# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2458633 - SP (2023/0310987-5)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A |
| ADVOGADOS | : | WILLIAM NERI GARBI - SP304950<br>CARLOS ALBERTO GARBI - SP080566<br>CARLOS ALBERTO GARBI JUNIOR - SP261278 |
| AGRAVADO | : | ANDRE LUIZ PARANA FERREIRA |
| ADVOGADO | : | MAURÍCIO PALLOTTA RODRIGUES - SP255450 |
| INTERES. | : | ODEBRECHT REALIZACOES SP 16 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA |
| ADVOGADOS | : | NAYARA MELO DE OLIVEIRA - SP455714<br>ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505<br>FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469 |

## EMENTA

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.

## ACÓRDÃO

**Documento eletrônico VDA44991351 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/12/2024 17:11:01**
**Publicação no DJEN/CNJ de 20/12/2024. Código de Controle do Documento: 1acd41c0-241e-4445-8799-03a91f0959c2**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de dezembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

**Documento eletrônico VDA44991351 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/12/2024 17:11:01**
**Publicação no DJEN/CNJ de 20/12/2024. Código de Controle do Documento: 1acd41c0-241e-4445-8799-03a91f0959c2**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2458633 - SP (2023/0310987-5)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A |
| ADVOGADOS | : | WILLIAM NERI GARBI - SP304950<br>CARLOS ALBERTO GARBI - SP080566<br>CARLOS ALBERTO GARBI JUNIOR - SP261278 |
| AGRAVADO | : | ANDRE LUIZ PARANA FERREIRA |
| ADVOGADO | : | MAURÍCIO PALLOTTA RODRIGUES - SP255450 |
| INTERES. | : | ODEBRECHT REALIZACOES SP 16 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA |
| ADVOGADOS | : | NAYARA MELO DE OLIVEIRA - SP455714<br>ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505<br>FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469 |

## EMENTA

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.

## RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA44782551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/12/2024 20:58:13
Código de Controle do Documento: 403a2f38-ae0c-4f4b-bdaf-cc8f3702fd7e

Trata-se de agravo interno, interposto por HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A, contra decisão monocrática desta Relatoria (fls. 2206-2209), que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, em razão da ausência de negativa de prestação jurisdicional, falta de prequestionamento, incidência das Súmulas 283 e 284/STF e ausência de cotejo analítico.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, que: *a)* o Tribunal de origem deixou de se manifestar sobre a ocorrência de decadência e acerca da inexistência de prova de reclamação apta a obstar o curso do prazo decadencial; *b)* a controvérsia acerca da legitimidade da ora agravante e da presunção de solidariedade entre as partes rés foi objeto de prequestionamento; *c)* a Súmula 284/STF não deve incidir no caso, pois indicou expressamente a violação ao art. 265 do Código Civil; *d*) o exame do recurso não demanda o revolvimento de fatos e provas; *e)* todos os fundamentos adotados pelo Tribunal *a quo* foram impugnados, não incidindo o óbice da Súmula 283/STF; e *f)* a divergência jurisprudencial foi comprovada.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação às fls. 2250-2605.

É o relatório.

**VOTO**

Afiguram-se relevantes as argumentações colocadas no presente recurso.

Da análise dos argumentos expostos pela agravante nas razões de agravo em recurso especial, observa-se que não incidem os óbices da decisão de inadmissibilidade do apelo nobre.

Desse modo, dou provimento ao agravo interno, reconsidero a decisão agravada e passo a novo exame do processo.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> "*Apelação Compromisso de compra e venda de unidade hoteleira Pretensão de rescisão contratual sob o argumento de vícios no sistema do ar-condicionado, dentre outros Improcedência Inconformismo do Autor insistindo na existência dos aludidos vícios, cerceamento de defesa, consubstanciado na imprescindibilidade da produção da prova pericial, descabimento do início do prazo decadencial, ante a inexistência de termo de entrega definitivo, insuficiência de informações no momento da contratação, notadamente considerando a atipicidade do contrato Cabimento Decadência - Inocorrência Hipótese em que à luz do diálogo das fontes, não há como admitir interpretação pela incidência da legislação civil de forma menos favorável ao consumidor Aplicação disposto no art. 26, § 2º do CDC Empresas construtora e vendedora que estavam cientes do vício no sistema de refrigeração do imóvel, desde o início da exploração, tendo havido promessa de conserto em assembleias diante da reclamação dos compradores Prova pericial - Necessidade para esclarecimento acerca da existência e extensão dos vícios alegados - Cerceamento de defesa configurado Sentença anulada*

**Documento eletrônico VDA44782551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/12/2024 20:58:13**
**Código de Controle do Documento: 403a2f38-ae0c-4f4b-bdaf-cc8f3702fd7e**

*para permitir o retorno dos autos à Vara de Origem e possibilitar a produção da prova pericial na forma pretendida (prova emprestada) Sentença afastada - Recurso provido.*" (fl. 1879).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 1909-1912 e 1986-1988).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega ofensa aos arts. 265 e 445, § 1º, do CC; 26, § 2º, do CDC; 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, bem como divergência jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, haver negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal *a quo* quanto ao exame dos seguintes pontos: a) ocorrência de decadência, com fulcro no art. 445 do CC; b) não foi indicada qual reclamação feita pelo autor teria obstado o prazo decadencial.

Defende sua ilegitimidade passiva, argumentando que "*não há legitimidade passiva, tampouco solidariedade, de administradoras hoteleiras por supostos vícios construtivos de empreendimento imobiliário, à luz do interesse que possam ter na construção do mesmo ou a despeito de terem passado aos adquirentes a garantia e confiabilidade do seu nome*" (fl. 1923).

Também afirma que é ânuo o prazo para pedido redibitório e que a realização de assembleia condominial não interrompe tal prazo. Ainda sustenta que, mesmo que fossem aplicadas as normas consumeristas, "*o Recorrido teria 90 (noventa) dias para ajuizar a ação, haja vista não ter formulado reclamação perante a Recorrente (art. 26, §2º, CDC), ensejando, da mesma forma, a decadência do seu direito de postular*" (fl. 1933).

O recurso fora inadmitido na origem, por isso a interposição de agravo em recurso especial. Os autos ascenderam a esta Corte.

Ao analisar o recurso, esta Relatoria conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, em razão da ausência de negativa de prestação jurisdicional, falta de prequestionamento, incidência das Súmulas 283 e 284/STF e ausência de cotejo analítico. A sucumbente interpõe o presente agravo interno.

Extrai-se do caderno processual que ANDRE LUIZ PARANA FERREIRA ajuizou ação em face de HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A e ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 16 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, alegando que as corrés firmaram parceria para a construção e exploração de empreendimento de uso múltiplo, de forma que ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 16 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA seria responsável pela construção do empreendimento HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A pela exploração econômica do hotel.

O autor sustentou que, acreditando celebrar contrato imobiliário, adquiriu unidade do empreendimento, celebrando contrato de compra e venda com a corré ODEBRECHT, o qual também foi assinado pela ACCOR. Afirma que, posteriormente, descobriu se tratar de investimento imobiliário de alto risco, do qual não foi adequadamente informado.

Em seguida, afirmou que o empreendimento não foi definitivamente entregue aos proprietários, além de conter diversos vícios construtivos, razão pela qual requereu a declaração

**Documento eletrônico VDA44782551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/12/2024 20:58:13**
**Código de Controle do Documento: 403a2f38-ae0c-4f4b-bdaf-cc8f3702fd7e**

da rescisão contratual, com a restituição integral das quantias pagas.

Os pedidos iniciais foram julgados improcedentes.

O Tribunal de origem deu provimento ao apelo interposto pela parte autora reconhecendo a existência de cerceamento de defesa e determinando a realização de prova pericial.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 1909-1912 e 1986-1988).

Da análise das razões de apelação e do acórdão recorrido, bem como das razões dos embargos de declaração e do acórdão de rejeição dos aclaratórios, não se vislumbra negativa de prestação jurisdicional, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas. De fato, inexiste deficiência de fundamentação, omissão, obscuridade ou contradição no aresto recorrido, porquanto o Tribunal local, malgrado ter acolhido os argumentos suscitados pela parte contrária, em desfavor da parte ora agravante, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

A iterativa jurisprudência desta eg. Corte é no sentido de que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida e fundamentada e apenas se deixa de adotar a tese do embargante. Ressalta-se não ser possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional, ou ausência de fundamentação.

É indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade ou de contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido, podem ser mencionados os seguintes julgados: AgInt no REsp n. 1.842.035/MT, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/2/2024, DJe de 5/3/2024; AgInt no AREsp n. 1.969.338/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.117.777/RS, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.360.276/SP, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, DJe de 29/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.405.101/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.387.361/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024; AgInt no REsp n. 2.102.574/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024; e AgInt no REsp n. 1.808.047/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.

O recurso prospera no tocante à tese de ilegitimidade passiva da ora agravante.

Com efeito, no julgamento do AgInt nos EREsp 2.045.477/SP, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, examinando situação semelhante, relativa ao mesmo tipo de empreendimento imobiliário, acolheu os embargos de divergência para "*reconhecer a*

**Documento eletrônico VDA44782551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/12/2024 20:58:13**
**Código de Controle do Documento: 403a2f38-ae0c-4f4b-bdaf-cc8f3702fd7e**

*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*". O acórdão em questão ficou assim ementado:

> "*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***

**Documento eletrônico VDA44782551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/12/2024 20:58:13**
**Código de Controle do Documento: 403a2f38-ae0c-4f4b-bdaf-cc8f3702fd7e**

***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 para acórdão Ministro **RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO**, julgado em 28/8/2024, DJe de 21/10/2024)

Na mesma linha de intelecção:

"*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA REDE DE HOTELARIA POR INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA E CONSTRUTORA OU POR VÍCIOS NO EMPREENDIMENTO.*
*1. Ação de rescisão contratual.*
*2.* ***A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que a administradora da rede hoteleira não detém legitimidade para responder, solidariamente, por descumprimento do contrato em relação a questões que dizem respeito à construção ou comercialização dos imóveis.***
*4. Agravo interno no agravo interno no agravo em recurso especial não provido.*"
(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.485.384/SP, Relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 20/5/2024, DJe de 23/5/2024)

"*AGRAVO INTERNO. 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. PRECEDENTES. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO. DANO MORAL. VALOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INOVAÇÃO. INCABÍVEL. NÃO PROVIMENTO.*
*1.* ***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.***
*2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e interpretar cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).*
*3. Admite a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de indenização por danos morais, quando ínfimo ou exagerado.*
*Hipótese, todavia, em que o valor foi estabelecido na instância ordinária, atendendo às circunstâncias de fato da causa, de forma condizente com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.*
*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. 2.295.213/RJ, Relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023)

"*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*

**Documento eletrônico VDA44782551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/12/2024 20:58:13**
**Código de Controle do Documento: 403a2f38-ae0c-4f4b-bdaf-cc8f3702fd7e**

*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 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)

"*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.*

**Documento eletrônico VDA44782551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/12/2024 20:58:13**
**Código de Controle do Documento: 403a2f38-ae0c-4f4b-bdaf-cc8f3702fd7e**

*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)

Dessa forma, verifica-se que a Corte de origem decidiu em desacordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, merecendo reforma a fim de se reconhecer ilegitimidade passiva da ora agravante.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial, a fim de reconhecer a ilegitimidade passiva da recorrente, afastando-se a responsabilização solidária pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades hoteleiras.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais em 10% sobre o valor da causa devidamente corrigido (CPC, art. 85, § 2º).

É como voto.

**Documento eletrônico VDA44782551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/12/2024 20:58:13**
**Código de Controle do Documento: 403a2f38-ae0c-4f4b-bdaf-cc8f3702fd7e**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.458.633 / SP**
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0310987-5

Número de Origem:
10039035720218260562

Sessão Virtual de 10/12/2024 a 16/12/2024

**Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A
ADVOGADOS : WILLIAM NERI GARBI - SP304950
CARLOS ALBERTO GARBI - SP080566
CARLOS ALBERTO GARBI JUNIOR - SP261278
AGRAVANTE : ODEBRECHT REALIZACOES SP 16 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469
NAYARA MELO DE OLIVEIRA - SP455714
AGRAVADO : ANDRE LUIZ PARANA FERREIRA
ADVOGADO : MAURÍCIO PALLOTTA RODRIGUES - SP255450

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A
ADVOGADOS : WILLIAM NERI GARBI - SP304950
CARLOS ALBERTO GARBI - SP080566

**Documento eletrônico VDA44973864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2024 02:26:18**
**Código de Controle do Documento: 675f51b6-7632-4468-bb17-c12c11d1fc1d**

CARLOS ALBERTO GARBI JUNIOR - SP261278
AGRAVADO : ANDRE LUIZ PARANA FERREIRA
ADVOGADO : MAURÍCIO PALLOTTA RODRIGUES - SP255450
INTERES. : ODEBRECHT REALIZACOES SP 16 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : NAYARA MELO DE OLIVEIRA - SP455714
ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469

**TERMO**

"A QUARTA TURMA, por unanimidade, deu provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2024

**Documento eletrônico VDA44973864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2024 02:26:18**
**Código de Controle do Documento: 675f51b6-7632-4468-bb17-c12c11d1fc1d**