

## Proprietário de terreno não é responsável solidário do Incorporador no caso de fracasso do empreendimento.

### Autor

- José Luciano S. Dias Jr. (Sócio Fundador da Dias, Brasil e Silveira Advocacia).

A Jurisprudência pátria vem se posicionando no sentido de que o proprietário de terreno que, por meio de contrato de cessão, disponibiliza seu imóvel para uma empresa incorporadora desenvolver o seu empreendimento não poderá ser equiparado àquela, assim, não deve o proprietário do terreno ser solidariamente responsável à empresa incorporadora que desenvolverá de fato o empreendimento.

O entendimento evidenciado no parágrafo supra restou bastante claro por meio do julgado exarado pelo Superior Tribunal de Justiça, através de sua 4ª Turma, a partir de caso que chegou àquele Tribunal proveniente do estado do Rio Grande do Sul, oportunidade em que o Ministro Relator Luís Felipe Salomão afirmou o que se segue: “a caracterização como incorporador pressupõe a prática efetiva, pelo proprietário do terreno, de atividade de promoção da construção da edificação condominial”. Vide, abaixo, ementa relativa ao julgado em comento:

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.

(STJ - REsp: 1065132 RS 2008/0122349-9, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 06/06/2013, T4 - QUARTA TURMA)

Logo, não poderá vir a ser o proprietário de terreno, no qual seria desenvolvido empreendimento que acabou por fracassar, responsabilizado pelos consumidores, os quais adquiriram unidades do empreendimento que viria a ser construído no terreno de propriedade daquele, visto que este não se equipara à figura de incorporador, tendo, em verdade, sido prejudicado diretamente pela impossibilidade do negócio em comento não ter se concretizado com êxito.

Observe-se que o proprietário do terreno no qual o empreendimento seria desenvolvido não é responsável por qualquer intervenção quanto à construção e/ou venda de unidades do empreendimento que, posteriormente, viria a ser erguido no imóvel de sua propriedade.

Importante ressaltar que a Lei que regulamenta a incorporação no Brasil, qual seja: Lei n. 4.591/64; apenas admite que o proprietário do terreno, como no caso ora analisado, responda solidariamente com o incorporador, caso aquele desempenhe qualquer atividade que possa ser caracterizada como própria da incorporação, como bem asseverado pelo Ministro Luís Felipe Salomão, na Decisão já destacada acima.

Assevera-se, ainda, que a mesma base legal utilizada no parágrafo supracitado, em seu art. 29, o qual destaca-se a seguir, evidencia quem poderá vir a ser considerado incorporador, sendo certo que, conforme evidenciado em Lei, tal caracterização somente se faz possível a partir de determinadas práticas, conforme explicitado anteriormente:

Art. 29. Considera-se incorporador 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 têrmo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Diante de todo o exposto, conclui-se que o proprietário de terreno no qual se desenvolveria empreendimento que acabou por fracassar, caso venha a sofrer qualquer tipo de ação judicial buscando responsabilizá-lo solidariamente por qualquer dano sofrido pelos consumidores adquirentes de unidades do empreendimento que se desenvolveria no imóvel de sua propriedade, deverá demonstrar que não pode ser equiparado à figura de incorporador, não respondendo solidariamente para com este, tendo em vista e tomando-se como norte o entendimento esposado pelo STJ e fartamente referido neste parecer.

\*Texto produzido para uso exclusivo do escritório Dias, Brasil e Silveira Advocacia. Cópias poderão ser solicitadas diretamente ao escritório ([contato@dbsadvocacia.com.br](mailto:contato@dbsadvocacia.com.br)). A orientação legal será dada exclusivamente por advogados.

\*\*Direitos autorais reservados à Dias, Brasil e Silveira Advocacia – OAB nº. 836-CE.