Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4061
Carimbado Eletronicamente

EMBARGANTES: TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e **RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL (CONSTRUTORA CALPER LTDA)**

EMBARGADA: CARLA KAREM DA SILVA BELLO GUESSE e **GUILHERME GUESSE GODINHO RODRIGUES VIEIRA**

RELATOR: DESEMBARGADOR ALCIDES DA FONSECA NETO

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL NA AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO OU ERRO MATERIAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos pelas rés contra acórdão que, em apelação cível, manteve sentença de parcial procedência em ação de rescisão contratual cumulada com indenização, ajuizada por adquirentes de unidade imobiliária, e reconheceu a descaracterização do regime de construção por administração, com restituição integral dos valores pagos.

2. O acórdão embargado concluiu pela incidência do CDC, pela legitimidade passiva das rés e pela responsabilidade pela devolução integral dos valores desembolsados, em razão da centralização da gestão financeira e

ALCIDES DA FONSECA NETO:15402 Assinado em 01/10/2026 18:22:51
Local: GAB. DES. ALCIDES DA FONSECA NETO

contratual do empreendimento e das irregularidades apuradas.

3. Nos embargos, as recorrentes sustentaram omissão e obscuridade quanto ao enquadramento jurídico do empreendimento no regime de obra por administração ou a preço de custo, à aplicação do art. 63 da Lei nº 4.591/1964, à legitimidade das rés e à alegada falta de enfrentamento de provas e precedentes indicados na defesa, com pedido de atribuição de efeitos infringentes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão embargado incorreu em omissão, obscuridade, contradição ou erro material ao apreciar a natureza jurídica do empreendimento e os efeitos desse enquadramento; e (ii) saber se os embargos de declaração podem ser acolhidos com efeitos infringentes para rediscutir matéria já decidida.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Os embargos de declaração destinam-se ao saneamento de obscuridade, contradição, omissão ou erro material na decisão judicial, não se prestando, em regra, ao reexame do mérito já apreciado.

6. O acórdão embargado enfrentou de forma suficiente a controvérsia central ao afirmar a descaracterização do regime de obra por

administração, com base no conjunto fático-probatório e na constatação de que as rés centralizavam a administração financeira e operacional do empreendimento.

7. A decisão também considerou os elementos relativos às irregularidades apontadas em auditoria externa e à atuação das rés na condução do negócio, afastando, por isso, a incidência do regime jurídico típico dos arts. 58 a 62 da Lei nº 4.591/1964.

8. A ausência de acolhimento da tese defensiva das embargantes, inclusive quanto à incidência do art. 63 da Lei nº 4.591/1964, não configura vício integrativo. Revela apenas inconformismo com o resultado do julgamento.

9. Inexistente ponto essencial não apreciado, e sendo incabível utilizar embargos declaratórios como sucedâneo recursal para rediscutir a fundamentação adotada, impõe-se a manutenção do acórdão.

IV. DISPOSITIVO

10. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.022; Lei nº 4.591/1964, arts. 58 a 63.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Súmula 52.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4064
Carimbado Eletronicamente

RELATÓRIO E VOTO

TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e **RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL (COSTRUTORA CALPER LTDA)** opuseram, tempestivamente, embargos de declaração (i.e. 4039) contra o acórdão de i.e. 4018, conforme ementa assim disposta:

> EMENTA: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. EMPREENDIMENTO NEXUS HOTEL RESIDENCE. DESVIRTUAMENTO DO REGIME DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA TRADICIONAL. CDC. LEGITIMIDADE PASSIVA.RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. RECURSO DESPROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Ação de rescisão contratual cumulada com indenização, ajuizada por adquirentes de unidade no empreendimento Nexus Hotel Residence, em razão de irregularidades na gestão dos recursos, alteração do projeto sem aprovação dos coproprietários e desvio de valores constatados em auditoria externa.
>
> 2. Sentença de parcial procedência para declarar a descaracterização do regime de construção por administração, reconhecer a natureza de incorporação imobiliária tradicional, condenar as rés solidariamente à restituição integral dos valores pagos, com atualização

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

monetária e juros de mora, e julgar improcedente o pedido de indenização por danos morais.

3. Apelação das rés sustentando ilegitimidade passiva, aplicação do regime de obra por administração, inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e necessidade de observância do procedimento de rescisão previsto na Lei nº 4.591/1964.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se o contrato celebrado está submetido ao regime de construção por administração ou à incorporação imobiliária tradicional; (ii) saber se as rés são responsáveis pela restituição integral dos valores pagos; e (iii) saber se é aplicável o Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O contrato, embora formalmente denominado de construção por administração, foi executado com centralização da gestão financeira e contratual pelas rés, sem efetiva atuação dos adquirentes ou de comissão de representantes, o que descaracteriza o regime alegado.

6. A negociação direta das unidades, a ausência de conta vinculada e a administração exclusiva dos recursos pelas rés configuram incorporação imobiliária tradicional, atraindo a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

7. A responsabilidade das rés é objetiva, nos termos do art. 14 do CDC, diante das irregularidades constatadas, inclusive fraude e desvio de verbas, não havendo

comprovação de diligência ou excludente de responsabilidade.

8. Correta a condenação à restituição integral dos valores pagos, com atualização monetária desde cada desembolso e juros de mora desde a citação, conforme entendimento consolidado do STJ.

9 Majorados os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Dispositivos relevantes citados_: CF/1988, art. 5º, XXXII; CDC, arts. 2º, 3º, 6º, 14 e 51; CC, art. 405; CPC, art. 85, §11; Lei nº 4.591/1964, arts. 58 a 63.

Jurisprudência relevante citada_: STJ, Súmula 543; STJ, REsp 1.300.418/SC; TJRJ, Súmula 98; TJRJ, Apelação nº 0014832-66.2015.8.19.0209, Rel. Des. Sirley Abreu Biondi, j. 08/05/2024; TJRJ, Apelação nº 0170958-16.2020.8.19.0001, Rel. Des. Valéria Dacheux Nascimento, j. 11/02/2026.

Alegaram as embargantes que o acórdão não observou corretamente o regime jurídico do empreendimento Nexus Hotel & Residences, especialmente a natureza de obra por administração ou a preço de custo, bem como os efeitos desse enquadramento sobre a legitimidade das rés e a possibilidade de devolução de valores aos adquirentes.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
4067
Carimbado Eletronicamente

Insistiram na prevalência da gestão coletiva do empreendimento, reafirmou a incidência do art. 63 da Lei nº 4.591/64 e sustentaram que a decisão deixou de enfrentar elementos probatórios e precedentes que apontavam para a natureza de obra por administração do Nexus.

Pretenderam, assim, a reforma do acórdão embargado com o esclarecimento das omissões e obscuridades apontadas e efeitos infringentes.

É O RELATÓRIO.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Os embargos de declaração possuem o objetivo de impugnar decisões judiciais eivadas de obscuridade, contradição, erro material ou omissão.

Nas duas primeiras hipóteses – obscuridade e contradição –, os embargos de declaração são destinados a permitir o esclarecimento da decisão judicial. Já no último caso – omissão –, tem como fim a integração do *decisum*.

Em outros termos, de acordo com as lições do professor Alexandre Câmara[1], *in verbis:*

> *"(...) tratando-se de decisão obscura ou contraditória, o que se pretende com os embargos de declaração é que o juízo dê outra redação ao provimento recorrido, mantendo-se, porém, o conteúdo da decisão. Já no que se refere aos embargos de declaração contra decisão omissa, em que se pretende a integração do provimento, espera-se que o Juízo reabra a*

[1] Lições de Direito Processual Civil, Volume 2, Editora Atlas, 22ª Edição, p. 122

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> *atividade decisória, examinando a questão sobre a qual permanecera omisso. Isso pode levar, como visto anteriormente, à alteração do conteúdo do provimento embargado*".

Com efeito, ao se analisar detidamente o voto sob ataque, não se constatam quaisquer omissões ou obscuridades no julgado, sendo certo que todas as questões pertinentes ao julgamento do feito sido devidamente enfrentadas pela Câmara.

Noutro giro, é assente que não é qualquer omissão que dá ensejo aos aclaratórios. Faz-se necessário que o julgador tenha deixado de se manifestar sobre ponto essencial ao deslinde da controvérsia. Nesse sentido, o Verbete Sumular nº 52, do TJERJ:

> *"Inexiste omissão a sanar através de embargos declaratórios, quando o acórdão não enfrentou todas as questões arguidas pelas partes, desde que uma delas tenha sido suficiente para o julgamento do recurso."*

Pontue-se, por oportuno, que a sentença enfrentou, de forma expressa e suficiente, a controvérsia central dos autos, concluindo pela descaracterização do regime de obra por administração, com base no conjunto fático-probatório produzido, inclusive na constatação de que a administração financeira e operacional do empreendimento era exercida pelas rés, que recebiam os valores, emitiam boletos e centralizavam a condução do negócio,

o que afastou, na fundamentação adotada, a incidência do regime jurídico típico dos arts. 58 a 62 da Lei nº 4.591/64.

Também foram considerados os elementos invocados pela parte autora acerca das irregularidades apontadas em auditoria externa e da atuação das rés no empreendimento.

A insurgência das embargantes, em verdade, busca substituir a fundamentação da sentença por outra que reputa mais adequada, com reapreciação da tese defensiva de que o empreendimento permaneceria submetido ao regime de obra por administração e, por conseguinte, ao procedimento do art. 63 da Lei nº 4.591/64. Isso, contudo, não caracteriza obscuridade, mas mero inconformismo com o resultado do julgamento.

Ressalte-se que o fato de a decisão não acolher a interpretação defendida pelas embargantes não significa ausência de clareza ou defeito integrativo. A prestação jurisdicional foi entregue de forma coerente, com exposição das razões de convencimento, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte.

Por fim, vale lembrar que os declaratórios não constituem meio adequado para o reexame da matéria já decidida, com a finalidade de modificar o resultado da decisão, divergente daquele pretendido pela parte.

Fica claro, então, que não há omissão, contradição, erro material ou obscuridade no *decisum*, de modo que o acórdão deve ser mantido tal como lançado.

Por tais fundamentos, **voto pelo DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

Rio de Janeiro, na data da sessão.

DESEMBARGADOR ALCIDES DA FOVTECA NETO

RELATOR