



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2486799 - RJ (2023/0331892-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA
AGRAVANTE : TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : REISE AGUIAR PAIVA LIMA - RJ202596
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : CASSIO DAS NEVES MONTEIRO
AGRAVADO : MARCELLE CADILHE MONTEIRO
ADVOGADO : WALESKA MARQUES QUINTELA - RJ183700

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM FINS HOTELEIROS. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. TEMA 1.002/STJ. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO A PEDIDO DOS ADQUIRENTES. DEVOLUÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 20%. SÚMULA 543/STJ. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE. NULIDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INAPLICABILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária descaracterizado como regime de construção por administração está sujeito às normas do Código de Defesa do Consumidor.
2. A devolução de valores pagos em contratos de promessa de compra e venda deve observar a Súmula 543/STJ, sendo legítima a retenção parcial para evitar enriquecimento sem causa.
3. Cláusulas contratuais que acarretam desvantagem exagerada ao consumidor, como a de irretratabilidade e irrevogabilidade, são nulas nos termos do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.
4. A correção monetária em contratos de promessa de compra e venda deve incidir desde o efetivo desembolso dos valores pagos.
5. Agravo conhecido. Recurso Especial ao qual se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2486799 - RJ (2023/0331892-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA
AGRAVANTE : TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : REISE AGUIAR PAIVA LIMA - RJ202596
THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO : CASSIO DAS NEVES MONTEIRO
AGRAVADO : MARCELLE CADILHE MONTEIRO
ADVOGADO : WALESKA MARQUES QUINTELA - RJ183700

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM FINS HOTELEIROS. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. TEMA 1.002/STJ. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO A PEDIDO DOS ADQUIRENTES. DEVOLUÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 20%. SÚMULA 543/STJ. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE. NULIDADE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INAPLICABILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária descaracterizado como regime de construção por administração está sujeito às normas do Código de Defesa do Consumidor.
2. A devolução de valores pagos em contratos de promessa de compra e venda deve observar a Súmula 543/STJ, sendo legítima a retenção parcial para evitar enriquecimento sem causa.
3. Cláusulas contratuais que acarretam desvantagem exagerada ao consumidor, como a de irretratabilidade e irrevogabilidade, são nulas nos termos do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.
4. A correção monetária em contratos de promessa de compra e venda deve incidir desde o efetivo desembolso dos valores pagos.
5. Agravo conhecido. Recurso Especial ao qual se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e CONSTRUTORA CALPER LTDA (TC NEXUS e CALPER) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal, pois insatisfeito com o resultado de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO A PEDIDO DOS ADQUIRENTES. EMPREENDIMENTO COM FIM HOTELEIRO E CELEBRAÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. PEDIDO DE RESCISÃO, CONDENAÇÃO EM DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS NA FORMA DE LUCROS CESSANTES E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. CONDENAÇÃO APENAS PARA RESTITUIÇÃO DE 80% DO VALOR PAGO. JUROS DE MORA. DIES A QUO. TRÂNSITO EM JULGADO. DEVER DE DEVOLUÇÃO AO COMPRADOR MESMO NA HIPÓTESE DE DESISTÊNCIA. ENTENDIMENTO DO STJ (AREsp 1.021.025/RS). ÔNUS SUCUMBENCIAL CORRETAMENTE FIXADO. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. DESPROVIMENTO DO RECURSO DA PARTE RÉ E DA APELAÇÃO ADESIVA DOS AUTORES. (e-STJ, fls. 1.911-1.925)

Nas razões do agravo, TC NEXUS e CALPER apontaram **(1)** a inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ, argumentando que o recurso especial não demanda reexame de provas, mas sim a análise de violação de dispositivos legais, especialmente os arts. 58 a 63 da Lei nº 4.591/64, que regem o regime de construção por administração; **(2)** a inaplicabilidade da Súmula n. 283 do STF, sustentando que todos os fundamentos autônomos do acórdão recorrido foram devidamente impugnados no recurso especial; **(3)** a inaplicabilidade da Súmula n. 284 do STF, defendendo que as razões do recurso especial são claras, lógicas e devidamente fundamentadas, com indicação precisa dos dispositivos legais violados; **(4)** a necessidade de reforma da decisão de inadmissibilidade para que se conheça do recurso especial e dê-lhe provimento, com base na violação dos arts. 58, 63 e 421-A do Código Civil, além de dispositivos da Lei nº 4.591/64.

Houve apresentação de contraminuta por CASSIO DAS NEVES MONTEIRO e MARCELLE CADILHE MONTEIRO (CASSIO e MARCELLE), defendendo que o agravo não merece provimento, pois os óbices sumulares aplicados pela Presidência

do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro são pertinentes e insuperáveis (e-STJ, fl. 2.145).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, tendo sido interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, TC NEXUS e CALPER apontaram (1) a violação dos arts. 58, 63 e 421-A do Código Civil, bem como dos arts. 32, § 2º, e 63 da Lei nº 4.591/64, sob o argumento de que o contrato firmado entre as partes é regido pelo regime de construção por administração, sendo inaplicável o Código de Defesa do Consumidor; (2) a inaplicabilidade da Súmula n. 543 do STJ, sustentando que o caso não se trata de uma relação de consumo, mas de um contrato de investimento imobiliário, no qual os adquirentes são responsáveis pelo custeio integral da obra; (3) a nulidade da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, prevista no contrato, que foi afastada pelo Tribunal de origem sem a devida fundamentação; (4) a necessidade de aplicação do art. 63 da Lei nº 4.591/64, que prevê a realização de leilão extrajudicial como forma de resolver a inadimplência dos adquirentes, em vez da devolução de valores pagos; (5) a violação do art. 1º, § 2º, da Lei nº 6.899/81, ao fixar a correção monetária a partir de cada desembolso, em vez de a partir do ajuizamento da ação.

Houve apresentação de contrarrazões (e-STJ, fls. 2.098).

(1) Da violação dos arts. 58, 63, 421-A do Código Civil, 32, § 2º, e 63 da Lei nº 4.591/64

A alegação de ofensa aos dispositivos supramencionados não procede.

Os agravantes, nesse ponto, argumentaram que o contrato firmado entre as partes é regido pelo regime de construção por administração, sendo inaplicável o Código de Defesa do Consumidor. Buscam, portanto, afastar a aplicação do CDC e, conseqüentemente, a devolução de valores pagos pelos adquirentes, aduzindo que o pacto deve atender as regras do regime de construção por administração, conforme previsto nos arts. 58 a 62 da Lei nº 4.591/64.

Afirmam que a obra em questão, denominada Nexus Hotel & Residences, foi concebida como um empreendimento coletivo, no qual os adquirentes assumiram integralmente os custos da construção, sendo a construtora apenas responsável pela execução técnica do projeto. Nesse contexto, afirmam que a restituição de valores,

sem a observância do regime de leilão extrajudicial, previsto no art. 63 da referida lei, comprometeria a saúde financeira do empreendimento e prejudicaria os demais condôminos.

O acórdão recorrido, de outra feita, rejeitou a tese de inaplicabilidade do CDC, fundamentando que, embora o contrato ostentasse a aparência de construção por administração, verificou-se a descaracterização dessa modalidade contratual. Conforme destacado, os valores a serem empregados na obra são pagos pelos adquirentes diretamente ao alienante das frações ideais, também incorporador e construtor do empreendimento, sendo que ao Condomínio, por intermédio da Comissão de Representantes, resta a fiscalização das obras e do respectivo custo (e-STJ, fl. 1918). Essa constatação levou o Tribunal a concluir que o contrato firmado entre as partes configurava, de fato, uma promessa de compra e venda, sujeita às normas do CDC, especialmente em razão da vulnerabilidade dos adquirentes, ainda que estes tivessem adquirido o imóvel com fins de investimento.

Ademais, o acórdão ressaltou que a aplicação do CDC encontra respaldo na teoria finalista mitigada, amplamente reconhecida por este Superior Tribunal de Justiça, o qual entende que o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem, pode ser considerado consumidor caso demonstrada sua vulnerabilidade técnica, jurídica ou econômica em relação ao fornecedor. Nesse sentido, o Tribunal de origem destacou que, não obstante a parte estivesse comprando o imóvel, não como destinatária final, mas objetivando investimento, ainda ostentaria a condição de consumidora.

Tal entendimento foi corroborado pelo precedente do STJ citado no acórdão, que reconheceu a aplicabilidade do CDC em casos semelhantes, envolvendo empreendimentos hoteleiros e a constituição de sociedade em conta de participação (REsp 1.785.802/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, e-STJ, fls. 1.921/1.922).

O seguinte julgado deste Tribunal também adota esse entendimento:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO UNILATERAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. DESCARACTERIZADO. INCIDÊNCIA DO CDC. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. O regime de obra por administração foi expressamente afastado pela instância de origem diante de toda a sistemática de contratação, posto que, criada a Sociedade com Propósito Específico - SPE, que elaborou o projeto de construção, ofereceu à venda, atuou como construtora, incorporadora e administradora do empreendimento imobiliário, organizando os pagamentos, emitindo extratos e recibos, enfim atuando como gestora do empreendimento, o que descaracterizou o regime de construção por administração e acabou por atrair a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto.

2. No caso em análise, a partir da interpretação do contrato entabulado entre as partes, bem como da detida análise das circunstâncias fáticas da causa, as instâncias de origem concluíram que o regime de obra por administração não foi seguido pelas empresas agravantes, razão pela qual a eventual restituição de valores não deve obedecer aos ditames da Lei de Incorporação Imobiliária, mas, ao disposto no Código de Defesa do Consumidor, impondo aos ora recorrentes o ônus da solidariedade (considerando que a iniciativa pelo distrato partiu do comprador). Revisão do julgado esbarra no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

3. O reexame de matéria fática inviabiliza o recurso especial também pela alínea "c" do permissivo constitucional, restando prejudicado o exame da divergência jurisprudencial.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.175.213/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024)

(2) Da devolução de valores

A pleiteada devolução de valores também não pode prosperar. Nesse ínterim, os recorrentes aduzem a aplicabilidade da Súmula 543 do STJ à hipótese, sob o argumento de que não se cuida de relação de consumo, mas de negócio, com o fim de investimento imobiliário, sendo, pois, os adquirentes responsáveis pelo custeio integral da obra e legítima, em consequência, a retenção de 20% da quantia paga, nos termos do citado enunciado sumular.

Vale aqui recordar o teor da mencionada súmula, a qual estabelece:

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. (SÚMULA 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/8/2015, DJe 31/8/2015)

Nesse diapasão, o Tribunal estadual entendeu que a retenção era necessária para evitar o enriquecimento sem causa e mitigar os prejuízos suportados pelos demais condôminos, em razão da desistência.

(3) Da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade

O acórdão recorrido, ademais, afastou a alegação de que a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade prevista no contrato impediria a rescisão unilateral, considerando-a nula de pleno direito, nos termos do art. 51, IV, do CDC, por acarretar desvantagem exagerada para o consumidor. Nesse ponto, o Tribunal enfatizou que o

impedimento a que uma das partes pudesse resilir o pacto não se coaduna com a boa-fé, que deve reger as relações, além de resultar em desvantagem exagerada para o adquirente. (e-STJ, fl. 1.924)

Dessa forma, a argumentação dos recorrentes acerca de o contrato ser regido exclusivamente pela Lei nº 4.591/64, devendo devolução de valores observar o regime de leilão extrajudicial, foi devidamente refutada por aquele julgado, que reconheceu a descaracterização do regime de construção por administração, bem como a incidência das normas do CDC, em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, na forma do Tema repetitivo n. 1.002, cuja ementa ora se transcreve:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDO EM JULGAMENTO DE IRDR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. SENTENÇA CONSTITUTIVA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: - Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.

2. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.740.911/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019)

(3) Da ofensa ao art. 1º, § 2º, da Lei n. 6.899/81

Ainda, não se reconhece a alegação sobre a incidência de correção monetária a partir do ajuizamento da demanda e não a contar de cada desembolso.

O acórdão recorrido fixou a incidência da atualização monetária, conforme a jurisprudência deste Tribunal.

Confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COMBINADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. REGIME DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. ACOLHIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 5/STJ. SÚMULA Nº 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO DESEMBOLSO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA Nº 568/STJ.

1. O tribunal estadual afastou a premissa de que o contrato firmado segue o regime de construção por administração, com base na análise do acervo fático probatório dos autos, o que não pode ser revisto no recurso especial em virtude dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. Quanto ao termo inicial da correção monetária, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte firmada no sentido de que os valores devem ser corrigidos a partir da data do desembolso.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.739.613/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. DESCARACTERIZADA. INCIDÊNCIA DO CDC. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO E JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso em análise, a partir da interpretação do contrato entabulado entre as partes, bem como da detida análise das circunstâncias fáticas da causa, as instâncias de origem concluíram que ficou descaracterizado regime de construção por administração, devendo prevalecer a incidência do Código de Defesa do Consumidor. A revisão do julgado esbarra no óbice das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

2. A correção monetária deve incidir desde o efetivo desembolso dos valores pagos e os juros de mora desde a citação. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.659.978/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.486.799 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0331892-9

Número de Origem:

00216632820188190209 202324506518 216632820188190209

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CALPER LTDA

AGRAVANTE : TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : REISE AGUIAR PAIVA LIMA - RJ202596

THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739

AGRAVADO : CASSIO DAS NEVES MONTEIRO

AGRAVADO : MARCELLE CADILHE MONTEIRO

ADVOGADO : WALESKA MARQUES QUINTELA - RJ183700

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025