



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0000213456

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004258-72.2016.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante BANCO PAN S/A (SUCESSOR POR INCORPORAÇÃO DA BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA), é apelado ANDERSON CARDOSO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GALDINO TOLEDO JÚNIOR (Presidente) E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 20 de março de 2023.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 36307

APELAÇÃO CÍVEL nº 1004258-72.2016.8.26.0229

APELANTE: BANCO PAN S/A (SUCESSOR POR INCORPORAÇÃO DA BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA)

APELADO: ANDERSON CARDOSO DOS SANTOS

COMARCA: HORTOLÂNDIA

JUIZ (A): FABIO ALVES DA MOTTA

Apelação cível. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão e indenização por danos materiais. Alegação de atraso na entrega da obra de imóvel adquirido "na planta". Sentença de procedência parcial.

Ilegitimidade passiva do agente financeiro, ora apelante, para responder pelos danos decorrentes do atraso. Apelante figura como mero credor fiduciário da incorporadora. Atuação apenas para conceder recursos para a realização das obras. Sentença reformada, nessa parte, para julgar extinta a ação em relação ao apelante (art. 485, VI, do CPC).

Autor condenado a arcar com os honorários advocatícios dos patronos do apelante, arbitrados em 10% do valor atualizado da causa.

Resultado. Recurso provido.

Vistos.

Adotado o relatório da decisão de primeiro grau, acrescenta-se tratar de ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por danos materiais, movida sob alegação de atraso na entrega da obra de imóvel adquirido "*na planta*".

A parte autora argumenta que a ré Parque Gabriel Residencial - Incorporações Imobiliárias firmou contrato de financiamento com a ré Brazilian Mortgage, com instituição de hipoteca e cessão de crédito e que todos os pagamentos foram realizados a esta última.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, condenando as rés, solidariamente, no pagamento de R\$43.312,00, corrigidos desde a data do efetivo desembolso de cada parcela e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação da última ré.

As rés também foram condenadas, solidariamente, no pagamento de lucros cessantes, correspondentes a 0,5% do valor total atualizado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do contrato, pagos mensalmente com juros de mora desde a data da citação e correção monetária, de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir de 28.6.2016, data contratual limite para a entrega do bem, e até a data da efetiva entrega do bem ou data do pagamento da indenização decorrente da rescisão contratual (fls. 377).

Foi imposto às rés o pagamento das verbas sucumbenciais, com o pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 16% sobre o valor atualizado da condenação, incluído nesse critério os lucros cessantes mensais, considerados em sua totalidade.

O réu Banco Pan S.A. sucessor por incorporação da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (BM) apresentou recurso de apelação, arguindo, preliminarmente, que a decisão que acolheu os Embargos de Declaração, retificando e acrescentando, não foi devidamente publicada, afrontando os artigos 272 e 280 do Código de Processo Civil. Sustenta que a publicação é nula.

No mérito, alega sua ilegitimidade passiva, vez que pura e simplesmente, limitou-se a conceder uma linha de crédito à Parque Gabriel SPE e de nenhum modo integrou a relação contratual existente entre esta última empresa e a parte autora. Sustenta nulidade da r. sentença, vez que a relação jurídica que a envolve é regulada pela Lei 4.591/64, não havendo nenhum conflito entre as regras contidas em seus preceitos e a legislação consumerista,

Afirma que mesmo que houvesse, a primeira deveria ter prevalecido, visto que se trata de legislação especial, a qual sempre prevalecerá sobre a regra geral de consumo. Insiste na sua ilegitimidade passiva, argumentando que não é responsável pelo pagamento de indenização (lucros cessantes), pois nunca firmou nenhum negócio jurídico ou praticou qualquer ato que possa ter causado danos materiais à parte autora.

O recurso foi devidamente processado, apresentadas contrarrazões com preliminar de intempestividade recursal.

É o relatório do essencial.

Anote-se, de início, que, em um primeiro momento, foi proferida decisão não conhecendo do recurso interposto devido à intempestividade. Porém, o C. STJ no julgamento do Agravo em Recurso Especial determinou novo julgamento do recurso de apelação, sob o fundamento de que foi superada a intempestividade do recurso da instituição financeira.

Respeitado o entendimento do D. Juízo de primeiro grau, a r. sentença deve ser reformada.

Isso porque, é incontroversa a relação estabelecida entre a apelante e a Ré Parque Gabriel Residencial – Incorporação Imobiliárias visando



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

concessão de financiamento, pela apelante, para a construção do empreendimento imobiliário denominado “Parque Gabriel” (fls. 66 e seguintes).

Por outro lado, o apelante não assumiu nenhuma responsabilidade sobre o empreendimento, nem mesmo em relação ao prazo de entrega, devendo ser afastada sua responsabilidade pelo atraso na entrega da obra.

A instituição financeira, ora apelante, somente figura como credora hipotecária, que cedeu fiduciariamente os direitos creditórios resultantes da alienação do empreendimento.

Portanto, sua responsabilidade é afastada, conforme os termos do artigo 31- A, parágrafo 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.”.

Nessas condições, o apelante não é integrante da cadeia de consumo, não sendo aplicável a solidariedade que estabelece o Código de Defesa do Consumidor.

Neste sentido, já decidiu esta C. Corte:

“Rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas, perdas e danos e multa. Contratos de compra e venda de imóvel. Pretendida responsabilização do credor fiduciário. Impossibilidade. Agente financeiro que é parte ilegítima para responder pelo inadimplemento contratual do empreendedor imobiliário. Incidência do artigo 31-A, par. 12, da Lei nº 4.591/64. Precedentes jurisprudenciais. Recurso provido para se reconhecer a ilegitimidade passiva do Apelante” (Apelação Cível nº 1031696-68.2016.8.26.0554, de 27 de julho de 2020, Rel. Des. João Pazine Neto).

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REPARAÇÃO DE DANOS. Ilegitimidade da credora fiduciária (Brazilian Mortgages). Reivindicada observância ao disposto no art. 31-A, par. 12, da Lei nº 4.591/64. Alegada ausência de responsabilidade, no que toca à cessionária do crédito, pelo inadimplemento patrocinado pela cedente (empreendedora). Disposição legal aplicável à hipótese dos autos. Constituição do patrimônio de afetação limitada entre os contratantes da avença principal (Parque Gabriel Residencial e o comprador). Tema que não toca à cessionária do crédito, cuja vinculação contratual está limitada à empreendedora, tomadora do financiamento imobiliário. Precedentes. APELO PROVIDO PARA DECRETAR A EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, EM RELAÇÃO AO BANCO. (Apelação nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1002211-28.2016.8.26.0229, relator o Desembargador DONEGÁ MORANDINI, desta C. Câmara, j. em 09/10/18).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Atraso na conclusão da obra. Rescisão contratual e devolução de valores. Credor fiduciário que não integrou a compra e venda, atuando apenas como credor em razão do contrato de financiamento para a construção do empreendimento. Banco que prestou o serviço contratado e não tem ingerência sobre as finanças da incorporadora. Devolução de valores que decorre de conduta exclusiva da vendedora incorporadora, ou seja, atraso na entrega da obra, responsabilidade que não pode ser transferida ao banco credor. Sentença parcialmente reformada para julgar extinta a ação em relação ao credor fiduciário, nos termos do artigo 485, VI, do CPC. Inversão do ônus da sucumbência. Recurso provido, com observação” (Apelação nº 1003280- 95.2016.8.26.0229, relatora FERNANDA GOMES CAMACHO, 5ª Câmara de Direito Privado, j. em 22/5/2019).

“Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual e indenização por danos materiais. Atraso na entrega da obra. Ação julgada procedente com condenação das rés de forma solidária. Recurso apresentado apenas pelo agente financeiro que figurou como credor hipotecário a favor da vendedora. Ilegitimidade para responder pelo atraso na entrega da obra e seus consectários. Precedentes deste Tribunal Extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil. Inversão da sucumbência. Recurso provido” (Apelação nº 1004285-55.2016.8.26.0229, relator o Desembargador FÁBIO QUADROS, 4ª Câmara de Direito Privado, j. em 02/5/2019).

Desse modo, em relação ao apelante, o processo deve ser extinto, sem resolução do mérito, com fulcro no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil, devendo o autor arcar com os honorários advocatícios dos patronos do apelante, arbitrados em 10% do valor atualizado da causa.

Finalizando, as demais questões arguidas pelas partes ficam prejudicadas, segundo orientação do Superior Tribunal de Justiça, perflhada pela Ministra Diva Malerbi, no julgamento dos EDcl no MS 21.315/DF, proferido em 08/06/2016, já na vigência CPC/2015: *"o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão (...), sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida"*.

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente Acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestar, no próprio recurso, a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução n.º 549/2011, com a redação alterada pela Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

Pelo exposto, DÁ-SE provimento ao recurso de apelação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EDSON LUIZ DE QUEIROZ
RELATOR
(documento assinado digitalmente)