
PROPRIETÁRIO — SUA LEGITIMIDADE "AD CAUSAM"**RESUMO**

- A situação é fácil de se entender. Os apelados e Dorival G.G. firmaram em 28 de abril do 1987, pelos seus termos, um contrato de compromisso de compra e venda, rotulado de permuta, envolvendo um terreno com área de 6.849,00m² (fls.). Estipulou-se que o compromissário comprador utilizaria a área para, às suas expensas e responsabilidade (Cláusula 10), construir vários blocos de edifícios de apartamentos residenciais, e que o pagamento pela aquisição se daria mediante a dação de vinte e quatro das unidades que fossem construídas, com mais ou menos, noventa e cinco metros quadrados cada uma, prontas e acabadas, e com o mesmo padrão de construção das demais unidades (Cláusula 5ª). Fixou-se a obrigação do compromissário comprador quanto ao início da obra e entrega das unidades objeto da dação em pagamento, bem como a proibição de ceder ou transferir os direitos derivados do compromisso de compra e venda (ou permuta), salvo aquiescência dos promitentes vendedores (Cláusula 14), e, ainda, se estabeleceu a perda das benfeitorias realizadas em caso de inadimplemento contratual (Cláusula 15). - Como se pode verificar dos termos da avença, não tiveram os promitentes vendedores a menor intenção de realizar uma incorporação imobiliária, pois como tal não se caracteriza a atividade de construção civil que não envolva o compromisso ou a venda de frações de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas. Em outros termos, o titular do domínio, ou o possuidor, que constrói um edifício de apartamentos e somente passa a vender as unidades após a sua conclusão, exerce uma atividade normal de comércio, e não uma incorporação imobiliária e, portanto, sujeita ao disposto no art. 32, da Lei nº 4.591/64. - E o próprio compromissário comprador (Dorival G.G.), em nome próprio nenhuma incorporação realizou, e nem realizou no terreno qualquer construção às suas expensas. - De fato, uma sociedade civil denominada H. Construção e Comércio Ltda., da qual o compromissário comprador seria sócio, declarando-se titular do domínio e da posse do terreno, firmou contratos com várias pessoas, dentre elas os autores apelantes, versando sobre a alienação de partes ideais desse terreno, constituição de uma incorporação imobiliária, e a construção dos edifícios pelo regime de administração ou preço de custo, na qual a empresa ficava contratada para administrar e fiscalizar as obras mediante remuneração mensal. - Como se sabe, no regime de construção por administração o ritmo de uma obra e o seu término dependem do fluxo de recursos que recebe dos condôminos, já que as prestações de cada um são fixadas por deliberação da maioria em Assembléia Geral. Não cabendo aqui discutir se os recursos não ingressaram com o volume suficiente, ou se houve uma má administração da construtora contratada, o certo é que, após determinado tempo, mais precisamente em 28 de novembro de 1989, o condomínio resolveu rescindir o contrato de administração com a empresa H. - Construção e Comércio Ltda. (fls.), e contratando em seu lugar a Construtora F. - Empreendimentos Imobiliários Ltda. (fls.). - O condomínio, e por conseguinte, os condôminos, pelo menos a partir de determinado momento, passaram a ter consciência de que o terreno onde erguiam os edifícios não era de propriedade da H., a promitente vendedora, e de que o terreno somente seria deles após a dação em pagamento de 24 apartamentos. Esse foi um assunto discutido em Assembléia Geral realizada em 28 de agosto de 1991, oportunidade em que a Construtora F. - Empreendimentos Imobiliários Ltda., informava do acordo realizado nos autos da ação de rescisão contratual proposta pelos apelados em face de Dorival G.G., no qual se estabeleceu um prazo para a entrega das unidades habitacionais assumidas no contrato por Dorival (fls.). - Na verdade, houve um acordo homologado judicialmente entre a Construtora F. - Empreendimentos Imobiliários Ltda, e outras três pessoas, com os apelados. Essas três pessoas assumiram nesse acordo os direitos e obrigações de Dorival

G.G.. Conquanto o condomínio não tivesse participado desse acordo judicial, o certo é que passou a saber da situação do terreno e da necessidade de terminar em determinado prazo os primeiros 24 apartamentos para atender os proprietários do terreno, que, igualmente, passaram a saber, se já não sabiam antes, as condições em que as edificações eram realizadas. - Não cumprido o acordo judicial referido, os apelados iniciaram a sua execução, que resultou na re

EMENTA

Fundada a ação de indenização no direito de indenização derivado de construção de boa-fé em terreno alheio, previsto no art. 547, do Código Civil, e desde que a ação é dirigida em face dos proprietários do terreno, são estes partes legítimas para figurarem no pólo passivo da relação jurídica processual.