



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1870932 - SP (2020/0088513-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JOÃO BATISTA MEIRA
ADVOGADOS : ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134
BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374
AGRAVADO : BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS : GUSTAVO CESAR TERRA TEIXEIRA - SP178186
LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A
LIVIA BORGES FERRO FORTES ALVARENGA - DF024108
FABIO RIVELLI - SP297608
MARINA PEREIRA ANTUNES DE FREITAS - DF037075
INTERES. : PARQUE GABRIEL RESIDENCIALLE - INCORPORACOES
IMOBILIARIAS SPE LTDA
INTERES. : TOYA MARTINS PLANEJAMENTO E CONSULTORIA
IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. ATUAÇÃO EM SENTIDO ESTRITO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O entendimento adotado pelo Tribunal paulista está em dissonância com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que a questão da legitimidade passiva do agente financeiro precisa ser examinada tendo como norte a atuação do credor fiduciário, no contrato de financiamento.

2. No caso, o recorrente atuou como credor fiduciário em sentido estrito, o que não o legitima para responder por pedido decorrente de descumprimento das obrigações da obra financiada. Precedentes do STJ.

3. O reconhecimento da ilegitimidade passiva e extinção da ação, sem resolução do mérito, em relação ao ora recorrente é medida que se impõe.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1870932 - SP (2020/0088513-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JOÃO BATISTA MEIRA
ADVOGADOS : ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134
BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374
AGRAVADO : BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS : GUSTAVO CESAR TERRA TEIXEIRA - SP178186
LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A
LIVIA BORGES FERRO FORTES ALVARENGA - DF024108
FABIO RIVELLI - SP297608
MARINA PEREIRA ANTUNES DE FREITAS - DF037075
INTERES. : PARQUE GABRIEL RESIDENCIALLE - INCORPORACOES
IMOBILIARIAS SPE LTDA
INTERES. : TOYA MARTINS PLANEJAMENTO E CONSULTORIA
IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. ATUAÇÃO EM SENTIDO ESTRITO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O entendimento adotado pelo Tribunal paulista está em dissonância com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que a questão da legitimidade passiva do agente financeiro precisa ser examinada tendo como norte a atuação do credor fiduciário, no contrato de financiamento.

2. No caso, o recorrente atuou como credor fiduciário em sentido estrito, o que não o legitima para responder por pedido decorrente de descumprimento das obrigações da obra financiada. Precedentes do STJ.

3. O reconhecimento da ilegitimidade passiva e extinção da ação, sem resolução do mérito, em relação ao ora recorrente é medida que se impõe.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JOÃO BATISTA MEIRA (JOÃO) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO MONOCRÁTICA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. ATUAÇÃO EM SENTIDO ESTRITO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (e-STJ, fls. 824/829).

Nas razões do presente inconformismo, JOÃO defendeu a legitimidade passiva do Banco recorrido, sob o argumento de que ele teria integrado a cadeia de consumo por exercer os seus direitos de credor fiduciário perante a incorporadora, notadamente o de receber diretamente os pagamentos devidos a ela pelos promitentes compradores, como meio de amortização do valor do financiamento.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 853/861).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento, por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões adotadas pela decisão recorrida.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual cumulada com reparação de danos materiais ajuizada por JOÃO contra PARQUE GABRIEL RESIDENCIALLE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA., TOYA MARTINS PLANEJAMENTO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. e BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, em virtude de atraso na entrega de unidade imobiliária adquirida na planta.

A r. sentença afastou a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada

por Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, sucedida pelo BANCO PAN S.A. (BANCO) e julgou a ação parcialmente procedente. Confira-se o seguinte trecho:

Quanto à Brazilian Mortgages, houve cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis a ela, não se podendo perder de vista que a titularidade dos créditos se dá sob condição resolutiva.

As importâncias recebidas dos cedidos eram creditadas pelo cessionário ao cedente, no tocante à operação objeto da cessão fiduciária, conforme art. 19, §1º, da Lei n. 9.504/97:

*"§1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão. Portanto, a ré **Brazilian Mortgages, na condição de cedente dos direitos creditórios, beneficia-se dos pagamentos efetuados pela parte autora, fato que lhe dá legitimidade passiva para a presente demanda.***

Ao dirimir a controvérsia, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo entendeu que a responsabilidade do BANCO seria solidária, com fulcro nos arts 7º, § único, e art. 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, nos seguintes termos:

De fato, ante o disposto nos arts 7º, § único e artigo 25, § 1º do Código de Defesa do Consumidor, diploma posterior à Lei de Incorporação Imobiliária, não há que se falar em ilegitimidade ou limitação da indenização, pois a responsabilidade do apelante é SOLIDÁRIA.

(...)

Assim, o fato do apelante estar incluído na cadeia de consumo, o torna legitimado a responder à presente ação.

Some-se a isso o fato de que o apelante recebeu pagamentos e sofrerá os efeitos da rescisão do contrato, devendo, mesmo, compor o polo passivo. Além disso, deve responder pelos prejuízos causados, pois tinha o dever de fiscalizar a obra, zelando para que não houvesse ocorrido o abandono do empreendimento.

Conforme asseverado na decisão monocrática recorrida, o entendimento adotado pelo Tribunal paulista está em dissonância com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que a questão da legitimidade passiva do agente financeiro precisa ser examinada tendo como norte a atuação do credor fiduciário, no contrato de financiamento.

Com efeito, o acórdão estadual não analisou se o BANCO teve alguma influência no descumprimento do contrato *sub judice*, e sim, limitou-se em afirmar que a instituição financeira estaria incluída na cadeia de consumo, aplicando o art. 7º, parágrafo único, do CDC, que trata da regra de solidariedade passiva decorrente de ato ilícito e o art. 25, § 1º, do CDC, que simplesmente repete, com outros termos, o disposto no referido art. 7º.

Ademais, o fato de "receber os pagamentos", consoante aduzido no acórdão estadual, significa que o BANCO atuou como credor fiduciário, o que, por si só, não o legitima para responder por pedido decorrente de descumprimento das obrigações da

obra financiada. Para tanto, seria necessário que ele tivesse participado na qualidade de agente executor e operador, o que não foi caso.

A propósito, confirmam-se os seguintes julgados que trataram do mesmo empreendimento (Condomínio Parque Gabriel Residencial), envolvendo o mesmo BANCO: Resp nº 1831159/SP, Decisão Monocrática da Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, j. 24/08/202 e AgInt no AgInt no REsp n. 1.875.510/SP, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 20/9/2021, assim ementado:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CREDOR FIDUCIÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

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 20.4.2018).

2. No caso em análise, apesar de o Tribunal de origem ter reconhecido que o banco recorrente atuou, apenas, como credor fiduciário em sentido estrito, entendeu que ele seria parte legítima e que teria responsabilidade solidária para responder pela devolução dos valores pagos pelo adquirente, o que destoa da jurisprudência desta Corte sobre o assunto.

3. Desse modo, o reconhecimento da ilegitimidade passiva e extinção, sem resolução do mérito, da ação em relação ao ora recorrente, nos moldes do artigo 485, VI, do novo Código de Processo Civil, é medida que se impõe.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no REsp n. 1.875.510/SP, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 20/9/2021, DJe de 27/9/2021 - sem destaques no original).

Nesse mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL -AÇÃO DECLATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATORIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. A orientação dessa Corte Superior é no sentido de que o agente financeiro não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, quando atua em sentido estrito. Precedentes.

1.1. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a ilegitimidade do agente financeiro em razão de ter atuado apenas em sentido estrito, 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. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.974.392/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 21/3/2022, DJe de 24/3/2022 - sem destaques no original).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ENTREGA DE IMÓVEL. ATRASO. ILEGITIMIDADE DA CEF. AGENTE FINANCEIRO. ATUAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. *Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
2. *Na hipótese, rever a conclusão do tribunal de origem, que, com base em detida análise do contrato firmado entre as partes, entendeu que a CEF atuou exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento, atraindo os óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.*
3. **Consoante o entendimento firmado por esta Corte, a CEF, nas hipóteses em que atua na condição de agente financeiro sem sentido estrito, não possui legitimidade para responder por danos na obra financiada.**
4. *Agravo interno não provido.*
(AgInt no REsp 1663524 / RN, rel Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 19/10/2020 - sem destaques no original).

Oportuno consignar que no AgInt no REsp 1.992.364–SP, trazido nas razões do agravo interno, foi aplicada a Súmula nº 284 do STF, por deficiência na fundamentação, de modo que, ao contrário do sustentado por JOÃO, a matéria aqui discutida não foi sequer enfrentada naquele julgado.

Assim, como JOÃO não demonstrou o equívoco nos fundamentos da decisão agravada, deve ser mantido o provimento do recurso especial.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AgInt no REsp 1.870.932 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0088513-4

Número de Origem:
10026859620168260229

Sessão Virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO PAN S.A.

ADVOGADOS : GUSTAVO CESAR TERRA TEIXEIRA - SP178186

LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A

LIVIA BORGES FERRO FORTES ALVARENGA - DF024108

FABIO RIVELLI - SP297608

MARINA PEREIRA ANTUNES DE FREITAS - DF037075

RECORRIDO : JOÃO BATISTA MEIRA

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

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOÃO BATISTA MEIRA

ADVOGADOS : ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134

BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374

AGRAVADO : BANCO PAN S.A.

ADVOGADOS : GUSTAVO CESAR TERRA TEIXEIRA - SP178186

LUIZ CARLOS STURZENEGGER - DF001942A

LIVIA BORGES FERRO FORTES ALVARENGA - DF024108

FABIO RIVELLI - SP297608

MARINA PEREIRA ANTUNES DE FREITAS - DF037075

INTERES. : PARQUE GABRIEL RESIDENCIALLE - INCORPORACOES
IMOBILIARIAS SPE LTDA

INTERES. : TOYA MARTINS PLANEJAMENTO E CONSULTORIA IMOBILIARIA
LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2024