

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.914.177 - DF (2020/0346999-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
R.P/ACÓRDÃO : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA
ADVOGADOS : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - DF040996
VICTOR DE OLIVEIRA CARDOSO - DF059826
AGRAVADO : ANA CAROLINA GRACA SOUTO
ADVOGADO : LUIS EDUARDO DA GRAÇA SOUTO - DF023441
INTERES. : JCGONTIJO 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
INTERES. : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221
ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
DANILO LEMOS LOLI - DF052344
SOC. de ADV. : AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS.

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. 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. MATÉRIA DE FATO DELINEADA NO ACÓRDÃO RECORRIDO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL DEMONSTRADO.

1. Sendo possível a análise da legitimidade passiva com os elementos descritos no acórdão recorrido, não incidem os óbices das Súmulas 282 e 356/STF e 5 e 7/STJ.
2. 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.
3. A circunstância de haver no contrato a previsão de que o consumidor se obriga a aderir por instrumento particular ao futuro pool hoteleiro administrado por empresa indicada no contrato de promessa de compra e venda não implica responsabilidade desta última por eventual inadimplemento da incorporadora e construtora. Enquanto não terminada a obra, sequer tem objeto o contrato de administração.
4. Agravo interno e recurso especial providos.

ACÓRDÃO

Após o voto-vista da Ministra Maria Isabel Gallotti dando provimento ao agravo interno, para conhecer do recurso especial e a ele dar provimento, divergindo do relator, a Quarta Turma, por maioria, deu provimento ao agravo interno, para conhecer do recurso especial e a ele dar provimento, nos termos do voto divergente da Ministra Maria Isabel Gallotti, que lavrará o acórdão. Vencido o relator. Votaram com a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo (Presidente).

Brasília/DF, 13 de dezembro de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.914.177 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0346999-1

Número de Origem:

00226270420158070001 20150110758176 226270420158070001

Sessão Virtual de 22/03/2022 a 28/03/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA
ADVOGADOS : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - DF040996
VICTOR DE OLIVEIRA CARDOSO - DF059826
RECORRIDO : ANA CAROLINA GRACA SOUTO
ADVOGADO : LUIS EDUARDO DA GRAÇA SOUTO - DF023441
INTERES. : JCGONTIJO 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
INTERES. : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221
ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
SOC. de ADV. AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS.
DANILO LEMOS LOLI - DF052344
PEDRO VICTOR CARVALHO GOULART - DF068515
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA
ADVOGADOS : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - DF040996
VICTOR DE OLIVEIRA CARDOSO - DF059826
AGRAVADO : ANA CAROLINA GRACA SOUTO
ADVOGADO : LUIS EDUARDO DA GRAÇA SOUTO - DF023441
INTERES. : JCGONTIJO 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
INTERES. : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221
ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS.

DANILO LEMOS LOLI - DF052344

TERMO

O presente feito foi retirado de pauta em 29/03/2022.

Brasília, 29 de março de 2022

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.914.177 - DF (2020/0346999-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA
ADVOGADOS : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - DF040996
VICTOR DE OLIVEIRA CARDOSO - DF059826
AGRAVADO : ANA CAROLINA GRACA SOUTO
ADVOGADO : LUIS EDUARDO DA GRAÇA SOUTO - DF023441
INTERES. : JCGONTIJO 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
INTERES. : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221
ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
DANILO LEMOS LOLI - DF052344
SOC. de ADV. : AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 748/764) interposto contra decisão desta relatoria que não conheceu do recurso especial (e-STJ fls. 742/745).

Em suas razões, a agravante defende a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e 282 e 356 do STF.

No mérito, reitera as alegações de dissídio jurisprudencial e de ofensa aos arts. 17 do CPC/2015 e 264 e 265 do CC/2002, porque, na condição de administradora hoteleira, seria parte ilegítima para responder pela reparação dos danos reclamados pela adquirente, ante o atraso na entrega da obra.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A agravada apresentou contrarrazões, requerendo a condenação da agravante ao pagamento da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 (e-STJ fls. 766/783).

Contrarrazões das empresas JCGONTIJO 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A. pugnando pelo desprovimento do recurso (e-STJ fls. 787/799).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.914.177 - DF (2020/0346999-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA
ADVOGADOS : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - DF040996
VICTOR DE OLIVEIRA CARDOSO - DF059826
AGRAVADO : ANA CAROLINA GRACA SOUTO
ADVOGADO : LUIS EDUARDO DA GRAÇA SOUTO - DF023441
INTERES. : JCGONTIJO 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
INTERES. : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221
ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
DANILO LEMOS LOLI - DF052344
SOC. de ADV. : AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS.

VOTO VENCIDO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: A insurgência não merece ser acolhida.

O recurso especial foi decidido nos seguintes termos (e-STJ fls. 742/745):

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, contra acórdão do TJDFT assim ementado (e-STJ fls. 476/478):

TRÍPLICES APELAÇÕES. DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. HOTEL. POOL. INADIMPLÊNCIA. PROMITENTE CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA. RECURSO DA AUTORA. INVERSÃO DE CLÁUSULA FAVORÁVEL AO VENDEDOR. TESES JURÍDICAS FIXADAS NO RESP 1635428/SC E RESP 1498484/DF. TEMA 970/971 STJ. SITUAÇÃO FÁTICA DOS AUTOS. CASO ATÍPICO. NÃO IMPUGNAÇÃO DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS ÚTEIS. VALIDADE DO PRAZO. AÇÃO AJUIZADA ANTERIORMENTE AO PRAZO DE ENTREGA. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. RECURSO DA PRIMEIRA RÉ. INADIMPLEMENTO. CULPA. FORNECEDORA. RECONHECIMENTO EXPRESSO DE ATRASO ANTES DE FINDADO PRAZO DE ENTREGA. MOTIVO PARA RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CULPA DO FORNECEDOR. RETENÇÃO DE VALORES. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DO SEGUNDO RÉU ADMINISTRADOR DO HOTEL. PARTICIPAÇÃO DO CONTRATO DE VENDA. ASSUNÇÃO DO DEVER DE ENTREGA DO IMÓVEL APTO AO POOL DO HOTEL. PARTICIPAÇÃO DA CADEIA DE FORNECEDORES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SENTENÇA MANTIDA. 1 Na hipótese, cuja discussão envolve contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, a relação jurídica se amolda aos exatos termos do art. 2º e 3ª do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, o contrato em questão é o que se denomina contrato de adesão, no qual o consumidor se sujeita a condições previamente estabelecidas pela fornecedora. 2 O c. STJ fixou, por meio dos recursos especiais submetidos ao regime dos recursos repetitivos - REsp nº 1635428/S e REsp nº 1498484/DF (tema 970)-, a seguinte tese: Tema 970: A cláusula

penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. 2.1 Caso concreto dos autos.

Situação atípica. A autora não impugnou a cláusula que prevê a prorrogação da obra por 180 dias úteis, sendo, portanto, válida. 2.2 O ajuizamento da ação ocorreu no dia 03 de julho de 2015, ou seja, anterior ao prazo para término da obra. 2.3 Não obstante, a caracterização da culpa do fornecedor e do atraso da obra se dá pela informação da própria vendedora que, antes do ajuizamento da ação, afirmou que haveria atraso na entrega sendo prevista somente para novembro de 2015. 2.4 Admitido o atraso pelo vendedor, o consumidor não é obrigado a permanecer no contrato, devendo ser rescindido, resolução, por culpa do fornecedor. 2.5 Constatada que ação foi ajuizada anteriormente ao prazo de entrega do imóvel, não se pode afirmar que houve prejuízo para a autora, pois sua vontade de rescindir foi anterior ao prazo de entrega. 2.6 A culpa pela rescisão só não é considerada do consumidor, pois na data de ajuizamento a construtora já havia assumido a existência do atraso. 2.7 Por outro lado, não extrapolado o prazo previsto, não há de se falar em indenização, uma vez que, em regra, a indenização é devida do momento do atraso até o momento que o consumidor requer a rescisão contratual, com o ajuizamento da ação. 2.8 Por fim, ao contrário do firmado pelas partes e sentença, existe no contrato previsão de multa contratual para cada mês de atraso, no percentual de 0,5%, conforme item 7.3, a qual também deve ser aplicada por não ter ocorrido os meses de atraso. 3. Estipulada a culpa do fornecedor não há que se falar em qualquer retenção em seu favor, respondendo a empresa pelas consequências da resolução, no caso específico dos autos, o retorno ao status quo ante, com a devolução completa dos valores pagos. 4. A empresa responsável pela administração do hotel participou desde o início do contrato, sendo responsável pela colocação do imóvel no pool do hotel. 4.1 O contrato foi firmado entre as duas empresas, sendo que não era uma opção do comprador, mas uma imposição do vendedor junto com o contrato de venda do imóvel. 4.2 Convém o registro, por oportuno, que, notadamente em contratos mais complexos, como se dá na espécie, é comum a cadeia de fornecimento organizar-se de modo a envolver vários participantes, com parceria comercial, ficando, não raras vezes, o consumidor sem saber ao certo sequer com quem está contratando ou quem são os responsáveis pela distribuição do serviço ou produto, naquilo que se convencionou denominar como sendo o fenômeno da desmaterialização do fornecedor. 4.3 Se a empresa assumiu o risco de ingressar no contrato antes mesmo da construção do imóvel, deverá responder de forma solidária pelo seu atraso, uma vez que o objeto final do contrato, a entrega do imóvel e sua colocação no pool do hotel, também era de sua responsabilidade. CONHEÇO DO RECURSO DA AUTORA E DOS DOIS RECURSOS DOS RÉUS E NEGOLHES PROVIMENTO.

Os embargos de declaração da empresa JCGONTIJO 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. foram rejeitados (e-STJ fls. 501/507).

Nas razões apresentadas (e-STJ fls. 567/596), a recorrente indica dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 17 do CPC/2015 e 264 e 265 do CC/2002, porque, na condição de administradora hoteleira, seria parte ilegítima para

Superior Tribunal de Justiça

responder pela reparação dos danos reclamados pela parte recorrida.

Acrescenta que:

(a) "ao realizar o cotejo dos contratos de compra e venda vê-se que a requerida não participou da avença, no entanto, a compradora, recorrida (autora), teve inequívoca ciência de sua obrigação de contratar para com esta, nos termos da cláusula oitava do contrato de compra e venda" (e-STJ fl. 584), e

(b) "o E. TJDFT firmou posicionamento de que a recorrente se qualifica como fornecedora, integrando a cadeia de fornecimento da obra do edifício, desconsiderando as previsões contratuais de que a mesma atuaria somente após a devida entrega do prédio, finalizado pelas rés, conforme consta da cláusula oitava do contrato de compra e venda entabulado pela autora e pelas primeira e segunda rés" (e-STJ fl. 589).

Em caráter subsidiário, aduz ofensa ao art. 393 do CC/2002, pois "não podia impedir, por qualquer meio, o inadimplemento contratual das demais requeridas - de entregar a obra atempadamente - circunstância que se configura como caso fortuito que impede a sua responsabilidade pelo pagamento de quaisquer ônus previstos no contrato por aqueles realizado" (e-STJ fl. 584).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 696/702).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 707/709).

É o relatório.

Decido.

A Corte local não se manifestou quanto aos arts. 17 do CPC/2015 e 264, 265 e 393 do CC/2002. Dessa forma, sem terem sido objeto de debate na decisão recorrida e ante a falta de aclaratórios no ponto, as matérias contidas em tais dispositivos carecem de prequestionamento e sofrem, por conseguinte, o empecilho das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

O Tribunal de origem assentou que a empresa recorrente era parte legítima para responder solidariamente pela pelos danos reclamados pela compradora, por integrar a cadeia de fornecimento (e-STJ fls. 486/487).

Dissentir de tal entendimento, a fim de acolher a tese de que a empresa recorrente seria parte ilegítima no feito, conforme defendido no especial, exigiria nova interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige, além da indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, a demonstração do dissídio, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, § 1, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015, ônus dos quais a recorrente não se desincumbiu.

Diante do exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Supero a conclusão pela ausência de prequestionamento. Tendo o TJDFT afirmado a legitimidade passiva da agravante e sua responsabilidade solidária pela obrigação imposta judicialmente, reputo implicitamente examinados os arts. 17 do CPC/2015, 264 e 265 do CC/2002.

Superior Tribunal de Justiça

Sem embargo, a irresignação ainda assim não supera a barreira do conhecimento. De fato, a propósito da legitimidade passiva da agora agravante, o TJDFT concluiu (e-STJ, fls. 486/487):

O apelante sustenta não fazer parte da cadeia de fornecimento do produto do objeto do litígio, sendo apenas responsável pela futura administração do imóvel, quando estiver sido entregue.

Compulsando os autos, verifico que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel, na planta:

11.3.1 A unidade imobiliária autônoma hoteleira ora prometida encontra-se localizada no empreendimento HOTEL DAS NAÇÕES, atendendo à seguinte designação numérica e localização: nº 0506 (QUINHENTOS E SEIS), no SRS Quadra 04 Bloco 1.

Observa-se que no ato da venda já ficou estipulado a responsável pela administração do imóvel, **sendo uma escolha do vendedor imposta no contrato:**

8.5 Assim, a VENDEDORA pactuou com a H. PLUS ADMINISTRAÇÃO EM HOTELARIA, doravante denominada ADMINISTRADORA, CONTRATO PARTICULAR DE IMPLANTAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, em 11/04/2012, o qual passa a fazer parte integrante do presente instrumento, para fins de prestação de serviços no futuro edifício HOTEL DAS NAÇÕES.

8.6 O COMPRADOR compromete-se, de logo, a aderir, por instrumento particular e na melhor forma de direito, ao pool hoteleiro do qual faz parte a unidade autônoma objeto deste contrato, declarando, de forma irrevogável e irretroatável, sua aceitação e adesão aos termos do CONTRATO PARTICULAR DE IMPLANTAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, que fica ratificado, bem como que concorda com todas as disposições pactuadas, cujo integral teor tomou conhecimento, comprometendo-se a respeitá-las em sua integralidade.

8.7 Mesmo com expressa ciência e conhecimento dos integrais termos do contrato celebrado com a H. PLUS ADMINISTRAÇÃO EM HOIELARIA. pelo COMPRADOR, conforme cláusula supra, anexa-se o referido instrumento (ANEXO h) ao presente contrato que passa a fazer parte integrante do presente instrumento.

Ou seja, desde o início do contrato figurava as duas empresas, sendo que não era uma opção do comprador, mas uma imposição do vendedor.

De início, conforme já esclarecido acima, a relação jurídica em testilha se submete, às inteiras, ao Código de Defesa do Consumidor.

Desse modo, observa-se claramente que a empresa participou da cadeia de fornecedores, nada existindo nos autos que permita concluir contrariamente à sua legitimidade para figurar no pólo passivo da demanda.

Nesse sentido, merece destaque o parágrafo único do art. 7º do Código de Defesa do Consumidor ao dispor o seguinte:

"Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade.

Superior Tribunal de Justiça

Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo".

Convém o registro, por oportuno, que, notadamente em contratos mais complexos, como se dá na espécie, é comum a cadeia de fornecimento organizar-se de modo a envolver vários participantes, com parceria comercial, ficando, não raras vezes, o consumidor sem saber ao certo sequer com quem está contratando ou quem são os responsáveis pela distribuição do serviço ou produto, naquilo que se convencionou denominar como sendo o fenômeno da desmaterialização do fornecedor.

Atentos a essa realidade, doutrina e jurisprudência entendem não ser adequado, nesses casos, afastar-se da responsabilidade solidária dos participantes da cadeia de fornecimento de produtos e/ou serviços.

O termo fornecedor é abrangente e inclui participantes da cadeia de produção e distribuição de produtos e/ou serviços.

Nessa senda, a parte recorrente se enquadra no conceito de fornecedora (art. 3º do Código de Defesa do Consumidor).

Ressalte-se, ainda, que não se pode admitir que a autonomia das empresas afaste a responsabilidade solidária delas.

Deve ser mais uma vez destacado que o contrato de administração foi realizado entre as empresas e imposto ao consumidor, de modo que a administração do imóvel comprado já era parte substancial do contrato e não mero contrato aditivo.

Ora, não cabe ao consumidor averiguar a culpa de qual das empresas pela demora da entrega do imóvel, pois além da construção em si, a administradora deveria tomar várias ações para que o imóvel fosse colocado disponível no pool do hotel.

Se a empresa assumiu o risco de ingressar no contrato antes mesmo da construção do imóvel deverá responder de forma solidária pelo seu atraso, uma vez que o objeto final do contrato, a entrega do imóvel e colocação no pool do hotel, também é de sua responsabilidade.

Desse modo, sem razão a recorrente, devendo ser mantida a condenação solidária, nos termos colocados na sentença.

Como se vê, a conclusão da instância precedente encontra amparo na análise das disposições contidas no instrumento contratual firmado entre as partes, asseverando a participação da agravante na cadeia de consumo, visto que sua inclusão na avença deu-se desde a contratação inicial, condição imposta pela vendedora do bem. A revisão desse entendimento pressupõe o reexame das cláusulas contratuais e demais elementos probatórios coligidos aos autos, vedado na instância excepcional a teor do que orientam as notas n. 5 e 7 da Súmula do STJ. Nessa linha:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE CONSUMO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DAS ARRAS CONFIRMATÓRIAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se a responsabilidade solidária perante o consumidor de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.

2. Ademais, tendo o TJSP concluído que a responsabilidade da ora recorrente se

Superior Tribunal de Justiça

deu em razão do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços, rever tal entendimento demandaria o revolvimento do conjunto probatório, o que é inviável, na via eleita, ante o óbice da Súmulas 5 e 7 do STJ.

(...)

(AglInt nos EDcl no REsp 1944040/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/02/2022, DJe 03/03/2022)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR CULPA DOS PROMITENTES- VENDEDORES. ILEGITIMIDADE PASSIVA DE MABER. INOCORRÊNCIA. SOLIDARIEDADE. EMPRESA INTEGRANTE DA CADEIA DE FORNECIMENTO DO SERVIÇO. VIOLAÇÃO DO ART. 14 § 3º, DO CDC. TRIBUNAL ESTADUAL QUE RECONHECEU A RESPONSABILIDADE DA DEMANDADA COM BASE NOS ELEMENTOS FÁTICOS PROBATÓRIOS DOS AUTOS. REFORMA DO ENTENDIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7, AMBAS DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM PLENA SINTONIA COM A ORIENTAÇÃO FIRMADA NESTA CORTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

2. O entendimento desta Corte Superior é de que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor. Precedentes.

3. Rever o entendimento do Tribunal estadual, que concluiu que a responsabilidade de MABER se deu em virtude do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços demanda o revolvimento do conjunto probatório, o que é vedado na via eleita, ante o óbice das Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ.

(...)

(AglInt no REsp 1957871/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 23/02/2022)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CONSTATAÇÃO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. 2. EXCLUDENTE DE ILICITUDE INEXISTENTE. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. 3. INADIMPLEMENTO POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543/STJ. 4. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O entendimento desta Corte Superior é de que os integrantes da cadeia de consumo respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.

2. O Tribunal de origem concluiu que a responsabilidade da ora recorrente se deu em virtude do princípio da solidariedade existente entre os integrantes da cadeia de prestadores de serviços (e-STJ, fl. 521). Rever tal entendimento demandaria o revolvimento do conjunto probatório, o que é vedado na via eleita, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. O Colegiado de origem, em consonância com a Súmula 543/STJ, consignou ser

Superior Tribunal de Justiça

devida a restituição do montante pago pelo autor, haja vista que a rescisão contratual por este requerida é proveniente de culpa da construtora, que atrasou a entrega do imóvel objeto de compra e venda. Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83 desta Corte.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1800191/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/08/2021, DJe 02/09/2021)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA AGRAVANTE. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO INCIDÊNCIA. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. DESCABIMENTO. DECISÃO MANTIDA.

(...)

6. Segundo a jurisprudência do STJ, "é solidária a responsabilidade de todos os fornecedores que se beneficiem da cadeia de fornecimento" (AgInt no AREsp n. 1.312.486/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018).

7. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica a recursos interpostos com base tanto na alínea "a" quanto na alínea "c" do permissivo constitucional.

8. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem análise de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

9. No caso, o Tribunal a quo assentou que a agravante integrou a cadeia de consumo, motivo por que reconheceu sua legitimidade passiva para a demanda. Para entender de modo contrário, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

(...)

(AgInt no REsp 1811422/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 11/11/2019, DJe 19/11/2019)

Observo, além disso, que a conclusão do TJ distrital fundamenta-se na solidariedade enunciada pelo art. 7º, § ún., do CDC, norma de cuja violação não cogitam as razões do especial, atraindo a aplicação do óbice erigido pela nota n. 283 da Súmula do STF. Ainda que a recorrente tenha indicado possível dissídio jurisprudencial na interpretação do referido dispositivo, não logrou demonstrar a similitude fática entre os casos confrontados, notadamente porque a conclusão de cada um deles está baseada no exame de condições contratuais e demais elementos fático-probatórios dos autos.

Com efeito, colhe-se das transcrições que a agravante fez em seu recurso especial que, no primeiro acórdão paradigma (autos de n. 1002282-52.2017. 8.26.0566), o TJSP afastou a solidariedade da empresa hoteleira *"analisando a documentação*

apresentada com a inicial" (e-STJ, fl. 590). No acórdão proferido nos autos de n. 1003699-11.2015.8.26.0566 (TJSP), por sua vez, assim constou do aresto: "ainda que o nome da ré esteja vinculado ao empreendimento, sua atuação é clara e ostensivamente voltada à futura administração do 'pool', não havendo previsão no contrato ou nos informes publicitários a ele referentes que permita se estabelecer sua atuação em áreas como comercialização, incorporação e construção do empreendimento" (e-STJ, fl. 591). Quanto ao paradigma do feito autuado sob o n. 1008089-19.2018.8.26.0566, registra o acórdão que a empresa hoteleira não poderia ser responsabilizada "pela rescisão de contrato de venda e compra do qual não integrou" (e-STJ, fl. 592). Por sua vez, o julgado proferido pelo TJRJ indica que "o operador hoteleiro não foi qualificado como incorporador do empreendimento, conforme já se viu do contrato de promessa de compra e venda da unidade" (e-STJ, fl. 593).

Nessa perspectiva, "[a] incidência da Súmula 7 do STJ impede o exame da divergência, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp 1044194/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 19/10/2017, DJe 27/10/2017).

Conforme a jurisprudência desta Corte, a multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 incide apenas na hipótese de o órgão colegiado considerar o recurso manifestamente inadmissível ou improcedente.

Sobre o tema:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO CONHECIDO APENAS NO CAPÍTULO IMPUGNADO DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 1.021, § 1º, DO CPC/2015. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA APRECIADOS À LUZ DO CPC/73. ACÓRDÃO EMBARGADO QUE NÃO CONHECEU DO RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. PARADIGMAS QUE EXAMINARAM O MÉRITO DA DEMANDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, IMPROVIDO.

1. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do CPC/2015, merece ser conhecido o agravo interno tão somente em relação aos capítulos impugnados da decisão agravada.

2. Não fica caracterizada a divergência jurisprudencial entre acórdão que aplica regra técnica de conhecimento e outro que decide o mérito da controvérsia.

3. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não

Superior Tribunal de Justiça

ocorreu na hipótese examinada.

4. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido.

(AgInt nos EREsp 1.120.356/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 29/8/2016.)

A ora agravante apenas exerceu seu direito de petição, visando à reforma de uma decisão desfavorável a seus interesses, não se evidenciando conduta maliciosa ou temerária, a ensejar a aplicação da mencionada sanção processual.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É como voto.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2020/0346999-1 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.914.177 / DF

Números Origem: 00226270420158070001 20150110758176 226270420158070001

PAUTA: 17/05/2022

JULGADO: 17/05/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA
ADVOGADOS : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - DF040996
 VICTOR DE OLIVEIRA CARDOSO - DF059826
RECORRIDO : ANA CAROLINA GRACA SOUTO
ADVOGADO : LUIS EDUARDO DA GRAÇA SOUTO - DF023441
INTERES. : JCGONTIJO 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
INTERES. : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221
 ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
 DANILO LEMOS LOLI - DF052344
 PEDRO VICTOR CARVALHO GOULART - DF068515
SOC. de ADV. : AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS.

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA
ADVOGADOS : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - DF040996
 VICTOR DE OLIVEIRA CARDOSO - DF059826
AGRAVADO : ANA CAROLINA GRACA SOUTO
ADVOGADO : LUIS EDUARDO DA GRAÇA SOUTO - DF023441
INTERES. : JCGONTIJO 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
INTERES. : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221
 ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
 DANILO LEMOS LOLI - DF052344
SOC. de ADV. : AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator negando provimento ao agravo interno, PEDIU VISTA antecipada a Ministra Maria Isabel Gallotti. Aguardam os demais.

Aglnt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.914.177 - DF (2020/0346999-1)

VOTO-VISTA

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por H Plus Administração e Hotelaria Ltda. contra a decisão de fls. 742-745/e-STJ, por meio da qual o Ministro Antônio Carlos Ferreira não conheceu do recurso especial – com fundamento nas Súmulas 282 e 356/STF e 5 e 7/STJ, e na ausência de demonstração do dissídio jurisprudencial – que impugnava acórdão assim ementado:

TRÍPLICES APELAÇÕES. DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. HOTEL. POOL. INADIMPLÊNCIA. PROMITENTE CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA. RECURSO DA AUTORA. INVERSÃO DE CLÁUSULA FAVORÁVEL AO VENDEDOR. TESES JURÍDICAS FIXADAS NO RESP 1635428/SC E RESP 1498484/DF. TEMA 970/971 STJ. SITUAÇÃO FÁTICA DOS AUTOS. CASO ATÍPICO. NÃO IMPUGNAÇÃO DA CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS ÚTEIS. VALIDADE DO PRAZO. AÇÃO AJUIZADA ANTERIORMENTE AO PRAZO DE ENTREGA. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA EM FAVOR DO CONSUMIDOR. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. RECURSO DA PRIMEIRA RÉ. INADIMPLENTO. CULPA. FORNECEDORA. RECONHECIMENTO EXPRESSO DE ATRASO ANTES DE FINDADO PRAZO DE ENTREGA. MOTIVO PARA RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CULPA DO FORNECEDOR. RETENÇÃO DE VALORES. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DO SEGUNDO RÉU ADMINISTRADOR DO HOTEL. PARTICIPAÇÃO DO CONTRATO DE VENDA. ASSUNÇÃO DO DEVER DE ENTREGA DO IMÓVEL APTO AO POOL DO HOTEL. PARTICIPAÇÃO DA CADEIA DE FORNECEDORES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. SENTENÇA MANTIDA.

1 Na hipótese, cuja discussão envolve contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, a relação jurídica se amolda aos exatos termos do art. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, o contrato em questão é o que se denomina contrato de adesão, no qual o consumidor se sujeita a condições previamente estabelecidas pela fornecedora.

2 O c. STJ fixou, por meio dos recursos especiais submetidos ao regime dos recursos repetitivos – Resp nº 1635428/S e REsp nº 1498484/DF (tema 970) –, a seguinte tese: Tema 970: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

2.1 Caso concreto dos autos. Situação atípica. A autora não impugnou a cláusula que prevê a prorrogação da obra por 180 dias úteis, sendo, portanto, válida.

2.2 O ajuizamento da ação ocorreu no dia 03 de julho de 2015, ou seja, anterior ao prazo para término da obra.

2.3 Não obstante, a caracterização da culpa do fornecedor e do atraso da obra se dá pela informação da própria vendedora que, antes do ajuizamento da ação, afirmou que haveria atraso na entrega sendo prevista somente para novembro de 2015.

2.4 Admitido o atraso pelo vendedor, o consumidor não é obrigado a permanecer no contrato, devendo ser rescindido, resolução, por culpa do fornecedor.

2.5 Constatada que ação foi ajuizada anteriormente ao prazo de entrega do imóvel, não se pode afirmar que houve prejuízo para a autora, pois sua vontade de rescindir foi anterior ao prazo de entrega.

2.6 A culpa pela rescisão só não é considerada do consumidor, pois na data de ajuizamento a construtora já havia assumido a existência do atraso.

2.7 Por outro lado, não extrapolado o prazo previsto, não há de se falar em indenização, uma vez que, em regra, a indenização é devida do momento do atraso até o momento que o consumidor requer a rescisão contratual, com o ajuizamento da ação.

2.8 Por fim, ao contrário do firmado pelas partes e sentença, existe no contrato previsão de multa contratual para cada mês de atraso, no percentual de 0,5%, conforme item 7.3, a qual também deve ser aplicada por não ter ocorrido os meses de atraso.

3. Estipulada a culpa do fornecedor não há que se falar em qualquer retenção em seu favor, respondendo a empresa pelas consequências da resolução, no caso específico dos autos, o retorno ao status quo ante, com a devolução completa dos valores pagos.

4. A empresa responsável pela administração do hotel participou desde o início do contrato, sendo responsável pela colocação do

imóvel no pool do hotel.

4.1 O contrato foi firmado entre as duas empresas, sendo que não era uma opção do comprador, mas uma imposição do vendedor junto com o contrato de venda do imóvel.

4.2 Convém o registro, por oportuno, que, notadamente em contratos mais complexos, como se dá na espécie, é comum a cadeia de fornecimento organizar-se de modo a envolver vários participantes, com parceria comercial, ficando, não raras vezes, o consumidor sem saber ao certo sequer com quem está contratando ou quem são os responsáveis pela distribuição do serviço ou produto, naquilo que se convencionou denominar como sendo o fenômeno da desmaterialização do fornecedor.

4.3 Se a empresa assumiu o risco de ingressar no contrato antes mesmo da construção do imóvel, deverá responder de forma solidária pelo seu atraso, uma vez que o objeto final do contrato, a entrega do imóvel e sua colocação no pool do hotel, também era de sua responsabilidade.

CONHEÇO DO RECURSO DA AUTORA E DOS DOIS RECURSOS DOS RÉUS E NEGO-LHES PROVIMENTO.

Nas razões do agravo interno (fls. 748-764/e-STJ), a parte ora agravante alega que não incidem na espécie os óbices das Súmulas 282 e 356/STF, pois os artigos de lei indicados como violados foram objeto de debate pela origem, assim como não incidem os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, por ser a ilegitimidade passiva matéria de direito e as circunstâncias fáticas foram analisadas à exaustão pelo acórdão recorrido; sustentam ainda, que o dissídio jurisprudencial foi devidamente demonstrado.

Pedi vista, e peço vênia para divergir da conclusão a que chegou o Relator, quanto ao conhecimento do recurso especial.

Isso porque o acórdão recorrido prequestionou a tese apresentada pela ora agravante e transcreveu as cláusulas do contrato que serviram para embasar a decisão, o que torna desnecessária a revisão de matéria de fato, não incidindo, portanto, ao meu sentir, os óbices das Súmulas 282 e 356/STF e 5 e 7/STJ.

Transcrevo da sentença (fl. 327/e-STJ) e do acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (fls. 486-487/e-STJ):

Sentença (fl. 327/e-STJ):

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA:

A ré HPLUS diz ser parte ilegítima da presente ação, por ser

apenas administradora de um futuro contrato de pool de hospedagem, não sendo responsável pela construção ou venda das unidades imobiliárias.

Não prospera a preliminar deduzida pelo réu, porquanto o fornecedor participa da cadeia de consumo (Art. 7º, parágrafo único do CDC). A solidariedade entre as empresas prestadoras de serviços decorre de disposição legal, consoante determina o parágrafo 1º, do Art. 25 do CDC. Julgando-se prejudicada, cumpre à empresa requerida demandar regressivamente contra quem entender de direito, nos termos do parágrafo único do Art. 13 do CDC.

Afasto a preliminar.

Acórdão recorrido (fls. 486-487/e-STJ):

O apelante sustenta que não fazer parte da cadeia de fornecimento do produto do objeto do litígio, sendo apenas responsável pela futura administração do imóvel, quando estiver sido entregue.

Compulsando os autos, verifico que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel, na planta:

11.3.1 A unidade imobiliária autônoma hoteleira ora prometida encontra-se localizada no empreendimento HOTEL DAS NAÇÕES, atendendo à seguinte designação numérica e localização: nº 0506 (QUINHENTOS E SEIS), no SRS Quadra 04 Bloco 1.

Observa-se que no ato da venda já ficou estipulado a responsável pela administração do imóvel, sendo uma escolha do vendedor imposta no contrato:

8.5 Assim, a VENDEDORA pactuou com a H. PLUS ADMINISTRAÇÃO EM HOTELARIA, doravante denominada ADMINISTRADORA, CONTRATO PARTICULAR DE IMPLANTAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, em 11/04/2012, o qual passa a fazer parte integrante do presente instrumento, para fins de prestação de serviços no futuro edifício HOTEL DAS NAÇÕES.

8.6 O COMPRADOR compromete-se, de logo, a aderir, por instrumento particular e na melhor forma de direito, ao pool hoteleiro do qual faz parte a unidade autônoma objeto deste contrato, declarando, de forma irrevogável e irretroatável, sua aceitação e adesão aos termos do CONTRATO PARTICULAR

DE IMPLANTAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, que fica ratificado, bem como que concorda com todas as disposições pactuadas, cujo integral teor tomou conhecimento, comprometendo-se a respeitá-las em sua integralidade.

8.7 Mesmo com expressa ciência e conhecimento dos integrais termos do contrato celebrado com a H. PLUS ADMINISTRAÇÃO EM HOTELARIA pelo COMPRADOR, conforme cláusula supra, anexa-se o referido instrumento (ANEXO h) ao presente contrato que passa a fazer parte integrante do presente instrumento.

Ou seja, desde o início do contrato figurava as duas empresas, sendo que não era uma opção do comprador, mas uma imposição do vendedor.

De início, conforme já esclarecido acima, a relação jurídica em testilha se submete, às inteiras, ao Código de Defesa do Consumidor.

Desse modo, observa-se claramente que a empresa participou da cadeia de fornecedores, nada existindo nos autos que permita concluir contrariamente à sua legitimidade para figurar no pólo passivo da demanda.

Nesse sentido, merece destaque o parágrafo único do art. 7º do Código de Defesa do Consumidor ao dispor o seguinte:

"Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e eqüidade.

Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo".

Convém o registro, por oportuno, que, notadamente em contratos mais complexos, como se dá na espécie, é comum a cadeia de fornecimento organizar-se de modo a envolver vários participantes, com parceria comercial, ficando, não raras vezes, o consumidor sem saber ao certo sequer com quem está contratando ou quem são os responsáveis pela distribuição do serviço ou produto, naquilo que se convencionou denominar como sendo o fenômeno da desmaterialização do fornecedor.

Atentos a essa realidade, doutrina e jurisprudência entendem não ser adequado, nesses casos, afastar-se da responsabilidade solidária dos participantes da cadeia de fornecimento de produtos e/ou serviços.

O termo fornecedor é abrangente e inclui participantes da cadeia de produção e distribuição de produtos e/ou serviços.

Nessa senda, a parte recorrente se enquadra no conceito de fornecedora (art. 3º do Código de Defesa do Consumidor).

Ressalte-se, ainda, que não se pode admitir que a autonomia das empresas afaste a responsabilidade solidária delas.

Deve ser mais uma vez destacado que o contrato de administração foi realizado entre as empresas e imposto ao consumidor, de modo que a administração do imóvel comprado já era parte substancial do contrato e não mero contrato aditivo.

Ora, não cabe ao consumidor averiguar a culpa de qual das empresas pela demora da entrega do imóvel, pois além da construção em si a administradora deveria tomar várias ações para que o imóvel fosse colocado disponível no pool do hotel.

Se a empresa assumiu o risco de ingressar no contrato antes mesmo da construção do imóvel deverá responder de forma solidária pelo seu atraso, uma vez que o objeto final do contrato, a entrega do imóvel e colocação no pool do hotel, também é de sua responsabilidade.

Desse modo, sem razão a recorrente, devendo ser mantida a condenação solidária, nos termos colocados na sentença.

Forte nessas razões, CONHEÇO DO RECURSO DA AUTORA E NEGO-LHE PROVIMENTO.

CONHEÇO DOS DOIS RECURSOS DOS RÉUS E NEGO-LHES PROVIMENTO, sentença mantida.

Penso, assim, que não é o caso de incidência da Súmula 7/STJ, sendo possível a análise da legitimidade passiva com os elementos descritos no acórdão recorrido.

Da mesma forma, entendo que o dissídio jurisprudencial foi satisfatoriamente demonstrado, indicando a parte agravante divergência inclusive com julgado deste STJ - REsp 1.785.802/SP – Terceira Turma, Relator Min. Ricardo Cueva, DJe 19.2.2019 – no sentido de que de que a empresa hoteleira não é solidariamente responsável com as empresas incorporadora e vendedora pelo não adimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do apart-hotel.

Superior Tribunal de Justiça

Superado o juízo de admissibilidade, passo a analisar as razões do recurso especial, em que a recorrente alegou violação dos artigos 17 do Código de Processo Civil e e 264 e 265 do Código Civil, porque, na condição de administradora hoteleira, seria parte ilegítima para responder pela reparação dos danos reclamados pela parte recorrida; que, "ao realizar o cotejo dos contratos de compra e venda vê-se que a requerida não participou da avença, no entanto, a compradora, recorrida (autora), teve inequívoca ciência de sua obrigação de contratar para com esta, nos termos da cláusula oitava do contrato de compra e venda" (fl. 584/e-STJ), e que "o E. TJDFTE firmou posicionamento de que a recorrente se qualifica como fornecedora, integrando a cadeia de fornecimento da obra do edifício, desconsiderando as previsões contratuais de que a mesma atuaria somente após a devida entrega do prédio, finalizado pelas rés, conforme consta da cláusula oitava do contrato de compra e venda entabulado pela autora e pelas primeira e segunda rés" (fl. 589/e-STJ). Apontou, ainda, violação do artigo 393 do Código Civil, pois "não podia impedir, por qualquer meio, o inadimplemento contratual das demais requeridas – de entregar a obra atempadamente – circunstância que se configura como caso fortuito que impede a sua responsabilidade pelo pagamento de quaisquer ônus previstos no contrato por aqueles realizado" (fl. 584/e-STJ).

Merece reforma o acórdão recorrido.

Com efeito, ambas Turmas de Direito Privado desta Corte entendem que a rede hoteleira não tem responsabilidade solidária 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. Nesse sentido, confirmam-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. REDE HOTELEIRA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. PARTICIPAÇÃO NA CADEIA DE FORNECIMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a jurisprudência do STJ, "deve ser afastada qualquer responsabilização solidária da rede hoteleira tão só pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do apart-hotel, uma vez que não compõe a cadeia de fornecimento, além de também ter sido prejudicada, ante a impossibilidade de gerar renda com a locação das unidades imobiliárias correspondentes" (AgInt no REsp n. 1.935.362/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado

em 11/4/2022, DJe 19/4/2022).

2. No caso, a Corte local dissentiu de tal entendimento, motivo pelo qual era de rigor a reforma do aresto impugnado.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.045.970/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 27/6/2022.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO 489 DO CPC/2015. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA REDE DE HOTELARIA. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação do art. 489 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. O conhecimento do recurso especial exige que a tese recursal e o conteúdo normativo apontado como violado tenham sido objeto de efetivo pronunciamento por parte do Tribunal de origem, ainda que em embargos de declaração, o que não ocorreu no caso em tela (Súmula n. 211/STJ).

3. Esta Corte Superior firmou o entendimento de que deve ser reconhecida a ilegitimidade passiva e afastada a responsabilidade solidária da rede hoteleira pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do empreendimento, a qual não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária.

4. O recurso fundado na alínea c do permissivo constitucional pressupõe a demonstração analítica da alegada divergência. Assim, o recorrente deve demonstrar, analiticamente, que os casos são idênticos e receberam tratamento divergente à luz da mesma regra federal.

5. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.888.274/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. 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.

(AglInt nos EDcl no REsp n. 1.865.765/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/9/2020, DJe de 24/9/2020.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REDE HOTELEIRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. SOLIDARIEDADE. AUSÊNCIA. PRECEDENTES.

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.

2. Agravo interno provido.

(AglInt no AREsp n. 1.555.853/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 4/2/2020, DJe de 11/2/2020.)

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.

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.)

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.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. As questões controvertidas na presente via recursal são: a) definir se o Código de Defesa do Consumidor se aplica às ações de resolução de promessa de compra e venda de imóvel não destinado à moradia do adquirente (finalidade de investimento) e b) delinear se a futura administradora de empreendimento hoteleiro, cujas obras foram paralisadas, possui legitimidade passiva ad causam, juntamente com a promitente vendedora, a intermediadora e a incorporadora, em demanda resolutória e reparatória de contrato de aquisição de unidades de apart-hotel.

3. O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.

4. O apart-hotel (flat services ou flats) é um prédio de apartamentos com serviços de hotelaria. No caso, é incontroverso que o empreendimento se destina a aluguéis temporários. Como não é permitido aos condomínios praticarem atividade comercial, e para haver a exploração da locação hoteleira, os proprietários das unidades devem se juntar em uma nova entidade, constituída comumente na forma de sociedade em conta de participação, apta a ratear as receitas e as despesas das operações, formando um pool hoteleiro, sob a coordenação de uma empresa de administração hoteleira. 5. Na hipótese, é inegável que a promissária compradora era investidora, pois tinha ciência de que as unidades habitacionais não seriam destinadas ao próprio uso, já que as entregou ao pool hoteleiro ao anuir ao Termo de Adesão e

ao contratar a constituição da sociedade em conta de participação para exploração apart-hoteleira, em que integraria os sócios participantes (sócios ocultos), sendo a Blue Tree Hotels a sócia ostensiva. Pela teoria finalista mitigada, a Corte local deveria ao menos aferir a sua vulnerabilidade para fins de aplicação do CDC.

6. Na espécie, não há falar em deficiência de informação ou em publicidade enganosa, porquanto sempre foi divulgada claramente a posição da BTH no empreendimento, tendo se obrigado, nos termos da oferta ao público e dos contratos pactuados, de que seria tão somente a futura administradora dos serviços hoteleiros após a conclusão do edifício, sem ingerência na comercialização das unidades ou na sua construção. Reconhecimento da ilegitimidade passiva ad causam.

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 n. 1.785.802/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/2/2019, DJe de 6/3/2019.)

A circunstância de haver no contrato a previsão de que o consumidor se obriga a aderir por instrumento particular ao futuro pool hoteleiro administrado por empresa indicada no contrato de compra e venda não implica, portanto, responsabilidade desta última por eventual inadimplemento da construtora/incorporadora/vendedora. Enquanto não concluída a construção da unidade imobiliária sequer tem objeto o contrato de administração.

Assim, penso que não tem relevância para essa lide, que diz respeito ao atraso na construção da unidade, a circunstância de que foi previamente indicado ao consumidor o nome da empresa de hotelaria, porque não se alega nenhum defeito relacionado à colocação de imóvel no *pool*. Nada que seja de responsabilidade de quem vai administrar um futuro *pool* hoteleiro, cuja própria existência depende da conclusão com êxito da construção, o que é facilmente perceptível pelo consumidor.

Em face do exposto, com a devida vênia do Relator, dou provimento ao

Superior Tribunal de Justiça

agravo interno para conhecer do recurso especial e a ele dar provimento, a fim de reformar o acórdão recorrido, afastando a responsabilidade solidária e, portanto, reconhecendo a ilegitimidade passiva ora recorrente, extinguindo sem julgamento do mérito a ação contra ela dirigida. Tendo a sentença sido proferida na vigência do CPC de 1973, condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e de honorários de advogado, arbitrados em R\$ 2.000,00 (CPC/73, art. 20, §4º).

É como voto.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2020/0346999-1 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.914.177 / DF

Números Origem: 00226270420158070001 20150110758176 226270420158070001

PAUTA: 13/12/2022

JULGADO: 13/12/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relatora para Acórdão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA
ADVOGADOS : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - DF040996
 VICTOR DE OLIVEIRA CARDOSO - DF059826
RECORRIDO : ANA CAROLINA GRACA SOUTO
ADVOGADO : LUIS EDUARDO DA GRAÇA SOUTO - DF023441
INTERES. : JCGONTIJO 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
INTERES. : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221
 ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
 DANILO LEMOS LOLI - DF052344
 PEDRO VICTOR CARVALHO GOULART - DF068515
SOC. de ADV. : AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS.

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : H PLUS ADMINISTRACAO E HOTELARIA LTDA
ADVOGADOS : ALEX LUCIANO VALADARES DE ALMEIDA - DF040996
 VICTOR DE OLIVEIRA CARDOSO - DF059826
AGRAVADO : ANA CAROLINA GRACA SOUTO
ADVOGADO : LUIS EDUARDO DA GRAÇA SOUTO - DF023441
INTERES. : JCGONTIJO 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
INTERES. : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221
 ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604

Superior Tribunal de Justiça

DANILO LEMOS LOLI - DF052344
SOC. de ADV. : AZEVEDO SETTE ADVOGADOS ASSOCIADOS.

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto-vista da Ministra Maria Isabel Gallotti dando provimento ao agravo interno, para conhecer do recurso especial e a ele dar provimento, divergindo do relator, a Quarta Turma, por maioria, deu provimento ao agravo interno, para conhecer do recurso especial e a ele dar provimento, nos termos do voto divergente da Ministra Maria Isabel Gallotti, que lavrará o acórdão. Vencido o relator.

Votaram com a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo (Presidente).