



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2581766 - CE (2024/0072122-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BEZERRA DE MENEZES PARTICIPAÇÕES E
EMPREENHIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS OTÁVIO DE ARRUDA BEZERRA - CE005207
FRANCISCO ERIONALDO CRUZ - CE015205
ADRIANO PESSOA BEZERRA DE MENEZES - CE016755
AGRAVADO : LEDA MARIA MESQUITA DA COSTA
ADVOGADO : MÔNICA MARIA DE PAULA BARROSO - DEFENSORA PÚBLICA -
CE002900
INTERES. : LUCIANO VIDAL ALVES JUNIOR

EMENTA

DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CONSTRUÇÃO EM INCORPORAÇÃO SOB REGIME DE ADMINISTRAÇÃO DIRETA OU PREÇO DE CUSTO. INAPLICABILIDADE DO CDC. PREVALÊNCIA DO REGIME DA LEI 4.591/64. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CONSTRUTOR CONTRATADO PELA COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS PRÓPRIOS ADQUIRENTES. RECURSO PROVIDO.

1. No contrato de construção de imóvel, objeto de incorporação, contratada sob regime de administração direta pelos adquirentes, contratantes do construtor, para construção a preço de custo, não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor, sendo a relação jurídica regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64, arts. 48, 49, 50 e 58).

2. No regime de construção por administração direta, a construtora contratada pela comissão de representantes dos próprios adquirentes é parte ilegítima para figurar no polo passivo de ação de anulação de leilão extrajudicial proposta por adquirente inconformado com o aumento do preço do imóvel.

3. Recurso especial provido para reconhecer a ilegitimidade passiva da construtora recorrente.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso para dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Brasília, 12 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2581766 - CE (2024/0072122-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BEZERRA DE MENEZES PARTICIPAÇÕES E
EMPREENDEIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : CARLOS OTÁVIO DE ARRUDA BEZERRA - CE005207
FRANCISCO ERIONALDO CRUZ - CE015205
ADRIANO PESSOA BEZERRA DE MENEZES - CE016755
AGRAVADO : LEDA MARIA MESQUITA DA COSTA
ADVOGADO : MÔNICA MARIA DE PAULA BARROSO - DEFENSORA PÚBLICA -
CE002900
INTERES. : LUCIANO VIDAL ALVES JUNIOR

EMENTA

DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. CONSTRUÇÃO EM INCORPORAÇÃO SOB REGIME DE ADMINISTRAÇÃO DIRETA OU PREÇO DE CUSTO. INAPLICABILIDADE DO CDC. PREVALÊNCIA DO REGIME DA LEI 4.591/64. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CONSTRUTOR CONTRATADO PELA COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS PRÓPRIOS ADQUIRENTES. RECURSO PROVIDO.

1. No contrato de construção de imóvel, objeto de incorporação, contratada sob regime de administração direta pelos adquirentes, contratantes do construtor, para construção a preço de custo, não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor, sendo a relação jurídica regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64, arts. 48, 49, 50 e 58).

2. No regime de construção por administração direta, a construtora contratada pela comissão de representantes dos próprios adquirentes é parte ilegítima para figurar no polo passivo de ação de anulação de leilão extrajudicial proposta por adquirente inconformado com o aumento do preço do imóvel.

3. Recurso especial provido para reconhecer a ilegitimidade passiva da construtora recorrente.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial de **Bezerra de Menezes Participações e Empreendimentos Ltda** contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fulcro na alínea “a” do art. 105, III, da Constituição Federal, contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, em ação de anulação de leilão extrajudicial, assim ementado (fl. 677, e-STJ):

AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE LEILÃO. EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 4.591/64. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INCORPORADORA/ CONSTRUTORA. AFASTADA. INCORPORADORA

TAMBÉM RESPONDE INTEGRALMENTE PELO EMPREENDIMENTO. PRECEDENTES DESTA CÂMARA. PRECEDENTE DO STJ. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA INTEGRALMENTE.

1. Trata-se de recurso de agravo interno de fls. 1/31, processo nº 0582731-54.2000/50000, interposto por Bezerra de Menezes Participações e Empreendimentos LTDA., com insatisfação a decisão proferida nas fls. 590/606.

2. Refere-se a controvérsia acerca de Ação de Anulação de Leilão Extrajudicial ajuizada por Leda Maria Mesquita da Costa em face da Comissão de Representantes do Condomínio Maxion Residence, NFB - Incorporação e Administração de Imóveis e Fortcon Construções Ltda, na qual sustentam a necessidade de anulação do leilão de bem imóvel, realizado em 19.08.1998, o qual foi arrematado por R\$ 8.823,00 (oito mil, oitocentos e vinte e três reais).

3. Situação em que o juízo da 27ª Vara Cível, decidiu, preliminarmente, pela rejeição a ilegitimidade passiva ad causam das partes Bezerra de Menezes Participações e Empreendimentos Ltda e Condomínio Maxion Residence. Ademais, julgou procedente o pedido inicial, com eventual anulação do referido leilão extrajudicial, bem como todos os atos jurídicos subsequentes, sobre o fundamento que o mesmo se deu de forma ilegítima, ao não cumprir com as diretrizes contidas na Lei nº 4591/1964. Contudo, no que se refere a tutela antecipada requerida pela parte autora, acerca da imissão em seu benefício, não fora concedida, haja vista que sua análise se daria apenas posteriormente mediante liquidação de sentença.

4. Posteriormente, em face de recurso de apelação interposto por ambas as litigantes, sobreveio decisão monocrática em que a nobre desembargadora entendeu ser inaplicável a multa, haja vista mero exercício de um direito, não havendo atuação de má-fé pelas partes, contudo, bem como denegou a ilegitimidade passiva aduzida por Bezerra De Menezes Participações e Empreendimentos LTDA., mantendo a sentença ora recorrida em seus demais termos.

5. Inconformado com a decisão em seu desfavor, Bezerra de Menezes Participações e Empreendimentos LTDA, apresentou o referido agravo interno em análise, no qual requereu juízo de retratação, com eventual reforma da decisão monocrática, a fim de que seja dado provimento a apelação da ora agravante, para reconhecer a ilegitimidade da então recorrente no polo passivo da demanda.

6. O incorporador, ao seu turno, também responde integralmente pelo empreendimento. Apesar de a responsabilidade pela construção ser do construtor, o incorporador responde solidariamente por todos os prejuízos causados aos adquirentes como decorrência do contrato, submetendo-se ambos às normas de proteção do consumidor, ressalvado direito regressivo contra o causador direto do dano.

7. Assim é que, a despeito do tratamento legal específico da Lei nº 4.591/64, o incorporador pode vir a ser responsabilizado civilmente segundo as regras estampadas no Código de Defesa do Consumidor, isto é, por fato do produto e/ou por vício do produto.

8. Logo, não há razão hábil para isentar o agravante de sua responsabilidade em decorrência do imóvel.

9. Recurso conhecido e improvido. Decisão monocrática mantida.

No recurso especial (fls. 609-631, e-STJ), a recorrente alega violação aos arts. 49 e 58, I e II, da Lei 4.591/64.

Inadmitido o recurso especial na origem, seguiu-se o agravo em recurso especial (fls. 708-724, e-STJ).

A recorrida apresentou contraminuta (fls. 730-732).

É o relatório.

VOTO

O caso tem origem em ação de anulação de leilão extrajudicial ajuizada pela recorrida, a qual foi julgada procedente pelo Juízo singular, tendo sido afastada a alegação de ilegitimidade passiva da ora recorrente, que sustentava sua ilegitimidade passiva, apoiada na premissa de que fora contratada sob o regime de administração ou preço de custo. Assim, a responsabilidade pela administração da obra, no caso, seria dos adquirentes.

Decorreria daí a alegada violação aos arts. 49 e 58, I e II, da Lei 4.591/64.

Transcrevam-se as regras pertinentes da citada Lei especial:

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As assembléias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um terço) dos votos dos contratantes pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

§ 3º A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se fôr o caso.

§ 4º Na assembléia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembleia geral a ser realizada por iniciativa do incorporador no prazo de até 6 (seis) meses, contado da data do registro do memorial de incorporação, uma comissão de representantes composta por, no mínimo, 3 (três) membros escolhidos entre os adquirentes para representá-los perante o construtor ou, no caso previsto no art. 43 desta Lei, o incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação do disposto nos art. 31-A a art. 31-F desta Lei.

§ 1º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer tôdas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se fôr caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações destes.

§ 2º *A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.*

§ 3º *Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.*

§ 4º *Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3, a totalidade deles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.*

Art. 58. Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I - todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II - todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.

A Corte de origem negou seguimento ao recurso especial, sob o fundamento de que a apreciação da responsabilidade da recorrente exigiria o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

Tal posição, entretanto, não se sustenta, uma vez que consta da própria ementa do acórdão recorrido que a responsabilização da recorrente decorreria de sua solidariedade como construtora, ignorando-se o fato de não ser a incorporadora da obra, mas sim simples contratada, tudo por aplicação de regras do Código de Defesa do Consumidor ao caso.

Desnecessário, portanto, o reexame de questões de fato já dissecadas pelas instâncias ordinárias, pois o que houve foi equivocada aplicação da lei.

Há, portanto, uma questão jurídica a ser examinada, para a qual não há necessidade de se revolver fatos e provas: se as normas do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis a caso de contratação de construtora em empreendimento de incorporação, sob o regime de administração ou preço de custo, no qual, **conforme se viu das normas supra transcritas da Lei 4.591/1964, a responsabilidade pela obra é dos próprios proprietários ou adquirentes, inclusive quanto ao pagamento do custo integral da construção.**

Descabe, portanto, a incidência do CDC.

Quanto ao ponto, colhe-se da doutrina de MELHIM NAMEM CHALHUB que, nessa espécie de contratação, *"os adquirentes figurarão no contrato como tomadores do serviço, sendo sua responsabilidade pagar o custo integral da obra, compreendendo material, mão de obra, remuneração do construtor, impostos, taxas etc."* (Incorporação imobiliária. 5ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2019, p. 212), merecendo registro o fato de que os atos dos adquirentes são praticados pela Comissão de Representantes, que elabora as revisões das estimativas do custo da obra, *"em comum acordo com o construtor"* (art. 60).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que, no contrato de construção sob o regime de administração ou preço de custo, não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor, devendo a relação jurídica ser regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias - Lei 4.591/64. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO. INADIMPLÊNCIA DE CONDÔMINO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LEI 4.591/64. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No contrato de construção sob o regime de administração ou preço de custo, não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor, devendo a relação jurídica ser regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias - Lei 4.591/64. Precedentes. Súmula 83/STJ.

2. As instâncias ordinárias concluíram pela ilegitimidade passiva da construtora-ré, consignando que os pagamentos foram feitos diretamente ao condomínio, que ficou responsável pela administração da obra e procedeu à notificação da autora para purgar a mora e dar ciência da alienação extrajudicial da fração ideal. Rever tais conclusões demandaria a análise do conjunto fático-probatório, sendo que tal providência é vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.042.687/PR, Rel. **Min. Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 27/9/2016, DJe de 10/10/2016)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONSTRUÇÃO A PREÇO DE CUSTO. CONDÔMINOS INADIMPLENTES. LEILÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Tratando-se de construção sob o regime de administração ou preço de custo, o construtor não pode ser considerado parte legítima para figurar no polo passivo de ação cujo escopo seja a restituição de parcelas pagas diretamente ao condomínio e por ele administradas para investimento na construção.

2. No caso em exame, os proprietários do terreno e os adquirentes das frações ideais formaram condomínio, ajustando a construção de edifício, sob o regime de preço de custo. Destarte, a relação jurídica estabeleceu-se entre os condôminos e o condomínio. Os primeiros ficavam responsáveis pelos custos da obra e o segundo por sua administração, fiscalização e pelos investimentos dos valores percebidos no empreendimento imobiliário.

3. Não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor. Na realidade, a relação jurídica, na espécie, é regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64).

4. O art. 63 dessa lei prevê a possibilidade de o condomínio alienar em leilão a unidade do adquirente em atraso, visando à recomposição de seu caixa e permitindo que a obra não sofra solução de continuidade. Todavia, a autorização de alienação do imóvel não pode ensejar o enriquecimento sem causa do condomínio, de maneira que o § 4º estabelece que do valor arrematado deverão ser deduzidos: (I) o valor do débito; (II) as eventuais despesas; (III) 5% a título de comissão; e (IV) 10% de multa compensatória. E, havendo quantia remanescente, deverá ser devolvida ao condômino inadimplente.

5. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 860.064/PR, Rel. **Min. Raul Araújo**, QUARTA TURMA, julgado em 27/03/2012, DJe de 02/08/2012)

No caso dos autos, o Juízo de primeiro grau fundamentou a procedência da desconstituição do leilão na “*inexistência de notificação acerca da venda do imóvel*”, em contrariedade aos “*ditames previstos dos parágrafos da lei nº 4591/64*” (fl. 446, e-STJ).

A responsabilidade da recorrente, por sua vez, foi assim fundamentada (fl. 444, e-STJ):

*Quanto à alentada preliminar de **ilegitimidade passiva da Incorporadora Bezerra de Menezes Participações e Empreendimentos Ltda.**, tenho que a legitimidade ad causam, enquanto condição da ação, deve ser aferida à luz dos fatos alegados na petição inicial, sob pena de ofensa à concepção abstrata do direito de ação que é adotada pelo sistema jurídico, pois, segundo se compreende, o direito de ação não está vinculado à prova ou subsistência do direito material postulado, constituindo direito autônomo e abstrato, resultando que as condições da ação, dentre elas a legitimidade das partes, não se subordinam ou confundem com o mérito do direito evocado, devendo ser apreendidas diante das assertivas deduzidas na inicial pela postulante e da pertinência subjetiva dos acionados quanto aos fatos e pretensões deduzidas. Assim as construtoras e incorporadoras, como fornecedoras do produto - apartamento - cuja venda fora intermediada, guardam inexorável pertinência subjetiva com a pretensão formulada pela adquirente, almejando a anulação ou repetição do que verteram a esse título como pressuposto para realização da venda, estando todas, como partícipes do negócio, legitimadas a comporem a angularidade passiva da lide e responder ao pedido deduzido. Isto posto denego a preliminar de ilegitimidade passiva ofertada pela construtora.*

Como se vê, não atentou o ilustre julgador para a modalidade de construção, tendo indevidamente tratado a construtora, mera contratada pelo condomínio incorporador, como se fosse a incorporadora.

Do mesmo modo, fez o v. acórdão recorrido, embora registrando que o “*empreendimento foi construído pela ora agravante em regime de administração/preço de custo*” (fl. 681, e-STJ), acrescentando o voto condutor que:

Relata a autora que em 15.02.1991 adquiriu, conforme contrato de compra e venda, o referido apartamento, do Condomínio promovido com previsão de entrega em dezembro de 1996. Afirma que adimpliu 9 (nove) prestações mensais, sendo um sinal de Cr\$ 58.076,50 (cinquenta e oito mil, setenta e seis cruzeiros e cinquenta centavos) e 8 (oito) restantes no valor de Cr\$ 52.003,50 (cinquenta e dois mil, três cruzeiros e cinquenta centavos) mais ainda 60 (sessenta) prestações pelo valor inicial de Cr\$ 28.809,56 (vinte e oito mil, oitocentos e nove cruzeiros e cinquenta e seis centavos). Relata ainda que, após o pagamento dessas 69 (sessenta e nove) parcelas, foi surpreendida pela decisão da Comissão de Representantes de 28.10.1995 em aumentar os preços das unidades e prorrogar a entrega das unidades para dezembro de 1998, no valor de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais) divididos em 24 (vinte e quatro) prestações com início em janeiro de 1997, contudo, não efetuou o pagamento das 24 (vinte e quatro) parcelas determinadas, fato que ensejou a adjudicação e leilão para o Condomínio pelo valor de R\$ 8.823,00 (oito mil, oitocentos e vinte e três reais).

Afastada, porém, a incidência do Código de Defesa do Consumidor, e aplicando-se ao caso os ditames da Lei 4.591/1964, não há que se falar em responsabilidade solidária da construtora pela deliberação da comissão dos representantes que resultou no aumento do preço das unidades. Nesse sentido:

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO (PREÇO DE CUSTO). DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS POR ADQUIRENTE INADIMPLENTE. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. INCIDÊNCIA DO ART. 58 DA LEI Nº 4.591/64. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. MULTA CARÁTER PROTETÓRIO NÃO CARACTERIZADO. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 98/STJ.

- No regime de construção por administração, a responsabilidade pelo andamento, recebimento das prestações e administração da obra é dos adquirentes, condôminos, por intermédio da comissão de representantes, e não da incorporadora, parte ilegítima para figurar no pólo passivo de ação que visa à devolução de valores pagos por adquirente inadimplente.

- O manejo de embargos de declaração com fim de prequestionamento não tem caráter protetório.

Recurso especial parcialmente conhecido e provido.

(REsp 679.627/ES, Relatora **Ministra Nancy Andrighi**, Terceira Turma, julgado em 26/10/2006, DJ de 20/11/2006, p. 301)

Conclui-se, desse modo, ser indevida a responsabilização da construtora contratada, configurando tal entendimento violação aos arts 48, 49, 50 e 58 da Lei 4.591/64.

Ressai evidente a ilegitimidade passiva da construtora contratada.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso especial, para reconhecer a ilegitimidade passiva da recorrente.**

Inverta-se o ônus da sucumbência.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0072122-5

PROCESSO ELETRÔNICO

AREsp 2.581.766 /
CE

Números Origem: 05827315420008060001 20000118773170 200202003400
20020200340020000118773170

PAUTA: 12/05/2026

JULGADO: 12/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LAURA NOEME DOS SANTOS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BEZERRA DE MENEZES PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS
LTDA
ADVOGADOS : CARLOS OTÁVIO DE ARRUDA BEZERRA - CE005207
FRANCISCO ERIONALDO CRUZ - CE015205
ADRIANO PESSOA BEZERRA DE MENEZES - CE016755
AGRAVADO : LEDA MARIA MESQUITA DA COSTA
ADVOGADO : MÔNICA MARIA DE PAULA BARROSO - DEFENSORA PÚBLICA -
CE002900
INTERES. : LUCIANO VIDAL ALVES JUNIOR

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Fatos Jurídicos - Ato / Negócio Jurídico - Defeito, nulidade ou
anulação

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, conheceu do recurso para dar provimento
ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

A Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira,
Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha
votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

C5422451554=1156615122@ 2024/0072122-5 - AREsp 2581766