagamento de indenização por danos morais fixada em R$ 5.000,00 para cada autor. Ficam ratificados os efeitos da tutela de urgência. Em face do princípio da sucumbência, CONDENO as rés de forma solidária ao pagamento das despesas processuais, bem como dos honorários do advogado dos autores ora fixados em 10% do valor da condenação, devidamente atualizado até efetivo pagamento. Outrossim, na lide em apenso, como corolário da sucumbência, LUPA NEGÓCIOS foi condenada ao pagamento das despesas processuais e de honorários

Documento eletrônico VDA59376546 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:34
Código de Controle do Documento: 01575dd1-d31b-4721-8659-32e6cc22a459

advocatícios, fixados em 10% do valor da causa devidamente atualizado até efetivo pagamento (e-STJ, fls. 690-700).

Irresignadas, LUPA NEGÓCIOS e MISPAM apelaram, e o recurso não foi provido pelo TJSP, que confirmou os termos da sentença, em sua integralidade (e-STJ, fls. 801-811).

Os embargos de declaração opostos por LUPA NEGÓCIOS foram rejeitados (e-STJ, fls. 848-852).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, LUPA NEGÓCIOS alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 489, § 1º, II, III, IV e VI, 493 e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, e 121 e 421 do CC, ao sustentar, em síntese, **(1)** omissão do acórdão recorrido acerca das seguintes questões **(1.1)** a existência de precedente do próprio Tribunal estadual que decidiu a lide em sentido contrário ao acórdão recorrido; **(1.2)** a liberdade de contratar sobre obrigação condicional futura; e **(1.3)** a necessidade de condenação dos adquirentes ao pagamento das taxas condominiais; e **(2)** a responsabilidade de quem está na posse e usufruto do imóvel pelo pagamento das taxas condominiais, em consonância com o Tema 886 do STJ.

(1) Da violação dos arts. 489, § 1º, II, III, IV e VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC

Sobre os temas controvertidos, ao julgar o recurso de apelação interposto pela ora insurgente, o TJSP assim se pronunciou:

> *Verifica-se o ajuizamento de ação civil pública pelo Município de Arealva, na qual o ente alega que houve a comercialização ilegal e a imissão na posse de loteamentos irregulares, que resultaram em diversas edificações ilegais, desprovidas de autorização ou permissão e realizadas em descumprimento das leis municipais. Há, ainda, indícios de crimes ambientais, como o desmatamento da mata ciliar do córrego Taquarussu.*
> *Nessa ação, houve decisão concedendo tutela de urgência em janeiro de 2019, para, entre outras medidas, impedir novas vendas ou compromissos de vendas dos lotes.*
> *O compromisso de compra e venda a fls. 29/31 é nulo, nos termos do art. 37 da Lei n. 6.766/79, visto que trata da venda de parcela de loteamento não registrado, sendo caso de manter a condenação das rés à restituição integral dos valores pagos, a fim de restabelecer o status quo ante.*
> *Em casos semelhantes, decidiu esta Corte:*
> *[...]*
> *Não prospera a pretensão de compensação de eventuais valores devidos pelos autores a título de rateio condominial, tempo de ocupação no imóvel ou comissão de corretagem, visto que o contrato foi declarado nulo e não emana qualquer efeito ou obrigação em relação aos autores – considerando-se ainda que não seria razoável*

Documento eletrônico VDA59376546 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:34
Código de Controle do Documento: 01575dd1-d31b-4721-8659-32e6cc22a459

> *condená-los ao pagamento de despesas devidas em virtude da compra e posse de lote irregular e, segundo fotografias juntadas pela ré Lupa a fls. 603/605, sequer edificado, no qual não há indícios de que os autores residiram.*
> *[...]*
> *Justamente porque o contrato foi declarado nulo, os autores têm direito à restituição integral dos valores pagos – pouco importando a distinção entre valores referentes a amortização ou encargo do financiamento, visto que o provimento jurisdicional visa restituir os autores ao statu quo, o que implica a restituição da totalidade dos valores pagos em virtude da celebração do contrato nulo* (e-STJ, fls. 806-810).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, o que busca LUPA NEGÓCIOS é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o rejulgamento da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados nos referidos dispositivos da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*
> ***1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio**.*
> *2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.*
> *3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugna do, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.*
> *4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.*
> *5. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. em 25/11/2019, DJe de 29/11/2019 - sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA59376546 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:34
Código de Controle do Documento: 01575dd1-d31b-4721-8659-32e6cc22a459

Não se verifica, assim, a apontada negativa da prestação jurisdicional.

(2) Da responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais

Por sua vez, consoante asseverou o acórdão recorrido, no caso, não prospera a pretensão de compensação de eventuais valores devidos pelos autores a título de rateio condominial, tempo de ocupação no imóvel ou comissão de corretagem, uma vez que "o contrato foi declarado nulo e não emana qualquer efeito ou obrigação em relação aos autores – considerando-se ainda que não seria razoável condená-los ao pagamento de despesas devidas em virtude da compra e posse de lote irregular e, segundo fotografias juntadas pela ré Lupa a fls. 603/605, sequer edificado, no qual não há indícios de que os autores residiram" (e-STJ, fl. 807).

A Lei n. 6.766/1979 estabelece regras para o loteamento e desmembramento de áreas urbanas, sendo aplicada em situações de expansão regional, visando a ocupação ordenada do solo, a prevenção de irregularidades e a garantia de infraestrutura básica necessária.

Nos termos do que dispõe o art. 37 da referida Lei do Parcelamento do Solo Urbano, "é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado", sendo o negócio jurídico, portanto, nulo, nos termos do art. 166, VII, do CC, o que enseja o retorno das partes ao *status quo ante*, assim como decidiu o acórdão recorrido.

Nesse sentido:

> *RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO REGISTRADO. CIENCIA DO ADQUIRENTE. CONTRATO ENTRE PARTICULARES. ILICITUDE DO OBJETO. VEDAÇÃO LEGAL. NEGÓCIO JURÍDICO NULO.*
> *1. Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico ajuizada em 14/09/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/02/2024 e concluso ao gabinete em 23/08/2024.*
> *2. O propósito recursal é decidir (I) se é válida a venda de lote não registrado se o adquirente estava ciente desta irregularidade no momento da compra e (II) se a Lei 6.766/79 é aplicável a contratos firmados entre particulares.*
> *3. Para a aplicabilidade da Lei 6.766/79 é irrelevante apurar se o loteamento e o desmembramento ostentam o caráter de empreendimento imobiliário, se o vendedor atua como profissional do ramo ou se incide relação consumerista.*
> *4. Não tendo o loteador nem requisitado a aprovação do loteamento perante a Prefeitura Municipal e iniciado mesmo assim a urbanização deste, estar-se-á diante do chamado loteamento clandestino ou irregular.*
> *5. O objeto do contrato de compra e venda de terreno não registrado é ilícito, pois a Lei 6.766/79 objetiva exatamente coibir os nefastos efeitos ambientais e sociais do loteamento irregular.*

Documento eletrônico VDA59376546 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:34
Código de Controle do Documento: 01575dd1-d31b-4721-8659-32e6cc22a459

6. O art. 37 da Lei 6.766/79 estabelece que é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.
7. Tratando-se de nulidade, o fato de o adquirente ter ciência da irregularidade do lote quando da sua aquisição não convalida o negócio, pois, nessas situações, somente se admite o retorno dos contratantes ao "status quo ante".
8. Não tendo o loteador providenciado o registro do imóvel, independentemente de ter sido firmada entre particulares cientes da irregularidade do imóvel, a compra e venda de loteamento não registrado é prática contratual taxativamente vedada por lei e que possui objeto ilícito. Por isso, o negócio jurídico deve ser declarado nulo*.*
9. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários.
(REsp 2.166.273/SP, Relª. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. em 8/10/2024, DJe de 10/10/2024 - sem destaque no original)

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. Ação de resolução de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel loteado sem o devido registro do loteamento.
2. Ilicitude do objeto do contrato de promessa de compra e venda por disposições legais expressas 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.
3. Precedentes jurisprudenciais específicos desta Corte e dos Tribunais de Justiça do Distrito Federal e do Rio Grande do Sul.
4. 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"*.*
5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
(REsp 1.304.370/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. em 24/4/2014, DJe de 5/5/2014 - sem destaque no original)

Ademais, verifica-se que a revisão da conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, exigiria a interpretação de cláusulas contratuais, bem como o reexame dos elementos fático-probatórios da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observados, se aplicáveis, os termos do art. 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59376546 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:34
Código de Controle do Documento: 01575dd1-d31b-4721-8659-32e6cc22a459

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA59376546 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 13:41:34
Código de Controle do Documento: 01575dd1-d31b-4721-8659-32e6cc22a459

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.226.679 / SP

Número Registro: 2026/0136481-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10144868520228260071 10228123420228260071

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LUPA NEGOCIOS CORPORATIVOS LTDA
ADVOGADOS	: PRIMO PAMPADO - SP056751
	MARCIO NAPOLEONE CHUERI GURGEL - SP220018
	CONSTANTINO MONDELLI FILHO - SP371708
AGRAVADO	: ROZICLER GERALDI GARCIA DE OLIVEIRA
AGRAVADO	: SILVIO LUCIANO DE OLIVEIRA
AGRAVADO	: TEREZINHA GERALDI
ADVOGADOS	: RENATA CARRARA BUSSAB SCRIPTORE - SP318150
	MARINA SALZEDAS GIAFFERI - SP271804
INTERES.	: MISPAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: MARCIO NAPOLEONE CHUERI GURGEL - SP220018
	VITOR PAMPADO - SP297501
	CONSTANTINO MONDELLI FILHO - SP371708

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

Documento eletrônico VDA59610900 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:57:46
Código de Controle do Documento: 646865ce-538a-4a98-91cb-0952b08d2054

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610900 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:57:46
Código de Controle do Documento: 646865ce-538a-4a98-91cb-0952b08d2054