SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3272988 - SP (2026/0204908-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
AGRAVANTE	:	LABIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	ANTONIO GLAUCIUS DE MORAIS - SP336163
		INDIRA ERNESTO SILVA QUARESMA - SP342499
AGRAVADO	:	ASSOCIACAO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO CONDOMINIO VILLAGE LA MONTAGNE
ADVOGADA	:	SÔNIA MARIA DA SILVA GOMES E OUTRO(S) - SP190791
INTERES.	:	MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SOLO URBANO. PARCELAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. ÓBICES À ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

I - Na origem, trata-se de ação civil pública. Na sentença, anulou-se a autorização de desdobro das áreas das matrículas 62.078 e 65.861, condicionando o desdobro à autorização da Associação de Moradores. No Tribunal *a quo*, a sentença foi parcialmente reformada. O valor da causa foi fixado em R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

II - Após interposição de agravo em recurso especial, vieram os autos ao Superior Tribunal de Justiça. Não se deve conhecer do recurso especial.

III - A irresignação da parte recorrente acerca da matéria, vai de encontro às convicções do julgador *a quo*, que decidiu o ponto com lastro no conjunto probatório constante dos autos. Dessa forma, para rever tal posição e interpretar os dispositivos legais indicados como violados, seria necessário o reexame desses mesmos elementos fático-probatórios, o que é vedado no âmbito estreito do recurso especial. Incide na hipótese o enunciado n. 7 Súmula do STJ.

IV - Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido.

Documento eletrônico VDA59724225 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 03/09/2026 13:31:29
Publicação no DJEN/CNJ de 08/09/2026. Código de Controle do Documento: abf20cd3-a08e-4a5d-862f-52a0fa8f93ef

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 27/08/2026 a 02/09/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Thereza de Assis Moura, Marco Aurélio Bellizze, Teodoro Silva Santos e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 02 de setembro de 2026.

Ministro Francisco Falcão
Relator

Documento eletrônico VDA59724225 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 03/09/2026 13:31:29
Publicação no DJEN/CNJ de 08/09/2026. Código de Controle do Documento: abf20cd3-a08e-4a5d-862f-52a0fa8f93ef

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3272988 - SP (2026/0204908-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
AGRAVANTE	:	LABIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	ANTONIO GLAUCIUS DE MORAIS - SP336163
		INDIRA ERNESTO SILVA QUARESMA - SP342499
AGRAVADO	:	ASSOCIACAO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO CONDOMINIO VILLAGE LA MONTAGNE
ADVOGADA	:	SÔNIA MARIA DA SILVA GOMES E OUTRO(S) - SP190791
INTERES.	:	MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SOLO URBANO. PARCELAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. ÓBICES À ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

I - Na origem, trata-se de ação civil pública. Na sentença, anulou-se a autorização de desdobro das áreas das matrículas 62.078 e 65.861, condicionando o desdobro à autorização da Associação de Moradores. No Tribunal *a quo*, a sentença foi parcialmente reformada. O valor da causa foi fixado em R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

II - Após interposição de agravo em recurso especial, vieram os autos ao Superior Tribunal de Justiça. Não se deve conhecer do recurso especial.

III - A irresignação da parte recorrente acerca da matéria, vai de encontro às convicções do julgador *a quo*, que decidiu o ponto com lastro no conjunto probatório constante dos autos. Dessa forma, para rever tal posição e interpretar os dispositivos legais indicados como violados, seria necessário o reexame desses mesmos elementos fático-probatórios, o que é vedado no âmbito estreito do recurso especial. Incide na hipótese o enunciado n. 7 Súmula do STJ.

IV - Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido.

Documento eletrônico VDA58828168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:47:52
Código de Controle do Documento: d9367bd0-6c4b-4aa9-b9da-1748ceaff027

RELATÓRIO

O recurso especial foi interposto no TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra acórdão com o seguinte resumo de ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA -LEGITIMIDADE ATIVA DE ASSOCIAÇÃO CIVIL - PERTINÊNCIA TEMÁTICA ENTRE O OBJETO DA AÇÃO E OS FINS DA ASSOCIAÇÃO - PERTINÊNCIA VERIFICADA A FIM QUE SE PRESERVE E VALORIZE A MAIOR OPORTUNIDADE DE CONTROLE E ACESSO À JUSTIÇA PARA AS ASSOCIAÇÕES CIVIS - INAPLICÁVEL O ART. 515, §3°, DO CPC, TENDO EM VISTA QUE NEM TODOS OS INTEGRANTES DO POLO PASSIVO DA DEMANDA FORAM CITADOS - SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO REFORMADA - RECURSO PROVIDO.

Em julgamento de apelação envolvendo ação civil pública proposta por associação de moradores em face do ente municipal e empresa loteadora, a 3ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento ao recurso para determinar o prosseguimento do feito com citação das rés, reformando a sentença que havia extinguido o processo sem resolução de mérito por ilegitimidade ativa da associação (fls. 616-621).

O relator assentou a legitimidade ativa da associação à luz da pertinência temática exigida pelo art. 5º, I, V, "b", da Lei nº 7.347/1985, compreendida de forma extensiva e compatível com o objeto institucional ("art. 3º" do estatuto social) e com a democratização do acesso à justiça nas ações coletivas (fls. 618-620). Registrou que a controvérsia interna no Ministério Público sobre a pertinência temática não impede o reconhecimento da legitimidade, prevalecendo interpretação que maximize o controle social e a tutela de interesses coletivos e urbanísticos, também admitidos pelo art. 1º, IV e VI, da Lei nº 7.347/1985 (fls. 619-620). Como questão de ordem pública, reconheceu a inviabilidade de aplicação do art. 515, § 3º, do Código de Processo Civil (CPC), diante da ausência de citação de todos os integrantes do polo passivo e da própria falta de citação formal dos réus para contestar, determinando o retorno dos autos para regular formação da relação processual (fls. 620-621).

Documento eletrônico VDA58828168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:47:52
Código de Controle do Documento: d9367bd0-6c4b-4aa9-b9da-1748ceaff027

Recurso Especial do Município de São José do Rio Preto. O Município interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal (CF), alegando violação ao art. 5º, V, "b", da Lei nº 7.347/1985, por reconhecer a legitimidade ativa da associação sem pertinência temática entre o objeto da ação e os fins estatutários (fls. 628-632). Sustentou que não pretende revolver matéria fática, afastando a incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), e que a associação não incluiu, entre suas finalidades institucionais, a proteção ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem econômica, à livre concorrência ou ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, como exige a lei (fls. 632-633). Invocou doutrina de José dos Santos Carvalho Filho ("Ação Civil Pública", 5ª ed., Lumen Juris, 2005, p. 145) e de Ricardo de Barros Leonel ("Manual do Processo Coletivo", Revista dos Tribunais, 2002, p. 167) quanto aos requisitos de legitimidade das associações e à representatividade adequada (fls. 633-634). Citou precedentes do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), com ementas que condicionam a legitimidade da associação à previsão estatutária das finalidades elencadas no art. 5º da Lei nº 7.347/1985 e que rejeitam embargos em ação civil pública por ilegitimidade ativa (fls. 634-636). Postulou, ao final, o provimento do recurso para reformar o acórdão e manter a sentença que reconhecera a ilegitimidade ativa da associação (fls. 638).

A Presidência da Seção de Direito Público inadmitiu o recurso especial, por entender que os argumentos não infirmam a fundamentação adequada do acórdão recorrido e que não ficou evidenciado o maltrato à norma legal indicada; consignou, ainda, que a revisão da posição colegiada, no alcance pretendido, implicaria ofensa à Súmula nº 7/STJ (fls. 715).

Contra a inadmissão, o Município interpôs agravo, reiterando o cabimento do especial com base no art. 105, III, "a", da CF, e apontando ausência de fundamentação na decisão agravada, em ofensa ao art. 93, IX, da CF (fls. 718-719). Reiterou a violação ao art. 5º, V, "b", da Lei nº 7.347/1985, e o prequestionamento da matéria quanto à

Documento eletrônico VDA58828168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:47:52
Código de Controle do Documento: d9367bd0-6c4b-4aa9-b9da-1748ceaff027

pertinência temática, reproduzindo trechos do voto que enfrentaram o tema (fls. 721-725).

Em apelação interposta por Labin Empreendimentos e Participações Ltda. e por particular, a 3ª Câmara de Direito Público deu parcial provimento ao recurso para reconhecer a falta de interesse processual da associação quanto à anulação das autorizações de desmembramento que haviam expirado em 2010, e manteve a necessidade de submissão de futuros desmembramentos à autorização da Associação de Moradores, com fundamento no art. 28 da Lei nº 6.766/1979 e em parecer da Procuradoria do Município (fls. 1458-1463).

O relator assentou que as autorizações expedidas em 04/11/2009 tinham validade de 180 dias, expirando em maio de 2010, razão pela qual não subsistia interesse em anular atos sem eficácia (fls. 1461). Quanto a novos desmembramentos, aplicou o art. 28 da Lei nº 6.766/1979, que exige acordo entre o loteador e adquirentes atingidos, com aprovação municipal e averbação registral, reforçando a necessidade de consenso e supervisão do Poder Público para preservar a ordem urbanística (fls. 1461-1462). Amparou-se em parecer da Procuradoria Municipal que reputou "impositiva" a consulta à Associação de Moradores ou ao próprio condomínio, à luz da Lei nº 4.591/1964, tendo em vista a predefinição do número de unidades (fls. 1462).

Por fim, declarou prequestionada a matéria infraconstitucional e constitucional, citando entendimento do STJ de que é desnecessária a referência numérica dos dispositivos para caracterizar o prequestionamento (EDROMS 18.205/SP, Min. Felix Fischer, DJ 08/05/2006, p. 24) (fls. 1463).

Recurso Especial de Labin Empreendimentos e Participações Ltda. A recorrente interpôs recurso especial com base no art. 105, III, "a", da CF e nos arts. 1.029 e seguintes do Código de Processo Civil (CPC), alegando violação ao art. 28 da Lei nº 6.766/1979 (fls. 1544-1545). Resumiu a controvérsia: pretende desmembrar duas glebas

Documento eletrônico VDA58828168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:47:52
Código de Controle do Documento: d9367bd0-6c4b-4aa9-b9da-1748ceaff027

para criação de 14 lotes residenciais dentro do loteamento, nos termos do memorial descritivo registrado, sem alteração de área, sistema viário ou projeto urbanístico global (fls. 1549-1551). Sustentou que o art. 28 da Lei nº 6.766/1979 disciplina alterações de loteamento registradas pelo loteador e não se aplica ao desmembramento promovido por terceiro proprietário, distinguindo, com suporte no art. 2º, §§ 1º e 2º, da Lei nº 6.766/1979, o loteamento (com abertura ou modificação de vias) do desmembramento (subdivisão com aproveitamento da malha viária existente) (fls. 1552).

A Presidência inadmitiu o recurso especial por entender que o acórdão recorrido está conforme a legislação de regência e que a revisão pretendida implicaria violação à Súmula nº 7/STJ (fls. 1562-1563). Transcreveu a ementa do acórdão recorrido, destacando a aplicação do art. 28 da Lei nº 6.766/1979 e a necessidade de autorização da Associação de Moradores, com referência também à Lei nº 4.591/1964 e a julgado do Órgão Especial do TJSP (fls. 1562). Concluiu pela ausência de maltrato à norma federal e pela incidência do óbice da Súmula nº 7/STJ, inadmitindo o especial nos termos do art. 1.030, V, do CPC (fls. 1563). Fundamentos aplicados: Súmula nº 7/STJ; ausência de afronta a dispositivo legal; CPC (art. 1.030, V).

Em agravo contra a inadmissão, a recorrente sustentou a não incidência da Súmula 7/STJ por se tratar de questão eminentemente jurídica — correta interpretação do art. 28 da Lei nº 6.766/1979 — sem necessidade de revolvimento de provas (fls. 1575-1576). Apontou que o acórdão dos embargos de declaração aclarou expressamente a extensão conferida pelo Tribunal ao art. 28 (“abrange, inclusive, o controle sobre desmembramentos”, exigindo consenso e aprovação administrativa), razão pela qual a controvérsia cinge-se à subsunção normativa (fls. 1575-1576). No mérito, reiterou a violação ao art. 28 da Lei nº 6.766/1979, enfatizando a distinção conceitual entre loteamento e desmembramento e a ausência de base legal para exigir anuência da associação em hipóteses de desmembramento promovido por proprietário não loteador e sem alteração do sistema viário (fls. 1577-1578).

Documento eletrônico VDA58828168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:47:52
Código de Controle do Documento: d9367bd0-6c4b-4aa9-b9da-1748ceaff027

Após interposição de agravo em recurso especial, vieram os autos ao Superior Tribunal de Justiça.

É o relatório.

VOTO

No recurso especial a parte recorrente apresenta as seguintes alegações:

> [...]
> 19. A pretensão da recorrente é simplesmente desmembrar 2 glebas, para criação de 14 lotes residenciais dentro do loteamento Village la Montagne, exatamente nos termos do memorial descritivo registrado no cartório, sem nenhuma alteração de área.
> 20. E como a mudança na matrícula do imóvel limita-se, restringe-se, necessariamente, às duas glebas de propriedade da apelante (por isso que é desmembramento, em que a soma dos lotes criados deve ser igual à dos lotes desmembrados), sem nenhuma alteração em nenhuma outra área, nem mesmo no somatório da área total do loteamento, não há necessidade de alteração nos estatutos da Associação de Moradores, a não ser para incluir novos associados.
> 21. Exatamente por isso, não há necessidade de anuência da Associação de Moradores, como se passa a demonstrar.
> 22. Em primeiro lugar, é preciso entender o que diz o art. 28 da Lei n. 6.766/79, o qual, por duas razões, não se aplica ao caso.
> 23. A Lei nº 6.766/79 dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, o qual pode ocorrer por loteamento, desmembramento ou desdobro, este disciplinado pelas leis municipais. Regula, então, o empreendimento imobiliário consistente no loteamento de gleba (art. 2º, § 1º) para venda de lotes.
> 24. Depois de aprovado e registrado o loteamento (art. 18), as vendas podem ser iniciadas (art. 37).
> 25. O empreendedor (loteador) vincula-se ao projeto por ele registrado em cartório, pois, ao comprar um lote, o adquirente compra-o inserido em um projeto urbanístico.
> 26. Não poderia, assim, o loteador, modificar o projeto de loteamento depois de já ter vendido lotes, pois isso afetaria os termos contratuais dos adquirentes, que compraram um lote em um específico projeto urbanístico, que não pode ser alterado sem seu consentimento.
> 27. Daí a previsão expressa do art. 28, que adequadamente está inserido no Capítulo VII – DOS CONTRATOS, cuja forma padrão deve estar depositada em cartório e é obrigação exclusiva do loteador:
> [...]
> 28. É fato incontroverso que a Labin não é loteadora e os loteadores não fazem parte do presente processo sob nenhum aspecto.
> 29. Pela dicção do art. 28, eventual alteração nesse projeto de loteamento, pelo LOTEADOR, enseja a concordância dos adquirentes. Assim, esse requisito não se aplica aos casos de desmembramento de gleba, que é o caso dos autos, considerado o projeto apresentado pela recorrente.

Documento eletrônico VDA58828168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:47:52
Código de Controle do Documento: d9367bd0-6c4b-4aa9-b9da-1748ceaff027

[...]

31. A lei federal diferencia os institutos de loteamento e desmembramento em razão do seu efeito no sistema viário. Se for necessária abertura, modificação ou ampliação do sistema já existente, trata-se de loteamento. Caso contrário, desdobramento, no qual aproveitam-se as vias públicas existentes.

[...]

33. A diferenciação entre as formas de parcelamento de solo é essencial para se entender a extensão do empecilho colocado pela sentença e confirmado pelo TJSP, ao determinar que eventual desmembramento das áreas de propriedade da recorrente apenas poderá ocorrer com a autorização da Associação ora recorrida.

34. O TJSP está dando um alcance que o art. 28 da Lei 6.766/79 não tem. Alteração do loteamento exige acordo prévio entre Loteador e os Adquirentes, mas desmembramento ou desdobro exige apenas a aprovação da municipalidade.

35. Não obstante a informação a seguir não tenha repercussão no presente recurso, consta do processo que o Município confirmou (fls. 761) que a área está dotada de infraestrutura, caso em que o desmembramento demandaria apenas eventual continuação das ligações de água e esgoto já existentes, ou seja, sem qualquer alteração do memorial descritivo.

36. Em parecer complementar do assistente técnico do Município afirmou-se claramente que não se trata de alteração do loteamento solicitado pelo loteador mas sim, de um terceiro proprietário, solicitando desmembramento de imóvel líquido e certo e com viário definido (fl. 1146).

[...]

37. Com efeito, uma interpretação sistemática do art. 28 não permite concluir que é necessária de autorização de associação ou de quem quer que seja, exceto a Prefeitura, que é a autoridade competente, para aprovar o desmembramento.

38. Dessa forma, não há dúvida de que o r. acórdão do TJSP viola aludido dispositivo, porquanto não é aplicável aos casos de desmembramento de área, razão pela qual o presente especial merece provimento.

Verifica-se no Acórdão proferido na Corte de origem os seguintes fundamentos:

Oportuno consignar, inicialmente, que o Loteamento Village La Montagne foi projetado como loteamento fechado para 630 (seiscentos e trinta) lotes, com áreas de domínio público destinadas a equipamentos urbanos e sistema de laser, conforme alvará de licença da prefeitura Municipal de São José do Rio Preto e documentos juntados nos autos.

Conforme informado, por acordo firmado com o Município, os adquirentes dos lotes passaram a administrar as áreas do domínio público, e para isso se associaram e pagam taxa associativa. Ocorre que, pela Lei Municipal nº 9.665/06, a requerida Labin Empreendimentos e Participações Ltda., recebeu por dação em pagamento, áreas dominiais localizadas no interior do referido condomínio, as quais, conforme acima esclarecido são destinadas a equipamentos de laser e paisagismo, objeto depedido, pela requerida de desmembramento em dezesseis lotes, sem autorização dos proprietários.

Em relação ao mérito, oportuno citar os fundamentos manifestados no voto condutor (fls. 1431/1433):

“De fato, depreende-se dos autos que em março de 2009 foi protocolado o pedido para a expedição de Autorização para Desmembramento para áreas objeto das matrículas 62.078 e 65.861, conforme fls. 369 e seguintes.

As autorizações expedidas em 04/11/2009 constantes às fls. 371 (matrícula 65.681) e 375/376 (matrícula 62.078) possuíam 'validade de 180 dias, após a data de expedição'. Ou seja, as r. autorizações expiraram em maio/2010 não produzindo mais efeitos.

Documento eletrônico VDA58828168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:47:52
Código de Controle do Documento: d9367bd0-6c4b-4aa9-b9da-1748ceaff027

Tanto que a Labin Empreendimentos e Participações Ltda ingressou, em 2016, com nova solicitação para desmembramento de gleba no Condomínio Village La Montagne, conforme expediente de fls. 1.059/1.062.

Desse modo, carece a parte Autora de interesse processual em relação ao pleito de anulação da autorização de desdobro das áreas objeto das matrículas 62.078 e 65.861 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto.

No que se refere à determinação contida na sentença, estabelecendo que novos pedidos de desmembramento devem ser submetidos à prévia análise da Associação Autora, o artigo 28 da Lei nº 6.766/1979, que discorre sobre o parcelamento do solo urbano no Brasil, assim estabelece:

[...]

Como se vê, tal norma reforça a necessidade de consenso entre as partes, com a devida supervisão do Poder Público, para evitar prejuízos e manter a ordem urbanística.

Ademais, o parecer exarado pela Procuradoria do Município é no sentido da necessidade de consulta prévia da Associação de Moradores para o desmembramento requerido, verbis (fl. 1.050):

[...]

Desse modo, o pedido de desdobro das áreas deve mesmo ser submetida à autorização da Associação de Moradores autora, que verificará se a legislação foi devidamente cumprida pela demandada, fundamentando o aceite ou a recusa."

[...]

Portanto, de rigor a reforma parcial da r. sentença, para afastar a anulação da autorização de desdobro das áreas descritas, e assegurar que o pedido de desdobro delas deve ser submetido à autorização da autora, na forma da Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

[...]

No Acórdão que rejeitou os embargos de declarção os fundamentos seguintes:

[...]

Assim, as modificações em loteamentos já registrados não podem ser realizadas de forma unilateral, seja pelo loteador, seja por terceiros proprietários, sendo indispensável o consenso dos demais adquirentes, bem como a aprovação administrativa competente. Tal exigência abrange, inclusive, o controle sobre desmembramentos que alterem a configuração original do loteamento, assegurando a participação dos moradores e a fiscalização pelo poder público quanto a essas alterações.

Outrossim, não há que se cogitar o afastamento da Lei Municipal nº 5.138/92, considerando que o parecer da Procuradoria Municipal expressamente reconhece que "o Condomínio Village La Montagne, de fato, é um loteamento fechado" (fls. 1060), bem como a própria embargante afirma ter sido impedida de adentrar no loteamento (fls. 1252), indicando que há fechamento físico e limitação de acesso.

[...]

A irresignação da parte recorrente acerca da matéria, vai de encontro às convicções do julgador *a quo*, que decidiu o ponto com lastro no conjunto probatório constante dos autos. Dessa forma, para rever tal posição e interpretar os dispositivos legais indicados como violados, seria necessário o reexame desses mesmos elementos

Documento eletrônico VDA58828168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:47:52
Código de Controle do Documento: d9367bd0-6c4b-4aa9-b9da-1748ceaff027

fático-probatórios, o que é vedado no âmbito estreito do recurso especial. Incide na hipótese o enunciado n. 7 Súmula do STJ.

Fixados honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino a sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 1% sobre o valor já fixado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observados, se aplicáveis: i. os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do já citado dispositivo legal; ii. a concessão de gratuidade judiciária.

Agravo em recurso especial conhecido.

Recurso especial não conhecido.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58828168 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FRANCISCO FALCÃO Assinado em: 04/08/2026 15:47:52
Código de Controle do Documento: d9367bd0-6c4b-4aa9-b9da-1748ceaff027

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA

AREsp 3.272.988 / SP

Número Registro: 2026/0204908-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00069994120108260576 20130000217623 201602549912 6492010 69994120108260576

Sessão Virtual de 27/08/2026 a 02/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro FRANCISCO FALCÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Secretário

Bela. VANESSA ZACARIAS PEREIRA PONTES DA SILVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LABIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	: ANTONIO GLAUCIUS DE MORAIS - SP336163
	INDIRA ERNESTO SILVA QUARESMA - SP342499
AGRAVADO	: ASSOCIACAO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO CONDOMINIO VILLAGE LA MONTAGNE
ADVOGADA	: SÔNIA MARIA DA SILVA GOMES E OUTRO(S) - SP190791
INTERES.	: MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ASSUNTO	: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - ORDEM URBANÍSTICA - PARCELAMENTO DO SOLO

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 27/08/2026 a 02/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Thereza de Assis Moura, Marco Aurélio Bellizze, Teodoro Silva Santos e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Documento eletrônico VDA59689984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/09/2026 00:58:46
Código de Controle do Documento: 682257e8-bd8e-4afd-9dab-0808e8407326

Brasília, 02 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA59689984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/09/2026 00:58:46
Código de Controle do Documento: 682257e8-bd8e-4afd-9dab-0808e8407326