

## Compra e venda entre particulares de lote não registrado é sempre nula, diz STJ

O contrato de compra e venda de lote não registrado é nulo se o loteador não adotou as medidas necessárias para a regularização do loteamento tempestivamente, ainda que o comprador esteja ciente das irregularidades.

Com essa conclusão, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve a nulidade de um contrato de compra e venda de lote no qual a falta de regularização do imóvel havia sido aceita por ambas as partes.



A pessoa que tentou vender o lote incluiu no contrato uma cláusula informando que não havia registro e a existência de ação civil pública em curso, movida pelo Ministério Público, que versava sobre a região.

A parte que queria comprar o imóvel inicialmente aceitou as condições, mas depois ajuizou ação declaratória de nulidade do negócio jurídico e conseguiu sentença favorável, confirmada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Ao STJ, o vendedor do lote defendeu que a vedação à transmissão de propriedade de imóvel irregular só se aplica a contratos firmados entre construtoras, incorporadoras ou afins com os consumidores.

### Nulidade total

Relatora da matéria, a ministra Nancy Andrighi afastou a argumentação do vendedor. Ela apontou que as regras para o loteamento e o desmembramento de áreas urbanas estão dispostas na [Lei 6.766/1979](#),

que não diferencia se o lote é fruto de empreendimento imobiliário ou não.

Assim, a magistrada concluiu que a lei se aplica a negócios jurídicos firmados entre particulares, o que inclui o artigo 37, que veda a venda ou a promessa de venda de parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Se o loteador não requisitou a aprovação da prefeitura e iniciou mesmo assim a urbanização, está-se diante de loteamento clandestino ou irregular, o que atrai a vedação para venda.

“Assim, o fato de o adquirente ter ciência da irregularidade do loteamento quando da sua aquisição não convalida o negócio nulo, pois, nessas situações, somente se admite o retorno dos contratantes ao ‘status quo ante’”, concluiu a relatora. A votação foi unânime.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 2.166.273**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-nov-02/compra-e-venda-entre-particulares-de-lote-nao-registrado-e-sempre-nula-diz-stj/>