



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 708.414 - DF (2015/0102031-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADOS : IGOR RAMOS SILVA E OUTRO(S)
DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA
AGRAVADO : ELIAS CARLOS SELEME DORA
ADVOGADO : ELIAS CARLOS SELEME DORA (EM CAUSA PRÓPRIA)
INTERES. : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONTROVÉRSIA DIRIMIDA À LUZ DO CONTRATO E DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. TESE RECURSAL FUNDADA EM PREMISSE NÃO RECONHECIDA. SUMULAS NºS 283 E 284 DO STF. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. MANUTENÇÃO DO JULGADO PELOS SEUS PRÓPRIOS TERMOS. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, 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.

2. Tendo o acórdão, a partir da análise dos elementos de convicção dos autos, com destaque aos contratos firmados entre as partes, consignado a prática da atividade incorporativa pela agravante, concluindo pela sua legitimidade passiva, a pretensão recursal encontra óbice nos rigores contidos nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada pela agravante capaz de evidenciar a inadequação dos óbices invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser ele integralmente mantido.

4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de maio de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 708.414 - DF (2015/0102031-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADOS : IGOR RAMOS SILVA E OUTRO(S)
DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA
AGRAVADO : ELIAS CARLOS SELEME DORA
ADVOGADO : ELIAS CARLOS SELEME DORA (EM CAUSA PRÓPRIA)
INTERES. : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

ELIAS CARLOS SELEME DORA ajuizou ação de indenização contra TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. em razão da demora na entrega da vaga de garagem adquirida por contrato de promessa de compra e venda.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, tendo o Magistrado sentenciante condenado a ré ao pagamento do lucros cessantes a serem apurados em liquidação de sentença.

O Tribunal de origem, por sua vez, negou provimento ao apelo da TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, mantendo integralmente a decisão primeva.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fl. 471/480).

Irresignada, TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS interpôs recurso especial, sustentando, em síntese, a sua ilegitimidade passiva *ad causam*, apontando a violação do art. 39 da Lei nº 4.591/64, *uma vez que teria figurado apenas como alienante permutante do imóvel no qual a JFE 2 (incorporadora adquirente do terreno) promoveu a incorporação.*

O apelo nobre foi inadmitido sob o fundamento de incidência das Súmulas nºs 5 e 7 deste STJ. Por sua vez, o agravo interposto contra essa decisão não foi provido em decisão que recebeu a seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONTROVÉRSIA DIRIMIDA À LUZ DO CONTRATO E DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. TESE RECURSAL FUNDADA EM PREMISSE NÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECONHECIDA. SUMULAS NºS 283 E 284 DO STF. RECURSO NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 552).

Nas razões do presente regimental, TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS reitera a linha argumentativa já analisada, alegando, em síntese, que não pode ser considerada incorporadora no caso concreto, pois existem cláusulas expressas nos contratos firmados que retiram a sua responsabilidade pela incorporação e entrega do imóvel.

Pleiteia que a decisão atacada seja reconsiderada ou submetida ao crivo desta Terceira Turma.

Não houve impugnação (e-STJ, fl. 580).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 708.414 - DF (2015/0102031-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADOS : IGOR RAMOS SILVA E OUTRO(S)
DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA
AGRAVADO : ELIAS CARLOS SELEME DORA
ADVOGADO : ELIAS CARLOS SELEME DORA (EM CAUSA PRÓPRIA)
INTERES. : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONTROVÉRSIA DIRIMIDA À LUZ DO CONTRATO E DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. TESE RECURSAL FUNDADA EM PREMISSA NÃO RECONHECIDA. SUMULAS NºS 283 E 284 DO STF. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. MANUTENÇÃO DO JULGADO PELOS SEUS PRÓPRIOS TERMOS. AGRADO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, 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.

2. Tendo o acórdão, a partir da análise dos elementos de convicção dos autos, com destaque aos contratos firmados entre as partes, consignado a prática da atividade incorporativa pela agravante, concluindo pela sua legitimidade passiva, a pretensão recursal encontra óbice nos rigores contidos nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. Não sendo a linha argumentativa apresentada pela agravante capaz de evidenciar a inadequação dos óbices invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser ele integralmente mantido.

4. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 708.414 - DF (2015/0102031-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADOS : IGOR RAMOS SILVA E OUTRO(S)
DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA
AGRAVADO : ELIAS CARLOS SELEME DORA
ADVOGADO : ELIAS CARLOS SELEME DORA (EM CAUSA PRÓPRIA)
INTERES. : JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : JOÃO FORTES ENGENHARIA S A

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Conforme se viu no relatório, o presente agravo regimental decorre de ação de indenização ajuizada por ELIAS CARLOS SELEME DORA contra TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, tendo o magistrado sentenciante condenado a ré ao pagamento do lucros cessantes a serem apurados em liquidação de sentença.

O Tribunal de origem, por sua vez, negou provimento ao apelo da TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, mantendo integralmente a decisão.

Irresignada, TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS interpôs recurso especial, sustentando, em síntese, a sua ilegitimidade passiva *ad causam*, apontando a violação do art. 39 da Lei nº 4.591/64, *uma vez que a teria figurado apenas como alienante permutante do imóvel no qual a JFE 2 (incorporadora adquirente do terreno) promoveu a incorporação.*

O apelo nobre foi inadmitido sob o fundamento de incidência das Súmulas nºs 5 e 7 deste STJ. Por sua vez, o agravo interposto contra essa decisão não foi provido em decisão que recebeu a seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONTROVÉRSIA DIRIMIDA À LUZ DO CONTRATO E DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. TESE RECURSAL FUNDADA EM PREMISSA NÃO RECONHECIDA. SUMULAS NºS 283 E 284 DO STF. RECURSO NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 552).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É contra essa decisão o presente inconformismo.

A irresignação, todavia, não prospera.

Conforme destacado pela decisão agravada, tendo o acórdão consignado que *a apelante-ré praticou atividade incorporativa, ainda que não tenha participado diretamente da construção do empreendimento, integrando a cadeia de eventos que supostamente causaram danos ao apelado-autor*, a linha argumentativa desenvolvida no recurso especial se mostra deficiente, seja porque incapaz de demonstrar a plausibilidade das alegações formuladas, seja porque se mostra dissociada da fundamentação adotada pela Corte estadual.

De fato, o acórdão, a partir da análise dos elementos de convicção dos autos, com destaque aos contratos firmados entre as partes, consignou a legitimidade passiva da agravante, contexto que evidencia que a pretensão recursal encontra óbice nos rigores contidos nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Por oportuno, destaca-se o seguinte precedente:

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.

[...]

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.

[...]

5. Recurso especial provido.

(REsp 1.065.132/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 1º/7/2013)

Nesse contexto, a linha argumentativa apresentada pela agravante é incapaz de evidenciar a inadequação dos óbices invocados pela decisão agravada, razão pela qual o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado.

Vale pontuar, por fim, que a disposições do NCPD, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0102031-8

AgRg no
AREsp 708.414 / DF

Números Origem: 01726592620128070001 20120111726597 20120111726597AGS

PAUTA: 24/05/2016

JULGADO: 24/05/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADOS	: IGOR RAMOS SILVA E OUTRO(S) DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA
AGRAVADO	: ELIAS CARLOS SELEME DORA
ADVOGADO	: ELIAS CARLOS SELEME DORA (EM CAUSA PRÓPRIA)
INTERES.	: JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	: JOÃO FORTES ENGENHARIA S A

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: TAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
ADVOGADOS	: IGOR RAMOS SILVA E OUTRO(S) DIEGO VEGA POSSEBON DA SILVA
AGRAVADO	: ELIAS CARLOS SELEME DORA
ADVOGADO	: ELIAS CARLOS SELEME DORA (EM CAUSA PRÓPRIA)
INTERES.	: JFE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	: JOÃO FORTES ENGENHARIA S A

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.