



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2015151 - RJ (2022/0224407-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : CUNHA E FILHOS PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : MICHEL CHAQUIB ASSEFF FILHO - RJ099981
FELLIPHE PEREIRA DOS SANTOS - RJ180625
ALICE CATÃO EGGER - RJ217848
ROBERTA PEREIRA LAHAM - RJ222837
NICOLY QUINTANA SEQUEIRA - RJ234735
RECORRIDO : BHG S/A - BRAZIL HOSPITALITY GROUP
RECORRIDO : LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA
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
RECORRIDO : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E
CORRETORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
RECORRIDO : CHL 133 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
OUTRO NOME : CHL 133 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - RJ168434

EMENTA

ATRASSO NA ENTREGA OBRA. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. INVESTIMENTO. PESSOA JURIDICA. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. POOL HOTELEIRO. DANOS MORAIS. NÃO COMPROVAÇÃO DE CIRCUNSTÂNCIAS ESPECIAIS. CABIMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ART. 418 DO CC/2002. INEXECUÇÃO CONTRATUAL IMPUTÁVEL ÀQUELE QUE RECEBEU AS ARRAS. DEVOLUÇÃO MAIS O EQUIVALENTE.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial.

2. Na hipótese dos autos, houve atraso de mais de 3 (três) anos para a entrega de imóvel e realização de diversas vistorias que identificaram irregularidades no bem, impedindo a imissão na posse.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Tanto na hipótese de direito de arrependimento quanto na de inexecução do contrato, à devolução das arras deverá ser somado o "equivalente", se aquele que se arrependeu ou inadimpliu foi quem as recebeu.

5. O Código Civil de 2002, em seu art. 418, não mais utiliza o termo "dobro" previsto no Código Civil de 1916 tendo em vista o fato de que pode ser dado a título de arras bens diferentes do dinheiro, sendo preferível a expressão "mais o equivalente" adotada pela novel legislação.

6. Do exame do disposto no art. 418 do Código Civil é forçoso concluir que, na hipótese de inexecução contratual imputável, única e exclusivamente, àquele que recebeu as arras, estas devem ser devolvidas mais o equivalente (REsp 1.927.986/DF Ministra Nancy Andrighi).

7. Recurso especial a que se nega provimento.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 29 de outubro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2015151 - RJ (2022/0224407-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : CUNHA E FILHOS PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : MICHEL CHAQUIB ASSEFF FILHO - RJ099981
FELLIPHE PEREIRA DOS SANTOS - RJ180625
ALICE CATÃO EGGER - RJ217848
ROBERTA PEREIRA LAHAM - RJ222837
NICOLY QUINTANA SEQUEIRA - RJ234735
RECORRIDO : BHG S/A - BRAZIL HOSPITALITY GROUP
RECORRIDO : LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA
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
RECORRIDO : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E
CORRETORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
RECORRIDO : CHL 133 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
OUTRO NOME : CHL 133 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FABIO RIVELLI - RJ168434

EMENTA

ATRASSO NA ENTREGA OBRA. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. INVESTIMENTO. PESSOA JURIDICA. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO. POOL HOTELEIRO. DANOS MORAIS. NÃO COMPROVAÇÃO DE CIRCUNSTÂNCIAS ESPECIAIS. CABIMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ART. 418 DO CC/2002. INEXECUÇÃO CONTRATUAL IMPUTÁVEL ÀQUELE QUE RECEBEU AS ARRAS. DEVOLUÇÃO MAIS O EQUIVALENTE.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é suficiente, por si só, para acarretar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias excepcionais que podem configurar lesão extrapatrimonial.

2. Na hipótese dos autos, houve atraso de mais de 3 (três) anos para a entrega de imóvel e realização de diversas vistorias que identificaram irregularidades no bem, impedindo a imissão na posse.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Tanto na hipótese de direito de arrependimento quanto na de inexecução do contrato, à devolução das arras deverá ser somado o "equivalente", se aquele que se arrependeu ou inadimpliu foi quem as recebeu.

5. O Código Civil de 2002, em seu art. 418, não mais utiliza o termo "dobro" previsto no Código Civil de 1916 tendo em vista o fato de que pode ser dado a título de arras bens diferentes do dinheiro, sendo preferível a expressão "mais o equivalente" adotada pela novel legislação.

6. Do exame do disposto no art. 418 do Código Civil é forçoso concluir que, na hipótese de inexecução contratual imputável, única e exclusivamente, àquele que recebeu as arras, estas devem ser devolvidas mais o equivalente (REsp 1.927.986/DF Ministra Nancy Andrighi).

7. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CUNHA E FILHOS PARTICIPACOES LTDA, com base nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão que negou provimento ao agravo interno (fls. 1337 – 1362), mantendo a decisão singular, integrada pelos seus próprios fundamentos, dando provimento à apelação da parte autora, condenando as 1ª e 2ª rés ao pagamento da multa moratória prevista na cláusula 5.4.2.II e dando provimento à apelação das 3ª e 4ª rés, condenando a parte autora a pagar honorários advocatícios sucumbenciais (fl. 1219).

Embargos de declaração opostos pela parte autora, Cunha e Filhos Participações Ltda, foram parcialmente providos para fazer constar na parte dispositiva a condenação da 1ª e 2ª rés à devolução integral das arras confirmatórias, na forma simples (fl. 1255):

O recurso especial interposto por PDG INCORPORADORA CONSTRUTORA URBANIZADORA E CORRETORA LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e CHL 133 DESENVOLVIMENTO IMBILIÁRIO S A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL não foi admitido por falta de preparo (fls. 1.478 e 1503).

Nas razões do recurso especial, CUNHA E FILHOS PARTICIPAÇÕES LTDA alega que houve violação ao art. 932 do Código de Processo Civil no julgamento singular das apelações, uma vez que a insurgência não se limitava a matérias já julgadas pelo Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recursos repetitivos.

Sustenta violação ao art. 7º. parágrafo único, da Lei n. 8.078/1990, por não ter sido reconhecida a natureza consumerista e a responsabilidade solidária de todas as recorridas, bem como ao art. 422 do Código Civil e ao art. 31, § 3º, da Lei n.4.591/1964 que preveem responsabilidade solidária.

Assevera, em síntese, que o acórdão recorrido violou o artigo 181 e os arts. 476 do Código Civil. Quanto à suposta ofensa ao artigo 181 do Código Civil, sustenta que a inversão da cláusula penal se mostra em dissonância com a uniformização jurisprudencial nº 71005354717. Argumenta, também, que não há razão para se alegar ausência de boa-fé ou aplicação do Código de Defesa do Consumidor para proteger a parte apelada, haja vista o princípio do *pacta sunt servanda*.

Além disso, teria sido violado o artigo 476 do Código Civil, ao não se reconhecer a impossibilidade de inversão da cláusula penal. Alega que a aplicação dessa sistemática resultará em desarmonia do próprio sistema normativo, o que teria sido demonstrado, no caso, por elementos probatórios. Haveria, por fim, violação aos artigos 181 e 476 do Código Civil, uma vez que o Tribunal de origem não observou as garantias previstas pela própria lei, ao art. 418 do CC, que assegura devolução em dobro das arras confirmatórias, ao art. 186, que prevê a indenização a título de dano moral e ao art. 85, § 2º, do CPC.

Pretende que seja reconhecida a responsabilidade solidária de todas as recorridas, que as mesmas sejam condenadas a devolução em dobro das arras confirmatórias, ao pagamento de indenização a título de dano moral, bem como o afastamento da condenação em honorários sucumbenciais a favor da BHG e de LA Hotels.

Contrarrazões ao recurso especial pela BHG S. A. BRAZIL HOSPITALITY GROUP ("BHG") e LA HOTELS HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA. (fls.1523 - 1546).

Sem contrarrazões pela PDG INCORPORADORA CONSTRUTORA URBANIZADORA E CORRETORA LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL/ CHL 133 DESENVOLVIMENTO IMBILIÁRIO S A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (Fl. 1554)

É o relatório.

VOTO

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c indenizatória ajuizada por Cunha e Filhos Participações Ltda em face de PDG Incorporadora Construtora Urbanizadora e Corretora Ltda, em recuperação judicial, CHL 133 Desenvolvimento Imobiliário S/A, em recuperação judicial, BHG S.A. Brazil Hospitality Group e LA Hotels Empreendimentos 1 Ltda, alegando inadimplemento contratual e requerendo a resolução do contrato, restituição de valores pagos, multa moratória, lucros cessantes e indenização por danos morais.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido com relação à 1ª e à 2ª rés, condenando-as à restituição de valores pagos, e julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, relativamente à 3ª e à 4ª rés.

O Tribunal de origem deu provimento parcial à apelação da autora, condenando as 1ª e 2ª rés ao pagamento da multa moratória prevista no contrato, e deu provimento à apelação das 3ª e 4ª rés, condenando a autora ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais, mantendo a ilegitimidade passiva.

Como constou no acórdão recorrido, como a autora adquiriu o imóvel com a finalidade de investimento, foi afastada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Por outro lado, a mora das rés foi incontroversa.

Assim, a devolução das arras foi determinada na forma simples, e a cláusula penal moratória foi aplicada conforme pactuado, sem cumulação com lucros cessantes.

Não há que se falar em violação do art. 932 do CPC, uma vez que houve interposição de agravo interno e julgamento posterior pelo colegiado (fls. 1319- 1328).

No tocante à aplicação do CDC e à responsabilidade solidária, o entendimento do Tribunal de origem não se afastou da orientação do STJ. Veja-se:

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.

(AgInt no AgInt no REsp n. 2.011.557/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 8/3/2024.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ADMINISTRADORA HOTELEIRA. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA: AUSÊNCIA. INTEGRAÇÃO À CADEIA DE FORNECIMENTO NÃO CARACTERIZADA. MATÉRIA DE FATO DELINEADA NO ACÓRDÃO RECORRIDO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL DEMONSTRADO.

1. Sendo possível a análise da legitimidade passiva com os elementos descritos no acórdão recorrido, não incidem os óbices das Súmulas 282 e 356/STF e 5 e 7/STJ.

2. 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.

3. 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.

4. Agravo interno e recurso especial providos.

(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.)

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.)

No que concerne à devolução em dobro das arras, o apelo não ultrapassa o óbice da Súmula 83 do STJ.

Considerando que a 1ª e a 2ª rés deram causa ao desfazimento do negócio, têm elas a obrigação legal de devolver as arras integralmente, porém, na forma simples, nos termos do art. 418 do Código Civil, *verbis*:

"Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado."

O acórdão recorrido não merece reforma, tendo em vista que esta Corte já decidiu que, no caso de inadimplemento contratual, as arras, independentemente de sua natureza (confirmatória ou penitencial), devem ser devolvidas mais o equivalente. Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ARRAS. ART. 418 DO CC/2002. INEXECUÇÃO CONTRATUAL IMPUTÁVEL ÀQUELE QUE RECEBEU AS ARRAS. DEVOLUÇÃO MAIS O EQUIVALENTE. CONFIGURAÇÃO. 1. Recurso especial interposto em 25/01/2021 e concluso ao gabinete em 22/03/2021. 2. O propósito recursal consiste em dizer se as arras ofertadas devem ser "devolvidas em dobro" na hipótese de inexecução contratual imputável, única e exclusivamente, àquele que as recebeu. 3. Tanto na hipótese de direito de arrependimento quanto na de inexecução do contrato, à devolução das arras deverá ser somado o "equivalente", se aquele que se arrependeu ou inadimpliu foi quem as recebeu. 4. O Código Civil de 2002, em seu art. 418, não mais utiliza o termo "dobro" previsto no Código Civil de 1916 tendo em vista o fato de que pode ser dado a título de arras bens diferentes do dinheiro, sendo preferível a expressão "mais o equivalente" adotada pela novel legislação. 5. Do exame do disposto no art. 418 do Código Civil é forçoso concluir que, na hipótese de inexecução contratual imputável, única e exclusivamente, àquele que recebeu as arras, estas devem ser devolvidas mais o equivalente. 6. Recurso especial provido. (REsp 1.927.986/DF, Relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, DJe de 25.6.2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECONHECIMENTO DA CULPA DA VENDEDORA. ARRAS. ART. 418 DO CC/02. DEVOLUÇÃO EM DOBRO POR QUEM AS RECEBEU. 1. "De acordo com o art. 418 do CC/02, mesmo que as arras tenham sido entregues com vistas a reforçar o vínculo contratual, tornando-o irretratável, elas atuarão como indenização prefixada em favor da parte "inocente" pelo inadimplemento, a qual poderá reter a quantia ou bem, se os tiver recebido, ou, se for quem os deu, poderá exigir a respectiva devolução, mais o equivalente." (REsp 1669002/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2017, DJe 02/10/2017) 2. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AglInt no REsp 1.648.602/DF, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 21.5.2020.)

A respeito do dano moral, registra-se que o Tribunal de origem assim decidiu:

Não há que se falar na caracterização de abalo moral indenizável à autora, uma vez que o imóvel não foi adquirido para moradia. A perda da oportunidade de obter frutos de um investimento configura dano exclusivamente material.

A propósito, confira-se o entendimento do STJ:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SOBRESTAMENTO. TEMA 971/STJ. INAPLICABILIDADE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO COMO INVESTIMENTO. LUCROS CESSANTES. TERMO 'AD QUEM'. DATA DA DISPONIBILIZAÇÃO DAS CHAVES AOS ADQUIRENTES. EXCEÇÃO DO

CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REJEIÇÃO. 1. Controvérsia acerca dos danos decorrentes de atraso na entrega de imóvel adquirido sob o regime da incorporação imobiliária para fim de investimento. 2. Rejeição da preliminar de sobrestamento do presente recurso, suscitada com base na afetação do Tema 971/STJ, pois a controvérsia descrita nesse Tema não foi devolvida ao conhecimento desta Corte Superior. 3. Inocorrência de dano moral na hipótese de atraso na entrega de imóvel adquirido para fim de investimento imobiliário, em virtude da inexistência de ofensa a direito da personalidade, limitando-se a lesão ao âmbito do patrimônio da adquirente. 4. Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel. 5. Análise do conceito doutrinário de lucros cessantes e da jurisprudência desta Corte Superior sobre o tema. 6. Caso concreto em que o Tribunal de origem fixou o termo 'ad quem' dos lucros cessantes na data da "averbação" do "habite-se", data anterior à disponibilização das chaves, devendo-se manter incólume o acórdão recorrido, nesse ponto, para se evitar uma 'reformatio in pejus'. 7. Inviabilidade de se acolher a tese de exceção do contrato não cumprido por ter a mora da construtora antecedido a alegada mora da adquirente. 8. Prejudicialidade das demais questões suscitadas. 9. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (STJ - REsp: 1796760 RJ 2019/0036803-1, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Data De Julgamento: 02/04/2019, T3 - Terceira Turma, Data de Publicação: DJe 05/04/2019)

Ao que se apura do julgamento do AgInt no REsp 2011557 trata-se de:

[...]

O empreendimento imobiliário, denominado GOLDEN TULIP HOTEL, 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.

[...]

O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial.

No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas dos autos para concluir pela não ocorrência de danos morais, que ultrapassam o mero dissabor, considerando que o empreendimento não se destinava a moradia, mas sim complexo hoteleiro, e que se tratava de investimento realizado por empresa jurídica de participações. Alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

Por fim, quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais, considerando que foi reconhecida a ilegitimidade passiva das 3ª e 4ª rés, cabível a condenação em honorários.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os

limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da Justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.015.151 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0224407-3

Número de Origem:

00119575820178190014 119575820178190014 202225101365

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CUNHA E FILHOS PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : MICHEL CHAQUIB ASSEFF FILHO - RJ099981

FELLIPHE PEREIRA DOS SANTOS - RJ180625

ALICE CATÃO EGGER - RJ217848

ROBERTA PEREIRA LAHAM - RJ222837

NICOLY QUINTANA SEQUEIRA - RJ234735

RECORRIDO : BHG S/A - BRAZIL HOSPITALITY GROUP

RECORRIDO : LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA

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

RECORRIDO : PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E
CORRETORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

RECORRIDO : CHL 133 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

OUTRO NOME : CHL 133 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : FABIO RIVELLI - RJ168434

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). HUGO DAMASCENO TELES, pelas partes: RECORRIDO: BHG S/A - BRAZIL HOSPITALITY GROUP e RECORRIDO: LA HOTELS EMPREENDIMENTOS 1 LTDA.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 27 de outubro de 2025