



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CÉLIO FERREIRA PADOVANI
ADVOGADOS : BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374
ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134
AGRAVADO : BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS : THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER E OUTRO(S) - DF021799
RAÍSSA MAMEDE LINS BRASILIENSE - DF065118
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

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de maio de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1775338 - SP (2020/0268788-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CÉLIO FERREIRA PADOVANI
ADVOGADOS : BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374
ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134
AGRAVADO : BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS : THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER E OUTRO(S) - DF021799
RAÍSSA MAMEDE LINS BRASILIENSE - DF065118
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

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO 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. AGRADO 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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CÉLIO FERREIRA PADOVANI contra decisão monocrática desta Relatoria, que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial a fim de reconhecer a ilegitimidade passiva do BANCO PAN e, em relação a este, julgar o feito extinto sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC.

Nas razões recursais, o agravante alega, em síntese, que o agravado não é mero credor fiduciário, tendo em vista que participou efetivamente da cadeia de consumo, razão pela qual detém legitimidade passiva para figurar no feito.

Aduz que houve cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóvel, que se dá sob condição resolutiva, pois as importâncias recebidas do agravante eram creditadas diretamente ao agravado, estando demonstrada de forma clara a relação de consumo entre o agravante e o banco agravado, impondo sua responsabilidade solidária.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada, ou sua reforma pela Turma Julgadora.

Intimada, a parte agravada apresentou manifestação pleiteando a rejeição do agravo interno (e-STJ, fls. 1157/1170).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Conforme constou na decisão agravada, 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 **corrê 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 corrê. 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 precisa ser examinada tendo como norte a atuação do credor fiduciário, no contrato de financiamento.

Como o BANCO PAN atuou como mero credor fiduciário dos direitos creditórios decorrentes 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, se 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 PAN atuou, tão somente, como credor fiduciário em sentido estrito.

A propósito, confirmam-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 destoava 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)

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).

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

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos n°s 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 n°s 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 BÓAS CUEVA, Terceira Turma, j. 19/10/2020).

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.775.338 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0268788-4

Número de Origem:
10021662420168260229

Sessão Virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO PAN S.A.

ADVOGADOS : THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER E OUTRO(S) - DF021799
RAÍSSA MAMEDE LINS BRASILIENSE - DF065118

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

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CÉLIO FERREIRA PADOVANI

ADVOGADOS : BARBARA REGINA MACIEL VERA - MG176374

ANA CAROLINA GHIZZI - SP172134

AGRAVADO : BANCO PAN S.A.

ADVOGADOS : THIAGO LUIZ BLUNDI STURZENEGGER E OUTRO(S) - DF021799

RAÍSSA MAMEDE LINS BRASILIENSE - DF065118

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 13 de maio de 2024