



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1863680 - SP (2020/0045893-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : BANCO PAN S.A. - SUCESSOR
— : BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA
ADVOGADOS : LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A
THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER - DF021799
RAÍSSA MAMEDE LINS BRASILIENSE - DF065118
RECORRIDO : LUIZ CARLOS GOMIDES
RECORRIDO : ELISABETH APARECIDA COSTA GOMIDES
ADVOGADOS : ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134
BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374
INTERES. : PARQUE GABRIEL RESIDENCIALLE - INCORPORACOES
IMOBILIARIAS SPE LTDA
INTERES. : TOYA MARTINS PLANEJAMENTO E CONSULTORIA
IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. CESSIONÁRIA DE CRÉDITOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que a responsabilizou solidariamente pela devolução de valores pagos em compromisso de compra e venda de imóvel, após rescisão contratual por atraso na entrega.
2. A instituição financeira, na condição de cessionária dos créditos, foi considerada solidariamente responsável pela devolução dos valores pagos, com base no art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.
3. O recorrente alega ilegitimidade passiva, sustentando que sua atuação limitou-se à cessão fiduciária de créditos, sem integrar a cadeia de fornecimento do bem imóvel.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a instituição financeira, na condição de cessionária de créditos, pode ser responsabilizada solidariamente pela devolução de valores pagos em compromisso de compra e venda de imóvel, após rescisão contratual.

III. Razões de decidir

5. A instituição financeira, na condição de cessionária de créditos, não integra a cadeia de fornecimento do bem imóvel e, portanto, não se submete aos ditames do Código de Defesa do Consumidor.

6. A relação contratual da instituição financeira se deu com o propósito de efetivação da incorporação imobiliária, sem que tenha integrado posição contratual no tocante ao compromisso de compra e venda do imóvel.

7. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a instituição financeira, na condição de cessionária de créditos, tem ilegitimidade passiva para responder pelo atraso na entrega do bem imóvel objeto de compromisso de compra e venda firmado entre comprador e construtora.

IV. Dispositivo e tese

8. Recurso provido para declarar a ilegitimidade passiva e extinguir o feito em relação à instituição financeira, sem resolução de mérito.

Tese de julgamento: "1. A instituição financeira, na condição de cessionária fiduciária de créditos, não integra a cadeia de fornecimento do bem imóvel e não se submete aos ditames do Código de Defesa do Consumidor. 2. A instituição financeira não tem responsabilidade pelo atraso na entrega do bem imóvel, conforme entendimento jurisprudencial do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 485, VI; Lei n. 4.591/1964, art. 31-A, § 12.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AgInt no REsp n. 1.769.501/SE, relatora [Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.775.338/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de março de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1863680 - SP (2020/0045893-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : BANCO PAN S.A. - SUCESSOR
— : BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA
ADVOGADOS : LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A
THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER - DF021799
RAÍSSA MAMEDE LINS BRASILIENSE - DF065118
RECORRIDO : LUIZ CARLOS GOMIDES
RECORRIDO : ELISABETH APARECIDA COSTA GOMIDES
ADVOGADOS : ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134
BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374
INTERES. : PARQUE GABRIEL RESIDENCIALLE - INCORPORACOES
IMOBILIARIAS SPE LTDA
INTERES. : TOYA MARTINS PLANEJAMENTO E CONSULTORIA
IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. CESSIONÁRIA DE CRÉDITOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que a responsabilizou solidariamente pela devolução de valores pagos em compromisso de compra e venda de imóvel, após rescisão contratual por atraso na entrega.

2. A instituição financeira, na condição de cessionária dos créditos, foi considerada solidariamente responsável pela devolução dos valores pagos, com base no art. 7º,

parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

3. O recorrente alega ilegitimidade passiva, sustentando que sua atuação limitou-se à cessão fiduciária de créditos, sem integrar a cadeia de fornecimento do bem imóvel.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a instituição financeira, na condição de cessionária de créditos, pode ser responsabilizada solidariamente pela devolução de valores pagos em compromisso de compra e venda de imóvel, após rescisão contratual.

III. Razões de decidir

5. A instituição financeira, na condição de cessionária de créditos, não integra a cadeia de fornecimento do bem imóvel e, portanto, não se submete aos ditames do Código de Defesa do Consumidor.

6. A relação contratual da instituição financeira se deu com o propósito de efetivação da incorporação imobiliária, sem que tenha integrado posição contratual no tocante ao compromisso de compra e venda do imóvel.

7. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a instituição financeira, na condição de cessionária de créditos, tem ilegitimidade passiva para responder pelo atraso na entrega do bem imóvel objeto de compromisso de compra e venda firmado entre comprador e construtora.

IV. Dispositivo e tese

8. Recurso provido para declarar a ilegitimidade passiva e extinguir o feito em relação à instituição financeira, sem resolução de mérito.

Tese de julgamento: "1. A instituição financeira, na condição de cessionária fiduciária de créditos, não integra a cadeia de fornecimento do bem imóvel e não se submete aos ditames do Código de Defesa do Consumidor. 2. A instituição financeira não tem responsabilidade pelo atraso na entrega do bem imóvel, conforme entendimento jurisprudencial do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 485, VI; Lei n. 4.591/1964, art. 31-A, § 12.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AgInt no REsp n. 1.769.501/SE, relatora |Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.775.338/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BANCO PAN S.A., SUCESSOR DE BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Apelação n. 002593-21.2016.8.26.0229).

O caso tem origem em sentença que julgou parcialmente procedente o pedido formulado em ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reparação de danos materiais ajuizada por Luiz Carlos Gomides e Elisabeth Aparecida Costa Gomides contra Parque Gabriel Residencial – Incorporações Imobiliárias SPE Ltda., Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária e Toya Martins Planejamento e Consultoria Imobiliária Ltda.

A apelação interposta foi desprovida, consoante se extrai da ementa abaixo (fl. 970):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO POR CULPA DA VENDEDORA E DANOS MATERIAIS. Sentença de parcial procedência. Apelo da corré BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA. Instituição financeira que celebrou contrato de financiamento com garantia hipotecária e cessão de créditos com a construtora. Instituição financeira que era cessionária fiduciária dos créditos devidos à construtora e foi diretamente beneficiada pelos pagamentos feitos pelo adquirente. Emissão de boletos em nome da própria instituição financeira, e não mais da construtora. Instituição financeira que deve responder solidariamente pela restituição dos valores pagos pelo adquirente. Art. 7º, parágrafo único, do CDC. Recurso desprovido.

Em suas razões, a parte recorrente aponta violação do art. 31-A, § 12, da Lei n. 4.591/1964.

Alega que não busca a reanálise de provas, mas a reavaliação, pois os fundamentos delineados no acórdão recorrido demonstram a equivocada interpretação dada aos dispositivos arrolados no recurso.

Argumenta que os autores firmaram contrato de compra de imóvel com a incorporadora, mas as obras foram paralisadas, levando à rescisão contratual e a pedido de devolução de valores pagos, tendo a sentença condenado todos os réus à devolução integral, em dissonância com a Lei n. 4.591/1964, o que motivou o Banco Pan a arguir sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda.

Ao enfatizar o caráter de legislação especial da Lei n. 4.591/1964, assevera o seguinte (fls. 993-994):

Deste modo, uma vez que houve, tão somente, a cessão fiduciária dos direitos creditórios em favor do RECORRENTE, tinha-se por imperiosa a exclusiva aplicabilidade dos termos da Lei 4.591/64, a qual em seu artigo 29 é específica ao discorrer sobre quem é considerado incorporador e suas obrigações:

[...]

Indiscutivelmente, frente as determinações do supratranscrito preceito legal, é possível asseverar que o RECORRENTE, **CREDOR FIDUCIÁRIO** dos créditos imobiliários objeto da lide bem como **CREDOR HIPOTECÁRIO** do imóvel em questão, **NÃO SE ENQUADRA na descrição de incorporador prevista na Lei 4.591/64**, inclusive pelo fato de não ter se obrigado a entregar a obra, outorgar a escritura definitiva ou qualquer outra obrigação oriunda do "Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia", firmado, única e exclusivamente entre os Recorridos e a PARQUE GABRIEL RESIDENCIALLE - INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA.

Sustenta que, tendo figurado tão somente como credor fiduciário dos direitos creditórios oriundos do "Instrumento Particular Venda e Compra de Imóvel com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia" e na condição de agente financeiro, não há falar em transferência da responsabilidade dos construtores e incorporadores para o Banco Pan, pois o art. 31-A, § 12, da Lei 4.591/1964 é expresso ao determinar que o incorporador/construtor permanece como o único responsável pelas obrigações.

Defende a exclusiva aplicação da sobredita legislação ao caso em discussão, bem como a inaplicabilidade de dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, aduzindo que os termos do acórdão recorrido destoam do entendimento firmado pelo STJ e por outros tribunais em casos análogos.

Requer o conhecimento e o provimento do recurso especial para que se reconheça sua ilegitimidade passiva, com a inversão dos ônus da sucumbência.

As contrarrazões foram apresentadas às fls. 1.058-1.070.

É o relatório.

VOTO

A irresignação reúne condições de êxito.

O recorrente, em seu apelo especial, traz argumentos capazes de desconstituir os fundamentos do acórdão recorrido.

Ao solucionar a controvérsia, o Tribunal *a quo* adotou as conclusivas razões de decidir abaixo (fls. 975-977):

Diante disso, embora a apelante realmente não tenha assumido as obrigações contratuais da construtora, ela responde solidariamente pela devolução dos valores pagos pelos comprador em virtude de compromisso rescindido, na forma do art. 7º, parágrafo único, do CDC, porque foi diretamente beneficiada por esses pagamentos.

[...]

Isso porque não se está atribuindo à instituição financeira a obrigação de construir o empreendimento e entregar o imóvel aos adquirentes, mas apenas a obrigação solidária de restituir os valores pagos pelos compradores em razão da rescisão do contrato, já que, após a cessão dos créditos fundados nesse contrato, esses valores foram pagos a ela.

[...]

Assim sendo, resta evidente que a apelante deve responder solidariamente pela devolução dos valores pagos aos apelados, não comportando reparo a r. sentença.

Contudo, da detida análise dos autos, é possível constatar que o recorrente, na condição de agente financeiro, não integra a cadeia de fornecimento do produto (bem imóvel) objeto do compromisso de compra e venda firmado entre

os adquirentes, ora recorridos, e a construtora/vendedora, circunstância que permite inferir não se submeter aos ditames do Código de Defesa do Consumidor e, portanto, não ter nenhuma relação com a presente demanda.

Equivale dizer que a relação contratual da instituição credora se deu com o propósito de efetivação da incorporação imobiliária, sem que tenha assumido posição contratual no tocante ao compromisso de compra e venda do imóvel, mas, simplesmente, ateve-se a celebrar o contrato de financiamento com garantia hipotecária e cessão de créditos, como cessionária fiduciária dos valores devidos à construtora.

Portanto, o entendimento adotado pela Corte de origem está em dissonância com a diretriz jurisprudencial firmada pelo STJ de que a instituição financeira, na condição de cessionária de créditos, por não ter relação com o objeto do compromisso de compra e venda firmado entre comprador e construtora, não tem legitimidade passiva para responder pelo atraso na entrega do bem imóvel.

Nessa linha, confirmam-se os precedentes abaixo:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. REVALORAÇÃO JURÍDICA. SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS. CESSÃO DE CRÉDITO DO PROMITENTE VENDEDOR. RESCISÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIZAÇÃO DO CESSIONÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO INTEGRAÇÃO DA CADEIA DE CONSUMO. PRECEDENTES.

1. Nos termos da jurisprudência já consolidada desta Corte, a análise do recurso especial não esbarra nos óbices previstos nas Súmulas 5 e 7, do STJ, quando se exige somente o reenquadramento jurídico das circunstâncias de fato e cláusulas contratuais expressamente descritos no acórdão recorrido.

2. O objeto do contrato de cessão/antecipação de créditos (securitização de recebíveis) firmado entre cedente, construtora, e o cessionário é não somente estranho à relação consumerista e ao próprio objeto do contrato de promessa de compra e venda em debate, mas também posterior e independente, sendo incabível a responsabilização do cessionário pelo atraso na entrega do imóvel. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt no REsp n. 1.769.501/SE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 21/6/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E RESPONSABILIDADE

POR DANOS MATERIAIS. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CESSIONÁRIA FIDUCIÁRIA DOS CRÉDITOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ENTENDIMENTO FIRMADO PELO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "O agente financeiro não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, quando atua em sentido estrito" (AgInt no AREsp 1.193.639/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17.4.2018, DJe de 20.4.2018).

2. No caso em análise, o banco recorrido atuou como mero credor fiduciário dos direitos creditórios decorrentes do compromisso de compra e venda firmado entre a construtora e o adquirente, e não como agente executor e operador.

3. Assim, diante das circunstâncias fáticas descritas no acórdão recorrido, conclui-se que o banco atuou, tão somente, como credor fiduciário em sentido estrito, não devendo responder pelo atraso na entrega da obra, uma vez que não teve nenhuma influência no descumprimento do contrato. Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.775.338/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 17/5/2024.)

Em conclusão, impõe-se o reconhecimento da ilegitimidade passiva do Banco Pan, ora recorrente, sendo de rigor a extinção do feito em relação a ele, sem julgamento de mérito, em conformidade com o art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para declarar a ilegitimidade passiva do recorrente e, conseqüentemente, extinguir o feito sem resolução de mérito (art. 485, VI, do CPC).**

Ficam invertidos os ônus sucumbenciais, observando-se, quanto à verba honorária, o percentual arbitrado pela sentença, ressalvada a hipótese de concessão da gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.863.680 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0045893-9

Número de Origem:
10025932120168260229

Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO PAN S.A. - SUCESSOR

— : BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA

ADVOGADOS : LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A

THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER - DF021799

RAÍSSA MAMEDE LINS BRASILIENSE - DF065118

RECORRIDO : LUIZ CARLOS GOMIDES

RECORRIDO : ELISABETH APARECIDA COSTA GOMIDES

ADVOGADOS : ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134

BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374

INTERES. : PARQUE GABRIEL RESIDENCIALLE - INCORPORACOES
IMOBILIARIAS SPE LTDA

INTERES. : TOYA MARTINS PLANEJAMENTO E CONSULTORIA IMOBILIARIA
LTDA

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER, pela parte: RECORRENTE:

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de março de 2025