

Donos de terreno não respondem por quebra de contrato de construtora

Não é possível classificar os donos do terreno como incorporadores, pois isso exigiria a prática efetiva da atividade de promoção da construção do edifício. A decisão, da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, afastou a solidariedade dos proprietários de terreno na responsabilidade pelo atraso na construção em caso de falência da empreiteira.

A Turma [aceitou](#), por unanimidade, Recurso Especial de um casal que, após vender terreno a uma construtora do Rio Grande do Sul, foi condenado solidariamente a pagar indenização aos compradores de apartamentos por conta da paralisação da construção do edifício. Relator do caso, o ministro Luis Felipe Salomão recordou precedentes da 4ª Turma que, com base na Lei de Incorporações ([Lei 4.591/1964](#)), igualou o proprietário do terreno ao incorporador, salientando que, para isso, é necessária a prática de alguma atividade condizente com a relação jurídica incorporativa, o que justifica a responsabilidade solidária. Neste caso, no entanto, houve apenas a alienação do terreno, ficando com a empresa a responsabilidade exclusiva de construir o prédio.

O relator também destacou que o contrato de compra e venda do terreno é lícito, afastando a tese de que o casal havia feito uma permuta com o objetivo de valorizar o terreno por conta da construção do edifício. Como o casal não ostenta condição de fornecedor, pois não houve prestação de serviço aos compradores, não há a incidência do Código de Defesa do Consumidor na relação.

A falência da construtora e a interrupção das obras levaram os compradores a ajuizar ação de reparação de danos contra a construtora, os sócios e os proprietários do terreno, incluindo a alegação de que não houve venda do terreno, mas uma permuta por área construída, com o objetivo de simular o negócio.

O casal, que rescindiu contrato com a empresa e retomou a posse do terreno, não teve qualquer responsabilidade reconhecida pelo juiz de primeira instância, mas o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul reformou a sentença e reconheceu a responsabilidade solidária, por conta da forma como ocorreu a negociação, com a inclusão da valorização causada pelo empreendimento ao preço do terreno. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão .

Date Created

11/07/2013