



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2892958 - RN (2025/0105541-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **EDUARDO JORGE CABRAL DE MEDEIROS**
AGRAVANTE : **LUIZA MARIA ARAUJO DA COSTA MEDEIROS**
ADVOGADO : **ROBERTO SOLINO DE SOUZA - RN009808**
AGRAVADO : **HEUNG SHIN HAN**
AGRAVADO : **SUNG JOO HAN JOH**
ADVOGADA : **PRISCILA MARIA MACIEL DELGADO BORINATO - RN008559**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PROPRIETÁRIO DO TERRENO PERMUTADO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ E 283/STF.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial fundado no art. 105, III, “a”, da CF, em demanda de resolução contratual cumulada com indenização por danos materiais decorrente de rescisão de contrato de compra e venda de unidades imobiliárias em empreendimento não construído, na qual se pleiteia a responsabilização solidária dos proprietários do terreno permutado, reputados incorporadores, pelos prejuízos suportados pelos adquirentes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão do Tribunal de origem padeceu de omissão ou negativa de prestação jurisdicional ao deixar de reconhecer os agravados como incorporadores imobiliários (de direito ou de fato) e, em consequência, se é possível, em recurso especial, rever a conclusão de que os proprietários do terreno permutado não praticaram atividades típicas de incorporação aptas a ensejar responsabilidade solidária pelos danos decorrentes da rescisão contratual, à luz da Lei n. 4.591/1964, do CDC e dos óbices das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ e 283 do STF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O acórdão recorrido apreciou expressamente a condição jurídica dos requeridos, proprietários do terreno permutado, concluindo, com base nos fatos e documentos dos autos, pela ausência de sua atuação como incorporadores e, por conseguinte, pela inexistência de responsabilidade solidária, de modo que não se verifica omissão ou negativa de prestação jurisdicional em afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

4. O Tribunal estadual assentou, de forma fundamentada, que os requeridos limitaram-se à mera alienação do terreno por permuta, não exercendo atos de contratação, construção ou demais atividades típicas de incorporação, razão pela qual não podem ser equiparados a incorporadores, premissa fática que não pode ser revista em recurso especial sem violação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Nos termos da jurisprudência consolidada do STJ, a Lei n. 4.591/1964 apenas equipara o proprietário do terreno ao incorporador quando este pratica atividade condizente com a relação jurídica incorporativa, hipótese em que há responsabilidade solidária pelo empreendimento imobiliário; inexistindo tais atos, não se configura a corresponsabilidade do proprietário, incidindo a Súmula 83 do STJ quanto à conformidade do acórdão recorrido com essa orientação.

6. Afastada, com base nas provas e nos contratos, a equiparação dos requeridos a incorporadores, estes não integram a cadeia de consumo, não se aplicando a responsabilidade solidária prevista nos arts. 19, IV, e 25, § 1º, do CDC pela rescisão do contrato de compra e venda das unidades imobiliárias.

7. Remanesce, como fundamento autônomo suficiente do acórdão recorrido, a conclusão de que os requeridos não atuaram como incorporadores, fundamento não impugnado de forma eficaz pela parte recorrente, razão pela qual incide a Súmula 283 do STF, que impede o conhecimento de recurso que não enfrenta todos os fundamentos aptos a manter a decisão.

8. Inexistindo novos elementos no agravo interno capazes de infirmar os fundamentos da decisão monocrática – notadamente a ausência de negativa de prestação jurisdicional, a impossibilidade de reexame de provas e cláusulas contratuais e a consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ –, impõe-se a manutenção da decisão agravada.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2892958 - RN(2025/0105541-4)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : EDUARDO JORGE CABRAL DE MEDEIROS
AGRAVANTE : LUIZA MARIA ARAUJO DA COSTA MEDEIROS
ADVOGADO : ROBERTO SOLINO DE SOUZA - RN009808
AGRAVADO : HEUNG SHIN HAN
AGRAVADO : SUNG JOO HAN JOH
ADVOGADA : PRISCILA MARIA MACIEL DELGADO BORINATO - RN008559

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PROPRIETÁRIO DO TERRENO PERMUTADO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ E 283/STF.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agrado para não conhecer de recurso especial fundado no art. 105, III, “a”, da CF, em demanda de resolução contratual cumulada com indenização por danos materiais decorrente de rescisão de contrato de compra e venda de unidades imobiliárias em empreendimento não construído, na qual se pleiteia a responsabilização solidária dos proprietários do terreno permutado, reputados incorporadores, pelos prejuízos suportados pelos adquirentes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão do Tribunal de origem padeceu de omissão ou negativa de prestação jurisdicional ao deixar de reconhecer os agravados como incorporadores imobiliários (de direito ou de fato) e, em consequência, se é possível, em recurso especial, rever a conclusão de que os proprietários do terreno

permutado não praticaram atividades típicas de incorporação aptas a ensejar responsabilidade solidária pelos danos decorrentes da rescisão contratual, à luz da Lei n. 4.591/1964, do CDC e dos óbices das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ e 283 do STF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O acórdão recorrido apreciou expressamente a condição jurídica dos requeridos, proprietários do terreno permutado, concluindo, com base nos fatos e documentos dos autos, pela ausência de sua atuação como incorporadores e, por conseguinte, pela inexistência de responsabilidade solidária, de modo que não se verifica omissão ou negativa de prestação jurisdicional em afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

4. O Tribunal estadual assentou, de forma fundamentada, que os requeridos limitaram-se à mera alienação do terreno por permuta, não exercendo atos de contratação, construção ou demais atividades típicas de incorporação, razão pela qual não podem ser equiparados a incorporadores, premissa fática que não pode ser revista em recurso especial sem violação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Nos termos da jurisprudência consolidada do STJ, a Lei n. 4.591/1964 apenas equipara o proprietário do terreno ao incorporador quando este pratica atividade condizente com a relação jurídica incorporativa, hipótese em que há responsabilidade solidária pelo empreendimento imobiliário; inexistindo tais atos, não se configura a corresponsabilidade do proprietário, incidindo a Súmula 83 do STJ quanto à conformidade do acórdão recorrido com essa orientação.

6. Afastada, com base nas provas e nos contratos, a equiparação dos requeridos a incorporadores, estes não integram a cadeia de consumo, não se aplicando a responsabilidade solidária prevista nos arts. 19, IV, e 25, § 1º, do CDC pela rescisão do contrato de compra e venda das unidades imobiliárias.

7. Remanesce, como fundamento autônomo suficiente do acórdão recorrido, a conclusão de que os requeridos não atuaram como incorporadores, fundamento não impugnado de forma eficaz pela parte recorrente, razão pela qual incide a Súmula 283 do STF, que impede o conhecimento de recurso que não enfrenta todos os fundamentos aptos a manter a decisão.

8. Inexistindo novos elementos no agravo interno capazes de infirmar os fundamentos da decisão monocrática – notadamente a ausência de negativa de prestação jurisdicional, a impossibilidade de reexame de provas e cláusulas contratuais e a consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ –, impõe-se a manutenção da decisão agravada.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por EDUARDO JORGE CABRAL DE MEDEIROS e LUIZA MARIA ARAUJO DA COSTA MEDEIROS contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, sob os argumentos de a) não ocorrência de omissão na prestação jurisdicional; b) observância ao entendimento jurisprudencial pela Corte estadual, com incidência do óbice da Súmula 83 do STJ; c) impossibilidade de reexame contratual e fático-probatório, a atrair as Súmulas 5 e 7 do STJ; d) que não foi refutada a tese principal e autônoma constante do acórdão recorrido, no sentido de que os requeridos não atuaram como incorporadores imobiliários, a atrair a incidência da Súmula 283/STF.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE assim ementado (fl. 1.287):

EMENTA: CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS COM PEDIDO LIMINAR. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE O PLEITO AUTORAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INCORPORAÇÃO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS PROPRIETÁRIOS DO TERRENO PERMUTADO, QUE SE LIMITARAM A MERA ALIENAÇÃO DO BEM PARA A INCORPORADORA. DECISÃO VERGASTADA QUE DEVE SER MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 1.312-1.318).

Os agravantes alegam, nas razões do agravo interno, que a) não se analisou erro de fato apontado em sede de recurso especial, sustentando que os agravados eram incorporadores de direito e não apenas de fato do imóvel em litígio, devendo a Corte se pronunciar sobre documentos que comprovavam essa alegação, motivo pelo qual houve negativa de prestação jurisdicional; b) uma vez reconhecida a negativa de prestação jurisdicional, pugnam pela remessa do feito à origem, motivo pelo qual rechaçam a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ; c) não incide a Súmula 83 do STJ, já que não se discute se os agravados eram incorporadores de fato, mas sim que eles eram incorporadores de direito do imóvel, constantes de seu registro; d) não se aplica ao caso a Súmula 283 do STF, já que nem sequer foram apreciados os documentos comprobatórios da atuação dos agravados como incorporadores.

Pugnam, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 1.423-1.428).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia à aferição da qualidade dos agravados de incorporadores imobiliários e, por conseguinte, à aferição de sua responsabilidade solidária em sede de danos advindos da rescisão contratual de compra e venda de imóvel.

A parte agravante sustenta omissão e negativa de prestação jurisdicional, pois tanto este relator quanto a Corte estadual não teriam analisado o fato de os agravados serem incorporadores de direito, constantes do registro de imóveis, do bem envolvido na rescisão contratual de cujos prejuízos a parte recorrente pretende se ressarcir.

Consoante aludido na decisão agravada (fls. 1.394-1.398):

- Da violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem ao negar provimento à apelação deixou claro que

"Dito isso, os autores adquiriram duas salas comerciais no empreendimento denominado "SHIN TOWER BUSINESS", a ser erguido em terreno situado na av. Prudente de Moraes, esquina com a rua Amintas Barros, no bairro de Lagoa Nova, nesta capital. O terreno escolhido foi adquirido, em 14/10/2010, mediante contrato de permuta, pactuado entre a Cameron Construtora LTDA e os réus. "Porém, o empreendimento não foi concretizado, os réus rescindiram o contrato de permuta, reavendo o imóvel, ao passo que os autores defendem ser obrigação dos réus suportarem a rescisão contrato de compra e venda das unidades e consequente devolução de valores".

Pois bem. Cinge-se o cerne do recurso em saber se os réus, proprietários do terreno que seria incorporado, devem responder solidariamente, frente aos prejuízos suportados pelos autores, que não receberam suas unidades autônomas do empreendimento.

Primeiramente, há que se esclarecer se os apelados atuaram como incorporadores, para só então se averiguar acerca da responsabilidade.

Logo, para que os réus sejam responsabilizados, caberia aos autores provar que eles eram, de fato,

incorporadores, ou agiram com se o fossem ou, até mesmo, que “agregaram valor de construção da obra ao terreno retomado.”

Nesse contexto, observo do documento de id 22015436, que a SHIN PLAZA TOWER PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, representada pela Cameron Construtora, representada pelo seu sócio administrador Antônio Lima Câmara, representada pelo seu representante legal Haniel Sheldon Barbosa Marques de Oliveira, firmaram contrato de compra e venda de imóvel com os apelantes.

De outro lado, os apelados, por sua vez, fizeram permuta de imóvel com a Cameron Construtora, cedendo o terreno onde seria construído o imóvel em troca do recebimento de 25% (vinte e cinco por cento) das áreas privativas do futuro empreendimento.

É de se ver, então, que além de se tratar de 02 (dois) contratos distintos, a cláusula Primeira da avença em que os autores figuram, prevê que “A INCORPORADORA é (sic) proprietária e será responsável pela execução do SHIN PLAZA TOWER localizado no terreno situado na Av. Prudente de Moraes, esquina com a Rua Amintas Barros, no Bairro Lagoa Nova, na cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, inserido num terreno de área total de 5.111,21m² com o projeto de arquitetura aprovado pela Prefeitura Municipal de Natal pelo processo n. 0 00000.0 150 55 /20 12- 78, alvará de construção n.0 178/2012 e especificações de acordo com o memorial de incorporação arquivado na 2ª CI no 6º Cartório de Registro de Imóveis na cidade de Natal, no Livro "2" de RG sob o nº R.3 na matrícula nº 55.8 I6, os quais os ADQUIRENTES declaram ter pleno conhecimento, aceitando-o sem nenhuma restrição.” (Grifos acrescidos).

Outrossim, como exposto na sentença:

“Ao contrário do defendido pelos demandantes, os réus não se investiram na condição de incorporadores do empreendimento, quando outorgaram poderes a CAMERON CONSTRUTORA LTDA. No caso em tela, a incorporadora SHIN PLAZA TOWER PARTICIPAÇÕES INCORPORACOES LTDA buscou um terreno incorporável com os proprietários HEUNG SHIN HAN e SUNG JOO HAN JOH. Por força do disposto na lei já destacada (art. 31, §1º), os réus, quando permutantes-alienantes do imóvel a ser incorporado, incumbiram-se de investir a SHIN PLAZA TOWER PARTICIPAÇÕES INCORPORACOES LTDA (incorporadora) de poderes (mandato) outorgados por instrumento público.

O que se extrai dos autos é que a outorga de poderes (ID 94790721) e registro da incorporação (ID

94790719) foram devidamente realizadas em 06/06/2012 e, que em ambos os atos os réus figuram apenas como proprietários do terreno cedido através de contrato de permuta e consequente outorga de poderes. De fato, o registro da incorporação ocorreu em momento posterior (ID 92278871) a assinatura do contrato de permuta (ID 1739486), porém a ordem cronológica dos citados eventos notariais não autoriza a culpabilização dos réus como se incorporadores fossem. Pelo contrário, em nenhum momento os réus providenciariam o registro da incorporação ou mesmo exerceram atividades de contratação ou construção da obra. No momento que os réus outorgaram os poderes a SHIN PLAZA TOWER PARTICIPAÇÕES INCORPORACOES LTDA conferiram os direitos a incorporadora para concluir todos os negócios envolvendo o terreno cedido, sob responsabilidade dela.” (Grifos acrescidos).

Ademais, o proprietário do terreno onde realizada a incorporação, somente pode ser equiparado ao incorporador para fins de responsabilidade solidária, caso tenha efetivamente praticado atos condizentes com a incorporação, não sendo suficiente para isso o “uso da marca SHIN, sua experiência na área da construção civil, a influência na definição do projeto arquitetônico e a tentativa de viabilizar o projeto com outros parceiros, afastando os adquirentes que discordavam de sua liderança”.

Dito de outra forma, a Lei n.º 4.591/64 equipara o proprietário do terreno ao incorporador, desde que ele pratique qualquer atividade que seja condizente com a incorporação. Em situações tais, haverá responsabilidade solidária pelo empreendimento.

Ora, da situação narrada na peça exordial deflui que os recorridos possuíam, assim como os demais adquirentes das salas comerciais, interesse no início e conclusão da obra, de forma que o empenho desenvolvido pelos mesmos para eventual acordo com a Cameron Construtora foi típico de alguém que se frustrou com a expectativa de recebimento de um bem.

Ressalte-se, também, que, conforme defendido pela magistrada a quo, “deve-se ter presente que os documentos apresentados com a inicial não se prestam a comprovar que o réu HEUNG SHIN HAN emprestou seu nome ao empreendimento, como forma de captação de interessados no empreendimento. As vendas das unidades foram realizadas pela incorporadora, sem qualquer tipo de participação dos réus. De toda forma, as atividades de criação de associação e tentativas de acordo com a incorporadora também não caracterizam atos incorporativos por parte dos réus.”

Ainda se diga, por oportuno, que nem sempre o proprietário do terreno que foi incorporado é o incorporador ou atua como tal. É habitual que ao

pactuar com a incorporadora o dono do bem assuma a obrigação de efetuar o pagamento do valor acordado (no todo ou em parcelas), com unidades do empreendimento, o que é denominado de permuta no local e encontra previsão legal no art. 39 da lei citada anteriormente.

Por fim, impende se esclarecer que não é o caso de incidência do art. 40 da Lei nº 4.591/1964, o qual assegura ao adquirente da unidade o direito de receber do promitente vendedor do terreno o valor da parcela de construção que haja sido adicionado ao bem com o montante que dispendeu, pois o empreendimento sequer começou a ser edificado, não havendo qualquer construção/melhoria.

Portanto, diante da análise detida do caderno processual, é possível se concluir que os apelados não realizaram atividade consuetânea com a relação jurídica incorporativa de modo a atrair a responsabilização solidária, de forma que não há como desconstituir a decisão atacada. Ante o exposto, conheço e nego provimento ao apelo, mantendo a sentença vergastada em todos os seus termos." (fls. 1289-1292). (Grifei)

Diferentemente da fundamentação trazida pelos recorrentes, observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Isso porque, antes de apreciar a existência de responsabilidade solidária dos requeridos, proprietários do imóvel em que o empreendimento imobiliário seria realizado por pessoa jurídica incorporadora, era necessário aferir se a sua atuação na situação descrita nos autos teria sido semelhante à das empresas que efetivamente atuam como incorporadoras, o que, como se denota do acórdão transcrito, não se verificou.

Daí, por conseguinte, prejudicada a análise das demais teses apresentadas à Corte estadual pelos recorrentes autores da ação.

Dessa forma, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

Saliento, ainda, que o magistrado não está obrigado a rebater todas as teses e argumentos aduzidos pelas partes, desde que decline de modo adequado e suficiente os fundamentos que conduziram a sua conclusão, o que se observou tanto em primeiro quanto em segundo grau de jurisdição.

Conforme se observa da decisão monocrática por mim proferida, não há que se falar em omissão na prestação jurisdicional. A Corte estadual, à luz dos fatos e documentos acostados aos autos, analisou a condição da parte recorrida e entendeu não estar demonstrada sua atuação como incorporadora, afastando sua responsabilização ante a rescisão contratual, salientando, ainda, que para considerá-la como incorporadora, não bastaria sua condição de proprietária do imóvel, sendo imprescindível sua efetiva atuação na incorporação.

Logo, não há que se falar em erro de premissa fática ou ausência de análise da situação posta nos autos pela Corte estadual.

Por conseguinte, para reexaminar as conclusões alcançadas pela Corte estadual, imprescindível o revolvimento dos aspectos fáticos e probatórios tratados ao longo do feito, além, é claro, da reinterpretação das cláusulas contratuais avençadas pelas partes, o que é inviável na presente instância, ante os óbices impostos pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Ainda, a Corte estadual, soberana no exame fático da demanda, constatou que a parte agravada não atuou como incorporadora, afastando sua responsabilização, o que, como consignado na decisão monocrática por mim proferida, se encontra em consonância com o entendimento desta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ.

Quanto ao ponto, transcrevo excerto da decisão monocrática por mim proferida (fls. 1.399-1.402):

- Da ofensa aos artigos 31, "a" e 32 da Lei nº 4591/64, 133 do CPC e 675 do CC

No mais, quanto à alegada ofensa aos dispositivos aludidos, como apontado pela decisão que inadmitiu o recurso especial, tem-se que a Corte estadual, ao proferir sua decisão, observou entendimento jurisprudencial corrente junto ao STJ, no sentido de que, para que o proprietário do imóvel seja considerado corresponsável nos contratos que envolvam compra e venda de imóveis por incorporadoras, deve ter praticado atos inerentes às empresas de incorporação imobiliária, o que não se verificou no caso concreto. Dessa forma, o recurso não pode ser conhecido ante o óbice imposto pela Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO. SÚMULA N. 83 DO STJ. QUESTÃO SOLUCIONADA COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, BEM COMO NO EXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado), cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na implementação e entrega do empreendimento.

2. 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).

3. No caso, o Tribunal estadual não indicou a prática de nenhuma atividade típica da incorporação por parte da corré, ora recorrida, que pudesse demonstrar a existência de eventual nexo de causalidade com o descumprimento do contrato, estando, portanto, o aresto combatido em consonância com o entendimento deste Tribunal sobre a matéria. Súmula n. 83 do STJ.

4. Ademais, revisar a conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, não prescindiria da interpretação de cláusulas contratuais, bem como do reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.942.316/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)

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.)

Ademais, tendo em vista que ao concluir pela ausência de responsabilidade dos requeridos - proprietários do imóvel em que o empreendimento imobiliário seria construído e negociado por empresa incorporadora - por não terem praticados atos atinentes à atividade incorporativa, o Tribunal estadual levou em consideração as provas constantes dos autos e os contratos celebrados entre as partes, além do contrato de permuta do imóvel realizado entre os requeridos e a empresa incorporadora do imóvel, de modo que, rever as suas conclusões implicaria em reexame de cláusulas contratuais e de fatos e provas colhidos ao longo do feito, o que é inviável ante o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Por fim, quanto à incidência da Súmula 283 do STF, diferentemente do sustentado pela recorrente, conforme se extrai dos excerto do voto proferido pela Corte estadual, foram analisados os documentos acostados ao feito que comprovaram a ausência de atuação dos agravados como incorporadores, não se desincumbindo a parte recorrente de refutar concretamente tal conclusão alcançada pela Corte estadual, daí por que inexistentes reparos a serem feitos à decisão monocrática, na qual restou consignado (fl. 1.402):

- Da violação dos artigos 19, IV e 25, § 1º, do CDC

Não há que se falar em violação dos dispositivos da normativa consumerista, isto porque, ao constatar que os requeridos não poderiam ser equiparados a incorporadores, o tribunal os afastou da cadeia de consumo, não havendo que se falar em aplicação de responsabilidade solidária a eles em razão da rescisão do contrato de compra e venda das unidades imobiliárias dos imóveis que não foram construídos pela incorporadora.

Desse modo, não afastada a conclusão de que os requeridos não atuaram como incorporadores, fundamento este suficiente para a manutenção do acórdão recorrido, incide na espécie a Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso

extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Assim, não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.892.958 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0105541-4

Número de Origem:
09148307720228205001 9148307720228205001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EDUARDO JORGE CABRAL DE MEDEIROS

AGRAVANTE : LUIZA MARIA ARAUJO DA COSTA MEDEIROS

ADVOGADO : ROBERTO SOLINO DE SOUZA - RN009808

AGRAVADO : HEUNG SHIN HAN

AGRAVADO : SUNG JOO HAN JOH

ADVOGADA : PRISCILA MARIA MACIEL DELGADO BORINATO - RN008559

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EDUARDO JORGE CABRAL DE MEDEIROS

AGRAVANTE : LUIZA MARIA ARAUJO DA COSTA MEDEIROS

ADVOGADO : ROBERTO SOLINO DE SOUZA - RN009808

AGRAVADO : HEUNG SHIN HAN

AGRAVADO : SUNG JOO HAN JOH

ADVOGADA : PRISCILA MARIA MACIEL DELGADO BORINATO - RN008559

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026