

Obrigações legais da empresa

Os sócios respondem solidariamente?



Imagine comprar um terreno e, depois de construir, descobrir que sobre a propriedade pendia litígio judicial e que sua posse tinha sido ilegítima?

Em 1998, o tema foi analisado pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ.

Uma imobiliária comprou um terreno de uma empresa. Posteriormente, ela vendeu o terreno, e os compradores edificaram apartamentos sem que, ao longo da construção, soubessem da existência de impugnação judicial do imóvel.

Ao tomarem conhecimento, os compradores do terreno ajuizaram ação de indenização por perdas e danos contra a imobiliária e seus sócios. Mas isso ocorreu somente quando um dos compradores foi intimado para prestar depoimento em ação ordinária movida contra a imobiliária.

Na ação ordinária, foi proferida sentença anulando a escritura entre a imobiliária e a empresa, consequentemente atingindo o direito dos últimos compradores. A sentença também reconheceu a solidariedade entre os sócios da imobiliária, para que indenizassem os compradores pelo valor pago na compra dos terrenos, pois haviam agido dolosamente, viciando a venda dos imóveis. No Tribunal de Justiça estadual, a imobiliária foi ainda condenada ao ressarcimento das despesas efetuadas com a construção do imóvel.

Inconformados, os sócios da imobiliária recorreram ao STJ para que fossem excluídos do processo. O Ministro Eduardo Ribeiro, relator do processo, ressaltou que a Lei das Sociedades por Quotas de Responsabilidade Limitada estabelecia que os sócios-gerentes não respondiam pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome da sociedade. Ressaltou, entretanto, a responsabilidade ilimitada e solidária quando se tratava de atos praticados com violação da lei.

E era exatamente o que tinha ocorrido: os sócios haviam agido dolosamente e, por isso, a primeira venda tinha sido anulada, refletindo na última venda, também anulada. Desse modo, era devida a indenização por perdas e danos resultantes da anulação, inclusive pelas construções erguidas. O Ministro destacou ainda que a indenização haveria de ser ampla e deveria se tomar por base o valor da coisa na época da anulação da posse do imóvel.

Dessa forma, o Tribunal da Cidadania decidiu que a imobiliária e seus sócios deveriam indenizar por completo os compradores, reconhecendo que, praticado ato ilícito, os sócios respondiam solidariamente pelos atos da empresa.

*Para pesquisar o entendimento atual do STJ sobre esse assunto, acesse o [link da Jurisprudência](#).