

## **Decisão - STF**

### **Proprietários de terreno não devem responder solidariamente por quebra de contrato da construtora**

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) deu provimento ao recurso especial de um casal que, após vender terreno a uma construtora do Rio Grande do Sul, foi condenado solidariamente a pagar indenização pela paralisação das obras do empreendimento imobiliário que seria construído no local.

Surpreendidos com a notícia da falência da empresa e a conseqüente suspensão das obras, compradores das unidades ajuizaram ação de reparação de danos contra a construtora, seus sócios e também contra o casal que vendeu o terreno.

Entre outras coisas, alegaram que não teria ocorrido venda do terreno à construtora, mas uma simulação, com permuta por área construída, o que teria mantido o casal na condição de proprietário do imóvel.

Em outra ação, anterior, o casal vendedor havia conseguido a rescisão do contrato com a empresa e a reintegração na posse do imóvel, mas foi obrigado a pagar à massa falida as benfeitorias já construídas no local.

Na sentença, o juiz reconheceu a responsabilidade da construtora e dos sócios, mas afastou a obrigação dos proprietários do terreno. Os clientes, então, entraram com apelação no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS), que reformou a sentença e reconheceu a responsabilidade solidária do casal.

## **Valorização**

Segundo o acórdão, a responsabilização solidária foi consequência da forma como se deu o negócio entre as partes envolvidas. A decisão destacou que, no preço do terreno, foi embutida a valorização do empreendimento, com a projeção de lucro representado pelo edifício que ali seria erguido. Também foi levado em consideração o fato de a compra e venda e a incorporação não terem sido registradas.

Para os desembargadores, uma vez que os proprietários do terreno consentiram com a realização do projeto de forma irregular, inclusive com ampla divulgação comercial, deveriam responder solidariamente pelos prejuízos causados aos compradores dos imóveis. O TJRS considerou que haveria relação de consumo entre os proprietários do terreno e os compradores das unidades habitacionais.

Em recurso ao STJ, o casal alegou que sua relação com a construtora se limitou a uma operação de compra e venda e que o preço ajustado seria pago em dinheiro, parceladamente, e não em área construída, o que não permite sua caracterização como sócios do empreendimento.

## **Equiparação indevida**

O ministro Luis Felipe Salomão, relator, afastou a possibilidade de equiparação dos vendedores do terreno ao incorporador. Para o ministro, “a caracterização como incorporador pressupõe a prática efetiva, pelo proprietário do terreno, de atividade de promoção da construção da edificação condominial”.

Segundo o ministro, o tribunal estadual se equivocou ao cobrar dos proprietários do terreno obrigações impostas pela lei de incorporações aos incorporadores, como o registro do projeto.

Salomão lembrou precedentes da Quarta Turma no sentido de que a Lei de Incorporações (Lei 4.591/64) equipara o proprietário do terreno ao incorporador, desde que aquele pratique alguma atividade condizente com a relação jurídica incorporativa, atribuindo-lhe, nessa hipótese, responsabilidade solidária pelo empreendimento imobiliário.

No caso julgado agora, todavia, o casal limitou-se à mera alienação do terreno para a incorporadora, que tomou para si a responsabilidade exclusiva pela construção do empreendimento.

Quanto à valorização do terreno e a possível projeção do lucro decorrente da construção do edifício, o ministro destacou que a sentença, com base em prova pericial, consignou que o contrato de compra e venda foi celebrado de forma lícita, afastando a tese de simulação.

O ministro Salomão também refutou a incidência do Código de Defesa do Consumidor na relação entre o casal e os compradores das unidades. Para o relator, os proprietários do imóvel “não ostentam a condição de fornecedores”, porque não prestaram nenhum serviço nem ofereceram nenhum produto aos clientes da construtora.

Fonte: STJ. Disponível em 11.07.2013 em:  
[http://www.stj.jus.br/portal\\_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=110372&utm\\_source=agencia&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=pushsco](http://www.stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=110372&utm_source=agencia&utm_medium=email&utm_campaign=pushsco)