SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1972681 - SP (2021/0353013-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ANGELO FRANCHINI NETO
AGRAVANTE	:	AGNES ALVES LEVITZCHI FRANCHINI
AGRAVANTE	:	ANGELO LEVITZCHI FRANCHINI
ADVOGADO	:	MARCOS TAVARES FERREIRA - SP221260
AGRAVADO	:	COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO METRÔ OFFICE MALL
ADVOGADOS	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
		VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL - SP244466
		GABRIELA BRAIT VIEIRA MARCONDES - SP256939
		PEDRO IVO MIRRHA RODRIGUES - SP316903
		ANDRÉA RIBEIRO DE ALMEIDA COUTINHO - SP245946
INTERES.	:	VIVIANE AMARAL ADVOGADOS ASSOCIADOS
ADVOGADA	:	VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL - SP244466
INTERES.	:	ESSER TOKIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	:	ESSER HOLDING LTDA
ADVOGADOS	:	CESAR RODRIGO NUNES - SP260942
		ROBERTO GOMES NOTARI - SP273385
		TIAGO ARANHA D ALVIA - SP335730

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE REPRESENTANTES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. ALCANCE DA SUB-ROGAÇÃO DO ART. 31-F, § 11, DA LEI Nº 4.591/1964. RESTITUIÇÃO DE VALORES A ADQUIRENTES QUE RESCINDIRAM. RESPONSABILIDADE AFASTADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial para julgar improcedentes os pedidos formulados em face da Comissão de Representantes de empreendimento imobiliário, mantendo a condenação da incorporadora e invertendo os ônus sucumbenciais quanto à

Documento eletrônico VDA60313940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 14:28:47
Publicação no DJEN/CNJ de 28/09/2026. Código de Controle do Documento: e2637d65-d195-4eaa-bb3b-f59e35fa2de7

Comissão, com honorários fixados em 15% sobre o proveito econômico.

2. Controvérsia sobre a responsabilidade da Comissão de Representantes, que assumiu a continuidade das obras após destituição da incorporadora, pela restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes que optaram pela rescisão contratual+

3. Tribunal estadual reconheceu responsabilidade solidária da Comissão com fundamento na sub-rogação prevista no art. 31-F, § 11, da Lei nº 4.591/1964; embargos de declaração parcialmente acolhidos para sanar erro material; recurso especial provido monocraticamente; embargos de declaração rejeitados; interposição do presente agravo interno pelos Agravantes.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a sub-rogação prevista no art. 31-F, § 11, da Lei nº 4.591/1964 alcança a obrigação de restituir valores pagos por adquirentes que rescindiram seus contratos, impondo responsabilidade solidária à Comissão de Representantes.

5. A questão em discussão consiste em saber se há distinção jurídica relevante entre falência e destituição judicial da incorporadora quanto aos poderes e responsabilidades da Comissão de Representantes previstos na Lei nº 4.591/1964.

6. A questão em discussão consiste em saber se os princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da vedação ao enriquecimento sem causa impõem à Comissão a devolução dos valores pagos pelos adquirentes rescindentes.

7. A questão em discussão consiste em saber se a decisão monocrática é adequada diante de orientação jurisprudencial consolidada, nos termos do art. 932, V, “a”, do CPC/2015, e se eventuais nulidades restam sanadas pelo julgamento colegiado do agravo interno.

8. A questão em discussão consiste em saber se houve indevida inversão dos ônus sucumbenciais e se é correta a fixação de honorários em 15% sobre o proveito econômico obtido pela Comissão de Representantes.

III. Razões de decidir

9. A sub-rogação do art. 31-F, § 11, da Lei nº 4.591/1964 não abrange obrigações indenizatórias ou de restituição decorrentes de inadimplemento imputável à incorporadora, limitando-se às obrigações necessárias à conclusão do empreendimento e aos encargos diretamente vinculados à obra e ao eventual contrato de financiamento.

10. Não há distinção relevante, para fins de responsabilidade da Comissão, entre falência e destituição judicial da incorporadora: os arts. 43, III e VI, da Lei nº 4.591/1964 preveem a assunção da obra

Documento eletrônico VDA60313940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 14:28:47
Publicação no DJEN/CNJ de 28/09/2026. Código de Controle do Documento: e2637d65-d195-4eaa-bb3b-f59e35fa2de7

pela Comissão como função gestora, sem atribuir sucessão universal nem transferência de passivos pretéritos; a Comissão é ente despersonalizado que atua por mandato legal voltado à conclusão da obra.

11. As alegações de violação à boa-fé objetiva, ao equilíbrio contratual e à vedação ao enriquecimento sem causa não se sustentam diante do regime do patrimônio de afetação, da situação deficitária do empreendimento e da solução legal para adquirentes que não desejam prosseguir (leilão extrajudicial do art. 63 da Lei nº 4.591/1964), além da reserva de eventual resultado positivo ao incorporador (art. 31-F, § 13).

12. A decisão monocrática é adequada quando o acórdão recorrido contraria orientação jurisprudencial consolidada (CPC/2015, art. 932, V, “a”); eventual nulidade fica sanada com o julgamento colegiado do agravo interno, assegurando o contraditório substancial.

13. A inversão dos ônus sucumbenciais em relação à Comissão decorre do resultado integralmente desfavorável aos pedidos dirigidos contra ela, em observância ao princípio da causalidade e ao art. 85 do CPC/2015; a fixação dos honorários em 15% sobre o proveito econômico é adequada, considerando o afastamento da condenação que lhe havia sido imposta.

IV. Dispositivo

14. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido..

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60313940 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 14:28:47
Publicação no DJEN/CNJ de 28/09/2026. Código de Controle do Documento: e2637d65-d195-4eaa-bb3b-f59e35fa2de7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1972681 - SP (2021/0353013-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ANGELO FRANCHINI NETO
AGRAVANTE	:	AGNES ALVES LEVITZCHI FRANCHINI
AGRAVANTE	:	ANGELO LEVITZCHI FRANCHINI
ADVOGADO	:	MARCOS TAVARES FERREIRA - SP221260
AGRAVADO	:	COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO METRÔ OFFICE MALL
ADVOGADOS	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
		VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL - SP244466
		GABRIELA BRAIT VIEIRA MARCONDES - SP256939
		PEDRO IVO MIRRHA RODRIGUES - SP316903
		ANDRÉA RIBEIRO DE ALMEIDA COUTINHO - SP245946
INTERES.	:	VIVIANE AMARAL ADVOGADOS ASSOCIADOS
ADVOGADA	:	VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL - SP244466
INTERES.	:	ESSER TOKIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	:	ESSER HOLDING LTDA
ADVOGADOS	:	CESAR RODRIGO NUNES - SP260942
		ROBERTO GOMES NOTARI - SP273385
		TIAGO ARANHA D ALVIA - SP335730

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. COMISSÃO DE REPRESENTANTES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. ALCANCE DA SUB-ROGAÇÃO DO ART. 31-F, § 11, DA LEI Nº 4.591/1964. RESTITUIÇÃO DE VALORES A ADQUIRENTES QUE RESCINDIRAM. RESPONSABILIDADE AFASTADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial para julgar improcedentes os pedidos formulados em face da Comissão de Representantes de empreendimento imobiliário, mantendo a condenação da incorporadora e invertendo os ônus sucumbenciais quanto à

Documento eletrônico VDA59759867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:09
Código de Controle do Documento: 9c56345e-5202-4973-85e8-675e407a15d9

Comissão, com honorários fixados em 15% sobre o proveito econômico.

2. Controvérsia sobre a responsabilidade da Comissão de Representantes, que assumiu a continuidade das obras após destituição da incorporadora, pela restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes que optaram pela rescisão contratual+

3. Tribunal estadual reconheceu responsabilidade solidária da Comissão com fundamento na sub-rogação prevista no art. 31-F, § 11, da Lei nº 4.591/1964; embargos de declaração parcialmente acolhidos para sanar erro material; recurso especial provido monocraticamente; embargos de declaração rejeitados; interposição do presente agravo interno pelos Agravantes.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a sub-rogação prevista no art. 31-F, § 11, da Lei nº 4.591/1964 alcança a obrigação de restituir valores pagos por adquirentes que rescindiram seus contratos, impondo responsabilidade solidária à Comissão de Representantes.

5. A questão em discussão consiste em saber se há distinção jurídica relevante entre falência e destituição judicial da incorporadora quanto aos poderes e responsabilidades da Comissão de Representantes previstos na Lei nº 4.591/1964.

6. A questão em discussão consiste em saber se os princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da vedação ao enriquecimento sem causa impõem à Comissão a devolução dos valores pagos pelos adquirentes rescindentes.

7. A questão em discussão consiste em saber se a decisão monocrática é adequada diante de orientação jurisprudencial consolidada, nos termos do art. 932, V, “a”, do CPC/2015, e se eventuais nulidades restam sanadas pelo julgamento colegiado do agravo interno.

8. A questão em discussão consiste em saber se houve indevida inversão dos ônus sucumbenciais e se é correta a fixação de honorários em 15% sobre o proveito econômico obtido pela Comissão de Representantes.

III. Razões de decidir

9. A sub-rogação do art. 31-F, § 11, da Lei nº 4.591/1964 não abrange obrigações indenizatórias ou de restituição decorrentes de inadimplemento imputável à incorporadora, limitando-se às obrigações necessárias à conclusão do empreendimento e aos encargos diretamente vinculados à obra e ao eventual contrato de financiamento.

10. Não há distinção relevante, para fins de responsabilidade da Comissão, entre falência e destituição judicial da incorporadora: os arts. 43, III e VI, da Lei nº 4.591/1964 preveem a assunção da obra

Documento eletrônico VDA59759867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:09
Código de Controle do Documento: 9c56345e-5202-4973-85e8-675e407a15d9

pela Comissão como função gestora, sem atribuir sucessão universal nem transferência de passivos pretéritos; a Comissão é ente despersonalizado que atua por mandato legal voltado à conclusão da obra.

11. As alegações de violação à boa-fé objetiva, ao equilíbrio contratual e à vedação ao enriquecimento sem causa não se sustentam diante do regime do patrimônio de afetação, da situação deficitária do empreendimento e da solução legal para adquirentes que não desejam prosseguir (leilão extrajudicial do art. 63 da Lei nº 4.591/1964), além da reserva de eventual resultado positivo ao incorporador (art. 31-F, § 13).

12. A decisão monocrática é adequada quando o acórdão recorrido contraria orientação jurisprudencial consolidada (CPC/2015, art. 932, V, "a"); eventual nulidade fica sanada com o julgamento colegiado do agravo interno, assegurando o contraditório substancial.

13. A inversão dos ônus sucumbenciais em relação à Comissão decorre do resultado integralmente desfavorável aos pedidos dirigidos contra ela, em observância ao princípio da causalidade e ao art. 85 do CPC/2015; a fixação dos honorários em 15% sobre o proveito econômico é adequada, considerando o afastamento da condenação que lhe havia sido imposta.

IV. Dispositivo

14. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido..

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG): Cuida-se de agravo interno interposto por ANGELO FRANCHINI NETO, AGNES ALVES LEVITZCHI FRANCHINI e ANGELO LEVITZCHI FRANCHINI em face de decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial interposto pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO METRÔ OFFICE MALL.

O aludido apelo extremo, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (fls. 1435-1449, e-STJ), assim ementado:

> Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel. Atraso na entrega da obra. Restituição dos valores pagos. Sub-rogação nos direitos e encargos da incorporadora destituída que impunha a responsabilidade solidária da Comissão de Representantes do Condomínio na restituição dos valores pagos pelo compromissário comprador. Artigo 31-F, § 11, da Lei nº 4.591/1964. Validade de cobrança de valores amparados por decisão de assembleia. Verba honorária fixada quanto a uma das partes que comporta redução. Recurso parcialmente provido.

Opostos embargos de declaração pelos ora agravantes, foram parcialmente acolhidos nos termos do acórdão de fls. 1472-1479, cuja ementa assim consignou:

Documento eletrônico VDA59759867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:09
Código de Controle do Documento: 9c56345e-5202-4973-85e8-675e407a15d9

> Embargos de declaração. Erro material reconhecido e sanado quanto à indicação dos limites da procedência da ação. Inocorrência dos demais vícios. Embargos parcialmente acolhidos para tal fim.

Nas razões do especial (fls. 1482-1518, e-STJ), a parte recorrente apontou violação aos arts. 1.022, II, III e § único II, 489, § 1º, IV e VI, do CPC; arts. 265, 346 e 115 do Código Civil; arts. 31-A, § 2º; 31-F, §§ 11, 12, 14, 18; 50, caput e § 1º; 43, II, III, VI; 63, 65 e 66, da Lei nº 4.591/64. Sustentou, em síntese: deficiência de fundamentação, inexistência de sub-rogação e solidariedade da Comissão de Representantes nas obrigações da incorporadora destituída, por se tratar de ente despersonalizado com mandato legal limitado à gestão e administração da obra; e, subsidiariamente, que a restituição de valores aos recorridos deveria ocorrer após leilão extrajudicial, nos termos do art. 63 da Lei nº 4.591/64, e não diretamente pela Comissão.

Em juízo de admissibilidade (fls. 1629-1631, e-STJ), o recurso foi admitido, ascendendo os autos a esta Corte.

Em decisão monocrática (fls. 1655-1657, e-STJ), deu-se provimento ao recurso especial para julgar improcedentes os pedidos formulados em face da Comissão de Representantes, mantendo a condenação da incorporadora ré e invertendo os ônus sucumbenciais em relação à Comissão, com fixação de honorários em 15% sobre o proveito econômico.

Opostos embargos de declaração pelos ora agravantes, foram rejeitados (fls. 1700-1704, e-STJ).

No presente agravo interno (fls. 1708-1752, e-STJ), os agravantes combatem os fundamentos da decisão monocrática, sustentando, em síntese: a) que a decisão agravada aplicou de forma automática entendimento jurisprudencial que não se ajusta às particularidades do caso concreto; b) a existência de distinção fática (*distinguishing*) em relação ao precedente invocado (REsp 1.573.595/RJ); c) a correta aplicação do art. 31-F, § 11, da Lei nº 4.591/64, que determinaria sub-rogação integral nos direitos e obrigações da incorporação; d) violação aos princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da vedação ao enriquecimento sem causa; e) a necessidade de julgamento pelo colegiado em razão da complexidade da matéria; f) a indevida inversão da sucumbência.

Impugnação apresentada às fls. 1759-1788, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra, por seus próprios fundamentos.

Documento eletrônico VDA59759867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:09
Código de Controle do Documento: 9c56345e-5202-4973-85e8-675e407a15d9

1. A controvérsia cinge-se a definir se a Comissão de Representantes, ao assumir a continuidade das obras após a destituição da incorporadora, sub-roga-se na obrigação de restituir a integralidade dos valores pagos pelos adquirentes que optaram pela rescisão contratual.

O Tribunal de origem concluiu pela responsabilidade solidária da recorrente, fundamentando-se na sub-rogação prevista no art. 31-F, § 11, da Lei nº 4.591/1964.

Contudo, tal entendimento destoa da jurisprudência consolidada desta Corte Superior. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento firme no sentido de que a Comissão de Representantes ou o Condomínio de Adquirentes, ao assumir a obra para sua conclusão, não se sub-roga nos direitos e obrigações da incorporadora destituída ou falida, não respondendo, portanto, pela devolução dos valores pagos à construtora original a título de indenização ou rescisão contratual.

A responsabilidade da Comissão restringe-se à administração dos recursos para o término da obra, visando ao interesse coletivo dos adquirentes. Aos adquirentes que não desejarem ou não puderem aportar os recursos necessários para a conclusão da obra, resta a possibilidade de alienação de suas unidades em leilão extrajudicial, nos termos do art. 63 da Lei nº 4.591/1964, cabendo-lhes o eventual saldo remanescente, e não a restituição integral imediata dos valores pagos à incorporadora.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes:

> NÃO RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO. EMPREENDIMENTO CONCLUÍDO. FALÊNCIA. ENCOL S.A. CONDOMÍNIO FORMADO POR ADQUIRENTES PARA CONCLUSÃO DA OBRA. [...] SUB-ROGAÇÃO DO CONDOMÍNIO NOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA ENCOL. INEXISTÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONFIGURAÇÃO. ART. 63 DA LEI Nº 4.591/1964. PROCEDIMENTO PREVISTO. INOBSERVÂNCIA. [...] 3. Consoante a jurisprudência desta Corte, as comissões constituídas por adquirentes de unidades habitacionais com o objetivo de concluir as obras interrompidas após a falência da construtora Encol S.A. não se sub-rogam nos direitos e obrigações da massa falida. [...]" (REsp 1.573.595/RJ, Terceira Turma, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 21/11/2017, DJe 30/11/2017)

Portanto, o acórdão recorrido, ao impor à Comissão de Representantes a responsabilidade solidária pela devolução dos valores pagos à incorporadora, violou os dispositivos da Lei nº 4.591/1964 e divergiu da orientação deste Tribunal Superior.

2. No presente agravo interno, os agravantes sustentam, em síntese, que o caso concreto apresentaria peculiaridades que imporiam o afastamento da orientação jurisprudencial aplicada, por ter havido não mera atuação administrativa da Comissão, mas verdadeira assunção integral do empreendimento após destituição judicial da incorporadora, com exercício de poderes típicos de incorporador. Argumentam, ainda, que a interpretação conferida ao art. 31-F, § 11, da Lei nº 4.591/64 seria excessivamente restritiva, que a manutenção da decisão agravada implicaria enriquecimento sem causa em favor da Comissão, e que a matéria, dada sua complexidade, demandaria submissão ao colegiado.

Documento eletrônico VDA59759867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:09
Código de Controle do Documento: 9c56345e-5202-4973-85e8-675e407a15d9

Tais argumentos, entretanto, não se mostram aptos a modificar as conclusões firmadas na decisão agravada.

3. No que concerne à alegada distinção fática (*distinguishing*) em relação ao precedente invocado, os agravantes não logram demonstrar a suposta diferença jurídica determinante que justificaria solução diversa. A tese central dos agravantes é a de que, diferentemente das hipóteses de falência da incorporadora, no presente caso houve destituição judicial da incorporadora, o que teria conferido à Comissão a posição de incorporadora de fato, com assunção plena do empreendimento e de seus ativos e passivos.

Esse argumento, todavia, não encontra respaldo na sistemática da Lei nº 4.591/64 nem altera a natureza jurídica da Comissão de Representantes. Com efeito, os arts. 43, III e VI, da Lei nº 4.591/64 expressamente preveem a possibilidade de assunção da obra pela Comissão tanto nos casos de falência quanto nos casos de paralisação ou retardo excessivo da obra pela incorporadora, sem que em nenhuma das hipóteses o legislador tenha atribuído à Comissão a condição de sucessora universal da incorporadora ou a responsabilidade pelo pagamento de suas dívidas pretéritas.

A destituição judicial da incorporadora é, portanto, modalidade de crise da incorporação expressamente contemplada pela lei, que reserva à Comissão a mesma função gestora, voltada à conclusão do empreendimento, independentemente de ter sido o afastamento da incorporadora decretado judicialmente ou deflagrado por falência.

A pretensão dos agravantes de que a Comissão teria assumido a condição de "incorporadora de fato", com todos os seus direitos e obrigações, não encontra amparo no regime legal aplicável. A averbação da destituição da Esser Tokio na matrícula do empreendimento não converteu a Comissão em incorporadora, tampouco lhe atribuiu personalidade jurídica empresarial ou a fez sucessora universal das obrigações da destituída.

Nesse contexto, não há *distinguishing* a ser realizado.

4. No que diz respeito à pretendida aplicação do art. 31-F, § 11, da Lei nº 4.591/64, a decisão agravada merece ser mantida. A norma em questão determina que, caso os adquirentes decidam pela continuação da obra, ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver. A interpretação dos agravantes é a de que essa sub-rogação seria integral e incluiria a obrigação de restituir os valores pagos pelos adquirentes que optaram pela rescisão contratual.

Essa leitura, contudo, não é compatível com a sistemática da Lei nº 4.591/64 nem com o escopo do dispositivo. O art. 31-F, em seu conjunto, integra o regime do patrimônio de afetação, voltado a proteger a coletividade de adquirentes e garantir a

Documento eletrônico VDA59759867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:09
Código de Controle do Documento: 9c56345e-5202-4973-85e8-675e407a15d9

conclusão da obra nos casos de falência ou destituição da incorporadora. A sub-rogação prevista no § 11 refere-se às obrigações necessárias à conclusão do empreendimento, vale dizer, às obrigações vinculadas à execução da obra, ao contrato de financiamento e à entrega das unidades, e não a toda e qualquer dívida da incorporadora, inclusive aquelas decorrentes de ilícitos ou inadimplementos praticados por ela exclusivamente.

Essa leitura é reforçada pelo § 12 do mesmo art. 31-F, que delimita expressamente a responsabilidade dos adquirentes ao "custo da conclusão da incorporação", especificando, no inciso IV, que tal custo abrange o custeio da construção do edifício e a averbação da construção. Não há, nesse dispositivo, qualquer menção à obrigação de restituir valores pagos à incorporadora por adquirentes que optaram pela rescisão contratual, tampouco à assunção de indenizações decorrentes de ato ilícito praticado exclusivamente pelo incorporador.

Portanto, a sub-rogação prevista no art. 31-F, § 11, da Lei nº 4.591/64 não alcança a obrigação de restituir os valores pagos pelos adquirentes que rescindiram seus contratos, pois essa obrigação decorre de inadimplemento contratual imputável exclusivamente à incorporadora originária e não guarda relação direta com a conclusão do empreendimento. Admitir interpretação diversa implicaria transferir à Comissão de Representantes, e, indiretamente, aos próprios adquirentes que optaram por permanecer no empreendimento, o ônus de reparar danos causados pela conduta ilícita da incorporadora que eles igualmente não causaram, o que subverteria o próprio espírito do regime de afetação, concebido para proteger os adquirentes, e não para ampliar sua responsabilidade.

5. Tampouco procedem as alegações de violação aos princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da vedação ao enriquecimento sem causa. Os agravantes sustentam que a Comissão, ao assumir o controle do empreendimento e o potencial de exploração econômica das unidades remanescentes, estaria em posição de enriquecimento sem causa caso não fosse obrigada a restituir os valores pagos pelos adquirentes que rescindiriam seus contratos.

O regime legal previsto no art. 31-F, § 13, da Lei nº 4.591/64 reserva ao incorporador, e não à Comissão, o resultado positivo eventualmente apurado ao final do empreendimento, o que afasta a possibilidade de qualquer enriquecimento sem causa da Comissão. Por fim, é relevante registrar que a própria lei, ao contemplar a hipótese de adquirentes que não desejam prosseguir no empreendimento, prevê a via do leilão extrajudicial do art. 63 da Lei nº 4.591/64, por meio da qual o adquirente pode recuperar eventual saldo remanescente após a alienação de sua unidade, sem que isso represente responsabilidade direta da Comissão pela restituição imediata e integral dos valores pagos à incorporadora originária. Essa solução legal, longe de implicar enriquecimento sem causa da Comissão, reflete a opção do legislador por preservar a conclusão do empreendimento como bem coletivo, priorizando o interesse da

Documento eletrônico VDA59759867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:09
Código de Controle do Documento: 9c56345e-5202-4973-85e8-675e407a15d9

universalidade dos adquirentes sobre o interesse individual daquele que opta por sair do negócio.

6. No que se refere ao argumento de que a matéria exigiria, pela sua complexidade, submissão ao colegiado e que a decisão monocrática seria inadequada para resolvê-la, também não assiste razão aos agravantes. A jurisprudência desta Corte admite a prolação de decisão monocrática para dar provimento ao recurso especial quando o acórdão recorrido contraria orientação jurisprudencial consolidada deste Tribunal.

Essa é precisamente a hipótese dos autos, em que o Tribunal de origem reconheceu a responsabilidade solidária da Comissão de Representantes em flagrante dissonância com a orientação pacífica deste Superior Tribunal de Justiça.

O fato de o agravo interno estar sendo julgado pelo colegiado da Quarta Turma demonstra que a apreciação plural e colegiada da controvérsia está sendo assegurada, o que atende à garantia do contraditório substancial invocada pelos agravantes.

A propósito, conforme jurisprudência deste Tribunal, eventual nulidade decorrente de decisão monocrática fica sanada com a apreciação do agravo interno pelo órgão colegiado, o que ocorre no presente julgamento.

7. Quanto à alegada indevida inversão da sucumbência, os agravantes sustentam ter havido sucumbência apenas parcial, pois a condenação das incorporadoras foi mantida, o que impediria a inversão integral dos ônus sucumbenciais.

O argumento não merece acolhida.

A condenação das incorporadoras originais diz respeito a uma relação jurídica distinta, fundada em vínculo contratual próprio entre essas empresas e os agravantes. Em relação à Comissão de Representantes, que era parte ré autônoma no processo, todos os pedidos formulados pelos agravantes foram julgados integralmente improcedentes. Por isso, a inversão dos ônus sucumbenciais em relação à Comissão decorre diretamente do resultado do julgamento quanto a essa parte, em estrita observância ao princípio da causalidade e ao art. 85 do CPC/2015.

A manutenção da condenação das incorporadoras é resultado de relação processual distinta e não impede a condenação dos agravantes, que perderam o pleito contra a Comissão, ao pagamento das custas e honorários relativos a essa parte da demanda.

A fixação dos honorários em 15% sobre o proveito econômico também se mostra adequada.

O proveito econômico, no caso, corresponde ao valor da condenação que foi afastada da Comissão de Representantes em virtude do provimento do recurso

Documento eletrônico VDA59759867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:09
Código de Controle do Documento: 9c56345e-5202-4973-85e8-675e407a15d9

especial, vale dizer, o benefício patrimonial direto obtido pela parte vencedora ao se livrar da obrigação de pagamento que lhe havia sido imposta pela instância ordinária.

Não há, portanto, qualquer imprecisão ou obscuridade na base de cálculo dos honorários, como já esclarecido na decisão que rejeitou os embargos de declaração.

9. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59759867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:09
Código de Controle do Documento: 9c56345e-5202-4973-85e8-675e407a15d9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.972.681 / SP

Número Registro: 2021/0353013-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11264656720198260100

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO METRÔ OFFICE MALL
ADVOGADOS	: MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
	VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL - SP244466
	GABRIELA BRAIT VIEIRA MARCONDES - SP256939
	PEDRO IVO MIRRHA RODRIGUES - SP316903
	ANDRÉA RIBEIRO DE ALMEIDA COUTINHO - SP245946
RECORRIDO	: ANGELO FRANCHINI NETO
RECORRIDO	: AGNES ALVES LEVITZCHI FRANCHINI
RECORRIDO	: ANGELO LEVITZCHI FRANCHINI
ADVOGADO	: MARCOS TAVARES FERREIRA - SP221260
INTERES.	: VIVIANE AMARAL ADVOGADOS ASSOCIADOS
ADVOGADA	: VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL - SP244466
INTERES.	: ESSER TOKIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	: ESSER HOLDING LTDA
ADVOGADOS	: CESAR RODRIGO NUNES - SP260942
	ROBERTO GOMES NOTARI - SP273385
	TIAGO ARANHA D ALVIA - SP335730

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Documento eletrônico VDA60242346 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:49:29
Código de Controle do Documento: dd0bad23-0c8f-4521-bf8a-114b331c22be

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ANGELO FRANCHINI NETO
AGRAVANTE	: AGNES ALVES LEVITZCHI FRANCHINI
AGRAVANTE	: ANGELO LEVITZCHI FRANCHINI
ADVOGADO	: MARCOS TAVARES FERREIRA - SP221260
AGRAVADO	: COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO METRÔ OFFICE MALL
ADVOGADOS	: MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
	VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL - SP244466
	GABRIELA BRAIT VIEIRA MARCONDES - SP256939
	PEDRO IVO MIRRHA RODRIGUES - SP316903
	ANDRÉA RIBEIRO DE ALMEIDA COUTINHO - SP245946
INTERES.	: VIVIANE AMARAL ADVOGADOS ASSOCIADOS
ADVOGADA	: VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL - SP244466
INTERES.	: ESSER TOKIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES.	: ESSER HOLDING LTDA
ADVOGADOS	: CESAR RODRIGO NUNES - SP260942
	ROBERTO GOMES NOTARI - SP273385
	TIAGO ARANHA D ALVIA - SP335730

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). PEDRO IVO MIRRHA RODRIGUES, pela parte: AGRAVADO: COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO METRÔ OFFICE MALL.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60242346 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:49:29
Código de Controle do Documento: dd0bad23-0c8f-4521-bf8a-114b331c22be