APELAÇÃO CÍVEL Nº 0017486-55.2017.8.19.0209

APELANTE 1: TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

APELADO 1: CONDOMINIO NEXUS HOTEL & RESIDENCES

APELADO 2: EDUARDA PHILADELPHO FERNANDES DE PINA

RELATORA: DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO VISANDO À RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. AQUISIÇÃO DE UNIDADE EM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO FORMALMENTE ESTRUTURADO COMO CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, COM RESOLUÇÃO DO CONTRATO E CONDENAÇÃO DAS RÉS À RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. RECURSO DA RÉ. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. TEORIA DA ASSERÇÃO. PARTICIPAÇÃO DAS APELANTES NA OFERTA, COMERCIALIZAÇÃO, CONTRATAÇÃO, RECEBIMENTO DE VALORES E GESTÃO ORIGINÁRIA DO EMPREENDIMENTO. REGIME DOS ARTS. 58 A 62 DA LEI Nº 4.591/1964 QUE NÃO SE DEFINE PELA

(K)

DEBORA MARIA BARBOSA SARMENTO:21716 Assinado em 03/11/2026 11:14:46
Local: GAB. DES(A). DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3710
Carimbado Eletronicamente

NOMENCLATURA DO CONTRATO, MAS PELA EFETIVA ADMINISTRAÇÃO DA OBRA PELOS ADQUIRENTES. COMERCIALIZAÇÃO INDIVIDUAL DAS UNIDADES, CONTRATO DE ADESÃO, RECEBIMENTO DE PAGAMENTOS PELAS RÉS E CLÁUSULA QUE VEDAVA À COMISSÃO DE REPRESENTANTES INTERFERÊNCIA NA OBRA E NA COBRANÇA. ATUAÇÃO EFETIVA DA COMISSÃO APENAS EM MOMENTO POSTERIOR, INSUFICIENTE PARA ALTERAR RETROATIVAMENTE A NATUREZA DA RELAÇÃO ORIGINÁRIA. DESCARACTERIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO A PREÇO DE CUSTO. APLICAÇÃO DA TEORIA FINALISTA MITIGADA. ADQUIRENTE OCASIONAL EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE TÉCNICA E JURÍDICA. ATRASO INCONTROVERSO E AUSÊNCIA DE ENTREGA DA UNIDADE. PERCENTUAL DE AVANÇO FÍSICO QUE NÃO SE CONFUNDE COM CONCLUSÃO E DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL. RESOLUÇÃO FUNDADA NO INADIMPLEMENTO DAS FORNECEDORAS, E NÃO EM DESISTÊNCIA IMOTIVADA DA ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. PROVIMENTO DO RECURSO.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3711
Carimbado Eletronicamente

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0017486-55.2017.8.19.0209, em que figura como apelante **TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA** e apelados **CONDOMINIO NEXUS HOTEL & RESIDENCES E EDUARDA PHILADELPHO FERNANDES DE PINA**

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **julgar** o recurso, nos termos da certidão da Secretaria.

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por **TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA,** em face da sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara da Comarca de Maricá nos autos da demanda proposta por **EDUARDA PHILADELPHO FERNANDES DE PINA** em face da apelante e de **CONDOMINIO NEXUS HOTEL & RESIDENCES**, objetivando a resolução do negócio, a restituição integral das parcelas pagas e, em tutela provisória, a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3712
Carimbado Eletronicamente

A autora afirmou haver adquirido a unidade imobiliária nº 603, Bloco 1, do empreendimento Nexus Hotel & Residences, sustentando que o negócio, embora formalmente apresentado como construção por administração, teria sido estruturado e conduzido pelas rés como verdadeira incorporação imobiliária.

Alegou atraso na entrega, modificações do projeto e perda objetiva da confiança no cumprimento da avença, postulando a resolução do contrato e a restituição integral das quantias pagas.

A sentença (index. 3.249) julgou procedente o pedido, para declarar resolvido o contrato e condenar solidariamente as rés à restituição integral dos valores pagos, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, além das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Assentou que o empreendimento não observou, na prática, o regime de construção por administração previsto nos artigos 58 a 62 da Lei nº 4.591/1964, uma vez que a TC Nexus I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. negociou individualmente as frações ideais, as rés receberam os pagamentos e permaneceram responsáveis pela gestão financeira e operacional da obra, enquanto a cláusula 11.10 do contrato vedava aos adquirentes e à Comissão de Representantes interferência direta na construção e nos procedimentos de cobrança.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3713
Carimbado Eletronicamente

Destacou, ainda, que a Comissão somente passou a exercer atuação significativa a partir de 2017, quando o atraso e as alterações do projeto já estavam configurados, concluindo que o negócio consistia, materialmente, em incorporação imobiliária conduzida pelas rés.

Em suas razões recursais (index. 3.468), a ré suscita ilegitimidade passiva e sustenta que o empreendimento observa o regime de construção por administração previsto nos arts. 58 e seguintes da Lei nº 4.591/1964.

Alegam que a Comissão de Representantes administra a obra, recebe os aportes e define, em assembleia, o cronograma, as modificações do projeto e os valores necessários à conclusão.

Defendem a inaplicabilidade do CDC, a inexistência de mora das construtoras e a impossibilidade de restituição direta dos valores, afirmando que eventual desligamento deve observar o leilão extrajudicial do art. 63 da Lei nº 4.591/1964. Subsidiariamente, requerem que a correção monetária incida apenas a partir do ajuizamento da ação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3714
Carimbado Eletronicamente

O réu Condomínio Nexus Hotel & Residences apresentou manifestação intitulada “contrarrazões” (index. 3.532), na qual, entretanto, apoia expressamente o recurso das rés e requer a reforma da sentença para reconhecimento do regime de construção por administração e aplicação do art. 63 da Lei nº 4.591/1964.

Contrarrazões pela parte autora (index. 3.670), defendendo a manutenção da sentença, na medida em a prova documental demonstra a descaracterização do regime de preço de custo, a gestão empresarial pelas rés, o atraso prolongado e a ausência de entrega do empreendimento.

É o Relatório.

VOTO

Em juízo de admissibilidade, vê-se que presentes os requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso (index. 3.527).

Preliminarmente, a legitimidade deve ser examinada, em princípio, à luz das afirmações da petição inicial. A autora atribui diretamente às apelantes a oferta e comercialização da unidade, a estruturação dos instrumentos contratuais, o recebimento de valores, a administração do empreendimento, as modificações do projeto e a ausência de entrega.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3715
Carimbado Eletronicamente

Tais alegações estabelecem relação direta entre a atuação das rés e os danos contratuais cuja reparação se pretende, revelando-se suficientes para justificar sua presença no polo passivo. A discussão sobre a efetiva natureza da participação de cada uma confunde-se com o mérito.

Além disso, a sentença reconheceu, com fundamento na prova documental, que a TC Nexus I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. negociou as frações e unidades e que a Construtora Calper Ltda. participou da construção, da gestão financeira e da cobrança.

Precedente recente do TJRJ relativo ao mesmo empreendimento também registrou que, embora o contrato estivesse formalmente denominado como construção por administração, as empresas atuaram como alienantes, incorporadoras, construtoras e gestoras, com centralização das decisões, sendo irrelevante a posterior assunção de atos administrativos pelo condomínio para alterar retroativamente a relação originária. (Apelação Cível Nº 0023242-06.2021.8.19.0209 - Relator: Des Sérgio Wajzenberg - Sétima Câmara De Direito Privado)

Rejeita-se, pois, a preliminar.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3716
Carimbado Eletronicamente

No mérito, a controvérsia recursal cinge-se em verificar se o negócio jurídico observou materialmente o regime de construção por administração previsto nos artigos 58 a 62 da Lei nº 4.591/1964 ou se configurou incorporação imobiliária conduzida pelas rés; e se a relação está submetida ao Código de Defesa do Consumidor.

Discute-se, ainda, se o desfazimento do contrato decorreu de desistência imotivada da adquirente ou do inadimplemento das fornecedoras, com a restituição integral das quantias pagas, e se é aplicável o procedimento de alienação extrajudicial previsto no artigo 63 da Lei nº 4.591/1964.

A circunstância de a unidade possuir finalidade econômica ou de investimento não exclui, por si só, a relação de consumo.

A teoria finalista mitigada admite a incidência do CDC quando o adquirente ocasional, embora não seja destinatário final econômico em sentido estrito, demonstra vulnerabilidade diante do fornecedor. A formação acadêmica em engenharia não confere à autora domínio profissional sobre incorporação imobiliária, estruturação contratual, gestão de recursos coletivos, registro imobiliário e comercialização de unidades hoteleiras.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3717
Carimbado Eletronicamente

O Superior Tribunal de Justiça admite a condição de consumidor do investidor ocasional de boa-fé quando caracterizada sua vulnerabilidade. Confira-se:

> *"O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nemexpertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional."* (REsp 1.785.802/SP - RELATOR: MIN. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA - TERCEIRA TURMA. DJe de 6/3/2019)

A sentença, portanto, aplicou adequadamente a teoria finalista mitigada.

O atraso na entrega do bem é incontroverso. A própria apelante reconhece que a obra não estava concluída.

Percentual de avanço físico não equivale à entrega jurídica e funcional do imóvel. Não foi demonstrada a disponibilização da unidade nº 603 do Bloco 1, a imissão da autora na posse, a emissão de habite-se ou a conclusão das áreas e instalações necessárias ao uso do empreendimento.

Também não se pode imputar à autora o atraso que antecedeu o ajuizamento da demanda. A suspensão das parcelas

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3718
Carimbado Eletronicamente

vincendas resultou de tutela judicial concedida após a configuração da controvérsia e não constitui causa originária da mora.

A crise econômica, as dificuldades do mercado de petróleo em Macaé, a baixa comercialização e a inadimplência de outros adquirentes integram, na moldura concreta reconhecida, o risco da atividade empresarial. As fornecedoras não podem centralizar a concepção, a contratação e a administração originária do empreendimento e, simultaneamente, transferir integralmente aos adquirentes os riscos de sua frustração.

Assim, não havendo controvérsia acerca do fato de que a entrega do imóvel não ocorreu na data prometida e ausente qualquer prova de que os autores teriam contribuído para tal fato, está configurada a mora da incorporadora, legitimando a restituição integral das quantias pagas, de forma a restabelecer o status quo ante, conforme entendimento sumulado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, no verbete nº 543. *In verbis*:

> *"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
3719
Carimbado Eletronicamente

As cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade obstam o arrependimento imotivado, mas não impedem a resolução fundada em inadimplemento essencial, conforme art. 475 do Código Civil.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO**, e majoro os honorários advocatícios para 12% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. DÉBORA MARIA BARBOSA SARMENTO

Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ