

Hoteleira não é responsável por atraso em obra, decide STJ

Uma administradora hoteleira que se comprometeu a cuidar dos serviços após a conclusão de obras não pode ser responsabilizada pela paralisação das obras do empreendimento. Assim entendeu a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo e afastar a responsabilidade solidária uma administradora hoteleira.

Gustavo Lima



Gustavo Lima

Ministro afirmou que a administradora foi tão prejudicada quanto a compradora com a paralisação das obras

A ação tratava do não cumprimento de contrato de compra e venda de unidades de *apart-hotel* por atraso de quase dois anos nas obras, sem perspectiva de conclusão. Para o colegiado, a empresa, assim como os compradores das unidades, foi prejudicada pelo atraso das obras, já que esperava atuar na exploração das locações hoteleiras.

O relator, ministro Villas Bôas Cueva, considerou que embora o TJ paulista devesse ter verificado a relação de consumo entre a compradora e as imobiliárias, a questão foi superada pela ilegitimidade da administradora hoteleira para responder a ação.

"A BTH não integrou a cadeia de fornecimento concernente à incorporação imobiliária, porquanto se obrigou a apenas administrar os serviços hoteleiros, a ocorrer apenas após a conclusão do empreendimento, integrando, para esse *mister*, juntamente com os adquirentes (*pool* de locações), uma sociedade em conta de participação", disse.

Villas Bôas Cueva afirmou que, com a paralisação das obras, a administradora foi tão prejudicada quanto a compradora. O relator afastou a responsabilidade solidária da administradora hoteleira, "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 ter sido também prejudicada, visto que foi frustrada a atividade econômica da sociedade em conta de participação formada juntamente com os adquirentes para a exploração comercial do *pool* de locações".

Nome emprestado

Em primeira instância, o juiz acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva da empresa e julgou procedente o pedido de resolução dos contratos e de restituição de valores em relação aos outros réus.

Na análise da apelação da compradora, o TJ-SP reformou a sentença e reconheceu a responsabilidade solidária da administradora hoteleira por não execução do contrato. Para o tribunal, a administradora contribuiu para comercializar o empreendimento e para convencer os compradores sobre a segurança do negócio, tendo inclusive emprestado seu nome ao complexo imobiliário e integrado a divulgação publicitária.

Segundo o relator, ainda que o imóvel não seja destinado a moradia, mas a investimento, o comprador pode ser protegido pelo Código de Defesa do Consumidor se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem experiência em incorporações.

"O CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo, portanto, em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional", apontou. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

REsp 1785802

Date Created

29/03/2019