



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1944551 - RJ (2021/0185291-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LUIZ FERNANDO FRAGA DA SILVA
ADVOGADO : ANDERSON PEREIRA LESSA - RJ110543
AGRAVADO : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A
ADVOGADOS : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696
DIOGO CIUFFO CARNEIRO - RJ131167
MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432
DANIEL FELIPPE DE MELO MALVAR - RJ197355
RECORRIDO : LPS PATRIMONIAL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADO : BRUNO CALFAT - RJ105258
RECORRIDO : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA
RECORRIDO : NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : REJANE CRISTINA SILVA - RJ122945
MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE APART HOTEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA ADMINISTRADORA DO EMPREENDIMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Não existe responsabilidade solidária da administradora da rede hoteleira pela não entrega do imóvel, visto que não tem ingerência na construção ou comercialização dos imóveis. Precedentes.
2. Agravo interno não provido.

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 22/08/2023 a 28/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 28 de agosto de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1944551 - RJ (2021/0185291-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LUIZ FERNANDO FRAGA DA SILVA
ADVOGADO : ANDERSON PEREIRA LESSA - RJ110543
AGRAVADO : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A
ADVOGADOS : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696
DIOGO CIUFFO CARNEIRO - RJ131167
MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432
DANIEL FELIPPE DE MELO MALVAR - RJ197355
RECORRIDO : LPS PATRIMONIAL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADO : BRUNO CALFAT - RJ105258
RECORRIDO : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA
RECORRIDO : NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : REJANE CRISTINA SILVA - RJ122945
MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE APART HOTEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA ADMINISTRADORA DO EMPREENDIMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Não existe responsabilidade solidária da administradora da rede hoteleira pela não entrega do imóvel, visto que não tem ingerência na construção ou comercialização dos imóveis. Precedentes.
2. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LUIZ FERNANDO FRAGA DA SILVA (LUIZ FERNANDO) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ARTS. 489 E 1022 DO NCPC. OMISSÃO E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTE. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA DO HOTEL. CADEIA DE FORNECIMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. OFERTA E PUBLICIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INEXISTÊNCIA. ACÓRDÃO EM DISSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE SUPERIOR. REFORMA. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fl. 1.826).

Nas razões do presente inconformismo, defendeu, em síntese, que a ACCOR deveria ser responsabilizada solidariamente, porque assumiu obrigações típicas de incorporadora. Nesses termos, deveriam ter sido aplicadas as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ, conforme reconhecido no julgamento monocrático do AREsp nº 197.358/RJ.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 1.864/1.872).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não colhe êxito.

O Tribunal fluminense entendeu que a administradora do Hotel, no caso a ACCOR, deveria responder solidariamente pelo atraso na entrega das obras em virtude de as propagandas destinadas a divulgar o empreendimento apontarem, de forma ostensiva, a logomarca da rede hoteleira administrada pela terceira ré, confira-se:

A 2ª Apelante não se conforma com sua condenação solidária, juntamente com as Construtoras/Incorporadoras, ao pagamento das verbas postuladas pelo Autor e acolhidas pela sentença recorrida (dano emergente, lucros cessantes, multa contratual e dano moral), aduzindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, porquanto a sua participação no empreendimento seria, exclusivamente, de operadora hoteleira, não tendo nenhuma responsabilidade em relação à inexecução absoluta da obra.

[...]

Cotejando a propaganda divulgada com o teor das cláusulas acima se conclui que a Apelante não pode alegar a neutralidade que ela alardeia; seu papel não foi o de mera intermediária entre o Autor e a NEP INCORPORAÇÕES.

Certo é que o Grupo Accor desde o início, vale dizer, desde quando se propagaram as primeiras notícias da edificação do empreendimento, deixou que a ele vinculasse o seu prestígio mundial na

operacionalização de atividades hoteleiras, bem assim que sua logomarca fosse utilizada para inspirar confiança aos adquirentes na comercialização das unidades.

Ademais, não se pode olvidar que na própria promessa de compra e venda de unidade imobiliária, com a finalidade de que os Autores tivessem ciência de suas existências, foram nominados todos os instrumentos negociais celebrados entre a ora Apelante, HOTELARIA ACCOR BRASIL, com a Ré NEP INCORPORAÇÕES.

Indubitável que essa inserção evidencia uma participação atuante e destacada da 2ª/Apelante já na fase apresentação e comercialização do empreendimento.

Sendo assim, não há que se cogitar da ilegitimidade passiva da 2ª Apelante nesta demanda, o que implica em dizer que, sendo procedentes os pedidos formulados na petição inicial, haverá também para si o dever de reparação. (e-STJ, fls. 1375/1377).

A jurisprudência desta Corte afirma, no entanto, que a ACCOR não deve responder solidariamente em hipóteses como a dos autos.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REEXAME DE PROVAS. DESNECESSIDADE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INEXISTÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não incide a Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça nas hipóteses em que as instâncias de origem abordam todos os contornos fáticos necessários ao julgamento da controvérsia.

3. Inexiste responsabilidade solidária da administradora da rede hoteleira pela não entrega do imóvel, visto que não tem ingerência na construção ou comercialização dos imóveis. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.945.162/RJ, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 24/10/2022.)

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.

[...]

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.)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE APARTHOTEL. PARALISAÇÃO DAS OBRAS. AÇÃO RESOLUTÓRIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. CONSUMIDOR FINAL. AFASTAMENTO. INVESTIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. AFERIÇÃO. NECESSIDADE. FUTURA ADMINISTRADORA DE SERVIÇOS HOTELEIROS. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CADEIA DE FORNECIMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO. OFERTA E PUBLICIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INEXISTÊNCIA. INFORMAÇÃO CLARA. ATUAÇÃO ESPECIFICADA. ADQUIRENTE. CIÊNCIA EFETIVA. POOL DE LOCAÇÃO. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. CONTRATAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. As questões controvertidas na presente via recursal são: a) definir se o Código de Defesa do Consumidor se aplica às ações de resolução de promessa de compra e venda de imóvel não destinado à moradia do adquirente (finalidade de investimento) e b) delinear se a futura administradora de empreendimento hoteleiro, cujas obras foram paralisadas, possui legitimidade passiva ad causam, juntamente com a promitente vendedora, a intermediadora e a incorporadora, em demanda resolutória e reparatória de contrato de aquisição de unidades de apart-hotel.

3. O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.

4. O apart-hotel (flat services ou flats) é um prédio de apartamentos com serviços de hotelaria. No caso, é incontroverso que o empreendimento se destina a aluguéis temporários. Como não é permitido aos condomínios praticarem atividade comercial, e para haver a exploração da locação hoteleira, os proprietários das unidades devem se juntar em uma nova entidade, constituída comumente na forma de sociedade em conta de participação, apta a ratear as receitas e as despesas das operações, formando um pool hoteleiro, sob a coordenação de uma empresa de administração hoteleira.

5. Na hipótese, é inegável que a promissária compradora era investidora, pois tinha ciência de que as unidades habitacionais não seriam destinadas ao próprio uso, já que as entregou ao pool hoteleiro ao anuir ao Termo de Adesão e ao contratar a constituição da sociedade em conta de participação para exploração apart-hoteleira, em que integraria os sócios participantes (sócios ocultos), sendo a Blue Tree Hotels a sócia ostensiva. Pela teoria finalista mitigada, a Corte local deveria ao menos aferir a sua vulnerabilidade para fins de aplicação do CDC.

6. Na espécie, não há falar em deficiência de informação ou em publicidade enganosa, porquanto sempre foi divulgada claramente a posição da BTH no empreendimento, tendo se obrigado, nos termos da oferta ao público e dos contratos pactuados, de que seria tão somente a futura administradora dos serviços hoteleiros após a conclusão do edifício, sem ingerência na comercialização das unidades ou na sua construção. Reconhecimento da ilegitimidade

passiva ad causam.

7. 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.

8. Recurso especial provido.

(REsp 1.785.802/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 19/2/2019, DJe 6/3/2019,

Registre-se que a decisão monocrática havida no AREsp nº 197.358/RJ, cujo entendimento o recorrente pretendeu fosse aplicado na hipótese dos autos, foi reconsiderada justamente para a adoção do posicionamento ora propugnado.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REEXAME DE PROVAS. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INTERPRETAÇÃO. DESNECESSIDADE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INEXISTÊNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não incidem as Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça nas hipóteses em que as instâncias de origem abordam todos os contornos fáticos necessários ao julgamento da controvérsia.

3. Inexiste responsabilidade solidária pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias quando a rede hoteleira não integra a cadeia de fornecedores.

Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp n. 1.197.358/RJ, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 26/5/2022.)

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.944.551 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0185291-0

Número de Origem:

0002972-75.2015.8.19.0045 00029727520158190045 202025121407

Sessão Virtual de 22/08/2023 a 28/08/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

ADVOGADOS : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696

DIOGO CIUFFO CARNEIRO - RJ131167

MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432

DANIEL FELIPPE DE MELO MALVAR - RJ197355

RECORRIDO : LPS PATRIMOVEL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA

ADVOGADO : BRUNO CALFAT - RJ105258

RECORRIDO : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA

RECORRIDO : NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : REJANE CRISTINA SILVA - RJ122945

MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432

RECORRIDO : LUIZ FERNANDO FRAGA DA SILVA

ADVOGADO : ANDERSON PEREIRA LESSA - RJ110543

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LUIZ FERNANDO FRAGA DA SILVA

ADVOGADO : ANDERSON PEREIRA LESSA - RJ110543

AGRAVADO : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

ADVOGADOS : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696

DIOGO CIUFFO CARNEIRO - RJ131167

MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432

DANIEL FELIPPE DE MELO MALVAR - RJ197355

RECORRIDO : LPS PATRIMONIAL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA

ADVOGADO : BRUNO CALFAT - RJ105258

RECORRIDO : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA

RECORRIDO : NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : REJANE CRISTINA SILVA - RJ122945

MARINA FURTADO DE MENDONCA TEIXEIRA DE MACEDO - RJ177432

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/08/2023 a 28/08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 29 de agosto de 2023