

Recurso Especial Cível nº 0009487-63.2014.8.19.0045

Recorrente: Hotelaria Accor Brasil S.A.

Recorrido: Motonaga Projetos e Investimentos Ltda.

DECISÃO

Trata-se de Recurso Especial, fls. 1271/1307, tempestivo, com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição da República, interposto em face de acórdão da 21ª Câmara de Direito Privado, fls. 1091/1105 e 1263/1269, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. PROMESSA COMPRA E VENDA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA COM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. OBRAS NÃO INICIADAS. INADIMPLENTO DO CONTRATO. PRETENSÃO RESOLUTÓRIA E REPETITÓRIA DO AUTOR. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL COM SOLIDARIEDADE DE TODAS AS RÉS PARA DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. AGRAVO RETIDO INTERPOSTO PELA REDE HOTELEIRA “ACCOR BRASIL” ALEGANDO CERCEAMENTO DE DEFESA, BEM COMO A ILEGITIMIDADE PASSIVA DO RÉU. DESNECESSÁRIA A PRODUÇÃO DE PROVA ORAL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA QUE SE CONFUNDE COM O MÉRITO. DESPROVIMENTO DO AGRAVO RETIDO. NO MÉRITO, DE ACORDO COM O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, RESTOU CLARO QUE O AUTOR NÃO ESTAVA ADQUIRINDO UM IMÓVEL SIMPLEMENTE, MAS SIM PARTICIPANDO DE UM INVESTIMENTO NA ÁREA HOTELEIRA. A HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. ASSUMIU RESPONSABILIDADES QUE FORAM

INTEGRADAS À PROMESSA DE COMPRA E VENDA, SE UNINDO À NEP INCORPORAÇÕES PARA DAR INÍCIO AO EMPREENDIMENTO, ORGANIZANDO E COORDENANDO A CONSTRUÇÃO, CONFORME O PADRÃO DA MARCA "IBIS". RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS RÉUS. ARTIGO 31, § 3º, DA LEI 4.591/64. DANO MORAL CONFIGURADO. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS."

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRADIÇÃO. Deve ser excluída a condenação solidária para o pagamento de indenizações a título de danos materiais e morais, oriundos da rescisão da promessa de compra e venda, tendo em vista que esta se limitou a atuar como intermediadora imobiliária na venda dos imóveis, sendo descabida a sua responsabilidade pelo inadimplemento das obrigações contratuais que não se obrigou, tampouco tinha ingerência sobre a realização das obras que não aconteceram. ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS OPOSTOS PELA TERCEIRA RÉ (LPS RIO DE JANEIRO - CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA)."

Inconformada, a recorrente, em suas razões recursais, alega violação aos arts. 489, II, §1º, I, II, IV, 1022, e 485, VI, do Código de Processo Civil, ao art. 265 do Código Civil, aos arts. 28, 29, 30, e 31, *caput*, da Lei n. 4591/64, e divergência jurisprudencial. Defende sua ilegitimidade passiva, em razão da inexistência de fundamento legal ou contratual para a solidariedade decretada. Sustenta que a responsabilidade solidária não se estende à figura da operadora hoteleira, que é a hipótese dos autos.

Contrarrazões, fls. 1384/1397, e conforme certidão à fl. 1398.

É o brevíssimo relatório.

O recurso não comporta admissão, uma vez que a análise da controvérsia passa, necessariamente, pela análise das provas produzidas nos autos.

O detido exame das razões recursais revela que a parte recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas realizadas no processo, que não perfaz questão de direito.

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“(...) O que se verifica é que o grupo Accor participou desde o início do empreendimento, deixando que a ele vinculasse o seu nome e prestígio na operacionalização de atividades hoteleiras, bem assim que sua logomarca fosse utilizada para inspirar confiança aos adquirentes na comercialização das unidades, sendo inclusive alvo de matérias jornalísticas que impulsionaram as vendas.

Ademais, como se verifica acima, na própria promessa de compra e venda de unidade imobiliária, com a finalidade de que o Autor tivesse ciência de sua existência, foram discriminados todos os instrumentos negociais celebrados entre a ora Apelante, Hotelaria Accor Brasil, todos anteriores a promessa de compra e venda.

Pela análise do “Contrato de Locação e Outras Avenças” (fls. 78/106), constata-se que as unidades alienadas pela NEP INCORPORAÇÕES, já se encontravam locadas à HAB (HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.), antes mesmo de sua comercialização e construção, sendo esta uma condição essencial ao negócio jurídico, formando-se um único Empreendimento com a operadora hoteleira (...)” (fl. 1267).

Essa conclusão não pode ser revista sem reexame fático probatório, o que encontra óbice no **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, “(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ”.

Nesse sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.”(AgInt no AgRg no AREsp 830.868/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 21/10/2016).

As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta, que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente