



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1949361 - SP (2021/0221216-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO  
RECORRENTE : ██████████  
ADVOGADOS : NEI CALDERON - SP114904  
MARCELO OLIVEIRA ROCHA - SP113887  
RECORRIDO : ██████████  
ADVOGADOS : GABRIEL HIDALGO - SP323712  
FERNANDO CÉLICO CONCEIÇÃO - SP375065  
INTERES. : ██████████  
ADVOGADO : CLÁUDIA BEVILACQUA MALUF - SP066485

### DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por ██████████, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado:

*"CONTRATO - Compromisso de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária - Aplicação do CDC - Mora na entrega do imóvel caracterizada - Falha na prestação dos serviços - Responsabilidade do banco reconhecida - Possibilidade de rescisão do contrato em razão da demora - Inadimplemento contratual caracterizado - Devolução das parcelas pagas e das despesas acessórias do imóvel - Recurso do banco improvido.  
RESPONSABILIDADE CIVIL - Lucros cessantes - Atraso na entrega do imóvel - Valor majorado para 0,5% sobre o valor do contrato por mês de atraso - Precedentes deste TJ/SP - Recurso do autor provido.'  
RESPONSABILIDADE CIVIL - Dano moral - Atraso na entrega do imóvel - Demora excessiva que acarreta ofensa aos direitos da personalidade do consumidor - Mais de 5 anos de atraso - Indenização fixada em R\$10.000,00 - Recurso provido."* (Fl. 472).

Nas razões do apelo especial, a instituição financeira aponta violação aos arts. 29, 30 e 31-A, § 3º e 12, da Lei 4.591/64; 5º, XXXVI, da Constituição Federal; 104, 184, 186 e 188, I, do Código Civil; 6º, § 1º, da LINDB; e 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor, sustentando, em síntese, a) que é parte ilegítima, porque figurou como mero agente financeiro; b) a validade do contrato firmado entre as partes, não havendo qualquer abusividade; c) não cometeu ato ilícito, devendo ser afastada a condenação por danos morais e materiais; d) os ônus sucumbenciais devem ser distribuídos considerando a existência de sucumbência recíproca.

Contrarrazões às fls. 521-528.

É o relatório. Decido.

O recurso especial é oriundo de ação de resolução contratual cumulada com devolução de valores e indenização por danos materiais e morais ajuizada por [REDACTED] em face de [REDACTED] e [REDACTED], sendo os pedidos julgados parcialmente procedentes para, a) Declarar a resolução contratual do pacto de compromisso de compra e venda e financiamento; b) Condenar solidariamente as requeridas à restituição do valor adimplido pela autora; e c) Condenar solidariamente as requeridas ao pagamento de lucros cessantes, no valor equivalente a R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

Com efeito, pretende o recorrente ver afastada sua legitimidade passiva *ad causam*, pois seria mero agente financiador, não possuindo interferência direta perante o contrato de promessa de compra e venda firmado entre a parte autora e a construtora.

Acerca da temática recursal, o Tribunal *a quo* manteve a legitimidade passiva da instituição financeira, firmando o seguinte entendimento, *in verbis*:

*"Pelo que consta dos autos o autor adquiriu imóvel em construção da corré 'Construnelli' e entabulou contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária junto ao banco- réu.*

*Entretanto, a obra se encontra paralisada desde março/15, já tendo decorrido o prazo para entrega.*

*O autor ajuizou a presente ação postulando a rescisão dos contratos e a restituição dos valores pagos, além de indenização por lucros cessantes e danos morais.*

*O MM. Juiz 'a quo' julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão contratual, condenar os corréus de forma solidária a restituir ao autor os valores adimplidos, devidamente corrigidos e ao pagamento de lucros cessantes no valor de 5% do valor do contrato, afastando, a pretensão indenizatória com relação aos danos morais.*

*Pretende o banco a reforma da r. sentença argumentando sua ilegitimidade passiva para figurar no polo passivo da ação e ausência de prática de qualquer ato ilícito.*

*O autor, por sua vez, pretende a majoração dos lucros cessantes e o reconhecimento dos danos morais.*

*Inicialmente, o banco é parte legítima para figurar no polo passivo da lide, pois responsável pelo financiamento imobiliário concedido ao autor para quitação do preço, integrando a cadeia de fornecimento. A esse respeito já decidiu este Sodalício:*

*'Ação de rescisão de compromisso de compra e venda Pedido de Justiça Gratuita indeferido Requerida não recolheu as custas de preparo Deserção configurada Recurso não conhecido. Ação de rescisão contratual Relação de consumo configurada entre as partes Incidência do Código de Defesa do Consumidor Legitimidade passiva do Banco do Brasil caracterizada Instituição financeira que figurou no compromisso de compra e venda como credora fiduciária Contrato coligado Banco responsável por fiscalizar a obra, inclusive com o poder de substituição da construtora, conforme cláusula contratual do instrumento de compra e venda Responsabilidade solidária do banco réu Reembolso integral dos valores pagos, em razão da culpa incontroversa da parte ré Danos morais Não caracterização Lucros cessantes Manutenção da*

*condenação Ausência de má-fé apta a ensejar a restituição em dobro Recursos não providos. Não se conhece do recurso da requerida Construneli e Nega-se provimento aos demais recursos.' (A Pel. nº 1000479-19.2017.8.26.0474 4ª Cam. Dir. Priv. Rel. Des. MARCIA DALLA DÉA BARONE j. 28.07.2020)*

(...)

*O inadimplemento contratual por parte dos réus é evidente.*

*A paralisação da obra em março/15 é fato incontroverso, assim como o atraso na entrega da obra superior a 180 (cento e oitenta) dias da data prevista no contrato.*

*Respeitadas as alegações do banco, a sua responsabilidade contratual está patente, tendo o autor o direito à rescisão dos contratos, sobretudo diante da demora excessiva.*

*Assim, deve ser mantida a r. sentença no tocante à resolução dos contratos com a condenação solidária dos corréus à restituição dos valores pagos." (Fls. 472-475).*

Sobre o tema, a jurisprudência desta Corte Superior se firmou no sentido de que a eventual legitimidade passiva do [REDACTED] está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar meramente como agente financeiro (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.941.838/RJ, Relator Ministro **MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022). Nesse sentido:

*"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."*

*(AgInt no AgInt no REsp n. 1.870.932/SP, Relator Ministro **MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024)*

*"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO [REDACTED] MERO AGENTE FINANCEIRO. REVISÃO DE FATOS, PROVAS E CLAUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ARTIGOS APONTADOS COMO VIOLADOS NÃO EXAMINADOS NA ORIGEM. SÚMULA N.*

211/STJ.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. **Nos termos da jurisprudência desta Corte, a eventual legitimidade passiva do [REDACTED] está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedente: AgInt no AgInt no AREsp n. 1.941.838/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022.**

3. O Tribunal de origem considerou o Banco do Brasil como mero agente financiador e, ao afastar a sua responsabilidade, valeu-se do arcabouço fático e probatório e da análise de cláusulas contratuais, obstando-se o exame do especial por esta Corte Superior, ante os óbices da Súmula n. 5 e 7/STJ.

4. Não foi cumprido o necessário e indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal da recorrente, a despeito da oposição dos embargos de declaração.

*Incidência da Súmula n. 211/STJ.*

*Agravo interno improvido."*

(AgInt no AREsp n. 2.048.723/RS, Relator Ministro **HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA**, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023)

No caso em análise, o Tribunal de origem não se manifestou adequadamente sobre o alcance da atuação do credor fiduciário, no contrato de financiamento.

Diante do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para anular o acórdão recorrido, determinando o retorno dos autos à Corte de origem para que proceda ao novo julgamento da matéria, à luz da jurisprudência desta Corte Superior, nos termos da fundamentação acima.

Publique-se.

Brasília, 31 de dezembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator