



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2102834 - RJ (2022/0099468-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**AGRAVANTE** : R RANAURO RAJA LTDA.  
**OUTRO NOME** : CONSTRUTORA CALPER LTDA  
**OUTRO NOME** : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.  
**ADVOGADOS** : REISE AGUIAR PAIVA LIMA - RJ202596  
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739  
**AGRAVANTE** : NEXUS HOTEL E RESIDENCES  
**OUTRO NOME** : CONDOMINIO NEXUS HOTEL & RESIDENCE  
**ADVOGADOS** : MAURO LUIZ BORGES OSORIO DE ARAUJO - RJ082344  
JACKELINE NOGUEIRA DE MELLO - RJ130685  
RODRIGO BITTENCOURT BORGES OSÓRIO DE ARAUJO -  
RJ237712  
**AGRAVADO** : TAIS ROSA RIBAS DA CUNHA  
**ADVOGADO** : JONATAS RODRIGUES CABRAL - RJ163437

### **EMENTA**

**DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONSTRUÇÃO A PREÇO DE CUSTO. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RECURSO PROVIDO.**

1. A relação jurídica oriunda de contratos de construção sob o regime de administração ou preço de custo não se submete ao CDC, sendo regida pela Lei 4.591/64, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

2. A construtora não possui legitimidade passiva para demandas de devolução de valores pagos diretamente ao condomínio em regime de administração, pois a gestão dos recursos e da obra é de responsabilidade do condomínio.

3. A cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade é válida em contratos regidos pela Lei 4.591/64, impedindo a rescisão unilateral fora das condições estabelecidas pela legislação específica.

4. A saída do adquirente inadimplente deve ocorrer por meio de leilão extrajudicial, conforme previsto no art. 63 da Lei 4.591/64, com deduções legais e entrega de eventual saldo.

5. A condenação do assistente simples em honorários advocatícios deve ser reavaliada pelo Tribunal de origem, considerando o provimento do recurso principal e a necessidade de novo julgamento da causa principal.

6. Recurso especial das incorporadoras provido para reconhecer a inaplicabilidade do CDC e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para reexame da demanda sob a égide da Lei 4.591/64. Recurso especial do condomínio prejudicado.

## 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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2102834 - RJ (2022/0099468-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
**AGRAVANTE** : R RANAURO RAJA LTDA.  
**OUTRO NOME** : CONSTRUTORA CALPER LTDA  
**OUTRO NOME** : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.  
**ADVOGADOS** : REISE AGUIAR PAIVA LIMA - RJ202596  
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739  
**AGRAVANTE** : NEXUS HOTEL E RESIDENCES  
**OUTRO NOME** : CONDOMINIO NEXUS HOTEL & RESIDENCE  
**ADVOGADOS** : MAURO LUIZ BORGES OSORIO DE ARAUJO - RJ082344  
JACKELINE NOGUEIRA DE MELLO - RJ130685  
RODRIGO BITTENCOURT BORGES OSÓRIO DE ARAUJO -  
RJ237712  
**AGRAVADO** : TAIS ROSA RIBAS DA CUNHA  
**ADVOGADO** : JONATAS RODRIGUES CABRAL - RJ163437

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONSTRUÇÃO A PREÇO DE CUSTO. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RECURSO PROVIDO.

1. A relação jurídica oriunda de contratos de construção sob o regime de administração ou preço de custo não se submete ao CDC, sendo regida pela Lei 4.591/64, conforme jurisprudência consolidada do STJ.
2. A construtora não possui legitimidade passiva para demandas de devolução de valores pagos diretamente ao condomínio em regime de administração, pois a gestão dos recursos e da obra é de responsabilidade do condomínio.
3. A cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade é válida em contratos regidos pela Lei 4.591/64, impedindo a rescisão unilateral fora das condições estabelecidas pela legislação específica.

4. A saída do adquirente inadimplente deve ocorrer por meio de leilão extrajudicial, conforme previsto no art. 63 da Lei 4.591/64, com deduções legais e entrega de eventual saldo.

5. A condenação do assistente simples em honorários advocatícios deve ser reavaliada pelo Tribunal de origem, considerando o provimento do recurso principal e a necessidade de novo julgamento da causa principal.

6. Recurso especial das incorporadoras provido para reconhecer a inaplicabilidade do CDC e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para reexame da demanda sob a égide da Lei 4.591/64. Recurso especial do condomínio prejudicado.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravos contra decisões que inadmitiram recursos especiais interpostos contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (e-STJ, fls. 1690-1691):

*"APELAÇÕES CÍVEIS E RECURSO ADESIVO. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA ADQUIRIDA NA PLANTA. EMPREENDIMENTO EM REGIME DE PREÇO FECHADO. INCIDÊNCIA DO CDC. DESFAZIMENTO VOLUNTÁRIO DO CONTRATO PELO PROMITENTE-COMPRADOR. REVELIA DECRETADA. NULIDADE DA CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE. INEXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO DE TODOS OS CONDÔMINOS. DIREITO À RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS COM RETENÇÃO ENTRE 10% E 25%, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. CABIMENTO AO ASSISTENTE DA PARTE DEVEDORA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE SE MANTÉM. 1. Caso dos autos que não se enquadra nas hipóteses descritas no art. 114 do CPC para formação de litisconsórcio passivo necessário. A uma, porque não há disposição de lei para a hipótese dos autos; a duas, porque a providência pretende independe da citação de todos os condôminos, uma vez que a ação é dirigida às incorporadoras e não em face do condomínio. 2. Ainda que se trate de empreendimento de incorporação por administração direta, com preço fechado, o entendimento do STJ é pela aplicação da lei consumerista mesmo nos empreendimentos construídos com base no artigo 58 da Lei nº 4.591/64. 3. Cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade que é nula a teor do disposto no art. 51 do CDC. 4. Tendo a própria autora reconhecido que a desistência se deu em razão da impossibilidade de continuar arcando com as prestações, não havendo falha na prestação do serviço, pode o promitente-vendedor reter percentual do que foi pago, cujo percentual fixado na sentença em 20% está alinhado à jurisprudência do STJ. 5. Ônus da sucumbência que deve ser suportado pelo assistente conforme disposto no art. 121 do CPC. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS."*

1) Nas razões do seu recurso especial, **CONSTRUTORA CALPER LTDA e TC NEXUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, alegam violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) **arts. 58 caput, 32, § 2º, e 63 da Lei 4.591/1964 c/c arts. 421, 421-A e 422 do Código Civil e art. 7º da Lei 13.874/2019**, pois o empreendimento seria regido por administração /preço de custo, afastando-se o Código de Defesa do Consumidor, com validade da cláusula de irretratabilidade/irrevogabilidade e necessidade de observância do leilão extrajudicial para a saída do adquirente.

(ii) **arts. 58 a 62 da Lei 4.591/1964 c/c arts. 114 a 116 e 115 do Código de Processo Civil, além dos arts. 338 e 485, VI, do Código de Processo Civil**, pois haveria ilegitimidade passiva das recorrentes e necessidade de formação de litisconsórcio passivo necessário com o condomínio de construção, sob pena de nulidade ou extinção sem resolução do mérito.

(iii) **art. 32, § 2º, da Lei 4.591/1964 c/c arts. 421, 421-A, 422 e 463 do Código Civil**, pois a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade seria válida e impediria a rescisão unilateral com devolução de valores em contratos regidos por incorporação a preço de custo.

(iv) **art. 63 e § 4º da Lei 4.591/1964**, pois a saída do adquirente inadimplente deveria ocorrer por leilão extrajudicial, com deduções legais e entrega de eventual saldo, não havendo direito à restituição direta das parcelas pagas.

(v) **art. 1º, § 2º, da Lei 6.899/1981**, pois a correção monetária sobre os valores a serem restituídos deveria incidir a partir do ajuizamento da ação, e não desde cada desembolso.

(vi) **tese firmada no Tema 1002/STJ (REsp 1.740.911/DF)**, pois os juros de mora sobre a restituição, em hipóteses de resolução por iniciativa do promitente-comprador, deveriam incidir a partir do trânsito em julgado, e não da citação.

2) Já o **CONDOMÍNIO NEXUS HOTEL & RESIDENCES** interpôs recurso especial fundamentado no art. 105, III, “c”, da Constituição Federal, alegando violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) **art. 94 do Código de Processo Civil**, pois não seria cabível a condenação do assistente simples em honorários advocatícios, limitando-se seus ônus às custas em proporção à atividade exercida.

(ii) **art. 121 do Código de Processo Civil**, pois a extensão de “*mesmos ônus processuais*” ao assistente simples não poderia ser interpretada para alcançar honorários advocatícios, devendo prevalecer a regra específica do art. 94.

(iii) **art. 105, III, “c”, da Constituição Federal**, mediante dissídio jurisprudencial, pois o acórdão recorrido teria divergido do entendimento do Superior Tribunal de Justiça no REsp 579.739/DF quanto à impossibilidade de condenação do assistente simples em honorários.

Não houve apresentação de contrarrazões (e-STJ, fl. 1801).

É o relatório.

## **VOTO**

### **Síntese fática.**

Extraí-se dos autos que, na origem, TAIS ROSA RIBAS DA CUNHA alegou ter celebrado, em 2014, promessa de compra e venda de unidade no empreendimento Nexus Hotel & Residences, com pagamentos mensais e preço inicialmente ajustado em R\$ 159.880,63. Sustentou ter ficado desempregada, requerido o distrato em janeiro de 2016 e recebido negativa sob cláusula de irrevogabilidade/irretratabilidade e previsão de retenções elevadas. Propôs ação de conhecimento pelo rito ordinário, com pedido de tutela de urgência, para rescindir o contrato, declarar a nulidade das cláusulas 4.1.2 e 14.1, impedir cobranças futuras e negativação, e obter a devolução integral das parcelas pagas após janeiro de 2016 e a restituição das anteriores com retenção limitada, acrescidas de correção e juros.

A sentença reconheceu a natureza consumerista da relação, reputou abusiva a cláusula de irrevogabilidade/irretratabilidade (art. 51 do CDC) e modulou a retenção em 20% dos valores pagos até janeiro de 2016, determinando a devolução integral das parcelas pagas após essa data, com correção desde cada desembolso e juros a partir da citação. Confirmou a tutela antecipada, rejeitou a alegação de litisconsórcio passivo necessário e condenou as rés e o assistente simples ao pagamento das despesas processuais e honorários de 10% sobre o valor da condenação, na proporção de um terço para cada (e-STJ, fls. 1502-1509).

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro manteve integralmente a sentença: afastou o litisconsórcio passivo necessário, aplicou o CDC mesmo em empreendimento a preço de custo (art. 58 da Lei 4.591/1964), confirmou a nulidade da cláusula de irretratabilidade, preservou a restituição com retenção de 20% e assentou a responsabilidade do assistente simples pelos mesmos ônus processuais do assistido (art. 121 do CPC). Posteriormente, rejeitou embargos de declaração do condomínio por ausência das hipóteses do art. 1.022 do CPC (e-STJ, fls. 1690-1699 e 1719-1721).

### **I - Do Recurso Especial de CONSTRUTORA CALPER LTDA e TC NEXUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA:**

(i) As recorrentes sustentam a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, argumentando que o empreendimento é regido pelo regime de administração ou preço de custo, nos termos da Lei nº 4.591/64.

Com razão.

De início, observo que a análise da natureza do contrato e do regime de construção, para fins de aplicação da legislação pertinente, não demanda reexame de fatos e provas, mas sim a correta qualificação jurídica da relação contratual, o que afasta a incidência da Súmula 7/STJ neste ponto.

Ademais, a jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que a relação jurídica oriunda dos contratos de construção por administração ou a preço de custo não se submete à tutela do Código de Defesa do Consumidor, por não caracterizar relação de consumo. Por conseguinte, tal vínculo é regido pelas disposições da Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/64). Nesse sentido, confirmam-se:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEIS. CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. CDC. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS EM TESE VIOLADOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.*

*1. A ausência de particularização dos dispositivos de lei federal em tese violados pelo aresto recorrido caracteriza deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento desta Corte Superior, fazendo incidir o óbice da Súmula 284/STF.*

*2. "No contrato de construção sob o regime de administração ou preço de custo, não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor, devendo a relação jurídica ser regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias - Lei 4.591/64. Precedentes. Súmula 83/STJ" (AgInt no REsp 1.042.687/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/9/2016, DJe de 10/10/2016).*

*3. A modificação do entendimento acerca da incidência do regime de administração sobre a relação firmada entre as partes demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável na via estreita do recurso especial.*

*4. Agravo interno desprovido.<br>*

*(AgInt no AREsp n. 2.413.215/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 23/11/2023, g.n.)*

*"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONSTRUÇÃO A PREÇO DE CUSTO. CONDÔMINOS INADIMPLENTES. LEILÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*

*1. Tratando-se de construção sob o regime de administração ou preço de custo, o construtor não pode ser considerado parte legítima para figurar no polo passivo de ação cujo escopo seja a restituição de parcelas pagas diretamente ao condomínio e por ele administradas para investimento na construção.*

*2. No caso em exame, os proprietários do terreno e os adquirentes das frações ideais formaram condomínio, ajustando a construção de edifício, sob o regime de preço de custo. Destarte, a relação jurídica estabeleceu-se entre os condôminos e o condomínio. Os primeiros ficavam responsáveis pelos custos da obra e o segundo por sua administração, fiscalização e pelos investimentos dos valores percebidos no empreendimento imobiliário.*

*3. Não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor. Na realidade, a relação jurídica, na espécie, é regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64).*

4. O art. 63 dessa lei prevê a possibilidade de o condomínio alienar em leilão a unidade do adquirente em atraso, visando à recomposição de seu caixa e permitindo que a obra não sofra solução de continuidade. Todavia, a autorização de alienação do imóvel não pode ensejar o enriquecimento sem causa do condomínio, de maneira que o § 4º estabelece que do valor arrematado deverão ser deduzidos: (I) o valor do débito; (II) as eventuais despesas; (III) 5% a título de comissão; e (IV) 10% de multa compensatória. E, havendo quantia remanescente, deverá ser devolvida ao condômino inadimplente.

5. Recurso especial parcialmente provido."

(REsp n. 860.064/PR, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 27/3/2012, DJe de 2/8/2012, g.n.)

Assim, o acórdão recorrido, ao aplicar o Código de Defesa do Consumidor a um empreendimento em regime de preço de custo, divergiu da orientação jurisprudencial desta Corte.

(ii) Conectada à tese anterior, as recorrentes alegam ilegitimidade passiva, argumentando que, no regime de administração, a responsabilidade pela gestão dos recursos e pela obra recai sobre o condomínio de construção.

Do mesmo modo, a verificação da legitimidade passiva, neste contexto, decorre da qualificação jurídica do regime de construção, não exigindo o reexame de provas, o que afasta a incidência da Súmula 7/STJ.

Com efeito, a jurisprudência do STJ é clara ao dispor que a construtora não detém legitimidade para compor o polo passivo de demanda cujo objeto seja a devolução de quantias pagas diretamente ao condomínio e por este administradas, no contexto de empreendimento sob o regime de construção por administração.

A propósito:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA, BEM COMO DE CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE ADMINISTRAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E DE IRRETRATABILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DO FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A construção do imóvel sob o regime de administração (preço de custo), na forma do art. 58 da Lei n.º 4.591/64, 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 próprios adquirentes, e, em regra, a incorporadora nem mesmo irá figurar no polo passivo da ação de devolução das parcelas pagas e administradas pelo condomínio.

2. No caso em análise, contudo, a partir da interpretação das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, bem como da detida análise das circunstâncias fáticas da causa, concluiu o Tribunal estadual que o regime de obra por administração nunca foi seguido pelas empresas demandadas, ora recorrentes, razão pela qual a eventual restituição de valores não deve

*obedecer aos ditames da Lei de Incorporação Imobiliária, mas, ao comando da Súmula n.º 543 do STJ, considerando que a iniciativa pelo distrato partiu do comprador.*

*3. Para ultrapassar a convicção firmada no acórdão recorrido seria necessária o reexame das disposições contratuais e das provas dos autos, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.*

*4. A eficácia da cláusula de irrevogabilidade e de irretratabilidade foi afastada pelo acórdão recorrido, ao entendimento de que tal previsão restritiva não impede a possibilidade de arrependimento por parte do adquirente, por se tratar de disposição nula de pleno direito, nos termos do art. 51, IV, do CDC., fundamento esse que não foi objeto de impugnação nas razões do recurso especial, atraindo o óbice da Súmula n.º 283 do STF, por analogia 5. Agravo interno não provido."*

(AgInt no AREsp n. 2.618.878/RJ, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024, g.n.)

**"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONSTRUÇÃO A PREÇO DE CUSTO. CONDÔMINOS INADIMPLENTES. LEILÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

**1. Tratando-se de construção sob o regime de administração ou preço de custo, o construtor não pode ser considerado parte legítima para figurar no polo passivo de ação cujo escopo seja a restituição de parcelas pagas diretamente ao condomínio e por ele administradas para investimento na construção.**

**2. No caso em exame, os proprietários do terreno e os adquirentes das frações ideais formaram condomínio, ajustando a construção de edifício, sob o regime de preço de custo. Destarte, a relação jurídica estabeleceu-se entre os condôminos e o condomínio. Os primeiros ficavam responsáveis pelos custos da obra e o segundo por sua administração, fiscalização e pelos investimentos dos valores percebidos no empreendimento imobiliário.**

**3. Não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor. Na realidade, a relação jurídica, na espécie, é regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64).**

**4. O art. 63 dessa lei prevê a possibilidade de o condomínio alienar em leilão a unidade do adquirente em atraso, visando à recomposição de seu caixa e permitindo que a obra não sofra solução de continuidade. Todavia, a autorização de alienação do imóvel não pode ensejar o enriquecimento sem causa do condomínio, de maneira que o § 4º estabelece que do valor arrematado deverão ser deduzidos: (I) o valor do débito; (II) as eventuais despesas; (III) 5% a título de comissão; e (IV) 10% de multa compensatória. E, havendo quantia remanescente, deverá ser devolvida ao condômino inadimplente.**

**5. Recurso especial parcialmente provido."**

(REsp n. 860.064/PR, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 27/3/2012, DJe de 2/8/2012, g.n.)

Assim, o acórdão recorrido, do mesmo modo, divergiu do entendimento jurisprudencial desta Corte.

**(iii)** Considerando a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a regência da relação pela Lei 4.591/64, a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, prevista em contratos de construção por administração, adquire validade, impedindo a rescisão unilateral com devolução de valores fora das condições estabelecidas pela legislação específica.

**(iv)** Embora a tese sobre a necessidade de leilão extrajudicial (art. 63 e § 4º da Lei 4.591/1964) não tenha sido especificamente prequestionada pelo Tribunal de origem (e-STJ,

fls. 1695-1699), é fundamental ressaltar que, no regime de construção por administração, a saída do adquirente inadimplente deve ocorrer por meio de leilão extrajudicial, com as deduções legais e a entrega de eventual saldo, conforme previsto no art. 63 da Lei nº 4.591/64.

O REsp 860.064/PR (Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/3/2012, DJe de 2/8/2012) corrobora este entendimento, ao dispor que *"o art. 63 dessa lei prevê a possibilidade de o condomínio alienar em leilão a unidade do adquirente em atraso, visando à recomposição de seu caixa e permitindo que a obra não sofra solução de continuidade. Todavia, a autorização de alienação do imóvel não pode ensejar o enriquecimento sem causa do condomínio, de maneira que o § 4º estabelece que do valor arrematado deverão ser deduzidos: (I) o valor do débito; (II) as eventuais despesas; (III) 5% a título de comissão; e (IV) 10% de multa compensatória. E, havendo quantia remanescente, deverá ser devolvida ao condômino inadimplente."*

(v) Por fim, as teses relativas à correção monetária (art. 1º, § 2º, da Lei 6.899/1981) e aos juros de mora (Tema 1002/STJ) devem ser reexaminadas pelo Tribunal de origem à luz da inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e da regência da Lei nº 4.591/64, uma vez que a base legal para a incidência desses encargos pode ser alterada.

## **II - Do Recurso Especial de CONDOMÍNIO NEXUS HOTEL & RESIDENCES:**

Considerando o provimento do recurso especial das incorporadoras para reconhecer a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a necessidade de reexame da demanda à luz da Lei nº 4.591/64, o recurso especial interposto pelo CONDOMÍNIO NEXUS HOTEL & RESIDENCES, que versa sobre a condenação do assistente simples em honorários e dissídio jurisprudencial, fica prejudicado. As questões relativas aos ônus sucumbenciais deverão ser reavaliadas pelo Tribunal de origem após o novo julgamento da causa principal.

## **III - Dispositivo.**

Ante o exposto, dou provimento ao agravo em recurso especial interposto por CONSTRUTORA CALPER LTDA e TC NEXUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA para reconhecer a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e, via de consequência, a legitimidade passiva da incorporadora, a validade da cláusula de irretratabilidade e a necessidade de leilão extrajudicial para o desligamento do adquirente, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que reexamine a demanda sob a égide da Lei 4.591/64, inclusive no que tange aos consectários legais. Julgo prejudicado o agravo em recurso especial interposto por CONDOMÍNIO NEXUS HOTEL & RESIDENCES.

É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AREsp 2.102.834 / RJ**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0099468-0

Número de Origem:

00370774520178190001 202224500001 370774520178190001

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : R RANAURO RAJA LTDA.

OUTRO : CONSTRUTORA CALPER LTDA  
NOME

OUTRO : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.  
NOME

ADVOGADOS : REISE AGUIAR PAIVA LIMA - RJ202596  
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

AGRAVANTE : NEXUS HOTEL E RESIDENCES

OUTRO : CONDOMINIO NEXUS HOTEL & RESIDENCE  
NOME

ADVOGADOS : MAURO LUIZ BORGES OSORIO DE ARAUJO - RJ082344  
JACKELINE NOGUEIRA DE MELLO - RJ130685  
RODRIGO BITTENCOURT BORGES OSÓRIO DE ARAUJO - RJ237712

AGRAVADO : TAIS ROSA RIBAS DA CUNHA

ADVOGADO : JONATAS RODRIGUES CABRAL - RJ163437

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

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de novembro de 2025