



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2320229 - RJ(2023/0073868-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA
OUTRO NOME : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
ADVOGADOS : THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
REISE AGUIAR PAIVA LIMA - RJ202596
AGRAVADO : RICARDO DE MARCO
AGRAVADO : GERMANA PATRICIA FIGUEIREDO MAGALHAES
ADVOGADO : WALTER BARCELLOS DUQUE - RJ127679
INTERES. : NEXUS HOTEL E RESIDENCES

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. DATA DE CADA DESEMBOLSO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. "O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso" (AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 19/8/2022).
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

3. Agravo em recurso especial 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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de abril de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2320229 - RJ(2023/0073868-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA
OUTRO NOME : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
ADVOGADOS : THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
REISE AGUIAR PAIVA LIMA - RJ202596
AGRAVADO : RICARDO DE MARCO
AGRAVADO : GERMANA PATRICIA FIGUEIREDO MAGALHAES
ADVOGADO : WALTER BARCELLOS DUQUE - RJ127679
INTERES. : NEXUS HOTEL E RESIDENCES

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. DATA DE CADA DESEMBOLSO. SÚMULA N. 83 DO STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. "O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso" (AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 19/8/2022).
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

3. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto por CONSTRUTORA CALPER LTDA e TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ (fls. 5.125-5.131).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 4.976):

Agravos internos nas apelações cíveis. Incorporação imobiliária. Unidade hoteleira. Sentença que julgou procedentes os pedidos e declarou rescindidos os contratos objeto de análise, condenando as rés, solidariamente, a restituírem aos autores os valores adimplidos, com correção monetária de cada desembolso e juros legais da citação. Decisão monocrática que deixou de conhecer do recurso do ente condominial e negou provimento ao recurso das rés. Agravos internos interpostos por ambas as partes rés, reiterando os mesmos argumentos suscitados no recurso originário. Pretensões que não merecem prosperar. Ingresso do segundo agravante na lide, na qualidade de terceiro interessado, que há havia sido afastado em julgado anterior. Mora incontroversa na entrega da unidade autônoma. Solidariedade entre a construtora e a incorporadora, pertencentes ao mesmo conglomerado econômico. Preliminares de ilegitimidade ativa e passiva rejeitadas. Descaracterização da obra com relação ao regime de construção por administração. Retenção indevida de numerário. Dever jurídico sucessivo de indenizar que se impõe. Necessária restituição das partes ao status quo anterior, com a devolução das quantias vertidas, como decorrência do contrato resolvido. Correção monetária de cada desembolso e juros moratórios incidentes desde a citação, corretamente aplicados. Recorrentes que não trazem argumentos suficientes para alterar a decisão agravada. Improvimento dos agravos internos.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 5.054-5.057).

Nas razões do recurso especial (fls. 5.059-5.113), interposto com fundamento no art. 105, III, “a”, da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 58 da Lei n. 4.591/1964, sob o argumento de que “*os contratos firmados pelas partes foram celebrados sob o regime de construção por administração [...] a obra torna-se um empreendimento coletivo dos adquirentes e custeado em sua integralidade pelos mesmos, controlado por intermédio de uma comissão de representantes [...] a quem cabe, entre outras responsabilidades, o recebimento de valores em contas abertas em nome do condomínio de construção*” (fls. 5.066-5.067),

(ii) art. 63 da Lei n. 4.591/1964, uma vez que “*na hipótese de inadimplemento, a fração ideal de terreno será atingida, a fim de que sejam cumpridas as obrigações inadimplidas, tendo como consequência o leilão*” (fls. 5.156-5.157),

(iii) art. 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/1981, pois sustenta que “*a incidência da correção monetária, deve ocorrer a partir do ajuizamento da ação e não, da data de cada desembolso*” (fl. 5.109),

(iv) arts. 421, 421-A e 422 do Código Civil, porque “*a legislação pátria visa reforçar a validade dos contratos civis celebrados, prevendo a intervenção mínima do*

estado [...] torna-se irretocável a validade das cláusulas contratualmente previstas, valendo maior atenção, inclusive, às cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade” (fls. 5.101-5.102), e

(v) art. 32, § 2º, da Lei n. 4.591/1964, visto que “*é inviável qualquer adquirente resilir unilateralmente o contrato [...] uma vez que possui cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, previstos nos instrumentos contratuais e em lei*” (fls. 5.104-5.105).

No agravo (fls. 5.149-5.160), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta não apresentada.

VOTO

No que concerne à alegada violação do art. 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/81, a decisão da origem está em conformidade com o entendimento consolidado do STJ de que em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, o termo inicial da correção monetária flui a partir de cada desembolso, estando superada a previsão da Lei n. 6.899/81. Incide o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido, de minha relatoria:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. DATA DE CADA DESEMBOLSO. SÚMULA N. 83 DO STJ. NÃO PREVALÊNCIA DA LEI N. 6.899/1981.

1. "O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso" (AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 19/8/2022).

2. Tal orientação prevalece sobre a antiga Lei n. 6.899/1981 em decorrência do princípio que veda o enriquecimento sem causa - no caso provocado pela inflação -, disciplinado na moderna legislação civil pátria.

3. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.153.840/SP, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2022, DJe de 15/12/2022.)

No que diz respeito à alegação de descaracterização do regime de construção por administração, a Corte local decidiu (fls. 4.979-4.981):

Conforme bem elucidado pelo Juízo a quo, para que resulte evidenciado o contrato de construção pelo regime de administração, devem ser efetivamente cumpridos os requisitos do artigo 58 a 62 da Lei n.º 4.591/64.

[...]

No presente caso, os valores a serem empregados na construção são pagos pelos adquirentes diretamente às rés respectivamente incorporadora e construtora do empreendimento, e ao condomínio, por meio da Comissão de Representantes, resta somente a fiscalização das obras e do respectivo custo.

Os “instrumentos particulares de constituição de sociedade em conta de participação com pessoa a nomear” não passam de uma tentativa de, por via transversa, tentar descaracterizar a relação jurídico-obrigacional da própria incorporação. Ademais, não se vê da matrícula do empreendimento o registro da incorporação por administração, a transferência da fração ideal do terreno aos promitentes compradores, assim como a instituição do condomínio ou de órgão representativo responsável pela administração do empreendimento.

Frise-se, dos documentos anexados aos autos, vê-se que a gestão financeira do empreendimento, ao contrário do que determina a lei, não era realizada pelos adquirentes, mas pela própria construtora, quem cobrava valores referentes ao preço do terreno e taxas de obra, figurando não somente como construtora, mas como verdadeira administradora.

No que tange à aplicação do art. 63 da Lei n. 4.591/1964 e à possibilidade de leilão, o Tribunal de origem assim se manifestou (fl. 4.981-4.982):

E não há que se falar em retenção de parte do valor total a fim de cobrir algumas despesas administrativas e operacionais, considerando-se que tal medida é restrita aos casos em que o inadimplemento contratual tenha sido originado pelos promitentes compradores, o que não é a hipótese dos autos. Igualmente, por evidente, o inadimplemento afasta a aplicabilidade das cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade, sendo completamente descabida, também a pretendida subsunção do caso ao artigo 63, §4º, da Lei n.º 4.591/64.

Por fim, quanto à validade das cláusulas contratuais, intervenção mínima e irretratabilidade, a Corte *a quo* assim decidiu (fl. 4.981-4.982):

Igualmente, por evidente, o inadimplemento afasta a aplicabilidade das cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade [...].

[...]

Seguindo esta mesma linha de entendimento, o Superior Tribunal de Justiça sumulou a matéria, como se vê:

"Súmula 543. 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".

Rever a conclusão do acórdão, quanto à real natureza do regime de construção adotado, a gestão financeira do empreendimento, a responsabilidade pelo inadimplemento contratual, a inaplicabilidade do leilão extrajudicial e o afastamento das cláusulas de irretratabilidade em virtude do inadimplemento da construtora demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.320.229 / RJ

Número Registro: 2023/0073868-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00123263920198190028 00548521520188190203 00671000620198190000 123263920198190028
202224514481 272397620208190000 331292420158190209 548521520188190203
671000620198190000 80079620178190028

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

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 : CONSTRUTORA CALPER LTDA

OUTRO : RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.
NOME

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

AGRAVADO : RICARDO DE MARCO

AGRAVADO : GERMANA PATRICIA FIGUEIREDO MAGALHAES

ADVOGADO : WALTER BARCELLOS DUQUE - RJ127679

INTERES. : NEXUS HOTEL E RESIDENCES

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de abril de 2026