



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2326292 - SP (2023 /0099006-2)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : QUATTROPORTO LTDA
OUTRO NOME : QUATTROPORTO CONSULTORIA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : REGINALDO DA SILVEIRA - SP152425
ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR - DF043138
AGRAVADO : BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A.
ADVOGADOS : JOÃO PAULO GUIMARÃES DA SILVEIRA - SP146177
FERNANDA HENGLER DINHI - SP198990
INTERES. : PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE PASSIVA E DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA EMPRESA HOTELEIRA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu de agravo para dar provimento ao recurso especial, afastando a responsabilização solidária da recorrente pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades de apart-hotel.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a empresa de administração hoteleira integra a cadeia de fornecimento do empreendimento imobiliário, justificando sua responsabilização solidária pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda.

III. Razões de decidir

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a rede hoteleira não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária, não podendo ser responsabilizada solidariamente pelo descumprimento contratual.

4. A decisão monocrática não violou a Súmula 7 do STJ, pois a questão não envolve a recomposição das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem, senão a aplicação do entendimento desta Corte sobre a arquitetura jurídica do empreendimento imobiliário e sobre o modelo de negócio em casos similares.

5. A participação da empresa hoteleira se limita à administração futura do pool hoteleiro, não havendo envolvimento direto na

atividade construtiva do empreendimento imobiliário. 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.

IV. Dispositivo

6. 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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2326292 - SP (2023 /0099006-2)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : QUATTROPORTO LTDA
OUTRO NOME : QUATTROPORTO CONSULTORIA LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : REGINALDO DA SILVEIRA - SP152425
ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR - DF043138
AGRAVADO : BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A.
ADVOGADOS : JOÃO PAULO GUIMARÃES DA SILVEIRA - SP146177
FERNANDA HENGLER DINHI - SP198990
INTERES. : PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE PASSIVA E DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA EMPRESA HOTELEIRA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu de agravo para dar provimento ao recurso especial, afastando a responsabilização solidária da recorrente pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades de apart-hotel.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se a empresa de administração hoteleira integra a cadeia de fornecimento do empreendimento imobiliário, justificando sua responsabilização solidária pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda.

III. Razões de decidir

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a rede hoteleira não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária, não podendo ser responsabilizada solidariamente pelo descumprimento contratual.

4. A decisão monocrática não violou a Súmula 7 do STJ, pois a questão não envolve a recomposição das premissas fáticas

estabelecidas pelo Tribunal de origem, senão a aplicação do entendimento desta Corte sobre a arquitetura jurídica do empreendimento imobiliário e sobre o modelo de negócio em casos similares.

5. A participação da empresa hoteleira se limita à administração futura do pool hoteleiro, não havendo envolvimento direto na atividade construtiva do empreendimento imobiliário. 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.

IV. Dispositivo

6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze que conheceu do agravo em recurso especial interposto pela outra parte para dar provimento ao recurso especial e, assim, afastar a responsabilização solidária da recorrente pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades de apart-hotel — decisão essa que foi posteriormente integrada por subseqüentes decisões de aclaratórios (e-STJ fls. 988-989 e 1008-1011).

Segundo a agravante, a decisão monocrática do Ministro relator teria violado o óbice da Súmula nº 7 desta Corte superior ao desconsiderar elementos-chave da moldura fática estabilizada no acórdão do Tribunal de origem para afastar a responsabilidade solidária da parte agravada.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado. Pugnou ainda pela aplicação de multa de 1% a 5% do valor atualizado da causa e pela majoração dos honorários advocatícios nos termos do § 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A argumentação recursal recolhe excertos fático-probatórios da moldura estabelecida pelas instâncias de origem, soberanas na cognição das provas e na estabilização do substrato fático do processo, para argumentar que a decisão em liça desatendeu os limites cognitivos adscritos a este Tribunal superior, em violação à Súmula nº 7 da Corte, ao negligenciar o entendimento do Tribunal local de que a empresa de administração hoteleira integrava a cadeia de fornecimento do empreendimento imobiliário.

Para se emprestar maior inteligibilidade à controvérsia, transcreve-se aqui a decisão combatida (e-STJ fls. 961-967), integrada pelas posteriores decisões em aclaratórios (e-STJ fls. 988-989 e 1008-1011):

De início, observa-se que esta Corte Superior, em casos análogos, fixou o entendimento de que deve ser reconhecida a ilegitimidade passiva e afastada a responsabilidade solidária da rede hoteleira pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do empreendimento, porquanto não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária.

A propósito:

[...]

Quanto ao reconhecimento da responsabilidade da recorrente, o Tribunal estadual assim se manifestou (e-STJ, fls. 722-726):

[...]

Do excerto acima transcrito, depreende-se que o Tribunal de origem entendeu que a recorrente integrou a cadeia de fornecimento firmada com o contrato de promessa de compra e venda dos unidades imobiliárias de empreendimento hoteleiro, passando para os adquirentes a garantia e a confiabilidade do seu nome.

Ocorre que, conforme jurisprudência firmada pelas Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, a rede hoteleira não pode ser responsabilizada solidariamente com a incorporadora pelo descumprimento contratual decorrente de construção de unidades de apart-hotel.

Na espécie, não obstante a recorrente tenha interesse na construção do empreendimento e que seu nome integre a comercialização das unidades imobiliárias, tais fatos não constituem fundamento idôneo para reconhecer a responsabilidade solidária pelo descumprimento contratual.

Dessa forma, constata-se que o posicionamento adotado pelo Tribunal de origem diverge da orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça.

Diante do exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial a fim de afastar a responsabilização solidária da recorrente pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades de apart- hotel.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se.

Brasília, 06 de junho de 2023.

O principal fundamento da decisão monocrática criticada radica no entendimento firmado por esta Corte no sentido de que deve ser reconhecida a ilegitimidade passiva e afastada a responsabilidade solidária da rede hoteleira pelo inadimplemento do contrato promissório de compra e venda das unidades do empreendimento imobiliário na medida em que a empresa de administração hoteleira não integra a cadeia de fornecimento da incorporação imobiliária (e-STJ fls. 962), respaldando-se na jurisprudência desta Casa.

Nesse sentido tem, de fato, se orientado esta Corte:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES HOTELEIRAS NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA ADMINISTRADORA DE HOTELEIRA. AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE PASSIVA E DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. NÃO CARACTERIZADA A CADEIA DE FORNECIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

1. O acórdão embargado decidiu, em notória divergência jurisprudencial com o entendimento majoritário desta Corte, considerando que a administradora hoteleira é parte legítima e solidariamente responsável com a construtora pelo não adimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades hoteleiras (apart-hotel).

2. Já no julgamento do REsp 1.785.802/SP, a Terceira Turma adotou o entendimento de 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, DJe de 06/03/2019). Na esteira desse precedente, diversos julgados foram proferidos por ambas as Turmas que compõem esta eg. Segunda Seção, adotando a mesma solução.

3. Diante da notória divergência jurisprudencial, é de rigor o acolhimento e provimento dos embargos de divergência para se

reconhecer a ilegitimidade passiva da administradora hoteleira, uma vez que não integra 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.

4. Agravo interno da administradora de hotelaria provido.

(AgInt nos EREsp n. 2.045.477/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 28/8/2024, DJe de 21/10/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES HOTELEIRAS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. RESCISÃO CONTRATUAL. SOCIEDADE EMPRESÁRIA ADMINISTRADORA DE HOTELARIA. AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE PASSIVA E DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. NÃO CARACTERIZADA A CADEIA DE FORNECIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL

CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. No julgamento do AgInt nos EREsp 2.045.477/SP, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, examinando situação semelhante, acolheu os embargos de divergência para "(...) reconhecer a ilegitimidade passiva da administradora hoteleira, uma vez que não integra 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" (AgInt nos EREsp 2.045.477/SP, Relator para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/8/2024, DJe de 21/10/2024).

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 reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.458.633/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

Ocorre que, ao contrário do que argumenta a recorrente no agravo interno, não se comprovou a necessária dessemelhança entre o acórdão do Tribunal local e a jurisprudência desta Corte quanto à premissa fática fundamental que embasou o entendimento deste Tribunal fixado em embargos de divergência para o acolhimento do pleito recursal: o relevante, como se afirmou naquela assentada,

para que se estenda a responsabilidade solidária à rede de hotéis é que a administração do futuro pool hoteleiro componha a cadeia de fornecimento do empreendimento de construção imobiliária, figurando nessa qualidade dos compromissos de compra e venda, ou possua ligação societária com a construtora.

A despeito do juízo fático estabelecido na origem, os fatos em si são semelhantes àqueles que embasaram o entendimento jurisprudencial desta Corte na solução produzida pela Segunda Seção desta Corte nos embargos de divergência 2045477 de São Paulo. Isso porque, como textualmente colocou a Corte local (e-STJ fls. 723-724), a empresa Blue Tree não figurou expressamente nos compromissos de compra e venda como componente da cadeia de fornecimento imobiliária, tampouco possui ligação societária direta com as demais requeridas. Também a cláusula 6.13 do contrato, transcrita no acórdão e fazendo corpo com o substrato fático ali fixado, indica que a participação da administração hoteleira se limitou a serviços técnicos e de administração condominial:

"Contudo, em que pese a corré Blue Tree não tenha figurado expressamente nos compromissos de compra e venda, tampouco possua ligação societária direta com as demais requeridas, entendo que tem responsabilidade solidária perante os adquirentes das unidades imobiliárias neste caso específico.

Pois bem, há nos objeto desta ação, sobre a adesão ao empreendimento, a cláusula 6.13., cuja redação é a seguinte: "O COMPRADOR declara expressamente que tem pleno conhecimento e se compromete em aderir, que este instrumento fica fazendo parte, como se aqui estivessem transcritos os contratos particulares de: a-) prestação de serviços técnicos e de administração condominial pré-operacional, com licenciamento de uso de logomarca, firmado entre Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A., com anuência da ABASC Associação Beneficente dos Alfaiates de São Carlos datado de 05/11/2012; b-) de prestação de serviços de administração condominial e comodato de áreas comuns firmado entre Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A., e o futuro Condomínio do Edifício Apart Hotel CARMINE BOTTA, datado de 05/11/2012; e, c-) contrato de constituição de sociedade em conta de participação para exploração apart hoteleira, firmado entre as empresas Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S.A., datado de 05/11/2012. (...) 6.13.3. A taxa de administração da Blue Tree é de 30% (trinta por cento) em cima do resultado líquido (GOP) e o prazo contratual de administração firmado entre a Blue Tree e a Parintins é por 10 (dez)."

Tanto nesse caso *sub judice* quanto naqueles que ensejaram a formação da jurisprudência desta Corte sobre o tema, o entendimento aqui firmado permanece o mesmo quanto à questão jurídica relativa à responsabilidade solidária de uma empresa hoteleira inserta num certo modelo de negócio no qual sua

participação não implique envolvimento direto na atividade construtiva do empreendimento imobiliário, resumindo-se à futura administração do pool hoteleiro. A própria Corte local indicou que a participação da rede hoteleira se intensificaria após a conclusão da construção, resumindo-se, nas fases de construção e comercialização do imóvel, à assessoria técnica (e-STJ fls. 724-725):

*Indaga-se: como não possuía ingerência na construção e comercialização se o imóvel já estaria publicamente sendo erigido de acordo com projeto elaborado em conformidade com sua assessoria técnica, **com o escopo de vir a ser por ela administrado**, claramente exigindo a corre atendimento a seus padrões de construção, o que demanda inclusive fiscalização. E não há como entender que participe com sua marca na comercialização sem ingerência, ao menos, na forma de sua utilização.*

Desse modo, ainda que sua participação ganhe outros contornos e porventura se intensifique a partir do momento da conclusão da construção, é inegável que integrava desde o início a cadeia de fornecimento, mesmo aquela relacionada à incorporação/construção.

À luz desse contexto fático, entendo que a decisão atacada não violou a Súmula nº 7 desta Corte porque não são as premissas fáticas que se põem em questão senão o juízo da Corte local sobre esses fatos. Não vejo razão para se adotar entendimento diverso daquele que se construiu em casos semelhantes envolvendo a mesma arquitetura jurídica de empreendimento imobiliário e o mesmo modelo de negócio.

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Deixo de majorar os honorários advocatícios porquanto incabíveis na espécie.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp 2.326.292 / SP

Número Registro: 2023/0099006-2

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10011923820198260566 1001192382019826056650000 1001192382019826056650001
20210000067651 20210000880462 20220000098153

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt nos EDcl nos EDcl

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A.

ADVOGADOS : JOÃO PAULO GUIMARÃES DA SILVEIRA - SP146177

FERNANDA HENGLER DINHI - SP198990

AGRAVADO : QUATTROPORTO LTDA

OUTRO : QUATTROPORTO CONSULTORIA LTDA - MICROEMPRESA
NOME

ADVOGADOS : REGINALDO DA SILVEIRA - SP152425

ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR - DF043138

INTERES. : PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : QUATTROPORTO LTDA

OUTRO : QUATTROPORTO CONSULTORIA LTDA - MICROEMPRESA
NOME
ADVOGADOS : REGINALDO DA SILVEIRA - SP152425
ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR - DF043138
AGRAVADO : BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A.
ADVOGADOS : JOÃO PAULO GUIMARÃES DA SILVEIRA - SP146177
FERNANDA HENGLER DINHI - SP198990
INTERES. : PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
INTERES. : ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de agosto de 2025