



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2131477 - RJ(2024/0095559-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ORGBRISTOL ORGANIZAÇÕES BRISTOL LTDA
ADVOGADOS : TÚLIO RENATO CÂNDIDO DE SOUZA - MG060883
MARCO AURÉLIO CARVALHO GOMES - MG073193
RECORRIDO : SERGIO LUIZ DE ALMEIDA
ADVOGADO : ARMANDO MARTINS DIAS JUNIOR - RJ188194
AGRAVANTE : CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO LTDA
OUTRO NOME : CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO EIRELI
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE SARDENBERG CARDOSO DA SILVA - RJ165164
LUCAS BASTOS SARDENBERG - RJ235415
AGRAVADO : SERGIO LUIZ DE ALMEIDA
ADVOGADO : ARMANDO MARTINS DIAS JUNIOR - RJ188194

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA. RECURSO ESPECIAL DA ADMINISTRADORA PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DA CONSTRUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou as questões essenciais ao julgamento da causa, não havendo negativa de prestação jurisdicional. A alegada omissão sobre honorários foi sanada em embargos de declaração, e a ilegitimidade passiva da administradora foi rejeitada com base na existência de sociedade em conta de participação.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é consolidada no sentido de que a administradora hoteleira não integra a cadeia de fornecimento da incorporação imobiliária ou da construção do empreendimento, sendo sua atuação limitada à gestão de serviços hoteleiros após a conclusão da obra.

3. A mera existência de sociedade em conta de participação para futura exploração hoteleira não caracteriza a administradora como parte legítima ou responsável solidária pelo inadimplemento contratual da incorporadora.

4. A ilegitimidade passiva da administradora hoteleira decorre da ausência de nexos causal entre sua atuação e o atraso na entrega das unidades, sendo a responsabilidade exclusiva da incorporadora.

5. A pretensão recursal da construtora quanto à fixação de honorários foi atendida na origem, acarretando a perda superveniente do objeto do recurso especial nesse ponto.

6. Agravo da construtora conhecido para conhecer parcialmente do seu recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, e recurso especial da administradora hoteleira conhecido e provido.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2131477 - RJ(2024/0095559-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ORGBRISTOL ORGANIZAÇÕES BRISTOL LTDA
ADVOGADOS : TÚLIO RENATO CÂNDIDO DE SOUZA - MG060883
MARCO AURÉLIO CARVALHO GOMES - MG073193
RECORRIDO : SERGIO LUIZ DE ALMEIDA
ADVOGADO : ARMANDO MARTINS DIAS JUNIOR - RJ188194
AGRAVANTE : CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO LTDA
OUTRO NOME : CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO EIRELI
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE SARDENBERG CARDOSO DA SILVA - RJ165164
LUCAS BASTOS SARDENBERG - RJ235415
AGRAVADO : SERGIO LUIZ DE ALMEIDA
ADVOGADO : ARMANDO MARTINS DIAS JUNIOR - RJ188194

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA HOTELEIRA. RECURSO ESPECIAL DA ADMINISTRADORA PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DA CONSTRUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou as questões essenciais ao julgamento da causa, não havendo negativa de prestação jurisdicional. A alegada omissão sobre honorários foi sanada em embargos de declaração, e a ilegitimidade passiva da administradora foi rejeitada com base na existência de sociedade em conta de participação.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é consolidada no sentido de que a administradora hoteleira não integra a cadeia de fornecimento da incorporação imobiliária ou da construção do empreendimento, sendo sua atuação limitada à gestão de serviços hoteleiros após a conclusão da obra.

3. A mera existência de sociedade em conta de participação para futura exploração hoteleira não caracteriza a administradora como parte legítima ou responsável solidária pelo inadimplemento contratual da incorporadora.

4. A ilegitimidade passiva da administradora hoteleira decorre da ausência de nexos causal entre sua atuação e o atraso na entrega das unidades, sendo a responsabilidade exclusiva da incorporadora.

5. A pretensão recursal da construtora quanto à fixação de honorários foi atendida na origem, acarretando a perda superveniente do objeto do recurso especial nesse ponto.

6. Agravo da construtora conhecido para conhecer parcialmente do seu recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, e recurso especial da administradora hoteleira conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial e recurso especial interpostos contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (e-STJ, fls. 485/491):

"APELAÇÃO CÍVEL. Direito Civil. Pretensão de resolução unilateral de contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma apart-hoteleira, com restituição da quantia paga, com base no artigo 51, I e IV e 53 do Código de Defesa do Consumidor. Contrato disciplinado pelas regras de Direito Civil, já que seu objeto era aquisição de unidade condominial em pool hoteleiro para fins de investimento nesta atividade empresarial. Contrato firmado sem qualquer vício de vontade tendo a adquirente tido plena ciência de seus termos, inclusive, sob o percentual de restituição dos valores pagos em caso de inadimplemento ou de desistência imotivada, o que acolhe especificamente o Código de Defesa do Consumidor. Inadimplemento contratual do incorporador de que decorreu o inadimplemento do autor. Liberdade de contratar que não afasta os princípios fundamentais da boa-fé objetiva e da função social dos pactos. Artigos 421 e 422 do Código Civil. Rescisão com restituição de 80% do valor pago em observância aos princípios da boa-fé objetiva e da função social dos contratos. Sentença de procedência que merece ser reformada em parte. PROVIMENTO PARCIAL DOS RECURSOS DOS RÉUS."

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados às fls. 556/561 (e-STJ); posteriormente, foram parcialmente acolhidos para reconhecer sucumbência recíproca às fls. 988/991 (e-STJ); e, em nova oportunidade, foram rejeitados às fls. 1029/1034 (e-STJ).

Em seu recurso especial, o recorrente CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO EIRELI alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

- **(i) art. 1.022 do Código de Processo Civil**, pois teria havido omissão no acórdão recorrido quanto a pontos essenciais, inclusive sobre sucumbência e honorários, caracterizando negativa de prestação jurisdicional.

- **(ii) arts. 85 e 86 do Código de Processo Civil**, pois teria sido indevida a não fixação de honorários em favor da recorrente e a não distribuição proporcional dos ônus de sucumbência, dada a vitória parcial do recorrido apenas em um dos pedidos, com decaimento nos demais.

Por sua vez, o recorrente ORGBRISTOL – ORGANIZAÇÕES BRISTOL LTDA alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

- **(i) art. 1.022 do Código de Processo Civil**, pois teria havido omissão e contradição não sanadas nos embargos, inclusive sobre ilegitimidade passiva e responsabilidade solidária, configurando negativa de prestação jurisdicional.

- **(ii) arts. 2º, 3º e 7º do Código de Defesa do Consumidor**, pois não se aplicariam à hipótese em que o adquirente seria investidor e não destinatário final, afastando a relação de consumo e a responsabilidade solidária na cadeia de fornecimento.

- **(iii) arts. 264 e 265 do Código Civil**, pois a solidariedade entre as rés não decorreria de lei ou da vontade das partes, já que a administradora hoteleira não teria participado da compra e venda nem recebido valores do recorrido.

- (iv) arts. 186 e 927 do Código Civil, pois não haveria ato ilícito, culpa ou nexos causal imputável à administradora pelo atraso da obra, de responsabilidade exclusiva da incorporadora, afastando o dever de indenizar.

- (v) arts. 29 e 43 da Lei 4.591/1964, pois a responsabilidade pela incorporação e pela entrega das unidades seria do incorporador, devendo ser afastada a equiparação da administradora hoteleira à incorporadora e qualquer responsabilização por paralisação das obras.

- (vi) arts. 10, 219, 355, I, 369, 370 e 373, II, do Código de Processo Civil, pois teria havido ofensa ao contraditório, à contagem de prazos e à instrução probatória, inclusive quanto à produção de provas necessárias ao deslinde da controvérsia.

- (vii) alínea “c” do artigo 105, III, da Constituição Federal (dissídio jurisprudencial), pois haveria precedentes do Superior Tribunal de Justiça que afastariam a responsabilidade solidária e a legitimidade passiva de administradoras hoteleiras em casos de atraso na entrega de apart-hotéis.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1147/1155).

O recurso especial da CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO EIRELI foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, o autor alegou ter firmado promessa de compra e venda da unidade 813 do empreendimento “*Bristol Easy Hotel Ipiranga*”, com entrega prevista para junho de 2017, prorrogável por 180 dias, e que as obras teriam sido atrasadas e paralisadas, razão pela qual suspendeu os pagamentos em fevereiro de 2017 e requereu a rescisão contratual, a restituição integral dos valores pagos, multa de 2%, lucros cessantes de 0,5% ao mês e indenização por danos morais, imputando responsabilidade solidária às rés com base no Código de Defesa do Consumidor.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para declarar a rescisão do contrato por mora das rés, condená-las solidariamente à devolução integral dos valores pagos, com correção desde cada desembolso e juros de 1% ao mês desde a citação, afastar a cláusula penal moratória e rejeitar os danos morais; reconheceu a relação de consumo, a validade da cláusula de tolerância de 180 dias e aplicou o art. 475 do Código Civil, fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação (e-STJ, fls. 359-362).

No acórdão, deu-se parcial provimento aos recursos dos réus para: afastar a incidência do Código de Defesa do Consumidor por se tratar de aquisição de unidade em pool hoteleiro com finalidade de investimento; manter a legitimidade passiva da administradora pela existência de contrato de sociedade em conta de participação; e determinar a rescisão com restituição de 80% dos valores pagos, à luz da boa-fé objetiva e da função social dos contratos (arts. 421 e 422 do Código Civil), bem como da irretratabilidade dos contratos preliminares (art. 463 do Código Civil) e da Lei 4.591/1964 (art. 32, § 2º) (e-STJ, fls. 485-491).

Análise dos pressupostos de admissibilidade.

O agravo interposto pela CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO EIRELI impugnou os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, o que autoriza o conhecimento do agravo e o exame do próprio recurso especial. O recurso de ORGBRISTOL – ORGANIZAÇÕES BRISTOL LTDA também preenche os requisitos de admissibilidade. Passo, portanto, à análise conjunta dos recursos especiais.

I - Da alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil (ambos os recorrentes).

Ambas as recorrentes sustentam a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional. A CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO EIRELI aponta omissão quanto à fixação de honorários sucumbenciais, enquanto a ORGBRISTOL – ORGANIZAÇÕES BRISTOL LTDA alega a ausência de manifestação sobre sua ilegitimidade passiva e a inexistência de responsabilidade solidária.

As alegações, contudo, não merecem prosperar.

O Tribunal de origem enfrentou as questões essenciais ao julgamento da causa. Quanto à alegação da construtora, a suposta omissão sobre os honorários foi expressamente sanada no julgamento dos segundos embargos de declaração (e-STJ, fls. 987-991), que reconheceu a sucumbência recíproca e fixou as verbas devidas a cada parte. Desse modo, a prestação jurisdicional foi devidamente entregue.

No que tange às teses da administradora hoteleira, o acórdão recorrido foi claro ao rechaçar a preliminar de ilegitimidade passiva com base na existência de um "*contrato de sociedade em conta de participação*" (e-STJ, fl. 485), o que, por si só, justificaria sua permanência no polo passivo e sua responsabilidade solidária, não com base no CDC, mas na relação empresarial estabelecida com a incorporadora.

O julgador não está obrigado a responder a todos os questionamentos suscitados pelas partes, bastando que exponha os fundamentos que embasaram sua decisão, como ocorreu no caso. A pretensão de rediscussão do mérito sob o pretexto de omissão ou contradição não se coaduna com a via dos embargos de declaração nem configura ofensa ao art. 1.022 do CPC. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)

Afasta-se, portanto, a alegada negativa de prestação jurisdicional.

II - Da violação aos arts. 85 e 86 do CPC (CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO EIRELI).

A recorrente CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO EIRELI pleiteia a reforma do acórdão para que, reconhecida a sucumbência recíproca, houvesse a fixação de honorários em seu favor.

Ocorre que, conforme já mencionado, o Tribunal de origem, ao julgar os embargos de declaração opostos (e-STJ, fls. 987-991), acolheu-os parcialmente para "*reconhecer a sucumbência recíproca prevista no artigo 86, do Código de Processo Civil [...] com a condenação das rés em honorários advocatícios [...] e, em relação ao autor, no percentual de 10% [...] nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil*".

Dessa forma, a pretensão recursal neste ponto foi integralmente atendida na origem, o que acarreta a perda superveniente do objeto do recurso especial quanto a essa matéria.

III - Das teses recursais de ORGBRISTOL – ORGANIZAÇÕES BRISTOL LTDA.

A recorrente ORGBRISTOL defende sua ilegitimidade passiva e a ausência de responsabilidade solidária, sob os seguintes argumentos principais: a) inaplicabilidade do CDC e, consequentemente, da solidariedade consumerista; b) inexistência de solidariedade prevista em lei ou contrato (arts. 264 e 265 do CC); e c) responsabilidade exclusiva da incorporadora (Lei nº 4.591/1964).

O Tribunal de origem, de fato, afastou a incidência do Código de Defesa do Consumidor, ao reconhecer que a aquisição da unidade hoteleira se deu com o propósito de investimento, configurando uma relação de natureza empresarial (e-STJ, fl. 486).

Contudo, a responsabilidade da recorrente foi mantida com base em fundamento diverso: a existência de uma sociedade em conta de participação com a construtora. O acórdão consignou expressamente que rejeitava a preliminar de ilegitimidade "*com apoio em contrato de sociedade em conta de participação*" (e-STJ, fl. 485).

Entretanto, o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, em casos análogos envolvendo a aquisição de unidades em apart-hotéis, é de que a futura administradora de serviços hoteleiros não possui legitimidade passiva *ad causam* nem responsabilidade solidária pelo inadimplemento contratual da promitente vendedora ou incorporadora, ainda que haja sociedade em conta de participação para a exploração hoteleira.

A distinção fundamental reside no fato de que a administradora, mesmo atuando em *pool* de locação ou em SCP, não integra a cadeia de fornecimento relativa à *incorporação imobiliária* ou à *construção do empreendimento*. Sua participação está vinculada à gestão dos serviços hoteleiros, que se iniciaria apenas após a conclusão da obra e entrega das unidades. Dessa forma, não pode ser responsabilizada por vícios ou atrasos na etapa de construção, cuja obrigação é exclusiva da incorporadora.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte Superior é uníssona em afastar a responsabilização solidária da administradora hoteleira:

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE DE APART HOTEL. 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.

[...]

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, Rel. **Min. Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 06/03/2019, DJe de 06/03/2019, g.n.)

Ainda, no mesmo diapasão:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. ATRASO NA ENTREGA DAS UNIDADES. REDE HOTELEIRA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. AUSÊNCIA. CADEIA DE FORNECIMENTO. DESCARACTERIZAÇÃO.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de unidades de empreendimento hoteleiro objeto de promessa de compra e venda.

2. Deve ser afastada qualquer responsabilização solidária da rede hoteleira pelo não adimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades hoteleiras, 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 dos adquirentes de ganhar rentabilidade com a aquisição e a locação das unidades imobiliárias. Precedentes.

3. *Agravo interno no recurso especial não provido."*

(AgEDResp 1.865.765, Rel. **Min. Nancy Andrichi**, Terceira Turma, julgado em 24/09/2020, DJe de 24/09/2020, g.n.)

E mais:

"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 BOAS 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 1.757.092, Rel. **Min. Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 12/12/2019, DJe de 12/12/2019, g.n.)

E a decisão mais recente sobre o tema:

"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."*

(AgInt no REsp n. 1.944.551/RJ, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023, g.n.)

A análise de tais precedentes revela que a mera existência de uma sociedade em conta de participação para a *futura exploração hoteleira* não é suficiente para caracterizar a integração da administradora na *cadeia de fornecimento da incorporação imobiliária* ou da *construção*. A ilegitimidade passiva da administradora decorre da natureza de sua atuação, que é distinta da responsabilidade pela edificação do imóvel, mesmo que seu nome ou marca seja utilizado na publicidade do empreendimento.

Considerando que o acórdão recorrido se fundamentou unicamente na existência da sociedade em conta de participação para manter a responsabilidade da ORGBRISTOL, e que a jurisprudência desta Corte Superior expressamente afasta tal responsabilidade em contextos similares, a tese de ilegitimidade passiva e ausência de solidariedade para o atraso na obra deve ser acolhida. Não se trata, aqui, de reexame de fatos e provas ou de cláusulas contratuais, mas de qualificação jurídica da relação e dos limites da responsabilidade da administradora à luz dos precedentes do STJ.

Por consequência, ficam prejudicadas as demais teses recursais da ORGBRISTOL que dependiam da manutenção de sua responsabilidade, incluindo as violações aos arts. 186, 264, 265 e 927 do Código Civil e aos arts. 29 e 43 da Lei nº 4.591/1964, uma vez que a ausência de sua integração na cadeia de fornecimento da incorporação afasta o nexo causal e o dever legal de indenizar em conjunto com a incorporadora. O dissídio jurisprudencial, por sua vez, mostra-se configurado em face da divergência com os julgados acima colacionados.

IV - Dispositivo.

Ante o exposto:

a) Conheço do agravo da CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO EIRELI para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, apenas para declarar a perda de objeto do capítulo recursal referente à violação aos arts. 85 e 86 do CPC.

b) Conheço do agravo para conhecer e dar provimento ao recurso especial de ORGBRISTOL – ORGANIZAÇÕES BRISTOL LTDA para reconhecer sua ilegitimidade passiva e afastar sua responsabilidade solidária.

Em atenção ao disposto no art. 85, § 11, do CPC, inverte os ônus sucumbenciais em relação à ORGBRISTOL – ORGANIZAÇÕES BRISTOL LTDA, condenando o autor ao pagamento dos honorários advocatícios em favor do patrono da ORGBRISTOL, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da sua pretensão, devidamente atualizado. Deixo de majorar os honorários em desfavor da CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO EIRELI, em razão do parcial provimento de seu recurso.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.131.477 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0095559-8

Número de Origem:

00340828320188190014 202324512915 340828320188190014

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ORGBRISTOL ORGANIZAÇÕES BRISTOL LTDA

ADVOGADOS : TÚLIO RENATO CÂNDIDO DE SOUZA - MG060883

MARCO AURÉLIO CARVALHO GOMES - MG073193

RECORRIDO : SERGIO LUIZ DE ALMEIDA

ADVOGADO : ARMANDO MARTINS DIAS JUNIOR - RJ188194

AGRAVANTE : CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO LTDA

OUTRO NOME : CONSTRUTORA FRANCO CARVALHO EIRELI

ADVOGADOS : LUIZ FELIPE SARDENBERG CARDOSO DA SILVA - RJ165164

LUCAS BASTOS SARDENBERG - RJ235415

AGRAVADO : SERGIO LUIZ DE ALMEIDA

ADVOGADO : ARMANDO MARTINS DIAS JUNIOR - RJ188194

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026