

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

PARALISAÇÃO DE ATIVIDADE

Recurso	RECURSO ESPECIAL .
Tribunal	STJ
Relator	LUIS FELIPE SALOMÃO
Julgado em	16/05/2011

PARALISAÇÃO DA CONSTRUÇÃO — PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO - QUANDO NÃO RESPONDE O PROPRIETÁRIO DO TERRENO

RESUMO

- Cinge-se a controvérsia à análise acerca da ocorrência de responsabilidade solidária entre a construtora e os proprietários do terreno, para fins do pagamento de indenização decorrente da paralisação da construção de empreendimento imobiliário. - Tal análise perpassa pelos seguintes pontos: (I) a possibilidade de equiparação dos promitentes vendedores ao incorporador; e (II) a incidência ou não das regras consumeristas ao caso concreto. - 4. Quanto ao primeiro ponto, sobre a possibilidade de equiparação dos vendedores do terreno ao incorporador, tem-se que a Lei de Incorporações (Lei n. 4.591/1964) identifica, em seu art. 29, esta figura: "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 termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas." - A definição de incorporador ocorre pela identificação de sua atividade, qual seja, compromissar ou efetivar a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou meramente aceitar propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas. Isso fica ainda mais claro com a leitura do parágrafo único do art. 28, que delinea a atividade de incorporação em sentido estrito: "Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas." - Em obra exaustiva sobre o tema, CAIO MÁRIO descortina a figura do incorporador: " ... o incorporador é algo mais do que um corretor e algo mais que um mandatário. Ele é a chave do negócio, como tem sido reconhecido em justiça. É ele quem promove a constituição do condomínio, quem harmoniza os interesses, encaminha as pessoas e as coisas para a consecução do resultado, que é o edifício todo inteiro. E, na falta de melhor caracterização, já que era omissa uma qualificação legal, fizemos apelo a símile com uma entidade que se lhe aproxima das funções: o fundador ou incorporador da sociedade anônima, que tal qual no edifício de apartamentos é o pai da idéia de sua criação. Um paralelo entre ambos é ilustrativo: não existe sociedade anônima, não existe edifício; alguém tem a idéia da constituição de uma ou da construção do outro; promove os contatos, aproxima os interessados; obtém capital; elabora planos; faz contratos; consegue a redação de documentos, e tira de seus esforços de suas boas relações, de sua capacidade de empreendimento, de sua imaginação, de sua experiência a sociedade por ações ou o edifício em condomínio. Em um e outro caso, o incorporador tudo faz visando a um benefício, ou tem um fito de lucro, que até na forma de realização os aproxima, pois que na sociedade anônima é representado por ações (às vezes concretizado em uma quota percentual nos lucros financeiros) e, no condomínio, por unidades do

próprio edifício, ou percentagem no custo das mesmas." (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2000, p. 244) - Ainda que a Lei de Incorporações equipare o proprietário ao incorporador, não o faz incondicionalmente, porquanto vincula aquele à prática de alguma atividade condizente com a relação jurídica incorporativa, como no art. 30, por exemplo, em que se prevê a contratação da construção de edifícios destinados à constituição em condomínio: "Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras." - Mais uma vez, socorremo-nos do escólio de CAIO MÁRIO, para quem a caracterização como incorporador pressupõe

EMENTA

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. - 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.