



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.358.359 - RS (2012/0262486-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : NÉDIO MAXIMINO PAZZETTI
ADVOGADOS : LUÍS ALBERTO ESPOSITO E OUTRO(S)
MARCOS HUGO DELLA LATTI E OUTRO(S)
AGRAVADO : VILSON JOSÉ FILIPPINI E OUTRO
ADVOGADO : VALÉRIA TEREZINHA WALTRICK PIRES DE SOUZA
AGRAVADO : PEDRO BETHIATTO
ADVOGADOS : GUILHERME ERNESTO ADAMI E OUTRO(S)
RENATO CORRADI E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROPRIETÁRIO REGISTRAL E INCORPORADOR. SOLIDARIEDADE. NÃO CONFIGURADA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

1. Ausência de violação ao artigo 535 do Código de Processo Civil, visto que, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.
2. O proprietário do terreno onde realizada a incorporação somente pode ser equiparado ao incorporador para fins de responsabilidade solidária se efetivamente praticou atos condizentes com a incorporação.
3. Inviabilidade de reexaminar contexto fático-probatório para verificar se foram praticados pelos proprietários registrais atos relativos à atividade de incorporação. Incidência da súmula 7/STJ.
4. Agravo não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 15 de dezembro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.358.359 - RS (2012/0262486-7)

AGRAVANTE : NÉDIO MAXIMINO PAZZETTI
ADVOGADOS : LUÍS ALBERTO ESPOSITO E OUTRO(S)
MARCOS HUGO DELLA LATTI E OUTRO(S)
AGRAVADO : VILSON JOSÉ FILIPPINI E OUTRO
ADVOGADO : VALÉRIA TEREZINHA WALTRICK PIRES DE SOUZA
AGRAVADO : PEDRO BETHIATTO
ADVOGADOS : GUILHERME ERNESTO ADAMI E OUTRO(S)
RENATO CORRADI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por NÉDIO MAXIMINO PAZZETTI em face de decisão da minha lavra assim sintetizada:

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROPRIETÁRIO REGISTRAIS E INCORPORADOR. SOLIDARIEDADE. NÃO CONFIGURADA.

1. Ausência de violação ao artigo 535 do Código de Processo Civil, visto que, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.
2. O proprietário do terreno onde realizada a incorporação somente pode ser equiparado ao incorporador para fins de responsabilidade solidária se efetivamente praticou atos condizentes com a incorporação.
3. Inviabilidade de reexaminar contexto fático-probatório para verificar se foram praticados pelos proprietários registraes atos relativos à atividade de incorporação. Incidência da súmula 7/STJ.
4. Recurso especial não provido.

O agravante sustenta alega que o tribunal deixou de apreciar o fato de que houve expressa assunção em instrumento contratual, por parte dos proprietários do imóvel, da obrigação de indenizar compradores desistentes de contratos de promessa de compra e venda.

Alega ser desnecessário reexaminar provas para verificar a responsabilidade dos proprietários do terreno onde edificado o condomínio, pois realizaram atos típicos de incorporação, como comercialização de unidades habitacionais, e assumiram obrigação de indenizar.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.358.359 - RS (2012/0262486-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : NÉDIO MAXIMINO PAZZETTI
ADVOGADOS : LUÍS ALBERTO ESPOSITO E OUTRO(S)
MARCOS HUGO DELLA LATTI E OUTRO(S)
AGRAVADO : VILSON JOSÉ FILIPPINI E OUTRO
ADVOGADO : VALÉRIA TEREZINHA WALTRICK PIRES DE SOUZA
AGRAVADO : PEDRO BETHIATTO
ADVOGADOS : GUILHERME ERNESTO ADAMI E OUTRO(S)
RENATO CORRADI E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROPRIETÁRIO REGISTRAL E INCORPORADOR. SOLIDARIEDADE. NÃO CONFIGURADA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

1. Ausência de violação ao artigo 535 do Código de Processo Civil, visto que, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.
2. O proprietário do terreno onde realizada a incorporação somente pode ser equiparado ao incorporador para fins de responsabilidade solidária se efetivamente praticou atos condizentes com a incorporação.
3. Inviabilidade de reexaminar contexto fático-probatório para verificar se foram praticados pelos proprietários registraes atos relativos à atividade de incorporação. Incidência da súmula 7/STJ.
4. Agravo não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O agravo regimental não prospera.

A parte agravante não trouxe razões hábeis à reforma da decisão agravada, que mantenho pelos seus próprios fundamentos, a seguir transcritos:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. Cuida-se de recurso especial interposto por NÉDIO MAXIMINO PAZZETTI, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO PÔR PARTE DO INCORPORADOR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS. NÃO CONFIGURADA. ART. 29 DA LEI Nº 4.591/64. DANO MORAL.

1. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS PROPRIETÁRIOS DO TERRENO. Não configurada.

a prova colacionada ao feito, especialmente, o contrato particular de promessa de compra e venda, tem-se que os demandados são apenas proprietários registrais dos terrenos sobre os quais foi edificado o empreendimento não praticando qualquer atividade que possa configurar ato de incorporador, nos termos do art. 29 da Lei nº 4.591/64. Assim, não possuem nenhum vínculo com a atividade construtiva, portanto, não podem ser responsabilizados solidariamente pelo pagamento de qualquer indenização em decorrência do descumprimento contratual.

2. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. No caso, o descumprimento contratual ocorreu de forma parcial, decorrendo daí as consequências do descumprimento. No entanto, não podem ser tidos como abalo moral a receber a indenização pleiteada. Sentença mantida.

APELO DESPROVIDO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 535 do Código de Processo Civil, 29 da Lei 4.591/64, 1.518 do Código Civil de 1916 e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Sustenta, em síntese: (a) nulidade do acórdão recorrido, pois, não obstante a oposição de embargos de declaração, não foi apreciado o art. 299 do Código Civil, nem o fato de que o dono do terreno e seu mandatário realizaram comercialização de unidade imobiliária, que seria ato típico de incorporação imobiliária; (b) existir responsabilidade solidária dos proprietários registrais do imóvel com o incorporado, tanto em decorrência de lei como de contrato.

Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial, consoante certidão à fl. 431.

Diante da negativa de seguimento (fls. 530 e-STJ), fora interposto agravo instrumento, provido (fl. 554 e-STJ) para determinar a subida do presente recurso.

É o relatório.

DECIDO.

2. Inicialmente, observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

3. Acerca da solidariedade entre os proprietários registrais e o incorporador, assim decidiu o tribunal de origem:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No atinente à legitimidade dos promitentes-vendedores para integrar o pólo passivo da demanda, registro que, da prova colacionada ao feito, especialmente, o contrato particular de promessa de compra e venda de fls. 27/28, constato que os demandados são apenas proprietários registrais dos terrenos sobre os quais foi edificado o empreendimento não praticando qualquer atividade que possa configurar ato de incorporador, nos termos do art. 29 da Lei n 4.591/64.

Assim, não possuem nenhum vínculo com a atividade construtiva, portanto não podem ser responsabilizados solidariamente pelo pagamento de qualquer indenização em decorrência do descumprimento contratual, porque inexistente qualquer relação jurídica material entre os antigos proprietários do imóvel e o adquirente da unidade habitacional, ora apelante.

Seguramente, na hipótese, cuida-se de contrato onde os proprietários permutaram parte do preço do terreno por unidades habitacionais a serem edificadas no empreendimento. Assinalo que, o fato dos promitentes vendedores do terreno receberem imóveis (localizados no empreendimento) como forma de pagamento do bem não os torna incorporador tampouco responsáveis por eventuais danos decorrentes do atraso na entrega da obra e/ou outros suportados pelos adquirentes. Destaco que, a decisão proferida na apelação cível 70003819653, fls. 169/176, já define Pedro Bethiatto como incorporador.

Da mesma maneira, o documento de fls. 174/176 (fls. 190/1 92), denominado de instrumento particular de transação e outras avenças' item V, firmado entre os condôminos e o construtor Eloir Antunes Ribeiro dá conta da condição de incorporador de Pedro Bethiatto.

Contrariamente ao alegado, os recibos de fls. 29 e 30, são inequívocos em apontar para os pagamentos feitos em favor do incorporador Pedro Bethiatto (art. 29 da Lei nº 4.591/64).

Nesse contexto, vai mantida a decisão de fls. 220/221 que entendeu que Vilson José Filippini e Rosimnari Picoli Filippini não têm responsabilidade solidária, porquanto não se enquadram no conceito de incorporador do art. 29 da Lei nº 4.591/64, isto é, não reúnem qualquer qualificação de incorporador.

Vale transcrever parte da bem lançada sentença de primeiro grau:

(...)

Incorporador, segundo o artigo 29 da Lei nº 4.531/64, é a "pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas".

Dessa forma, o réu Pedro, ao ter vendido ao autor um apartamento, que ainda estava sendo construído, comprometendo-se a entregá-lo a certo prazo (em março de 1999), devidamente concluído, como se vê na fl. 25,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

enquadra-se como "incorporador"

Ressalte-se que os antigos proprietários do bem, Vilson e Rosmeri, não possuem relação com o autor, pois venderam os Imóveis sobre os quais seriam construídos os prédios ao réu Pedro. E esse, com isso, passou de imediato a vender as unidades autônomas, sem as devidas cautelas.

E, mesmo que tenha sido destituído do encargo posteriormente, em virtude de assembléia entre os condôminos (fls. 174/176), responde pelos fatos praticados nessa função.

O entendimento do tribunal está em consonância com entendimentos já exarados nesta Corte, no sentido de que o proprietário do terreno onde realizada a incorporação somente pode ser equiparado ao incorporador para fins de responsabilidade solidária se efetivamente praticou atos condizentes com a incorporação.

A propósito:

PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. INEXECUÇÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO. INAPLICABILIDADE DO DIREITO DO CONSUMIDOR. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA.

1. O art. 535 do CPC permanece incólume quando o Tribunal de origem manifesta-se suficientemente sobre a questão controvertida, apenas adotando fundamento diverso daquele perquirido pela parte.

2. A Lei de Incorporações (Lei n. 4.591/1964) 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.

3. No caso concreto, a caracterização dos promitentes vendedores como incorporadores adveio principalmente da imputação que lhes foi feita, pelo Tribunal a quo, dos deveres ínsitos à figura do incorporador (art. 32 da Lei n. 4.591/1964), denotando que, em momento algum, sua convicção teve como fundamento a legislação regente da matéria, que exige, como causa da equiparação, a prática de alguma atividade condizente com a relação jurídica incorporativa, ou seja, da promoção da construção da edificação condominial (art. 29 e 30 da Lei 4.591/1964).

4. A impossibilidade de equiparação dos recorrentes, promitentes vendedores, à figura do incorporador demonstra a inexistência de relação jurídica consumerista entre esses e os compradores das unidades do empreendimento malogrado.

5. Recurso especial provido.

(REsp 1065132/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/06/2013, DJe 01/07/2013)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. INEXECUÇÃO CONTRATUAL. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO. SÚMULA 07 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. ART. 557, § 2º DO CPC. SÚMULA 284 DO STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA.

1. O art. 535 do CPC resta incólume quando o Tribunal de origem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

manifesta-se suficientemente sobre a questão controvertida, apenas adotando fundamento diverso daquele perquirido pela parte.

2. A inexecução de contrato de promessa de compra e venda de unidade habitacional, em virtude da ausência de construção do empreendimento imobiliário pela incorporadora, transcorridos 09 (nove) anos da data apazada para a entrega, causa séria e fundada angústia no espírito do adquirente, não se tratando, portanto, de mero dissabor advindo de corriqueiro inadimplemento de cláusula contratual, ensejando, assim, o ressarcimento do dano moral.

Precedentes.

3. 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. Na hipótese vertente, todavia, a jurisdição ordinária consignou, mediante ampla cognição fático-probatória, que a ora recorrida limitou-se à mera alienação do terreno para a incorporadora, que tomou para si a responsabilidade exclusiva pela construção do referido empreendimento.

4. Destarte, a questão relativa à existência de solidariedade entre a proprietária e a incorporadora mostra-se insindicável na estreita via do recurso especial, ante o teor da Súmula 07 do STJ.

5. O dissídio jurisprudencial não restou demonstrado nos moldes exigidos pelo RISTJ.

6. A ausência de argumentação hábil à compreensão da insurgência quanto à violação do art. 557, § 2º, do CPC, atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, parcialmente provido.

(REsp 830.572/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 26/05/2011)

De outra parte, alterar o entendimento do tribunal de origem, para afirmar que foram praticados pelos proprietários registraes atos relativos à atividade de incorporação, demanda reexaminar contexto fático-probatório, atividade não realizável nesta via especial. (fls. 562-566 e-STJ)

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0262486-7 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.358.359 / RS

Números Origem: 10400044473 1310400044473 4027704220108217000 70028143568 70035632785
70038150553

EM MESA

JULGADO: 15/12/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MÔNICA NICIDA GARCIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NÉDIO MAXIMINO PAZZETTI
ADVOGADOS : LUÍS ALBERTO ESPOSITO E OUTRO(S)
 MARCOS HUGO DELLA LATT A E OUTRO(S)
RECORRIDO : VILSON JOSÉ FILIPPINI E OUTRO
ADVOGADO : VALÉRIA TEREZINHA WALTRICK PIRES DE SOUZA
RECORRIDO : PEDRO BETHIATTO
ADVOGADOS : RENATO CORRADI E OUTRO(S)
 GUILHERME ERNESTO ADAMI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : NÉDIO MAXIMINO PAZZETTI
ADVOGADOS : LUÍS ALBERTO ESPOSITO E OUTRO(S)
 MARCOS HUGO DELLA LATT A E OUTRO(S)
AGRAVADO : VILSON JOSÉ FILIPPINI E OUTRO
ADVOGADO : VALÉRIA TEREZINHA WALTRICK PIRES DE SOUZA
AGRAVADO : PEDRO BETHIATTO
ADVOGADOS : RENATO CORRADI E OUTRO(S)
 GUILHERME ERNESTO ADAMI E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.