



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2669812 - RJ (2024/0218394-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A
ADVOGADOS : AMANDA CHAVES RODRIGUES - RJ186254
ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696
AGRAVANTE : LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADO : BRUNO CALFAT - RJ105258
AGRAVADO : JOAO GARCIA DE MIRANDA
ADVOGADO : EDGARD RIBEIRO DE QUEIROZ NETO - RJ066854
INTERES. : NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
INTERES. : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ADMINISTRADORA HOTELEIRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. AFASTAMENTO. ARTS. 28 A 31 DA LEI 4.591/1964 E ART. 265 DO CC. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que imputou a administradora hoteleira responsabilidade solidária por atraso na entrega de empreendimento e rejeitou alegação de omissão.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) a administradora hoteleira pode ser equiparada a incorporadora segundo os arts. 28 a 31 da Lei 4.591/1964; (iii) há base legal para solidariedade à luz do art. 265 do CC; (iv) o dissídio jurisprudencial autoriza afastar a responsabilização.
3. Não há vícios dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o órgão julgador enfrenta as questões essenciais, ainda que em sentido contrário ao interesse da recorrente.
4. A administradora hoteleira não integra a cadeia de incorporação, nem responde pela construção ou comercialização das unidades; sua atuação limita-se ao gerenciamento hoteleiro após a entrega do empreendimento, o que afasta equiparação ao incorporador e solidariedade, nos termos dos arts. 28 a 31 da Lei 4.591/1964 e do art. 265 do CC.
5. Agravo conhecido. Recurso especial de HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. conhecido e provido.

RECURSO DE LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.:
PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. ILEGITIMIDADE
PASSIVA QUANTO AO INADIMPLEMENTO. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE
CORRETAGEM E TAXA SATI. RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*. ARTS. 722, 723,
725 E 884 DO CC. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL.

1. Recurso especial contra acórdão que, embora reconheça ausência de responsabilidade da intermediadora pelo inadimplemento da vendedora, mantém a devolução da comissão de corretagem e taxa SATI em razão do desfazimento do negócio.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) a intermediadora é parte ilegítima; (ii) há devolução da comissão de corretagem e taxa SATI; (iii) inexistente nexos causal entre sua conduta e os danos; (iv) o dissídio jurisprudencial afasta sua responsabilização.
3. A imobiliária, como mera intermediadora, não responde pelas obrigações de construção e entrega do imóvel, nem por danos decorrentes do inadimplemento da vendedora, ausente previsão legal ou contratual de solidariedade.
4. Desfeito o negócio por culpa da vendedora, impõe-se o retorno ao *status quo ante*, com restituição dos valores de corretagem e taxa SATI.
5. Agravo conhecido. Recurso especial de LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. conhecido e 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2669812 - RJ(2024/0218394-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A
ADVOGADOS : AMANDA CHAVES RODRIGUES - RJ186254
ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696
AGRAVANTE : LPS PATRIMOVEL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA
ADVOGADO : BRUNO CALFAT - RJ105258
AGRAVADO : JOAO GARCIA DE MIRANDA
ADVOGADO : EDGARD RIBEIRO DE QUEIROZ NETO - RJ066854
INTERES. : NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
INTERES. : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ADMINISTRADORA HOTELEIRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. AFASTAMENTO. ARTS. 28 A 31 DA LEI 4.591/1964 E ART. 265 DO CC. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que imputou a administradora hoteleira responsabilidade solidária por atraso na entrega de empreendimento e rejeitou alegação de omissão.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) a administradora hoteleira pode ser equiparada a incorporadora segundo os arts. 28 a 31 da Lei 4.591/1964; (iii) há base legal para solidariedade à luz do art. 265 do CC; (iv) o dissídio jurisprudencial autoriza afastar a responsabilização.
3. Não há vícios dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o órgão julgador enfrenta as questões essenciais, ainda que em sentido contrário ao interesse da recorrente.
4. A administradora hoteleira não integra a cadeia de incorporação, nem responde pela construção ou comercialização das unidades; sua atuação limita-se ao gerenciamento hoteleiro após a entrega do

empreendimento, o que afasta equiparação ao incorporador e solidariedade, nos termos dos arts. 28 a 31 da Lei 4.591/1964 e do art. 265 do CC.

5. Agravo conhecido. Recurso especial de HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. conhecido e provido.

RECURSO DE LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S. A.: PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA QUANTO AO INADIMPLEMENTO. DEVOUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI. RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*. ARTS. 722, 723, 725 E 884 DO CC. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL.

1. Recurso especial contra acórdão que, embora reconheça ausência de responsabilidade da intermediadora pelo inadimplemento da vendedora, mantém a devolução da comissão de corretagem e taxa SATI em razão do desfazimento do negócio.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a intermediadora é parte ilegítima; (ii) há devolução da comissão de corretagem e taxa SATI; (iii) inexistente nexo causal entre sua conduta e os danos; (iv) o dissídio jurisprudencial afasta sua responsabilização.

3. A imobiliária, como mera intermediadora, não responde pelas obrigações de construção e entrega do imóvel, nem por danos decorrentes do inadimplemento da vendedora, ausente previsão legal ou contratual de solidariedade.

4. Desfeito o negócio por culpa da vendedora, impõe-se o retorno ao *status quo ante*, com restituição dos valores de corretagem e taxa SATI.

5. Agravo conhecido. Recurso especial de LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recursos especiais interpostos por HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. (ACCOR) e por LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. (PATRIMÓVEL) contra decisão que não admitiu seus apelos nobres, ambos manejados com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, em desfavor de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS, MATERIAIS E LUCROS CESSANTES.

Contrato de promessa de compra e venda de imóvel entre particular e incorporadora. Imóvel adquirido com a finalidade de investimento em atividade hoteleira e comercial. Não incidência das normas emanadas do CODECON. Decisão do Órgão Especial deste TJRJ. Agravo retido. Decisão que deferiu a inversão do ônus da prova, nos termos do inciso VII, do art. 6º do CDC, não merece ser mantida, pois não se trata de relação consumerista. Mérito. Evidenciada a responsabilidade solidária das rés (art. 29 e 31, parágrafo 3º da Lei nº 4.591/64). Descumprimento contratual. Direito do autor em ver rescindido o Contrato com a restituição dos valores pagos. Princípio da boa fé. Devido o pagamento da multa contratual, nos termos previstos na cláusula 13.4.1 do contrato de promessa de compra e venda. Interpretação mais favorável ao aderente, nos termos do art. 423 do Código Civil. Dano moral in re ipsa. Violação de expectativas subjetivas que acarretam dor e sofrimento não abrangidas pela possibilidade de descumprimento contratual. Somente os riscos abrangidos e precificados pela inexecução contratual, cujas sanções são previamente pactuadas entre as partes, caracterizam mero aborrecimento. As lesões imateriais, de maior densidade, ultrapassam os limites do mero dissabor. Valor indenizatório reduzido para R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Montante necessário e suficiente para a reparação e prevenção da lesão imaterial. Lucros cessantes não configurados. Investimento que apresenta grau de risco. Terceira apelante (Patrimóvel) que se apresenta como mera intermediária, não podendo ser obrigada a devolver valores que não recebeu, tampouco ser responsabilizada pelo descumprimento de obrigações contratuais que não lhe cabia cumprir. Mantida a condenação da devolução do valor referente à comissão de corretagem e taxa de serviço de assistência técnico-imobiliária. Agravos retidos parcialmente providos. PARCIAL PROVIMENTO DOS RECURSOS DAS RÉS. NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO (e-STJ, fl. 1.649).

Somente os embargos de declaração opostos por PATRIMÓVEL foram acolhidos para sanar a omissão sobre a fixação de honorários advocatícios em seu favor (e-STJ, fls. 1.757/1.765 e 2.481/2.495).

Nas razões de seu agravo, PATRIMÓVEL alegou que: **(1)** demonstrou ofensa ao art. 1.022 do CPC, diante de omissão e contradição; **(2)** não incide a Súmula 7 do STJ, por se tratar de matéria de direito; **(3)** comprovou dissídio jurisprudencial acerca da ausência de responsabilidade da corretora pelo inadimplemento do vendedor; **(4)** houve violação do art. 485, VI, do CPC, por sua ilegitimidade passiva, já que atuou apenas na intermediação, sem ingerência no descumprimento contratual; **(5)** houve ofensa aos arts. 722, 723, 725 e 884 do CC, pela devolução da comissão de corretagem e taxa SATI, apesar da prestação do serviço; e **(6)** a condenação afronta os arts. 186 e 927 do CC, diante da ausência de nexo causal.

Por sua vez, ACCOR sustentou que: **(1)** não incidem as Súmulas 5 e 7 do STJ, pois a controvérsia não demanda reexame de provas ou interpretação contratual; **(2)** demonstrou ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, diante dos vícios apontados; **(3)** não possui legitimidade passiva, por não ter praticado atos de incorporação nem integrar a cadeia de fornecimento; e **(4)** o acórdão recorrido afrontou os arts. 29, 30 e 31 da Lei nº 4.591/64 e o art. 265 do CC, ao equipará-la indevidamente à incorporadora.

Foram apresentadas contraminutas.

É o relatório.

VOTO

Os agravos são espécies recursais cabíveis, foram interpostos tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos recursos especiais, que merecem prosperar.

DO CONTEXTO FÁTICO

Na origem, o caso tratou de uma ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, ajuizada por JOÃO GARCIA DE MIRANDA contra NEP INCORPORAÇÕES SPE 8 – RESENDE LTDA., NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A., e LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. (e-STJ, fls. 3/37).

O autor alegou que adquiriu uma unidade imobiliária no empreendimento denominado “Ibis Budget (Triomphe Aparthotel)” para fins de investimento, mas as obras não foram concluídas no prazo estipulado, configurando inadimplemento contratual.

A sentença de primeiro grau reconheceu a responsabilidade solidária das rés, rescindiu o contrato e determinou a devolução dos valores pagos, além de condenar as rés ao pagamento de danos morais e multa contratual (e-STJ, fls. 997/1.006).

Na apelação, o TJRJ afastou a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, mas manteve a responsabilidade solidária da ACCOR e das incorporadoras, com base na Lei nº 4.591/1964, e determinou a devolução de valores pela PATRIMÓVEL, reconhecendo sua atuação como intermediadora do negócio (e-STJ, fls. 1.649/1.658).

Embargos de declaração foram opostos, mas não alteraram o resultado.

Insatisfeitas, ACCOR e PATRIMÓVEL interuseram recursos especiais, alegando, entre outros pontos, ilegitimidade passiva, ausência de solidariedade e dissídio jurisprudencial.

DO APELO NOBRE INTERPOSTO POR ACCOR

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, a ACCOR sustentou: **(1)** ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento de que o acórdão recorrido se baseou em premissas fáticas equivocadas e deixou de enfrentar questões essenciais, como a cláusula contratual que afasta a solidariedade e a ausência de prática de atos de incorporação; **(2)** afronta aos arts. 28, 29, 30 e 31, caput, § 3º, da Lei nº 4.591/64, ao defender que não pode ser considerada incorporadora, afastando-se sua responsabilização solidária; **(3)** contrariedade ao art. 265 do Código Civil, por inexistir fundamento legal ou contratual para a solidariedade reconhecida; e **(4)** dissídio jurisprudencial, diante de divergência com precedentes do STJ que afastam a responsabilidade solidária de operadoras hoteleiras em hipóteses análogas.

DO APELO NOBRE INTERPOSTO PATRIMÓVEL

LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. (PATRIMÓVEL): **(1)** alegou ofensa ao art. 485, VI, § 3º, do CPC, sustentando sua ilegitimidade passiva, por ter atuado apenas na intermediação do negócio, sem ingerência no inadimplemento contratual; **(2)** apontou contrariedade aos arts. 722, 723, 725 e 884 do Código Civil, ao defender a impossibilidade de devolução dos valores recebidos a título de comissão de corretagem e taxa SATI; **(3)** indicou afronta aos arts. 186 e 927 do Código Civil, pela ausência de nexo causal entre sua conduta e os danos alegados; e **(4)** suscitou dissídio jurisprudencial, diante de precedentes do STJ que afastam a responsabilidade de corretores de imóveis em hipóteses semelhantes.

I - DO RECURSO ESPECIAL DE HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. (ACCOR)

- (1)** Da negativa de prestação jurisdicional
- (2)** Da condição de administradora hoteleira
- (3)** Da responsabilidade solidária
- (4)** Do dissídio jurisprudencial

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, a ACCOR sustentou: **(1)** ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento de que o acórdão recorrido

adotou premissas fáticas equivocadas e deixou de enfrentar questões essenciais; **(2)** afronta aos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei nº 4.591/64, ao defender que não pode ser considerada incorporadora, afastando-se sua responsabilização solidária; **(3)** contrariedade ao art. 265 do Código Civil, por inexistir fundamento para a solidariedade; e **(4)** dissídio jurisprudencial, diante de precedentes do STJ que afastam a responsabilidade de operadoras hoteleiras em casos semelhantes.

De início, verifica-se que o Tribunal local se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade. Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente (AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023).

O acórdão recorrido analisou os elementos fáticos e probatórios, concluindo que a responsabilidade solidária da ACCOR decorre de sua participação ativa no empreendimento, ao conferir credibilidade ao negócio e influenciar a decisão de compra do autor.

Nesse sentido, assentou que a ACCOR desempenhou papel essencial na concretização do empreendimento, ao agregar confiança e segurança na relação jurídica estabelecida entre o autor e as incorporadoras.

O Tribunal de origem destacou que *os documentos entranhados (pasta 000042) demonstram que foram celebrados contratos entre as incorporadoras Rés e a rede hoteleira, no sentido de implementar as vendas do empreendimento, conferindo maior visibilidade, confiança e suposta segurança ao negócio em debate, tratando-se de parceria de grande porte* (e-STJ, fl. 1.652).

Ademais, consignou que a ACCOR, ao permitir o uso de sua marca e ao participar ativamente da organização e comercialização do empreendimento, assumiu funções típicas de incorporadora, ainda que não tenha formalmente praticado atos de incorporação imobiliária.

A respeito da responsabilidade da rede hoteleira pelo descumprimento do prazo de entrega, a jurisprudência desta Corte superior firmou-se no sentido de que a sociedade ligada a rede hoteleira não pode ser responsabilizada pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda, visto que não faz parte da cadeia de incorporação imobiliária, obrigando-se como administradora hoteleira, devendo ser ressaltado que o inadimplemento também lhe trouxe prejuízos. (REsp n. 1.798.941/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/8/2021, DJe de 27/8/2021).

Nesse contexto, a responsabilidade do incorporador decorre, *a priori*, dos próprios limites delineados pela Lei n. 4.591/1964, da qual emerge a exigência, no contrato de promessa de compra e venda de imóvel, do termo final para a entrega das

unidades, o que se justifica tendo em vista os valores envolvidos nesse tipo de relação, não apenas por sua expressão monetária, mas também por abranger interesses caros a toda a sociedade, como o planejamento familiar e o acesso a moradia digna (STJ - REsp 1.729.593/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJ 2/8/2019).

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO C.C. REPARAÇÃO CIVIL. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA (APART-HOTEL). ATRASO NO INÍCIO DAS OBRAS. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO VOLTADO AO SERVIÇO DE HOTELARIA, POR MEIO DE UM POOL DE LOCAÇÃO. RESPONSABILIZAÇÃO DA FUTURA ADMINISTRADORA DO HOTEL PELA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SOCIEDADE QUE NÃO GUARDA RELAÇÃO COM A EXECUÇÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADO ENTRE OS AUTORES E A CORRÉ NEP INCORPORAÇÕES, TAMPOUCO PODE SER EQUIPARADA À INCORPORADORA. EFETIVA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 28, PARÁGRAFO ÚNICO, 29, 30 E 31 DA LEI 4.591/1964. REFORMA DO ACÓRDÃO RECORRIDO. RECONHECIMENTO DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA RECORRENTE. RECURSO PROVIDO.

1. A controvérsia sub judici foi instaurada em razão do atraso na entrega do empreendimento hoteleiro denominado "Supreme Resende Hotels & Business", em que os recorridos, na condição de investidores, firmaram contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária do tipo "apart-hotel" com a ora interessada NEP Incorporações, destinada a exploração hoteleira comercial, por meio de um pool de locação, cuja gestão seria transferida à operadora hoteleira Accor, ora recorrente, sob as bandeiras "Ibis" e "Ibis Budget".

2. Verifica-se que o acórdão recorrido não se baseou em premissas fácticas equivocadas, ao revés, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro apresentou de forma clara os fundamentos pelos quais chegou à conclusão dos fatos expostos nos autos, razão pela qual não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

3. Da leitura dos autos, é possível extrair que as obrigações das sociedades demandadas eram completamente independentes. Enquanto à empresa NEP Incorporações competia a construção e incorporação do empreendimento imobiliário, inclusive a comercialização das unidades imobiliárias, à recorrente Hotelaria Accor Brasil S.A. caberia apenas a prestação dos serviços de administração hoteleira, que somente se iniciaria após a entrega dos hotéis.

3.1. Dessa forma, considerando que a causa de pedir é unicamente o atraso no início da construção do empreendimento hoteleiro, cuja obrigação era exclusiva da incorporadora NEP, revela-se manifesta a ilegitimidade passiva ad causam da recorrente.

3.2. Ao contrário do que ficou consignado no acórdão recorrido, não há como considerar a operadora hoteleira Accor como incorporadora imobiliária, pois ela não era responsável pela construção e

incorporação do empreendimento, tampouco pela alienação das unidades imobiliárias, revelando-se flagrante a violação dos arts. 28, parágrafo único, 29, 30 e 31 da Lei 4.591/1964, impondo-se a reforma do acórdão recorrido para se reconhecer a ilegitimidade passiva ad causam da recorrente.

4. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.798.941/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/8/2021, DJe de 27/8/2021)

No caso, as responsabilidades das empresas envolvidas no processo eram totalmente distintas e separadas entre si. A NEP Incorporações tinha como atribuição exclusiva realizar a construção física e o processo de incorporação do projeto imobiliário, ao passo que a Hotelaria Accor Brasil S.A. seria encarregada apenas de fornecer os serviços de gestão hoteleira, atividade que começaria somente depois da conclusão e entrega das edificações hoteleiras.

Assim, diferentemente do que foi estabelecido no acórdão recorrido, não é possível classificar a ACCOR como uma empresa incorporadora do setor imobiliário, uma vez que ela não possuía responsabilidades identificadas com a edificação e a incorporação do projeto, nem tampouco pela comercialização das unidades habitacionais. Dessa forma, fica evidente que o aresto impugnado desrespeitou claramente as disposições legais contidas no artigo 28 (parágrafo único) e nos artigos 29, 30 e 31 da Lei 4.591/1964, bem como a jurisprudência do STJ.

Nessa mesma linha de entendimento, seguem os julgados:

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.

[...]

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 nexo causal entre sua atuação e o atraso na entrega das unidades, sendo a responsabilidade exclusiva da incorporadora.

[...]

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.

(REsp n. 2.131.477/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL QUE SERÁ ADMINISTRADO POR REDE DE HOTÉIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.

1. Ação de responsabilidade civil por atraso na entrega de imóvel que, quando pronto, será administrado por rede de hotéis.

2. Não existe responsabilidade solidária da administradora da rede hoteleira pelo atraso na entrega do imóvel, uma vez que não possui ingerência na construção ou comercialização dos imóveis.

Precedentes.

Recurso especial provido.

(REsp n. 1.859.793/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025)

Diante do exposto, deve ser afastada a responsabilidade da ACCOR pelo descumprimento do contrato de compromisso de compra e venda das unidades, uma vez que não integra a cadeia de incorporação imobiliária nem o mesmo grupo econômico das empresas inadimplentes, além de também ter sido prejudicada, pois frustrou-se sua intenção de explorar a atividade hoteleira, assim como a expectativa de JOÃO de obter lucro com a aquisição e locação dos imóveis.

II - DO RECURSO ESPECIAL DE LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. (PATRIMÓVEL)

(1) Da legitimidade passiva

(2) Da devolução da comissão de corretagem e taxa SATI

(3) Da ausência de nexo causal

(4) Do dissídio jurisprudencial

LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. (PATRIMÓVEL): **(1)** alegou ofensa ao art. 485, VI e § 3º, do CPC, sustentando sua ilegitimidade passiva, por ter atuado apenas na intermediação do negócio; **(2)** apontou contrariedade aos arts. 722, 723, 725 e 884 do Código Civil, ao defender a impossibilidade de devolução da comissão de corretagem e taxa SATI; **(3)** indicou afronta aos arts. 186 e 927 do Código Civil, pela ausência de nexo causal; e **(4)** suscitou dissídio jurisprudencial, diante de precedentes do STJ que afastam a responsabilidade de corretores de imóveis em hipóteses semelhantes.

Acerca da controvérsia, o Tribunal de origem consignou que a PATRIMÓVEL atuou exclusivamente como intermediadora da venda dos imóveis, sem ingerência sobre o cumprimento das obrigações contratuais, afastando sua

responsabilidade pelo inadimplemento. Ainda assim, entendeu ser devida a restituição dos valores recebidos a título de comissão de corretagem e taxa de assistência técnico-imobiliária, em razão do desfazimento do negócio jurídico e do retorno das partes ao *status quo ante*.

Explicitou também que a responsabilidade da PATRIMÓVEL não decorre de sua participação na execução do empreendimento ou de qualquer ingerência sobre as obrigações contratuais das incorporadoras, mas sim de sua atuação como intermediadora do negócio, que resultou na celebração do contrato pelo autor.

Com efeito, a atividade de corretagem imobiliária submete-se a regime jurídico próprio, especialmente aos arts. 722 e seguintes do CC, impondo ao corretor o dever de exercer a mediação com diligência e prudência, bem como de prestar informações adequadas acerca da segurança e dos riscos do negócio, sendo sua responsabilidade, em regra, limitada ao cumprimento dessas obrigações.

Nesse contexto, a jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que a responsabilidade pelo inadimplemento do contrato principal — notadamente acerca da construção e entrega do imóvel — recai sobre a construtora e a incorporadora, não se presumindo a solidariedade da intermediadora, a qual depende de previsão legal ou contratual, nos termos do art. 265 do CC.

Assim, para que a imobiliária responda solidariamente pelas obrigações da vendedora, exige-se a demonstração de sua efetiva inserção na cadeia de fornecimento do produto imobiliário, seja pela integração ao mesmo grupo econômico, seja pela veiculação de publicidade manifestamente enganosa que a equipare a fornecedor direto do bem, ou, ainda, pela ocorrência de falha grave e específica no dever de informação.

Nessas circunstâncias, à luz desse entendimento, mantém-se a responsabilidade da corretora pela devolução da comissão de corretagem, em razão da rescisão do negócio principal por culpa exclusiva da vendedora, porquanto o desfazimento do contrato impõe o retorno das partes ao *status quo ante*, não sendo legítima a retenção de valores percebidos em decorrência de um negócio que foi desfeito.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. INADIMPLENTO DA CONSTRUTORA. NÃO ENTREGA DO IMÓVEL. INTERMEDIAÇÃO POR SOCIEDADE IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CORRETORA. LIMITES. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA.

DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. LUCROS CESSANTES. COMPATIBILIDADE. CUMULAÇÃO POSSÍVEL. RECURSOS ESPECIAIS PROVIDOS.

Recurso especial de Rubra Imóveis Ltda.

1. *Tratando-se de sociedade imobiliária que atua como mera intermediadora em negócio de promessa de compra e venda de imóvel, sua responsabilidade restringe-se, em regra, ao serviço de corretagem prestado, nos termos do art. 723 do Código Civil e da Lei nº 6.530/78 .*

2. *Descabida a extensão automática da solidariedade da imobiliária pelas obrigações da construtora, notadamente quanto à entrega do imóvel, sob o fundamento genérico de participação na cadeia de consumo, quando não demonstrada falha específica no dever de informação, pertencimento ao mesmo grupo econômico ou integração efetiva à cadeia de fornecimento do produto imobiliário.*

3. *Mantida a responsabilidade da corretora pela devolução da comissão de corretagem, em face da rescisão do negócio principal por culpa exclusiva da vendedora.*

4. *Recurso especial provido.*

Recurso especial de Douglas Rodrigues e Jéssica Bueno Rodrigues.

1. *Segundo orientação jurisprudencial consolidada desta Corte Superior(Tema 996/STJ), o descumprimento do prazo para entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, gera ao comprador o direito à indenização por lucros cessantes, cujo prejuízo é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem.*

2. *Aplicável a ratio decidendi do Tema 996/STJ também às hipóteses de rescisão contratual por culpa da vendedora, porquanto os lucros cessantes visam reparar o dano sofrido durante o período de mora, desde o término do prazo de tolerância até a efetiva rescisão do contrato.*

3. *Recurso especial provido.*

(REsp n. 2.172.263/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DESISTÊNCIA DOS PROMITENTES COMPRADORES . CORRETORA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRECEDENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. *"Não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, vale dizer, nas atividades de incorporação e construção do imóvel ou mesmo se tratar a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, hipótese em que se poderia cogitar de confusão patrimonial, não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente." (AgInt no REsp 1.779 .271/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 01/06/2021, DJe 25/06/2021).*

2 . Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1.991.405/CE, Data de Julgamento: 6/6/2022, TERCEIRA TURMA, DJe 8/6/2022)

Diante desse contexto, embora não se possa imputar a sociedade de corretagem responsabilidade pelo inadimplemento do contrato principal — entendimento, inclusive, expressamente reconhecido pelo acórdão recorrido, que afastou a responsabilidade solidária da PATRIMÓVEL pelos danos materiais e morais, ao consignar que sua atuação se limitou na intermediação do negócio —, impõe-se a sua responsabilização pela restituição dos valores recebidos a título de comissão de corretagem e taxa de assistência técnico-imobiliária.

Isso porque, tendo a intermediação sido determinante para a celebração do contrato posteriormente desfeito, a resolução do negócio jurídico impõe o retorno das partes ao *status quo ante*, não sendo razoável a manutenção, pela intermediadora, de valores percebidos em razão de negócio que não se aperfeiçoou em definitivo.

Assim, o recurso não merece ser provido.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo interposto por HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. para **DAR PROVIMENTO** ao recurso especial e reconhecer a sua ilegitimidade passiva, afastando sua responsabilidade solidária pelos danos decorrentes do inadimplemento contratual. Por sua vez, **CONHEÇO** do agravo interposto por LPS PATRIMÓVEL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

Em razão da exclusão da ACCOR do polo passivo da demanda, fixo honorários advocatícios em seu favor no percentual de 13% sobre o valor atualizado da causa, a serem pagos por JOÃO GARCIA, autor da demanda.

Em decorrência do não provimento do recurso da PATRIMÓVEL, majoro em 5% os honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de JOÃO GARCIA, observando-se o limite de 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.669.812 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0218394-8

Número de Origem:

00096028420148190045 202424501186 96028420148190045

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

ADVOGADOS : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696

AMANDA CHAVES RODRIGUES - RJ186254

AGRAVANTE : LPS PATRIMONIAL CONSULTORIA DE IMOVEIS SA

ADVOGADO : BRUNO CALFAT - RJ105258

AGRAVADO : JOAO GARCIA DE MIRANDA

ADVOGADO : EDGARD RIBEIRO DE QUEIROZ NETO - RJ066854

INTERES. : NEP-NEXT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

INTERES. : NEP INCORPORACOES - SPE 8 - RESENDE LTDA

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026