

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.0236.08.015980-9/001

**Tipo** Acórdão TJMG

**Data de Julgamento:** 22/04/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 28/04/2014

**Cidade:** Elói Mendes

**Estado:** Minas Gerais

**Relator:** Pedro Bernardes

## Ementa

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO – PARCELAMENTO DA ÁREA NÃO REGISTRADO – NULIDADE. - A lei 6.766/79, que regula o parcelamento de imóvel urbano, veda a venda ou promessa de compra e venda de lote antes do registro do parcelamento. - Se a promessa de compra e venda feita entre as partes ocorreu antes do registro do loteamento deve ser reconhecida a sua nulidade.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0236.08.015980-9/001**

**Relator:** Des.(a) Pedro Bernardes

**Relator do Acórdão:** Des.(a) Pedro Bernardes

**Data do Julgamento:** 22/04/2014

**Data da Publicação:** 28/04/2014

**EMENTA:** PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO – PARCELAMENTO DA ÁREA NÃO REGISTRADO – NULIDADE.

- A lei 6.766/79, que regula o parcelamento de imóvel urbano, veda a venda ou promessa de compra e venda de lote antes do registro do parcelamento.

- Se a promessa de compra e venda feita entre as partes ocorreu antes do registro do loteamento deve ser reconhecida a sua nulidade.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0236.08.015980-9/001 - COMARCA DE ELÓI MENDES - APELANTE(S): JAIME BERNARDES BUENO E SUA MULHER, MARIA DO CARMO DA SILVA BUENO - APELADO(A)(S): HEBERT MANUEL ALVES DE MENDONÇA

### ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos em NEGAR PROVIMENTO.

**DES. PEDRO BERNARDES, RELATOR.**

## DES. PEDRO BERNARDES (RELATOR)

### VOTO

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual proposta por Jaime Bernardes Bueno e Maria do Carmo Silva Bueno em face de Hebert Manuel Alves de Mendonça. Na sentença o MM. Juiz a quo reconheceu a nulidade no negócio jurídico celebrado entre as partes, cuja rescisão se pretendia por meio desta ação (ff. 132/137).

Em razões de ff. 142/151 afirmam os recorrentes, em síntese, que celebraram com o recorrido compra e venda de um lote; que o recorrido descumpriu o acordado, visto que não efetuou o pagamento de todo o preço contratual, o que motivou a propositura da presente ação de rescisão; que o julgador de primeiro grau entendeu que o contrato é nulo porque não pode haver compra e venda de loteamento não aprovado conforme previsão legal; que, no entanto, a divisão e demarcação da área cuja parcela foi vendida pelos apelados ao recorrido se encontra em fase de registro no cartório de imóveis; que desta forma não se pode falar em irregularidade do loteamento, e muito menos em nulidade do negócio entabulado entre as partes; que por meio de escritura foi dividida e destinada a propriedade de vários lotes havidos por herança, sendo que um deles foi atribuído aos apelantes; que não houve violação do disposto no art. 37, da Lei 6.766/79; que o que ainda não havia sido registrado era a escritura de divisão da área; que a outorga definitiva da escritura ao apelado só ocorreria depois do pagamento integral do preço do contrato; que os apelantes são legítimos proprietários da área vendida; que o recorrido não fez prova dos fatos por ele afirmados; que deve haver cumprimento da avença celebrada entre as partes; que diante do inadimplemento deve haver a rescisão do contrato; que a rescisão foi causada por culpa exclusiva do recorrido; que o recorrido deve ser condenado ao pagamento das indenizações pleiteadas. Tecem outras considerações e, ao final, pedem que a sentença seja reformada.

Intimado, o apelado apresentou contrarrazões às ff. 155/158 infirmando expressamente o apelo.

Preparo comprovado à f. 152.

Presentes os pressupostos de admissibilidade conheço do apelo.

Examinando os autos observa-se que as partes celebraram promessa de compra e venda de um lote urbano. De acordo com os apelantes o recorrido não efetuou o pagamento de todo o preço do contrato, o que os motivou a propor a presente ação de rescisão do negócio.

Na sentença, de ofício, o MM. Juiz de primeiro grau reconheceu a nulidade do contrato celebrado entre as partes, o que motivou a interposição do presente apelo pelos autores.

Afirmam os recorrentes que não se pode falar em nulidade e que o recorrido não fez prova dos fatos por ele afirmados, motivo pelo qual deve ser determinada a rescisão do contrato, e condenação do apelado ao pagamento das indenizações pleiteadas.

A meu sentir, deve ser mantida a sentença, tendo em vista a nulidade do negócio.

Como é sabido, o parcelamento do solo urbano, que deve ser feito por loteamento ou desmembramento, deve seguir os trâmites estabelecidos na Lei 6.766/79, em especial o disposto nos artigos 6º e seguintes. Ou seja, deve haver apresentação do projeto de parcelamento perante a Prefeitura, que por sua vez deverá aprová-lo, e em seguida deverá ocorrer o registro no cartório competente.

No presente caso, o que se depreende é que quando foi celebrado o negócio entre as partes o parcelamento da área na qual se localiza o lote vendido ao apelante ainda não se encontrava regularizado; o parcelamento não havia seguido os trâmites exigidos pela Lei 6.766/79, pelo menos não foi produzida prova neste sentido nos autos.

Na própria promessa de compra e venda foi mencionado que ainda não havia sido concluído o registro da divisão e demarcação da área onde se encontra o lote objeto da avença (f. 10). Ora, o que se pode inferir desta disposição contratual é que ainda não havia loteamento ou desmembramento registrado, e por esta razão não poderia ter havido a celebração do negócio jurídico ora em análise.

É que o art. 37, da Lei 6.766/79 prevê que é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado. Ou seja, não pode haver a venda de qualquer lote antes de se realizar regularmente o parcelamento do solo urbano. Se não obstante esta vedação os apelantes realizaram o negócio com o recorrido, deve ser reconhecida a nulidade, em razão do disposto no inciso VII, art. 166, do Código Civil de 2002, que prevê:

É nulo o negócio jurídico quando:

(...)

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

Desta forma, se a venda celebrada entre as partes é vedada, sem cominação de qualquer sanção, deve ser reconhecida a nulidade, tal como estabelecido na sentença.

A escritura pública de ff. 61/102, que indica a propriedade dos apelantes da área alienada, não demonstra a regularidade do loteamento na época da promessa de compra e venda. Nem mesmo a certidão de f. 103 se mostra capaz de demonstrar esta circunstância. Apesar desta certidão, emitida pelo cartório de imóveis, informar a existência de loteamento ela é datada de momento posterior aquele em que foi celebrado o negócio entre as partes e, além disto, ela não indica o momento que foi constituído o registro do loteamento.

Assim, mesmo que atualmente o loteamento esteja registrado, não há prova de que assim também o era na época da celebração da promessa de compra e venda. Não havendo prova neste sentido, e considerando que no próprio contrato foi feita menção à ausência de conclusão do registro de divisão e demarcação, não há como excluir a nulidade reconhecida na sentença.

Desta forma, entendo que deve ser mantida a decisão recorrida.

Com estas conclusões, NEGÓ PROVIMENTO ao apelo.

Custas pelos apelantes.

É como voto.

**DES. LUIZ ARTUR HILÁRIO (REVISOR)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. MÁRCIO IDALMO SANTOS MIRANDA** - De acordo com o(a) Relator(a).

**SÚMULA:** "NEGARAM PROVIMENTO."