SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1775338 - SP (2020/0268788-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	BANCO PAN S.A.
ADVOGADO	:	THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER E OUTRO(S) - DF021799
AGRAVANTE	:	CÉLIO FERREIRA PADOVANI
ADVOGADOS	:	ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134 BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374
AGRAVADO	:	OS MESMOS
INTERES.	:	TOYA MARTINS PLANEJAMENTO E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS	:	FLÁVIO DEL PRA - SP019817 CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DEL PRÁ - SP163176 SIDNEY DE SOUZA CARVALHO - SP345161
INTERES.	:	PARQUE GABRIEL RESIDENCIALLE - INCORPORACOES IMOBILIARIAS SPE LTDA
ADVOGADOS	:	FLÁVIO DEL PRA - SP019817 CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DEL PRÁ - SP163176 SIDNEY DE SOUZA CARVALHO - SP345161
INTERES.	:	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por BANCO PAN S.A. em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra v. acórdão do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"CONTRATO Compra e venda de imóvel em construção Cessão fiduciária dos direitos creditórios da alienação do empreendimento imobiliário Atraso na entrega das obras Rescisão Lucros cessantes Legitimidade passiva "ad causam" do banco cessionário, que passou à gestão direta dos recebíveis imobiliários Responsabilidade solidária pelo atraso na entrega da obra de que não se cogita Condenação no pagamento de lucros cessantes afastada A responsabilidade do cessionário fiduciário limita-se à devolução das parcelas por ele recebidas, o que, no caso, poderá ser apurado em sede de liquidação de sentença Inteligência dos arts. 266 c/c 275, CC Hipótese em que a cessão fiduciária ocorreu antes do contrato de compra e venda, denotando que todas as parcelas foram destinadas diretamente à instituição financeira Pedido procedente em parte com relação ao cessionário Sucumbência recíproca Sentença alterada Apelação provida em parte." (e-STJ fls. 596)*

Nas razões do recurso especial, a parte agravante alega ofensa ao art. 31-A, § 12, da Lei 4.591/64, e dissídio jurisprudencial, afirmando, em síntese, que *"uma vez que o recorrente*

Documento eletrônico juntado ao processo em 29/02/2024 às 14:30:20 pelo usuário: SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS

Documento eletrônico VDA40408585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 29/02/2024 14:14:43
Publicação no DJe/STJ nº 3820 de 01/03/2024. Código de Controle do Documento: f1bf6474-1a02-403c-8949-7a46683382e0

figurou, tão somente, como credor fiduciário dos direitos creditórios oriundos do "Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia" e agente financeiro, não há que se falar em transferência da responsabilidade dos construtores e incorporadores para ele, afinal, o artigo 31-A, § 12 da Lei 4.591/64 é expresso ao determinar que o incorporador/construtor permanece como o único responsável pelas obrigações." (e-STJ fl. 619)

Defende que é mero credor das prestações que lhe foram alienadas fiduciariamente pela incorporadora, nos termos da Lei n° 9.514/97, que permite o recebimento direto dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente, mas não impõe ao Recorrente a obrigação de devolver valores ao Recorrido, porquanto a inadimplência é da vendedora, não do credor fiduciário Recorrente., nos termos do art. 19, IV, razão pela qual, não há que se falar em responsabilidade solidária do Banco Recorrente.

É o relatório. Decido.

No que se refere à tese de ilegitimidade passiva do recorrente, a Corte de origem assim decidiu:

> *"Não se há, portanto de cogitar de responsabilidade solidária pelo atraso na entrega das obras.* ***O cessionário é corresponsável somente pela devolução das parcelas relativas ao pagamento do preço no limite do quanto por ele recebido.***
> *Frise-se que "Peculiaridades relacionadas a cada credor ou devedor podem autorizar a distinção de tratamento, sem que as razões determinantes da solidariedade sejam abaladas" (Hamid Charaf Bdine Jr., Código Civil Comentado, São Paulo, coord. Min. Cezar Peluso, 2014, Manole, pág. 185: art. 266).*
> *No caso, o instrumento de cessão fiduciária dos direitos creditórios resultantes da construção do empreendimento imobiliário foi firmado em 31 de maio de 2013 (fls. 92/116). De acordo com os comunicados de fls. 118/120,* ***os pagamentos das parcelas com vencimento a partir de fevereiro de 2014 seriam realizados diretamente à corré Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária.***
> *Considerando que os instrumentos de compra e venda das unidades 14, 32 e 35, Torre 2 Sophia, do Empreendimento "Parque Gabriel" (fls. 52/90) foram firmados posteriormente, em 29 de maio de 2014, a despeito da falta de provas específicas,* ***denota-se a possibilidade de que os pagamentos de todas as parcelas tenham sido destinados ao banco apelante, a quem incumbe o dever de restituí-las.***
> *Nessa ordem de ideias, afasta-se a responsabilidade do Banco Pan S/A quanto ao pagamento de lucros cessantes decorrentes do atraso na obra. Ficará, porém, à luz dos arts. 266 c/c 275, do Código Civil, solidariamente obrigado a devolver os valores desembolsados a título de pagamento parcelado do preço no limite do quanto recebeu, acrescido de correção monetária desde cada desembolso e juros legais de mora a partir da citação da última corré. Tal montante poderá apurado em liquidação de sentença." (e-STJ fl. 601)*

Ocorre que tal entendimento encontra-se em dissonância com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que a questão da legitimidade passiva do agente financeiro

Documento eletrônico juntado ao processo em 29/02/2024 às 14:30:20 pelo usuário: SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS

Documento eletrônico VDA40408585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 29/02/2024 14:14:43
Publicação no DJe/STJ nº 3820 de 01/03/2024. Código de Controle do Documento: f1bf6474-1a02-403c-8949-7a46683382e0

precisa ser examinada tendo como norte a atuação do credor fiduciário, no contrato de financiamento.

Como o BANCO atuou como mero credor fiduciário dos direitos creditórios decorrente do compromisso de compra e venda firmado entre a construtora e o adquirente, não deverá responder pelo atraso na entrega da obra, uma vez que não teve nenhuma influência no descumprimento do contrato.

Por outro lado, ser tiver participado na qualidade de agente executor e operador, será parte legítima para responder por pedido decorrente de vícios de construção ou descumprimento das obrigações da obra financiada.

No caso dos autos, diante das circunstâncias fáticas descritas tanto na sentença, quanto no acórdão recorrido, conclui-se que o BANCO atuou, tão somente, como credor fiduciário em sentido estrito.

A propósito, confiram-se os seguintes julgados:

> *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).*

> *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.*

Documento eletrônico juntado ao processo em 29/02/2024 às 14:30:20 pelo usuário: SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS

Documento eletrônico VDA40408585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 29/02/2024 14:14:43
Publicação no DJe/STJ nº 3820 de 01/03/2024. Código de Controle do Documento: f1bf6474-1a02-403c-8949-7a46683382e0

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

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, atrai 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).

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, c, do RISTJ, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial para reconhecer a ilegitimidade passiva do BANCO e, em relação a ele, julgar o feito extinto sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, inciso VI, do CPC.

Em razão da sucumbência, condeno o autor ao pagamento de honorários advocatícios devidos ao patrono do BANCO, fixados em 10% do valor da causa, suspensa a exigibilidade no caso de prévio deferimento da gratuidade da justiça.

Publique-se.

Brasília, 28 de fevereiro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico juntado ao processo em 29/02/2024 às 14:30:20 pelo usuário: SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS

Documento eletrônico VDA40408585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 29/02/2024 14:14:43
Publicação no DJe/STJ nº 3820 de 01/03/2024. Código de Controle do Documento: f1bf6474-1a02-403c-8949-7a46683382e0