Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2922
Carimbado Eletronicamente

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Apelação Cível nº 0022029-20.2017.8.19.0042

Apelante: TC NEXUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Apelante: CONSTRUTORA CALPER LTDA
Apelado: CELSO FLAVIO TESCH
Apelado: ELIANE CARIUS TESCH
Apelado: CONDOMÍNIO NEXUS HOTEL E RESIDENCES

RELATORA: DES. MÔNICA MARIA COSTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO C/C INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. EMPREENDIMENTO SOB O REGIME DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO OU A PREÇO DE CUSTO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL PELAS RÉS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO.

1. Trata-se de ação de rescisão contratual c/c indenizatória, em que pretende a parte autora a rescisão de Promessa de Compra e Venda de Imóvel celebrada com a parte ré, com a devolução de todos os valores pagos, além de indenização por danos morais.

2. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, para fins de rescindir o contrato celebrado entre as partes e condenar, solidariamente, as empresas rés a restituírem a quantia de R$ 190.149,70 (cento e nove mil, cento de quarenta e nove reais e setenta centavos) aos autores, acrescida de correção monetária, desde o ajuizamento da ação, e juros de 1% ao mês a contar da citação, capitalizados anualmente. Diante da sucumbência mínima dos autores, na forma do parágrafo único do art. 86 do CPC, condenada a parte ré na integralidade das

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
MONICA MARIA COSTA DI PIERO:29835 Assinado em 04/11/2026 14:47:56
Local: GAB. DES(A). MONICA MARIA COSTA DI PIERO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2923
Carimbado Eletronicamente

custas e nos honorários advocatícios, fixados estes em 10% sobre o valor da condenação.
3. A preliminar de nulidade da sentença, por alegada deficiência na fundamentação, não merece prosperar eis que, da sua leitura, verifica-se que a mesma contém todos os requisitos elencados no art. 489 do CPC, não se vislumbrando, na hipótese, qualquer vulneração ao dispositivo retromencionado.
4. Preliminar de ilegitimidade passiva igualmente rejeitada. Teoria da Asserção.
5. Regime de construção por administração ou a preço de custo descaracterizado, por violação às regras dos artigos 58 a 62 da Lei 4.591/64, tratando-se de contrato de compra e venda de imóveis em construção, sujeito às regras do Código Civil, tendo em vista que decisão interlocutória irrecorrida afastou a natureza consumerista da relação. Precedentes desta E. Corte e Câmara.
6. Na espécie, o atraso na entrega da obra é fato incontroverso, tendo em vista que o prazo final de entrega da unidade imobiliária era 2016, contudo, foi transferido para dezembro de 2020, quatro anos depois do prazo final fixado no contrato entabulado entre as partes.
7. Nesse contexto, tem-se por cabível a rescisão contratual por iniciativa da parte autora, em razão de inadimplemento contratual da construtora/incorporadora, sendo devida a restituição integral das parcelas já pagas pelo promitente comprador, sem retenção de valores em favor das rés, com base no art. 475 do Código Civil, que estabelece que a parte lesada pelo inadimplemento (o atraso na obra) tem o direito de pedir a resolução do contrato, sendo o efeito jurídico em razão da culpa da ré o retorno ao *status quo ante* (estado anterior).
8. Os valores das parcelas pagas pelos autores à parte ré deverão ser integralmente ressarcidos, com juros de mora da citação, nos termos do disposto no art. 405 do CC/02,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2924
Carimbado Eletronicamente

como corretamente estabelecido pelo *decisum.*
9. Frise-se que a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado somente se aplica aos casos em que a resolução do contrato ocorrer por culpa do promitente comprador, o que não ocorreu, na espécie. Precedente do E. STJ.
10. Todavia, quanto à aplicação da correção monetária, merece pequeno reparo a sentença, neste ponto, pois deve incidir a partir da data de cada desembolso, por não representar acréscimo ao valor pactuado, visando apenas recompor a efetiva desvalorização da moeda ao longo do tempo.
11. A mudança na incidência da contagem dos juros e da correção monetária pode ocorrer de ofício, sem que implique em afronta à *"reformatio in pejus"*, conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (AgInt no AREsp 1698089/SP).
12. Majoração da verba honorária sucumbencial em grau recursal.
13. Recurso desprovido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 0022029-20.2017.8.19.0042,** em que são apelantes **TC NEXUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e CONSTRUTORA CALPER LTDA** e apelados **CELSO FLAVIO TESCH e OUTROS**

Acordam os Desembargadores que compõem a Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade** de votos, em **rejeitar** as preliminares e, no mérito, **negar provimento** ao recurso, nos termos do voto da Relatora.

VOTO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2925
Carimbado Eletronicamente

Trata-se de ação de rescisão de contrato c/c indenização por danos morais, com pedido de antecipação de tutela, ajuizada por CELSO FLAVIO TESCH e OUTROS em face TC NEXUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e de CONSTRUTORA CALPER LTDA, objetivando a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, com a condenação das rés à devolução dos valores pagos, além da reparação do dano moral.

Após o regular trâmite do feito, foi proferida sentença no id 2215 que julgou parcialmente procedentes os pedidos, para fins de rescindir o contrato celebrado entre as partes e condenar, solidariamente, as empresas rés a restituírem a quantia de R$ 190.149,70 (cento e nove mil, cento de quarenta e nove reais e setenta centavos) aos autores, acrescida de correção monetária, desde o ajuizamento desta ação, e juros de 1% ao mês a contar da citação, capitalizados anualmente. Diante da sucumbência mínima dos autores, na forma do parágrafo único do art. 86 do CPC, condenada a parte ré na integralidade das custas e nos honorários advocatícios, fixados estes em 10% sobre o valor da condenação.

Embargos de declaração das rés no id 2251 (Condomínio Nexus) e no id 2606 (Construtora Calper), os quais foram rejeitados (id 2650).

Apelação interposta pela ré TC Nexus (id 2666), arguindo, preliminarmente, a nulidade da sentença por ausência de fundamentação, bem como por ser contraditória, eis que reconheceu a inaplicabilidade do CDC, porém deixou de aplicar a legislação própria (Lei 4.591/64- Lei de Incorporações) no que tange à devolução dos valores.

Sustentam a sua ilegitimidade passiva, destacando que no regime de construção por administração os valores não são pagos pelos autores à construtora que está erigindo o empreendimento, mas sim ao Condomínio de construção que, através de sua comissão de representantes, é responsável por toda a tomada de decisões a respeito do empreendimento.

Afirmam ser equivocado o entendimento, constante na sentença, no sentido de que teria havido desvirtuamento da natureza da obra por administração, ressaltando que o abandono do negócio celebrado entre as partes só pode ocorrer via leilão extrajudicial, nos

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2926
Carimbado Eletronicamente

termos do que prevê a Lei 4.591/64, sob pena de dano imensurável para a coletividade dos adquirentes do empreendimento.

Sustentam não terem como devolver os valores pagos pela parte autora, já que não os receberam, sendo a sua única remuneração 18% de taxa de administração, relativa ao faturamento bruto e não líquido do que é auferido, que incide sobre todos os custos da obra.

Requerem, caso mantida a sentença no tocante à devolução integral dos valores pagos, que a correção monetária incida a partir do ajuizamento da ação, nos termos do Art. 1°, §2° da Lei 6.899/81 e não do desembolso, como arbitrado, sendo que os juros devem incidir do trânsito em julgado do *decisum* e não da citação.

Pedem, por fim, o provimento do recurso, com a reforma da sentença.

Contrarrazões dos autores no id 2732 e do Condomínio Nexus no id 2746.

O recurso é tempestivo e preparado (id 2722 e id 2727).

É o relatório.

Como visto, trata-se de ação de rescisão contratual c/c indenizatória, em que pretende a parte autora a rescisão de Promessa de Compra e Venda de Imóvel celebrada com a parte ré, com a devolução de todos os valores pagos, além de indenização por danos morais.

Inicialmente, a preliminar de nulidade do *decisum*, por alegada deficiência na fundamentação, não merece prosperar eis que, de sua leitura, verifica-se que aquela contém todos os requisitos elencados no art. 489 do CPC, não se vislumbrando, na hipótese, qualquer vulneração ao dispositivo retromencionado.

Por sua vez, inexiste contradição na sentença recorrida tão-somente por afastar o CDC e aplicar o Código Civil em detrimento da expectativa da parte de aplicação da Lei de Incorporações Imobiliárias. Vale, ainda, ressaltar que a fundamentação está coerente com o dispositivo, não restando configurado qualquer vício.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2927
Carimbado Eletronicamente

Igualmente não merece acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* arguida pelas rés (Construtora Calper Ltda e TC Nexus Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda), eis que a legitimidade da parte, como uma das condições necessárias ao legítimo exercício do direito de ação, deve ser apreciada em grau de asserção, ou seja, à luz dos fatos narrados pela parte autora, na inicial, que pretende a rescisão de negócio jurídico celebrado com as rés, em razão de suposto inadimplemento contratual.

Rejeitam-se, pois, as preliminares.

No mais, narram os autores, na inicial, terem, no ano de 2013, celebrado contrato de promessa de compra e venda para aquisição de unidade imobiliária, no empreendimento denominado TC NEXUS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE Ltda., com prazo de entrega estabelecido para 31/12/2016.

Acrescentam terem sido surpreendidos com a prorrogação do prazo de entrega da unidade para quatro anos após a data pactuada, além da apresentação de valores exorbitantes para pagamentos até dezembro de 2020, valendo-se as rés de contratos elaborados unilateralmente em prejuízo dos consumidores, pretendendo a rescisão do negócio jurídico, com a devolução dos valores pagos.

Por sua vez, em sua defesa, alegam as rés que o contrato foi celebrado sob o regime de obra por administração ou a preço de custo, sendo que em tal modalidade o recebimento das prestações e a administração da obra fica ao encargo dos adquirentes, por intermédio da Comissão de Representantes, destacando que cumpriram rigorosamente o contrato, sendo que todas as alterações contidas no projeto e no memorial de descrição foram devidamente aprovadas em assembleia pelos condôminos, de acordo com as diretrizes fixadas pela Lei 4.591/64.

Do exame dos autos, em especial dos documentos que acompanham a exordial, depreende-se terem as partes celebrado Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Cessão de Direitos de Fração Ideal de Terreno e outros pactos, em outubro/2015, através do qual a parte autora adquiriu a unidade 204,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2928
Carimbado Eletronicamente

do bloco 01, do empreendimento denominado “NEXUS HOTEL & RESIDENCE” localizado no Vale das Palmeiras, em Macaé/RJ, constituído por apart-hotel e unidades de destinação comercial com 05 blocos de edifício, com 27 unidades comerciais (lojas), 1.830 unidades autônomas e 797 vagas de garagem, sob o regime de construção por administração, com prazo de entrega estabelecido para 31/12/2016 (id 25).

Com efeito, a Lei 4.591/64 dispõe em seus arts. 58 a 62 sobre a contratação da construção por administração, também chamada de “a preço de custo”, modalidade em que os proprietários ou adquirentes assumem a responsabilidade do pagamento do custo integral da obra, cabendo à construtora apenas administrar a obra por meio de uma prestação definida em Assembleia, incumbindo à Comissão de Representantes examinar os balancetes, fiscalizar as ocorrências relativas às compras dos materiais/serviços necessários à obra, além de fiscalizar arrecadação das contribuições destinadas à construção.

Destaca-se:

> “Art. 58. Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:
> I – todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;
> II – todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.”

Como se vê, os adquirentes são os responsáveis pelo pagamento total da obra, sendo o Condomínio o destinatário das prestações, enquanto a Construtora apenas recebe a remuneração prevista no contrato para a execução da obra.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2929
Carimbado Eletronicamente

Ocorre, que na hipótese dos autos, a modalidade de contratação foi completamente descaracterizada, haja vista que os valores empregados na obra são pagos pelos adquirentes diretamente ao alienante das frações ideais, também incorporador e construtor do empreendimento, cabendo ao Condomínio, por intermédio da Comissão de Representantes apenas a fiscalização das obras e custos, conforme se verifica da leitura da Ata da Assembleia Geral Inaugural dos Coproprietários do Empreendimento em construção denominado “Nexus Hotel e Residences” no id 436.

Saliente-se, ainda, que, em caso de desistência do negócio por um dos adquirentes, não é o Condomínio quem reterá os valores vertidos à construção - o que seria de se esperar se fosse o Condomínio, por meio de sua Comissão de Representantes, quem gerisse o fluxo financeiro da construção. Na verdade, serão as rés que irão reter parte das parcelas pagas a fim de se ressarcirem de gastos efetuados com o lançamento do empreendimento, publicidade, despesas cartorárias etc. Exatamente como ocorre em qualquer promessa de compra e venda de imóvel em construção numa incorporação por empreitada.

Confira-se o teor da cláusula 4.1.2 do referido ajuste (id 25 -fls. 35):

4.1.2 Na hipótese acima e de desistência voluntária, ficam prefixadas as perdas e danos pelo OUTORGADO(A)(S) do equivalente à retenção de 100%(cem por cento) dos valores pagos a título de sinal; 50% (cinquenta por cento) do montante da Cota do Terreno; e 100% da Cota de Construção, pagos à OUTORGANTE a fim de suprir as despesas com publicidade, cartorárias, honorários advocatícios e demais custos inerentes à consecução do empreendimento, se valor maior não for obtido em decorrência da apuração e somatório das aludidas verbas, caso em que por este total responderá(ao) o(s) OUTORGADOS (A) (S).

Neste contexto, vislumbra-se que o contrato entabulado pelas partes não se enquadra no regime de construção por administração ou a preço de custo a que se referem os arts. 58 a 62 da Lei 4.591/69, tratando-se de contrato de compra e venda de imóveis em construção sujeito às regras do Código Civil, tendo em vista que decisão interlocutória irrecorrida afastou a natureza consumerista da relação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2930
Carimbado Eletronicamente

Em hipóteses análogas, os julgados emanados desta E. Corte e Câmara:

> “Ação de conhecimento objetivando os Autores que seja declarada a imediata rescisão do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, com a consequente determinação de suspensão de qualquer cobrança relacionada à unidade imobiliária objeto da avença, bem como que os Réus se abstenham de negativar o seu nome e que lhes seja devolvida a quantia por eles paga, referente a parte do preço do imóvel, no total de R$ 122.559,28. Sentença que julgou procedente o pedido inicial para rescindir o contrato e condenar os Réus à integral restituição dos valores vertidos pelos Autores. Apelação dos Réus. Nulidade da sentença não verifica, pois, ainda que de forma concisa, está regularmente fundamentada. Embora o instrumento contratual firmado entre as partes seja intitulado contrato de promessa de compra e venda e contrato de "construção por administração", os Apelantes não figuram apenas como meras construtoras contratadas por um condomínio de adquirentes para executar serviços de construção, mas sim, como incorporadora e construtora, com nítido perfil de administradores de todo o empreendimento comercial, sendo inclusive destinatárias dos pagamentos realizados pelos Apelados adquirentes. Natureza jurídica de contrato sob o regime de administração/preço de custo que não ficou configurada, pois todo o projeto, execução e vendas foram conduzidos pela construtora e incorporadora, afastando, via de consequência, a alegada ilegitimidade passiva ad causam invocada. Conjunto probatório que aponta para o descumprimento do contrato, posto que o imóvel não foi entregue na data estipulada, já considerado o prazo de prorrogação, tampouco nas novas datas ajustada. Configurada a mora dos Apelantes pelo descumprimento do prazo ajustado entre as partes, afigura-se cabível a resolução do negócio jurídico, com o retorno das partes ao status quo ante, a teor do artigo 475 do Código Civil. Precedentes deste Tribunal de Justiça referentes a unidades do mesmo empreendimento. Juros de mora corretamente fixados a partir da citação por se tratar de responsabilidade contratual. Desprovimento da apelação.”

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2931
Carimbado Eletronicamente

(0017145-29.2017.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA - Julgamento: 15/08/2024 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL))

"APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, SOB O REGIME DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO OU A PREÇO DE CUSTO. PRETENSÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS E INDENIZAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL, DETERMINANDO A RESCISÃO DO CONTRATO E CONDENAR AS RÉS, SOLIDARIAMENTE, À RESTITUÍREM 75% DOS VALORES DESEMBOLSADOS PELOS AUTORES, COM CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DOS DESEMBOLSOS E JUROS MORATÓRIOS A CONTAR DO TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSOS DAS RÉ, DOS AUTORES E DO CONDOMÍNIO NEXUS HOTEL & RESIDENCES (ASSISTENTE). REITERAÇÃO DE PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. APLICAÇÃO DA TEORIA DA ASSERÇÃO. REJEIÇÃO. MÉRITO. REGIME DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO QUE TEM POR CARACTERÍSTICA SER O EMPREENDIMENTO COLETIVO DOS CONDÔMINOS, ADQUIRENTES DAS FRAÇÕES IDEAIS, ADMINISTRADO POR UMA COMISSÃO DE REPRESENTANTES, A QUEM INCUMBE O RECEBIMENTO DE VALORES EM CONTA BANCÁRIA EM NOME DO CONDOMÍNIO, ALÉM DE ADMINISTRAR O SEU INVESTIMENTO NA CONSTRUÇÃO. ADQUIRENTES QUE SÃO OS RESPONSÁVEIS PELO CUSTEIO TOTAL DA OBRA E O CONDOMÍNIO É O DESTINATÁRIO DAS PRESTAÇÕES, ENQUANTO O CONSTRUTOR RECEBE APENAS A REMUNERAÇÃO AVENÇADA PARA A EXECUÇÃO DA CONSTRUÇÃO. MODALIDADE CONTRATUAL QUE RESTOU DESCARACTERIZADA. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES DIRETAMENTE AO ALIENANTE DAS FRAÇÕES IDEAIS, TAMBÉM INCORPORADOR E CONSTRUTOR. CONDOMÍNIO, POR MEIO DA COMISSÃO DE REPRESENTANTES, QUE

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2932
Carimbado Eletronicamente

POSSUÍA APENAS A ATRIBUIÇÃO DE FISCALIZAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS REGRAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DOIMÓVEL QUE É CAUSA DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA, QUE DEVE RESTITUIR A INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. LUCROS CESSANTES QUE SÃO DEVIDOS. PREJUÍZO PRESUMIDO DOS PROMITENTES COMPRADORES. JUROS DE MORA SOBRE O VALOR A SER DEVOLVIDO QUE INCIDEM DESDE A CITAÇÃO, JÁ QUE SE TRATA DE RELAÇÃO CONTRATUAL. CORREÇÃO MONETÁRIA COMPUTADA DESDE CADA DESEMBOLSO. PRECEDENTES DO STJ. INAPLICABILIDADE DO DISPOSTO NO ARTIGO 63, DA LEI Nº 4.591/64, EM VIRTUDE DA DESCARACTERIZAÇÃO DO REGIME DE OBRA POR ADMINISTRAÇÃO E DA INADIMPLÊNCIA DOS PROMITENTES VENDEDORES. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS DAS RÉS E DO ASSISTENTE. PROVIMENTO DO RECURSO DOS AUTORES.”
(0012396-61.2016.8.19.0028 - APELAÇÃO. Des(a). FLÁVIA ROMANO DE REZENDE - Julgamento: 26/07/2023 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMAR)

“Apelação Cível. Ação de Resolução Contratual c/c Indenizatória. Promessa de Compra e Venda. Aquisição de unidade imobiliária comercial. Atraso na entrega do imóvel. Pretensão dos autores de ressarcimento dos valores pagos na aquisição do imóvel, além de indenização por danos morais. Sentença de procedência parcial dos pedidos iniciais, condenando a parte ré a devolver os valores pagos, acrescidos de correção monetária e juros de mora, além de indenização por dano moral. Irresignação da parte ré. Pretensão de afastamento do Código de Defesa do Consumidor, sob argumento de se tratar de construção por administração (a preço de custo). Alegação de ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, posto que a obra seria, em tese, administrada pelo condomínio de adquirentes. Construção por administração (a preço de custo). Previsão no artigo 58 da Lei 4.591/64. Construção do

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2933
Carimbado Eletronicamente

imóvel é negócio coletivo, administrado pelos próprios condôminos, adquirentes de frações ideais do empreendimento, que, por meio de uma comissão de representantes, recebe, administra e investe os valores vertidos por todos, motivo pelo qual os riscos do empreendimento são de responsabilidade dos adquirentes. No caso em tela, restou descaracterizada a hipótese do artigo 58 da Lei 4.591/64, porque toda a administração da obra e recebimento das parcelas pelos condôminos estavam sob a responsabilidade da apelante, caracterizando sua legitimidade passiva para a presente demanda. Constituição apenas aparente de condomínio. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Rescisão contratual por culpa da parte ré, que não concluiu a obra no prazo previsto. Devolução de todos os valores pagos pelos adquirentes, com correção monetária de cada desembolso e juros moratórios a partir da citação. Desprovimento do Apelo da ré.”
(0006084-13.2018.8.19.0024 - APELAÇÃO. Des(a). CAMILO RIBEIRO RULIERE - Julgamento: 29/06/2023 - PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL)

“DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OBRA POR ADMINISTRAÇÃO. DESCARACTERIZAÇÃO DO REGIME. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. APELAÇÃO DESPROVIDA. RECURSO ADESIVO PARCIALMENTE PROVIDO.
I. CASO EM EXAME
Apelações cíveis interpostas por CONDOMÍNIO NOIR DESIGN APARTMENTS e por FLÁVIA ALVES ROCHA contra sentença proferida em ação desconstitutiva de relação jurídica cumulada com restituição de valores, ajuizada por FLÁVIA ALVES ROCHA em face de C 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e do referido condomínio. A autora alegou inadimplemento em razão de desemprego, pediu o distrato da promessa de compra e venda e a restituição dos valores pagos. A sentença julgou extinto o pedido de distrato por perda superveniente do objeto e parcialmente procedente o

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2934
Carimbado Eletronicamente

pedido de restituição de valores, condenando o condomínio à devolução dos valores remanescentes do leilão. Ambas as partes recorreram.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se o regime de obra por administração se aplica ao caso, afastando a incidência do Código de Defesa do Consumidor; (ii) estabelecer o montante e a forma de restituição dos valores pagos pela autora, diante da rescisão contratual por inadimplemento da compradora.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O regime de obra por administração se descaracteriza quando a incorporadora/construtora participa diretamente da negociação, comercialização e gestão do empreendimento, assumindo posição típica de fornecedora, o que impõe a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica.

A participação da construtora na captação de clientes, negociação do contrato e administração financeira, aliada à ausência de ingerência do condomínio nas tratativas, demonstra relação de consumo e afasta a aplicação dos arts. 58 a 62 da Lei nº 4.591/1964.

A cláusula contratual que prevê a perda integral dos valores pagos pela promitente compradora é nula, por configurar enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento jurídico.

Em caso de resolução contratual por culpa exclusiva do comprador, aplica-se a segunda parte do enunciado da Súmula nº 543 do STJ, permitindo a restituição parcial das quantias pagas, com retenção de até 20% para cobrir despesas administrativas, conforme jurisprudência consolidada.

A ausência de prova documental por parte do condomínio sobre a adjudicação do imóvel e os custos do leilão inviabiliza a exclusão integral da restituição pretendida.

A correção monetária incide a partir de cada desembolso (Súmula nº 43 do STJ), e os juros de mora a partir do trânsito em julgado, diante da rescisão por culpa da compradora.

A nova distribuição dos ônus sucumbenciais decorre da procedência do recurso adesivo, impondo-se a condenação dos réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.

IV. DISPOSITIVO E TESE

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2935
Carimbado Eletronicamente

Recurso principal desprovido. Recurso adesivo da autora parcialmente provido.
Tese de julgamento:
A relação jurídica decorrente de promessa de compra e venda de imóvel é regida pelo Código de Defesa do Consumidor quando a construtora atua na negociação e administração do empreendimento, ainda que formalmente sob regime de obra por administração.
Em caso de rescisão contratual por culpa do comprador, é devida a restituição parcial das parcelas pagas, com possibilidade de retenção de até 20% a título de despesas administrativas, conforme fixado pela jurisprudência do STJ.
A ausência de comprovação dos custos do leilão ou da adjudicação do imóvel impede o afastamento integral da restituição pretendida.
Os valores devidos devem ser corrigidos monetariamente desde cada desembolso e acrescidos de juros de mora a partir do trânsito em julgado.
Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXII; CC, arts. 389, parágrafo único; 405; 418, II; CPC, arts. 85, §§ 2º e 11; 87; 509; 997, § 2º; Lei nº 4.591/1964, arts. 58 a 62; Lei nº 8.078/1990, arts. 6º, III e VIII, 7º, parágrafo único, e 51, IV.
Jurisprudência relevante citada:STJ, Súmula nº 543; STJ, AREsp 2.687.999/MS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 12.08.2025; TJRJ, Apelação Cível nº 0028472-68.2017.8.19.0209, Des. Marília de Castro Neves Vieira, j. 02.05.2024; TJRJ, Apelação Cível nº 0025279-16.2015.8.19.0209, Des. Cíntia Santarém Cardinali, j. 25.06.2025; TJRJ, Apelação Cível nº 0040565-60.2017.8.19.0210, Des. Luciano Saboia Rinaldi de Carvalho, j. 17.07.2024; TJRJ, Apelação Cível nº 0034747-33.2017.8.19.0209, Des. Nádia Maria de Souza Freijanes, j. 25.10.2023; TJRJ, Apelação Cível nº 0011363-88.2019.8.19.0203, Des. José Acir Lessa Giordani, j. 19.10.2021.
(0191078-46.2021.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MARCELO LIMA BUHATEM - Julgamento: 09/12/2025 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL))

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2936
Carimbado Eletronicamente

Na espécie, o atraso na entrega da obra é fato incontroverso, tendo em vista que o prazo final de entrega da unidade imobiliária era 2016, contudo, foi transferido para dezembro de 2020 (id 0199), quatro anos depois do prazo final fixado no contrato entabulado entre as partes.

Ressalte-se ser desinfluente para o deslinde da controvérsia, o fato de a alteração da data de entrega da unidade imobiliária ter sido tomada em "assembleia", diante da descaracterização do contrato por administração, conforme, inclusive, decisão saneadora do index 02113, que igualmente afastou a aplicação do CDC, a qual restou irrecorrida.

Nesse contexto, tem-se por cabível a rescisão contratual por iniciativa da parte autora, em razão de inadimplemento contratual da construtora, sendo devida a restituição integral das parcelas já pagas pelo promitente comprador, sem retenção de valores em favor das rés, com base no art. 475 do Código Civil, que estabelece que a parte lesada pelo inadimplemento (o atraso na obra) tem o direito de pedir a resolução do contrato, sendo o efeito jurídico em razão da culpa da ré o retorno ao *status quo ante* (estado anterior).

Desse modo, os valores pagos pelos autores à parte ré, deverão ser integralmente ressarcidos, com juros de mora da citação, nos termos do disposto no art. 405 do CC/02, como corretamente estabelecido pelo *decisum.*

Frise-se que a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado somente se aplica aos casos em que a resolução do contrato ocorrer por culpa do promitente comprador, o que incorreu, na espécie.

Confira-se a jurisprudência da E. Corte Superior sobre o tema:

> “DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. VENDEDOR. REINTEGRAÇÃO INTEGRAL. PAGAMENTO. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. PRESUNÇÃO RELATIVA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2937
Carimbado Eletronicamente

PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. PETIÇÃO INICIAL. INÉPCIA. INEXISTÊNCIA. JUROS. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. ANÁLISE DE PROVAS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O benefício da assistência judiciária gratuita pode ser pleiteado a qualquer tempo, bastando que a pessoa física declare não possuir condições de arcar com as custas processuais sem prejuízo do próprio sustento ou de sua família. Essa presunção de veracidade da declaração, contudo, é relativa (art. 99, § 3º, do CPC), de modo que a parte contrária pode impugná-la mediante a comprovação da inexistência do alegado estado de hipossuficiência econômica, assim como o magistrado pode indeferir o pedido de ofício, caso identifique nos autos elementos que evidenciem a incompatibilidade entre a situação patrimonial da parte requerente e a declaração por ela apresentada.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

4. É inviável a alegação de inépcia da petição inicial quando fornecidos de forma satisfatória os elementos necessários à formação da lide, com narração adequada dos fatos que permita a compreensão da causa de pedir, do pedido e de sua fundamentação jurídica.

Precedentes.

5. Segundo jurisprudência dessa Corte Superior, "constado pela Tribunal local a culpa do vendedor, cabível a resolução do contrato e devolução integral dos valores pagos. Súmula 543 STJ. [...]. A revisão dessas premissas quanto a mora do devedor demandaria reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas. Óbice das Súmulas 5 e 7/STJ" (AgInt no AREsp n. 2.603.102/MT, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2938
Carimbado Eletronicamente

> 6. **No caso de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliário fundamentada no inadimplemento da vendedora do imóvel, os juros moratórios incidentes sobre os valores objeto de reembolso ao adquirente são devidos a partir da citação, e não do trânsito em julgado. Precedentes.**
> 7. "A redistribuição da sucumbência envolve avaliação do êxito e da derrota, do caráter mínimo ou recíproco e da proporcionalidade. A modificação dessas premissas exige reabertura do suporte fático, atraindo a Súmula n. 7 do STJ" (AgInt no AREsp n. 2.818.088/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 22/12/2025).
> II. Dispositivo
> 8. Recurso especial desprovido.
> (REsp n. 2.045.714/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)
> Grifo nosso

Todavia, quanto à aplicação da correção monetária, merece pequeno reparo a sentença, neste ponto, pois deve incidir a partir da data de cada desembolso, por não representar acréscimo ao valor pactuado, visando apenas recompor a efetiva desvalorização da moeda ao longo do tempo.

Consigne-se por fim, que, a mudança na incidência da contagem dos juros e da correção monetária pode ocorrer de ofício, sem que implique em afronta à *"reformatio in pejus"*, conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (AgInt no AREsp 1698089/SP).

Com efeito, tendo sido a parte ré vencida em primeira instância e no julgamento deste recurso, há que se majorar a verba honorária, como dispõe o artigo 85, § 11, a fim de remunerar o advogado da parte contrária pelo trabalho adicional desenvolvido na fase recursal.

Portanto, devem os honorários sucumbenciais ser majorados para 12% sobre o valor da condenação, de acordo com o art. 85, § 2º do CPC.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
2939
Carimbado Eletronicamente

Pelo exposto, VOTO no sentido de rejeitar as preliminares e, no mérito, **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso. De ofício, reforma-se a sentença tão-somente para estabelecer que a correção monetária deve incidir a partir da data de cada desembolso, restando mantido o *decisum* em seus demais termos.

Rio de Janeiro, __ de _____ de 2026.

MÔNICA MARIA COSTA
DESEMBARGADORA RELATORA

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ