SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1816158 - SP (2019/0147653-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS	:	CAIO MEDICI MADUREIRA - SP236735 RAPHAEL LEANDRO SILVA - SP312079 CINTHIA ARAUJO PORTELA GUIMARAES SILVA - DF055609 CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319 JOSE LUIZ RAGAZZI - SP124595 GISELE BELISARIO REIS DMYTRACZENKO FRANCO - SP419317 THULIO MAKIYAMA SILVA - DF082757
AGRAVADO	:	LUCIANO PAULINO DA COSTA
AGRAVADO	:	GIOVANNA CERQUEIRA LEITE RODRIGUES DA COSTA
ADVOGADO	:	CAROLINE CHECHI MOREIRA VELASQUEZ - SP250730
INTERES.	:	PARQUE GABRIEL RESIDENCIALLE - INCORPORACOES IMOBILIARIAS SPE LTDA
INTERES.	:	TOYA MARTINS PLANEJAMENTO E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO– DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO APELO NOBRE.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.

1. A matéria objeto do apelo foi apreciada pela Corte local, a denotar seu prequestionamento. Reconsideração da decisão agravada, com análise, de plano, do recurso especial.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, "o agente financeiro não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, quando atua em sentido estrito"

Documento eletrônico juntado ao processo em 27/11/2025 às 00:55:12 pelo usuário: SERVIÇO CONFIRMADOR DO DJ

Documento eletrônico VDA52340466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 14/11/2025 19:07:49
Código de Controle do Documento: 731db4eb-a40a-469b-a462-e4f0ab8230eb

(AgInt no AREsp 1.193.639/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17.4.2018, DJe de 20.4.2018).

3. Hipótese em que a instituição financeira atuou como mera credora fiduciária de direitos creditórios decorrentes do compromisso de compra e venda firmado entre a construtora e o adquirente, e não como agente executor e operador. Reconhecimento da ilegitimidade passiva do banco.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão monocrática. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno (fls. 523-594, e-STJ) interposto por **BANCO PAN S.A**, contra a decisão monocrática de fls. 516-520, e-STJ, que não conheceu do recurso especial em razão da incidência da Súmula 211/STJ e ausência de comprovação de dissídio nos termos da legislação vigente.

O apelo nobre, fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no intuito de reformar o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 348, e-STJ):

> COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - Rescisão contratual c.c. devolução de parcelas pagas Atraso na entrega Parcial procedência Legitimidade passiva caracterizada - Preliminar rejeitada - Mora da vendedora caracterizada - Rescisão corretamente decretada, com devolução das quantias pagas Cabimento de indenização, a título de lucros cessantes, face à impossibilidade de obtenção de renda com o imóvel, que não se confunde com o dano hipotético Inteligência da Súmula 162, do TJSP Sentença mantida Recurso desprovido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados pelo acórdão de fls. 410-413, e-STJ

Nas razões do especial (fls. 356-376, e-STJ), o recorrente alega, além do dissídio jurisprudencial, violação do art. 31-A, § 12, da Lei 4.591/64. Sustenta, em síntese, que "não possui legitimidade para responder pelo quanto pleiteado pelo Recorrido, tampouco para figurar no polo passivo da demanda" (fls. 375, e-STJ).

Contrarrazões às fls. 418-429, e-STJ, e após decisão de admissão do recurso especial (fls. 430-432, e-STJ), os autos ascenderam a esta Corte.

Em decisão monocrática (fls. 516-520, e-STJ), fora reconsiderado o agravo interno de fls. 443-511, e-STJ, e não conhecido o apelo extremo, ante a incidência da

Documento eletrônico juntado ao processo em 27/11/2025 às 00:55:12 pelo usuário: SERVIÇO CONFIRMADOR DO DJ

Documento eletrônico VDA52340466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 14/11/2025 19:07:49
Código de Controle do Documento: 731db4eb-a40a-469b-a462-e4f0ab8230eb

Súmula 211/STJ e ausência de comprovação de dissídio nos termos da legislação vigente.

Daí o presente agravo interno (fls. 523-594, e-STJ), em que o agravante pugna pelo conhecimento do reclamo, refutando o óbice aplicado.

Sem impugnação (fls. 597-598, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O agravo interno merece acolhida, para conhecer e acolher o apelo nobre, conforme se passa a expor.

1. Aponta-se, inicialmente, que o Tribunal local abordou, de modo suficiente, a controvérsia objeto do apelo, a denotar o prequestionamento da matéria nele abordada.

Assim, reconsidera-se a decisão de fls. 516-520, e-STJ, e, de plano, passa-se à análise do recurso especial, o qual deve ser provido.

2. Verifica-se que o acórdão recorrido consignou a legitimidade passiva da financeira tão somente por integrar a cadeia de consumo atinente ao negócio. Veja-se:

> Incialmente, cumpre analisar a legitimidade passiva do apelante Banco Pan S.A..
>
> Patente a legitimidade passiva do réu, já que a hipótese dos autos comporta aplicação da regra de solidariedade enunciada no artigo 7º, parágrafo único, e no artigo 25, §1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor, pela qual é solidária a responsabilidade dos fornecedores integrantes da cadeia de consumo.
>
> Sobre o tema, leciona Rizatto Nunes que: “Como se viu, quando dos comentários ao parágrafo único do art. 7º, o sistema de responsabilidade civil objetiva instituído no CDC impõe ampla solidariedade aos partícipes do ciclo de produção. Como a oferta e colocação de produtos e serviços no mercado pressupõe, em larga medida, a participação de mais de um fornecedor, a legislação consumerista estipulou que todos os que participarem, direta ou indiretamente, da produção, oferta, distribuição, venda, etc. do produto e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor.” (Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, 6ª ed., São Paulo, Saraiva, 2011, p. 421).
>
> Deste modo, não importa quem recebeu a totalidade dos valores discutidos nos autos e se houve o contrato entre os réus relativo a hipoteca do empreendimento, já que o réu responde pelos eventuais vícios na prestação dos serviços porquanto foi responsável pelo recebimento dos valores do imóvel conforme demonstra os boletos juntados às fls. 115/119.
>
> Destarte, o consumidor ingressou com a ação em face daqueles a quem efetivamente pagou pelo produto adquirido, no caso o imóvel, devendo o réu ingressar regressivamente em face da construtora caso repute que a responsabilidade era exclusiva dessa em razão dos contratos firmados entre eles e

Documento eletrônico juntado ao processo em 27/11/2025 às 00:55:12 pelo usuário: SERVIÇO CONFIRMADOR DO DJ

Documento eletrônico VDA52340466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 14/11/2025 19:07:49
Código de Controle do Documento: 731db4eb-a40a-469b-a462-e4f0ab8230eb

> que não devem afetar o consumidor hipossuficiente. (fls. 349-350, e-STJ) [Grifou-se]

Tal posicionamento não se alinha à jurisprudência desta Corte.

Com efeito, entende-se que "*a legitimidade do agente financeiro para responder por ato ilícito relativo ao contrato de financiamento ocorre apenas quando atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou renda, promotor da obra, quando tenha escolhido a construtora ou tenha qualquer responsabilidade relativa à elaboração ao projeto*" (AgRg no REsp 1203882/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2013, DJe 26/02/2013).

Nesse sentido:

> 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, julgado em 20/9/2021, DJe de 27/9/2021.)
>
> 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.

Documento eletrônico juntado ao processo em 27/11/2025 às 00:55:12 pelo usuário: SERVIÇO CONFIRMADOR DO DJ

Documento eletrônico VDA52340466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 14/11/2025 19:07:49
Código de Controle do Documento: 731db4eb-a40a-469b-a462-e4f0ab8230eb

> 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, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022.)

No caso em tela, a leitura da própria petição inicial, bem como da sentença e do próprio acórdão, denotam que a ora recorrente atuou como agente financeiro de modo estrito, sem qualquer ingerência na elaboração do projeto.

Tal circunstância, inclusive, já foi reconhecida pela jurisprudência desta Corte, conforme se depreende do seguinte julgado, no qual se debateu a legitimidade da ora recorrente por vícios verificados no mesmo empreendimento imobiliário em testilha, qual seja, Parque Gabriel Residencialle:

> 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.)

Logo, de rigor o provimento do recurso especial, com o consequente reconhecimento da ilegitimidade passiva da ora recorrente.

Documento eletrônico juntado ao processo em 27/11/2025 às 00:55:12 pelo usuário: SERVIÇO CONFIRMADOR DO DJ

Documento eletrônico VDA52340466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 14/11/2025 19:07:49
Código de Controle do Documento: 731db4eb-a40a-469b-a462-e4f0ab8230eb

3. Do exposto, dá-se provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 516-520, e-STJ, e dar provimento ao recurso especial, no sentido de reconhecer a ilegitimidade passiva da ora recorrente.

Por conseguinte, invertem-se os ônus sucumbenciais relativos à relação processual entabulada entre as partes do presente apelo.

É como voto.

Documento eletrônico juntado ao processo em 27/11/2025 às 00:55:12 pelo usuário: SERVIÇO CONFIRMADOR DO DJ

Documento eletrônico VDA52340466 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 14/11/2025 19:07:49
Código de Controle do Documento: 731db4eb-a40a-469b-a462-e4f0ab8230eb