

# Proprietário em pool hoteleiro se sujeita à administração comum

08/10/2022

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que, havendo norma condominial que determine a utilização do imóvel exclusivamente no sistema de *pool* hoteleiro, o proprietário não tem o direito de denunciar o contrato de administração imobiliária para gerir sua unidade individualmente, desvinculando-se do empreendimento coletivo.

## Reprodução



Reprodução **Dono de apartamento em pool hoteleiro deve se vincular à administração comum**

De acordo com o colegiado, deve ser respeitada a obrigatoriedade de participação no *pool* hoteleiro prevista na convenção condominial instituída pela incorporadora. Na origem do caso, a empresa responsável pela administração do condomínio ajuizou ação de consignação em pagamento para depósito dos rendimentos mensais de três apartamentos em um condomínio-hotel situado em São Paulo.

Paralelamente à contestação, a empresa proprietária das unidades propôs ação em que pediu a declaração do término da vigência do contrato de sociedade em conta de participação, o recebimento dos aluguéis e a restituição dos imóveis. A primeira instância julgou procedente apenas o pedido de consignação em pagamento e fixou honorários advocatícios por equidade. O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a decisão.

Insatisfeitas, ambas as partes recorreram ao STJ. A proprietária dos imóveis insistiu na restituição das unidades, enquanto a administradora, que teve seu pleito atendido na origem, requereu que os honorários advocatícios fossem fixados com base no percentual de 10% a 20% sobre o valor atualizado da causa, acrescidos de verba honorária recursal.

O relator, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, esclareceu que o *pool* hoteleiro corresponde a uma associação entre os titulares das unidades e uma empresa de administração hoteleira que disponibiliza os apartamentos para locação a terceiros. Nesse caso, "há a constituição de sociedade em conta de participação, na qual a empresa responsável pela administração e gestão hoteleira figura como sócia ostensiva e os titulares das unidades autônomas como sócios participantes".

Cueva destacou que a convenção condominial, que instituiu a finalidade do empreendimento como sendo um condomínio-hotel, impôs o sistema *pool* hoteleiro a partir da prévia incorporação imobiliária. Segundo observou o ministro, também está estipulado na convenção que cabe apenas a uma sociedade empresária a gestão das unidades, não se admitindo outras empresas, o chamado *pool* paralelo.

O magistrado ressaltou que o instrumento de administração imobiliária possui natureza coletiva, e permitir a retirada de apenas um titular do contrato ensejaria prejuízo aos demais. "Com isso, é obrigação do condômino permanecer vinculado ao sistema do *pool* hoteleiro, sem se opor à gerência exclusiva do empreendimento pela administradora", destacou o ministro ao julgar inválida a declaração de término da vigência do contrato de sociedade em conta de participação.



"Além disso, cada unidade autônoma deve ser utilizada com o objetivo único de exploração hoteleira, vedado o seu uso para outra finalidade ou fora do *pool* estatuído pelo condomínio", afirmou.

Quanto aos honorários advocatícios, o relator destacou que, no caso, eles deveriam ter sido fixados a partir do valor da causa e obedecendo aos limites impostos pelos parágrafos 2º e 6º do artigo 85 do Código de Processo Civil. Conforme explicou, tais dispositivos devem ser aplicados, inclusive, nas decisões de improcedência e quando houver julgamento sem resolução do mérito.

O ministro lembrou que o REsp 1.746.072, julgado pela 2ª Seção do STJ, constituiu como regra geral e de aplicação obrigatória o disposto no parágrafo 2º: 10% a 20% sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou do valor atualizado da causa.

Dessa forma, a verba honorária foi fixada em 10% do valor atualizado da causa na ação consignatória e na de resolução contratual, acrescida de 2% a título de honorários recursais. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
REsp 1.993.893**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-out-08/proprietario-pool-hoteleiro-sujeita-administracao-comum/>