



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1863011 - SP (2020/0042576-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : ALEXANDRE CARLOS BARBOSA
ADVOGADOS : ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134
BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374
AGRAVADO : BANCO PAN S.A.
OUTRO NOME : BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA
ADVOGADOS : LUIZ CARLOS STURZENEGGER E OUTRO(S) - SP029258
THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER E OUTRO(S) - DF021799
THIAGO FERNANDES DA SILVA E OUTRO(S) - DF045502

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CREDOR FIDUCIÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. ART. 19, IV, § 1º, DA LEI N. 9.514/1997. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a ilegitimidade do agente financeiro em razão de ter figurado apenas como credor fiduciário, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. "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 20.4.2018).

3. Quanto à alegada violação do art. 19, IV, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, verifica-se que o conteúdo normativo do dispositivo, bem como a tese de responsabilidade objetiva do credor fiduciário, não foram apreciados, efetivamente, pelo Tribunal *a quo*, ainda que a parte ora recorrente tenha oposto embargos de declaração a fim de sanar eventual irregularidade. Incidência na espécie da Súmula 211/STJ.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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 Marco Buzzi.

Brasília, 14 de junho de 2021.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1863011 - SP (2020/0042576-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : ALEXANDRE CARLOS BARBOSA
ADVOGADOS : ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134
BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374
AGRAVADO : BANCO PAN S.A.
OUTRO NOME : BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA
ADVOGADOS : LUIZ CARLOS STURZENEGGER E OUTRO(S) - SP029258
THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER E OUTRO(S) - DF021799
THIAGO FERNANDES DA SILVA E OUTRO(S) - DF045502

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CREDOR FIDUCIÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. ART. 19, IV, § 1º, DA LEI N. 9.514/1997. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a ilegitimidade do agente financeiro em razão de ter figurado apenas como credor fiduciário, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. "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 20.4.2018).

3. Quanto à alegada violação do art. 19, IV, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, verifica-se que o conteúdo normativo do dispositivo, bem como a tese de responsabilidade objetiva do credor fiduciário, não foram apreciados, efetivamente, pelo Tribunal *a quo*, ainda que a parte ora recorrente tenha oposto embargos de declaração a fim de sanar eventual irregularidade. Incidência na espécie da Súmula 211/STJ.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

1. Cuida-se de agravo interno interposto por ALEXANDRE CARLOS BARBOSA, sob a vigência do Novo Código de Processo Civil, contra decisão deste relator, que negou provimento ao recurso especial.

Inconformada, a parte ora agravante, em apertada síntese, sustenta que houve prequestionamento implícito referente ao artigo 19, inciso IV, §1º da Lei nº 9.514/97.

Alega que os Agravantes não pretenderam o reexame de provas, mas sim e tão somente a correta subsunção da norma ao direito pleiteado em sede recursal, motivo pelo qual deve ser afastada a restrição da Súmula 7 do STJ (fls. 652-665).

Não foram apresentadas contrarrazões ao agravo interno (fl. 668).

É o relatório.

VOTO

2. O agravo interno não merece acolhida.

Quanto à legitimidade da instituição financeira, o Tribunal de origem consignou os seguintes fundamentos (fls. 514-518):

Celebrou o apelante com a corré PARQUE GABRIEL SPE “instrumento particular de financiamento para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária, cessão fiduciária de recebíveis imobiliários e outras avenças”.

De acordo com o artigo 31-A, §12 da Lei nº 4.591/64:

“A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis”.

Segundo consta, figurou o apelante tão somente como credor fiduciário, descabida sua responsabilização pelo inadimplemento relativo ao empreendimento em debate.

Nesse sentido, embora não seja pacífico tal entendimento, em hipóteses envolvendo o mesmo empreendimento, já decidiu este Tribunal:

[...]

Cabe salientar, quanto ao artigo 19, §1º da Lei 9.514/97, que a responsabilidade do credor fiduciário se restringiria ao devedor fiduciante.

Como se depreende das razões expendidas, o acórdão estadual asseverou que o banco ora recorrido, na qualidade de credor fiduciário, não poderia responder pelo descumprimento das obrigações da construtora Parque Gabriel Residencial

perante o adquirente, reconhecendo, portanto, sua ilegitimidade.

Dessa forma, verifica-se que a modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a ilegitimidade do agente financeiro em razão de ter figurado apenas como credor fiduciário, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

2.1 Ademais, tendo em conta as premissas fáticas delineadas no acórdão recorrido, constata-se que o Tribunal de origem julgou em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ao reconhecer, na espécie, a ilegitimidade do agente financeiro, que atuou apenas como credor fiduciário, em sentido estrito.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO COM AGENTE FINANCEIRO. REEXAME DE PROVAS.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
2. "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 20.4.2018).
3. O julgamento em desacordo com as pretensões da parte não consubstancia negativa de prestação jurisdicional ou afronta aos princípios constitucionais da ampla defesa e do contraditório.
4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp 1.509.962/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 20/04/2020, DJe 24/04/2020)

DIREITO CIVIL PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINAIS. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. SOLIDARIEDADE. AUSÊNCIA. VERBAS DE SUCUMBÊNCIA.

1. Ação de cobrança de despesas condominiais.
2. Ação ajuizada em 05/05/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.
3. O propósito recursal é definir se há responsabilidade solidária do credor fiduciário e dos devedores fiduciários quanto: i) ao pagamento das despesas condominiais que recaem sobre imóvel objeto de garantia fiduciária; e ii) ao pagamento das verbas de sucumbência.
4. O art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 prevê expressamente que responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.
5. Ademais, o art. 1.368-B do CC/02, veio, de forma harmônica, complementar o disposto no art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97, ao dispor que o credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos,

tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.

6. Aparentemente, com a interpretação literal dos mencionados dispositivos legais, chega-se à conclusão de que o legislador procurou proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito.

7. Dessume-se que, de fato, a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02.

A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitado na posse do bem.

8. Na espécie, não reconhecida pelas instâncias de origem a consolidação da propriedade plena em favor do ITAU UNIBANCO S.A, não há que se falar em responsabilidade solidária deste com os devedores fiduciários quanto ao adimplemento das despesas condominiais em aberto.

9. Por fim, reconhecida, na hipótese, a ausência de solidariedade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais, não há que se falar em condenação solidária do recorrente ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.

10. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1.731.735/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe 22/11/2018).

Nesse contexto, constata-se a consonância da decisão recorrida com a jurisprudência desta Corte Superior, nos termos acima declinados, motivo pelo qual incide o óbice da Súmula 83/STJ, aplicável a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Além disso, quanto à alegada violação do art. 19, IV, § 1º, da Lei n. 9.514/1997, verifica-se que o conteúdo normativo do dispositivo, bem como a tese de responsabilidade objetiva do credor fiduciário, não foram apreciados, efetivamente, pelo Tribunal *a quo*, ainda que a parte ora recorrente tenha oposto embargos de declaração a fim de sanar eventual irregularidade. Incidência na espécie da Súmula 211/STJ.

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.863.011 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0042576-6

Número de Origem:

1002259-84.2016.8.26.0229 10022598420168260229

Sessão Virtual de 08/06/2021 a 14/06/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALEXANDRE CARLOS BARBOSA

ADVOGADOS : ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134

BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374

RECORRIDO : BANCO PAN S.A.

OUTRO NOME : BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA

ADVOGADOS : LUIZ CARLOS STURZENEGGER E OUTRO(S) - SP029258

THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER E OUTRO(S) - DF021799

THIAGO FERNANDES DA SILVA E OUTRO(S) - DF045502

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALEXANDRE CARLOS BARBOSA

ADVOGADOS : ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134

BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374

AGRAVADO : BANCO PAN S.A.

OUTRO :
NOME : BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA

ADVOGADOS : LUIZ CARLOS STURZENEGGER E OUTRO(S) - SP029258

THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER E OUTRO(S) - DF021799

THIAGO FERNANDES DA SILVA E OUTRO(S) - DF045502

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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 Marco Buzzi.

Brasília, 15 de junho de 2021