



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2454891 - BA (2023/0321219-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : IMBUÍ EMPREENDIMENTOS LTDA.
ADVOGADOS : KARINA AGULHA PINTO RODRIGUES DA COSTA - BA031776
RAFAEL HENRIQUE MAIA DA SILVA - BA036607
AGRAVADO : MARIA ADEILDE DA PIEDADE FREIRE DE CARVALHO
AGRAVADO : CLAUDIO MARCIO CARVALHO FREIRE DE CARVALHO
ADVOGADO : JULIANA AGUIAR COELHO - BA022840
INTERES. : AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES. : PDG BALTICO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : BNI BALTICO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO EX-PROPRIETÁRIO DO TERRENO. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no que se refere ao prazo de entrega da obra.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. "A Lei de Incorporações (Lei n. 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" (REsp n. 1.065.132/RS, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 6/6/2013, DJe de 1º/7/2013).

4. No caso, o Tribunal estadual não indicou a prática de nenhuma atividade típica da incorporação por parte da ora recorrente, que pudesse demonstrar a existência de eventual nexo de causalidade com o descumprimento do contrato, estando, portanto, o aresto combatido em dissonância com o entendimento deste Tribunal sobre a matéria.

5. Agravo interno provido. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2454891 - BA (2023/0321219-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : IMBUÍ EMPREENDIMENTOS LTDA.
ADVOGADOS : KARINA AGULHA PINTO RODRIGUES DA COSTA - BA031776
RAFAEL HENRIQUE MAIA DA SILVA - BA036607
AGRAVADO : MARIA ADEILDE DA PIEDADE FREIRE DE CARVALHO
AGRAVADO : CLAUDIO MARCIO CARVALHO FREIRE DE CARVALHO
ADVOGADO : JULIANA AGUIAR COELHO - BA022840
INTERES. : AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
INTERES. : PDG BALTICO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : BNI BALTICO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO EX-PROPRIETÁRIO DO TERRENO. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no que se refere ao prazo de entrega da obra.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. "A Lei de Incorporações (Lei n. 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" (REsp n. 1.065.132/RS, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 6/6/2013, DJe de 1º/7/2013).

4. No caso, o Tribunal estadual não indicou a prática de nenhuma atividade típica da incorporação por parte da ora recorrente, que pudesse demonstrar a existência de eventual nexo de causalidade com o descumprimento do contrato, estando, portanto, o aresto combatido em dissonância com o entendimento deste Tribunal sobre a matéria.

5. Agravo interno provido. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por IMBUÍ EMPRENDIMENTOS LTDA. (IMBUÍ) contra decisão de relatoria da então Ministra Presidente desta Corte, que não conheceu do agravo em recurso especial, porque não foram impugnados especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do apelo nobre.

Nas razões do presente inconformismo, IMBUÍ alegou (i) ter se insurgido especificamente contra todos os fundamentos da decisão agravada; (ii) que a solução das questões controvertidas independem da interpretação de cláusula contratual ou do reexame de provas; e (iii) que a divergência jurisprudencial foi devidamente demonstrada.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.

VOTO

Reconsideração do *decisum*

De fato, verifica-se que IMBUÍ, nas razões do agravo em recurso especial, impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão denegatória do apelo nobre.

Dessa forma, reconsidero a decisão agravada e passo à análise do recurso especial por ela interposto.

O inconformismo merece prosperar, em parte.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, IMBUÍ alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 141, 492, 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, 28, 29 e 30 da Lei n. 4.591/64, 3º do CDC e 186, 503 e 927 do CC, ao sustentar **(1)** omissão do acórdão recorrido sobre o fato de a ora recorrente ter apenas efetuado a venda do terreno às empresas

demandadas, não integrando a cadeia de fornecedores; **(2)** sua ilegitimidade para integrar o polo passivo da demanda, tendo em vista que não participou do negócio de compra e venda firmado entre os autores e as empresas Agre Empreendimentos Imobiliários Ltda. e PDG Báltico Desenvolvimento Imobiliários Ltda., únicas responsáveis pelo atraso na entrega do empreendimento; **(3)** a ocorrência de julgamento *extra petita* quanto à sua condenação por lucros cessantes; e **(4)** que o mero descumprimento contratual não enseja reparação a título de dano moral.

Não foram apresentadas contrarrazões.

(1) Da violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC

Sobre o tema controvertido, ao julgar o recurso de apelação interposto pela ora insurgente, o TJBA assim se pronunciou:

Indubitável que, inobstante alegue a ré/apelante que não participou da avença celebrada, apenas tendo sido interveniente-anuente por ocupar a posição de ex-proprietária do imóvel sobre o qual foi construído o empreendimento, houve efetivamente seu benefício financeiro com a avença, a atrair a incidência do microssistema das relações de consumo. Ademais, não há de se olvidar que sendo o consumidor o hipossuficiente na relação contratual, não se pode lhe atribuir a obrigação de ter conhecimento das relações internas travadas entre os participantes do pacto, razão pela qual, inclusive, a seara consumerista preconiza a responsabilidade solidária de todos que participam da cadeia produtiva pelos danos causados (e-STJ, fl. 1.752).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, o que busca IMBUÍ é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o rejuízo da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados nos referidos dispositivos da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de

origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugna do, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.500.162/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 25/11/2019, DJe de 29/11/2019 - sem destaque no original)

Não se verifica, assim, a apontada negativa da prestação jurisdicional.

(2) Da ilegitimidade passiva

No caso, da leitura dos fundamentos transcritos no tópico anterior, verifica-se que o reconhecimento da legitimidade da IMBUÍ para integrar o polo passivo da demanda decorreu, tão somente, da sua condição de ex-proprietária do terreno onde foi construído o empreendimento, o que, no entender do Tribunal estadual, seria suficiente para ensejar sua responsabilidade solidária para responder pelo atraso na entrega da obra, por ter a empresa se beneficiado financeiramente com o negócio.

Com efeito, "A Lei de Incorporações (Lei n. 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" (REsp n. 1.065.132/RS, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 6/6/2013, DJe de 1º/7/2013).

Ocorre que, na hipótese em análise, a Corte local não indicou a prática de nenhuma atividade típica da incorporação por parte da ora recorrente, que pudesse demonstrar a existência de eventual nexo de causalidade com o descumprimento do contrato, estando, portanto, o aresto combatido em dissonância com o entendimento deste Tribunal sobre a matéria.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73 (ART. 1.022 DO

CPC/2015). ALEGAÇÃO DE OMISSÃO QUANTO À AUSÊNCIA DE PRÁTICA DE ATIVIDADES TÍPICAS DE INCORPORAÇÃO. OMISSÃO RELEVANTE CONFIGURADA. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. **"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"** (REsp 1.065.132/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 6/6/2013, DJe de 1º/7/2013)

2. A ausência de manifestação sobre questão relevante para o julgamento da causa, mesmo após a oposição de embargos de declaração, constitui negativa de prestação jurisdicional (CPC/1973, art. 535, II; CPC/2015, art. 1.022, II), impondo-se o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que se manifeste sobre o ponto omissor.

3. Hipótese em que o Tribunal de Justiça, não obstante provocado pela parte, não se manifestou sobre a alegação da agravante de que não pode ser equiparada à incorporadora para fins de responsabilização solidária pelos danos causados ao consumidor em razão de atraso na entrega do empreendimento, por se tratar da proprietária do terreno que não praticou atividade típica de incorporação. Configuração de omissão relevante.

4. Agravo interno a que se dá parcial provimento.

(AgInt no REsp n. 1.859.407/BA, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 21/10/2024 - sem destaque no original)

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 n. 1.065.132/RS, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 6/6/2013, DJe de 1º/7/2013)

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n. 568 do STJ.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao agravo interno para reconsiderar a decisão monocrática agravada e, assim, **CONHECER** do agravo para **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial a fim de reconhecer a ilegitimidade da ora recorrente, IMBUÍ, para integrar o polo passivo da demanda. Em consequência, responderão os autores, ora recorridos, por honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.454.891 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0321219-9

Número de Origem:

01041572620118050001

Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IMBUÍ EMPREENDIMENTOS LTDA.

ADVOGADOS : KARINA AGULHA PINTO RODRIGUES DA COSTA - BA031776
RAFAEL HENRIQUE MAIA DA SILVA - BA036607

AGRAVADO : MARIA ADEILDE DA PIEDADE FREIRE DE CARVALHO

AGRAVADO : CLAUDIO MARCIO CARVALHO FREIRE DE CARVALHO

ADVOGADO : JULIANA AGUIAR COELHO - BA022840

INTERES. : AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

INTERES. : PDG BALTICO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

OUTRO :
NOME : BNI BALTICO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATOS DE CONSUMO - PRODUTO
IMPRÓPRIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IMBUÍ EMPREENDIMENTOS LTDA.

ADVOGADOS : KARINA AGULHA PINTO RODRIGUES DA COSTA - BA031776

RAFAEL HENRIQUE MAIA DA SILVA - BA036607

AGRAVADO : MARIA ADEILDE DA PIEDADE FREIRE DE CARVALHO

AGRAVADO : CLAUDIO MARCIO CARVALHO FREIRE DE CARVALHO

ADVOGADO : JULIANA AGUIAR COELHO - BA022840

INTERES. : AGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

INTERES. : PDG BALTICO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : BNI BALTICO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
NOME

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de agosto de 2025