



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2011557 - RJ (2022/0201241-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ----
AGRAVANTE : ----
ADVOGADO : MARCELO LUZ LEAL - RJ141876
AGRAVADO : ----
AGRAVADO : ----
AGRAVADO : ----
ADVOGADOS : RENATA BARBOSA FONTES - DF008203
GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
HUGO DAMASCENO TELES - DF017727
RODRIGO ZANATTA MACHADO - DF041552
JULIANA BORGES FERREIRA GUIMARÃES - RJ198762
SOC. de ADV : ADVOCACIA FONTES ADVOGADOS ASSOCIADOS SS
INTERES. : ----

INTERES. : ----

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL. APLICAÇÃO DE ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DAS EMPRESAS. *POOL* HOTELEIRO. CARÊNCIA DE LEGITIMIDADE PASSIVA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É sabido que "a empresa de administração hoteleira não tem responsabilidade solidária pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias em construção, porquanto não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação formada pelas sociedades empresárias inadimplentes. A circunstância de haver no contrato a previsão de que o consumidor se obriga a aderir por instrumento particular ao futuro *pool* hoteleiro administrado por empresa indicada no contrato de promessa de compra e venda não implica responsabilidade desta última por eventual inadimplemento da incorporadora e construtora. Enquanto não terminada a obra, sequer tem objeto o contrato de administração" (AgInt no REsp n. 1.914.177/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 25/1/2023).
2. A orientação da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a sociedade ligada à administração hoteleira não pode ser responsabilizada por vícios no empreendimento, pois ela não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária, tampouco o grupo econômico dos inadimplentes. Ademais, é inadmissível qualquer interpretação teleológica para estender a responsabilidade pelo atraso na entrega do empreendimento à sociedade ligada ao setor hoteleiro, pois também prejudicada em razão do evento aludido; tendo em vista que a exploração da empresa depende da efetiva posse da unidade imobiliária. Precedente.

3. Agravo interno desprovido.

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 27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 04 de março de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2011557 - RJ (2022/0201241-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ----
AGRAVANTE : ----
ADVOGADO : MARCELO LUZ LEAL - RJ141876
AGRAVADO : ----
AGRAVADO : ----
AGRAVADO : ----
ADVOGADOS : RENATA BARBOSA FONTES - DF008203
GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
HUGO DAMASCENO TELES - DF017727
RODRIGO ZANATTA MACHADO - DF041552
JULIANA BORGES FERREIRA GUIMARÃES - RJ198762
SOC. de ADV : ADVOCACIA FONTES ADVOGADOS ASSOCIADOS SS
INTERES. : ----

INTERES. : ----

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL. APLICAÇÃO DE ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DAS EMPRESAS. POOL HOTELEIRO. CARÊNCIA DE LEGITIMIDADE PASSIVA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É sabido que "a empresa de administração hoteleira não tem responsabilidade solidária pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias em construção, porquanto não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação formada pelas sociedades empresárias inadimplentes. A circunstância de haver no contrato a previsão de que o consumidor se obriga a aderir por instrumento particular ao futuro *pool* hoteleiro administrado por empresa indicada no contrato de promessa de compra e venda não implica responsabilidade desta última por eventual inadimplemento da incorporadora e construtora. Enquanto não terminada a obra, sequer tem objeto o contrato de administração" (AgInt no REsp n. 1.914.177/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 25/1/2023).
2. A orientação da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a sociedade ligada à administração hoteleira não pode ser responsabilizada por vícios no empreendimento, pois ela não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária, tampouco o grupo econômico dos inadimplentes. Ademais, é inadmissível qualquer interpretação teleológica para estender a responsabilidade pelo atraso na entrega do empreendimento à sociedade ligada ao setor hoteleiro, pois também prejudicada em razão do evento aludido; tendo em vista que a exploração da empresa depende da efetiva posse da unidade imobiliária. Precedente.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ----- e ----- contra o julgado monocrático deste relatoria, que reconsiderou a decisão então agravada e deu provimento ao recurso especial de ----- e OUTRAS.

O apelo excepcional da parte ora agravada foi fundado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, no qual se insurgiram contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro assim ementado (e-STJ, fl. 923):

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL COM FINALIDADE DE INVESTIMENTO. POOL HOTELEIRO. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS RÉUS. INTERESSES RECÍPROCOS. MULTA E DANO MORAL EVIDENCIADOS. INDENIZAÇÃO. CABIMENTO.

1. Diante das complexas características das relações negociais envolvendo as partes, especialmente a aquisição de unidade imobiliária destinada à exploração comercial, o Órgão Especial já se manifestou pela não incidência das normas do CDC.
2. A existência de um consórcio entre os réus com interesses recíprocos, pois todos concorreram para a concretização do empreendimento, enseja a responsabilidade solidária.
3. Preço referente ao instrumento particular de promessa de compra e venda que foi integralmente quitado e, apesar disso, não houve a entrega da unidade. Mora dos réus evidenciada pelos fatos.
4. Incidência de multa compensatória e moratória previstas no contrato.
5. Aborrecimentos, frustrações e preocupações impingidos aos adquirentes que suplantam as chateações do cotidiano, inclusive no que concerne à perda de tempo útil, dispendido para fazer valer seus direitos. Dano moral que decorre do próprio fato, gerando para o causador do dano a obrigação de compensar, através de prestação pecuniária, a lesão extrapatrimonial infligida à vítima. Conhecimento e parcial provimento do recurso.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 971-974 e 996-999).

No recurso especial, as ora recorridas apontaram, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 1.022 do CPC; e 31, § 3º, da Lei n. 4.591/1964.

Esclareceram que se opuseram ao acórdão por estabelecer sua legitimidade passiva. Sustentaram a ilegitimidade das administradoras hoteleiras, sendo a responsabilidade exclusivamente da incorporadora por eventual vício, dano ou atraso na disponibilização de unidade imobiliária.

Pugnaram as recorridas pela não aplicação da legislação consumerista ao

caso. Defenderam não se tratar de responsabilidade solidária, sob o argumento de que elas não fazem parte do contrato de incorporação do empreendimento.

Frisaram que os instrumentos de compra e venda firmados entre os recorridos e a ----- previam cláusula específica que, além de informar que a ----- não era a responsável pela construção das unidades, também deixava claro que ela atuaria somente pela futura administração do *pool* hoteleiro. Acerca das demais recorrentes, demonstraram que a ----- integrava até o ano de 2018 o mesmo grupo econômico da -----; enquanto a ----- seria a responsável pela autorização e utilização da marca pelo empreendimento prometido aos recorridos.

Ponderaram que nunca se obrigaram a vender as unidades hoteleiras, muito menos a construí-las. Enfatizaram que a atuação delas sempre foi muito clara nos instrumentos de promessa de compra e venda, que mencionam a função de mera administradora do futuro empreendimento. Ademais, destacaram que a empresa ----- nem sequer integrou os contratos e somente foi incluída na demanda pelo seu histórico societário com a -----.

As ora demandadas suscitararam que a Lei n. 4.591/1964 dispõe sobre as incorporações imobiliárias e elas (agravadas) jamais figuraram nos contratos de compra e venda como construtoras ou incorporadoras. Requereram o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 1.001-1.021).

Admitido o apelo excepcional, foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 1.179-1.184).

Contra essa manifestação interpuseram as recorridas agravo interno, o qual foi provido para afastar sua legitimidade passiva em juízo de reconsideração (e-STJ, fls. 1.286-1.293).

Questionando essa decisão, protocolam os insurgentes agravo interno. Defendem a reforma deste último julgado, com a retomada do teor da primeira manifestação proferida nestes autos. Ponderam que as empresas não participaram da construção, mas estiverem diretamente ligadas à incorporação, seja contratualmente, seja na publicidade e uso da marca para atrair adquirentes, na administração e *merchandising*; prática participativa que levou os recorrentes à crença do negócio perfeito, tanto que o complexo da própria rede ----- foi concluído e entregue, restando o anexo, o que revela ter ficado inacabado em razão de a PDG ter entrado em recuperação judicial.

Arguem que a reconsideração da decisão monocrática fere o princípio da

preclusão e da unirrrecorribilidade recursal. Dessa forma, não poderia ser provido o pleito das empresas. Nesse cenário, suscitam, ainda, que o reconhecimento de questão preclusa espraia efeitos para o Superior Tribunal de Justiça, logo não caberia a reconsideração da decisão para prover o recurso.

Mencionam que a solução conferida ao caso estabelece gravíssima violação aos preceitos constitucionais ao devido processo legal, segurança jurídica e aos atos formais intrínsecos na legislação vigente, como dispõem os arts. 507, 926 e 932, III, do CPC. Pugnam pelo provimento do agravo interno (e-STJ, fls. 1.297-1.320).

Contra-minuta às fls. 1.324-1.334 (e-STJ), em que as agravadas defendem a manutenção do *decisum* impugnado, justificando ser inviável sua responsabilização com base na Lei n. 4.591/1964 pelo atraso na entrega do imóvel.

É o relatório.

VOTO

Revisitando o caderno processual, não se observam razões para afastar a reconsideração da manifestação então agravada pelas ora recorridas ou para prover este agravo interno.

Com efeito, percebe-se que a adequada solução da controvérsia não perpassa pela análise de fatos, provas ou termos contratuais, mas sim da sua adequada qualificação jurídica e da apreciação acerca da suscitada divergência jurisprudencial. Logo, não havia mesmo espaço para a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

Não bastasse esse cenário, não havia falar em preclusão, seja do acórdão estadual, seja da decisão monocrática primeva, prolatada por esta relatoria. Se as empresas propuseram recurso especial questionando o acórdão e também agravo interno, ou seja, recurso atacando a manifestação unipessoal, não se poderia falar em aplicação dos arts. 505 ou 507 do CPC. Em momento algum transcorreu o prazo legal para elas recorrerem de qualquer julgado, como se extrai dos autos.

A bem da verdade, a reconsideração da decisão monocrática não estabelece nenhum prejuízo aos litigantes; ao contrário, faculta-lhes a possibilidade de exercer mais plenamente o contraditório e ampla defesa. Portanto, não se nota nenhuma nulidade, inclusive, se existisse, ela ficaria superada com este julgamento colegiado.

À guisa de exemplo:

AGRAVO INTERNO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DECISÃO SINGULAR DO RELATOR. ART. 932, IV, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

DE 2015. JULGAMENTO PELO COLEGIADO. NULIDADE. INEXISTÊNCIA. EFEITO SUSPENSIVO AO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA EXCEPCIONALIDADE NECESSÁRIA. IMPENHORABILIDADE. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. DEPÓSITO EM CONTA BANCÁRIA ATÉ O LIMITE DE 40 SALÁRIOS MÍNIMOS. PRECEDENTES. INOVAÇÃO. INCABÍVEL. NÃO PROVIMENTO.

1. "O STJ entende não haver violação do art. 557 do CPC/1973 (art. 932, III e IV, do NCPC) quando o relator decide a controvérsia na mesma linha da jurisprudência dominante do Tribunal. Eventual nulidade da decisão monocrática fica superada com a reapreciação do recurso pelo órgão colegiado pela via de agravo regimental/interno" (AgInt no REsp 1197594/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 3.3.2017).
2. Não demonstrada a excepcionalidade necessária à concessão de efeito suspensivo ao recurso especial, resta inviabilizada a pretensão.
3. Salvo nos casos de fraude ou abuso, a quantia de até 40 (quarenta) salários mínimos é impenhorável, esteja ela depositada em conta corrente, poupança ou outras aplicações financeiras.
4. Não se admite a adição, em sede de agravo interno, de tese não exposta no recurso especial, por importar em inadmissível inovação.
5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 2.294.789/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 15/12/2023.)

A segunda instância concluiu pela responsabilidade solidária das empresas envolvidas na negociação. Destarte, a segunda instância firmou que as empresas -----, ----- e -----, embora não tenham celebrado a avença, fariam parte do empreendimento.

O aresto reconheceu que o contrato de compra e venda evidencia que a administradora do condomínio é a responsável pela função hoteleira, passando a unidade a integrar o *pool* de locações do hotel após a sua aprovação. Nesse contexto, destacou a segunda instância que não cuidaria o empreendimento de simples incorporação imobiliária, mas de um complexo em que dele participariam as fornecedoras de serviços de hotelaria, inclusive emprestando a sua marca, a fim de angariar compradores (investidores).

Nesta hipótese, em que tomam parte diretamente da finalidade do empreendimento imobiliário e, inclusive, da negociação, entendeu o *decisum* que as prestadoras dos serviços de hotelaria tornam-se responsáveis perante o comprador que, de boa-fé, adquire a unidade somente por apresentar estas características específicas.

Veja-se (e-STJ, fls. 927-929):

O juízo entendeu que tendo os apelantes pretendido o cumprimento da promessa de compra e venda firmada com os dois primeiros réus (----- S e -
----- A.), a responsabilidade é exclusiva desses, afastando-a dos demais (----
-- e ----- e -----), que não contrataram como os apelantes. As

responsabilidades dos apelados ----- e -----, são inequívocas e decorrem da celebração do negócio jurídico, que não veio a ser adimplido por culpa delas, eis que não entregaram o imóvel no tempo previsto no contrato.

Todavia, subsiste a responsabilidade dos apelados ----- e ----- e -----, que embora não tenham celebrado o contrato com as apelantes, faziam parte do empreendimento.

[...]

O empreendimento imobiliário, denominado -----, foi desenvolvido para que as unidades autônomas fossem destinadas exclusivamente ao uso de hospedagem, sendo vedado expressamente seu uso para fins residenciais, ficando estabelecido, ainda, que o comprador não teria o direito de usar sua própria unidade.

Além disso, estabelece o contrato de compra e venda que a administradora do condomínio é a responsável pela função hoteleira, passando a unidade a integrar o *pool* de locações do hotel após a sua aprovação. Assim, não cuida o empreendimento de incorporação imobiliária simples, mas de um complexo em que dele participam as fornecedoras de serviços de hotelaria, inclusive emprestando a sua marca a fim de angariar compradores (investidores).

Nesta hipótese fática, em que participam diretamente da finalidade do empreendimento imobiliário, as prestadoras dos serviços de hotelaria tornam-se responsáveis perante o comprador, que de boa-fé, adquire a unidade somente por apresentar estas características específicas.

É da essência do negócio jurídico a participação dos três últimos réus, ora apelados, sem o qual o empreendimento não existiria. Ressalte-se ainda que, por meio daquele instrumento contratual, os apelantes se obrigaram a nomear e a constituir a ré ----- como gerente ou administradora (clausula 13.2, 000083). Em que pese a Lei de Incorporações Imobiliárias ser de 1964, quando ainda não existia esse complexo de negócios jurídicos, ela já previa a responsabilidade solidária de vários incorporadores ou empresas consorciadas. Confira-se o disposto no §3º, do art. 31 da citada Lei:

[...]

A responsabilidade também se caracteriza pelo que se deduz do disposto no art. 29 da mesma lei. Ressalte-se que foram celebrados contratos entre as rés/incorporadoras e as rés/hoteleiras, no sentido de implementarem as vendas do empreendimento, conferindo maior visibilidade, confiança e suposta segurança ao negócio, tratando-se de parceria de grande porte, em um verdadeiro consórcio, com interesses recíprocos, pois todos concorreram para a concretização do empreendimento.

Neste contexto deve ser reconhecida a responsabilidade solidária das rés/apeladas.

Contudo, essa conclusão firmando a responsabilidade solidária das empresas não reflete, de fato, a jurisprudência desta Corte Superior sobre a questão controvertida.

É sabido que "a empresa de administração hoteleira não tem responsabilidade solidária pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias em construção, porquanto não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação formada pelas sociedades empresárias inadimplentes. A circunstância de haver no contrato a previsão de que o consumidor se

obriga a aderir por instrumento particular ao futuro *pool* hoteleiro administrado por empresa indicada no contrato de promessa de compra e venda não implica responsabilidade desta última por eventual inadimplemento da incorporadora e construtora. Enquanto não terminada a obra, sequer tem objeto o contrato de administração" (AgInt no REsp n. 1.914.177/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 25/1/2023).

Nessa direção:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA DE RECONHECIMENTO DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. "Deve ser reconhecida a ilegitimidade passiva e afastada a responsabilidade solidária da rede hoteleira pelo não adimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias, porquanto não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação formada pelas sociedades empresárias inadimplentes" (AgInt no AREsp 1555853/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2020, DJe 11/02/2020). Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.937.424/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE SUSPENSÃO DO JULGAMENTO. TEMA PREJUDICADO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA REDE HOTELERIA. INEXISTÊNCIA DE CADEIA DE FORNECIMENTO. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte segue no sentido de que a rede hoteleira não tem legitimidade para responder, solidariamente, pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do empreendimento, por não integrar a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária.

2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.950.230/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA REDE HOTELEIRA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Deve ser afastada qualquer responsabilização solidária da rede hoteleira tão só pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do apart-hotel, uma vez que não compõe a cadeia de fornecimento, além de também ter sido prejudicada, ante a impossibilidade de gerar renda com a locação das unidades imobiliárias correspondentes.

Precedentes.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.935.362/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 11/4/2022, DJe de 19/4/2022.)

Além disso, a orientação da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, declinada no inteiro teor deste último recurso (AgInt no REsp n. 1.935.362/RJ), é "no sentido de que a sociedade ligada à administração hoteleira não pode ser responsabilizada por vícios no empreendimento, uma vez que não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária, tampouco o grupo econômico dos inadimplentes. Ademais, é inadmissível qualquer interpretação teleológica para estender a responsabilidade pelo atraso na entrega do empreendimento à sociedade ligada ao setor hoteleiro, pois também prejudicada em razão do evento aludido; já que a exploração da empresa depende da efetiva posse da unidade imobiliária".

Reapreciando a controvérsia, em confronto com a jurisprudência desta Corte Superior, percebe-se a necessidade de reconsideração da decisão então agravada. As insurgentes ora se qualificam como administradora do empreendimento – -----, ora como gerenciadoras da sociedade hoteleira – -----, e ----- . Reitere-se que o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido do afastamento da responsabilidade solidária da gestora dos serviços de gerenciamento de apart-hotel (*pool* hoteleiro).

A título ilustrativo:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE APART-HOTEL. PARALISAÇÃO DAS OBRAS. AÇÃO RESOLUTÓRIA. EMPREENDIMENTO ECONÔMICO. PREVALÊNCIA NO NEGÓCIO JURÍDICO. REDE HOTELEIRA. FUTURA ADMINISTRADORA DE SERVIÇOS DE HOTELARIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRECEDENTE. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

1. No julgamento do REsp 1.785.802/SP, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, examinando situação idêntica, relativa ao mesmo empreendimento imobiliário, decidiu que "Deve ser afastada qualquer responsabilização solidária da recorrente pelo não adimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do apart-hotel, seja por não integrar a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária, seja por não compor o mesmo grupo econômico das empresas inadimplentes, seja por também ter sido prejudicada, visto que sua pretensão de explorar o ramo hoteleiro na localidade foi tão frustrada quanto a pretensão da autora de ganhar rentabilidade com a aquisição e a locação das unidades imobiliárias"

(Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2019, DJe de 06/03/2019).

2. De rigor, portanto, o reconhecimento da ilegitimidade passiva da recorrente, uma vez que não integrou a cadeia de fornecimento da incorporação imobiliária, apenas obrigando-se a administrar futuramente os serviços hoteleiros, ramo de sua expertise, após a conclusão do empreendimento por meio da formação de sociedade em conta de participação juntamente com os adquirentes.

3. Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial (AgInt no REsp n. 1.757.092/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/11/2019, DJe de 12/12/2019.)

Portanto, era imperativo o acolhimento da pretensão externada no recurso especial das empresas, a fim de conferir efetividade à jurisprudência desta Corte Superior. As ora recorridas não ostentam legitimidade passiva, razão por que foi correta sua exclusão do polo passivo da lide.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no REsp 2.011.557 / RJ

Número Registro: 2022/0201241-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00122648220128190209 00291612520118190209 00995064820178190001 122648220128190209 202125121096
291612520118190209 995064820178190001

Sessão Virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : -----

RECORRENTE : -----

RECORRENTE : -----

ADVOGADOS : RENATA BARBOSA FONTES - DF008203
GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088

HUGO DAMASCENO TELES - DF017727

RODRIGO ZANATTA MACHADO - DF041552

SOC. de ADV. ADVOCACIA FONTES ADVOGADOS ASSOCIADOS SS

JULIANA BORGES FERREIRA GUIMARÃES - RJ198762

RECORRIDO : -----

RECORRIDO : -----

ADVOGADO : MARCELO LUZ LEAL - RJ141876

INTERES. : -----

INTERES. : -----

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : -----

AGRAVANTE : -----
ADVOGADO : MARCELO LUZ LEAL - RJ141876

AGRAVADO : -----

AGRAVADO : -----

AGRAVADO : -----

ADVOGADOS : RENATA BARBOSA FONTES - DF008203

GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088

HUGO DAMASCENO TELES - DF017727

RODRIGO ZANATTA MACHADO - DF041552

ADVOCACIA FONTES ADVOGADOS ASSOCIADOS SS

JULIANA BORGES FERREIRA GUIMARÃES - RJ198762

INTERES. : -----

INTERES. : -----

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). HUGO DAMASCENO TELES, pelas partes: AGRAVADO: -----, AGRAVADO: ----- e AGRAVADO: -----.

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 05 de março de 2024