



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298531

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005461-93.2018.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes ELIANE MESSIAS DE AZEVEDO e MAURÍCIO GODÉ DE AZEVEDO, são apelados HOGAR CONSTRUTORA E INCOPORADORA LTDA/ME, JOSÉ ROBERTO DE SOUZA e DANIELE VIEIRA RAMOS DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam a sentença, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1005461-93.2018.8.26.0554

APELANTE: ELIANE MESSIAS DE AZEVEDO E OUTRO

APELADO: HOGAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA ME

ORIGEM: 5ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: ADRIANA BERTONI HOLMO
FIGUEIRA

VOTO Nº 12313

EMENTA:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO – DEMORA NA ENTREGA DA OBRA – IMÓVEL VENDIDO AO RÉU COM PROMESSA DE QUE ENTREGARIA AO AUTOR UM DOS SOBRADOS CONTRUÍDOS NO LOCAL – IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO – QUANDO HÁ DECISÃO JUDICIAL QUE POSSA AFETAR O CREDOR FIDUCIÁRIO, ELE DEVE INGRESSAR NOS AUTOS EM LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO – PRECEDENTES DO C. STJ. E DA C. CÂMARA JULGADORA – SENTENÇA ANULADA COM DETERMINAÇÃO DE REMESSA DOS AUTOS À JUSTIÇA FEDERAL.

Vistos.

1 – Trata-se de recurso interposto contra a r. sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais.

Apela a parte autora aduzindo que realizou a venda do imóvel descrito na inicial, firmando contrato de promessa de compra, venda e permuta de imóvel com o réu HOGAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA –ME. Afirma que ficou acordado que a ré

construiria no imóvel três sobrados, garantido que um seria dos autores. Devido à demora na entrega do imóvel os requerentes diligenciaram juntos às autoridades locais e descobriram que a construção estava irregular, bem como que dois dos imóveis antes de serem terminados haviam sido “invadidos” por seus compradores que se incumbiram de terminá-los e lá residem. Requereram a rescisão contratual, com sua reintegração no imóvel, bem como indenização por dano moral.

Há contrarrazões.

É o relatório.

2 – Verifica-se que o contrato de compra e venda do imóvel objeto da presente ação traz em sua cláusula 2º, que as partes declaram que o imóvel:

está livre e desembaraçado de quaisquer óbices e qualquer outro impedimento que lhe impeça a livre translação do domínio, enfatizando que não pairam sobre o imóvel quaisquer ônus ou gravames, seja de que título for, bem como inexistem ações de alinhamento e recuo, tombamento e desapropriação que envolva o mesmo, bem como estando livre de dívidas, dúvidas, arrestos, sequestros, ações pessoais, reais ou reipersecutórias, bem como penhoras e hipotecas, mesmo as legais, e ainda livre de impostos ou taxas em atraso, até a presente data, o que é declarado para os efeitos do Decreto Federal n.º 93240/1986, artigo 1º e 3º, respondendo pelos riscos da evicção na forma da Lei (fls. 53).

Também na cláusula 12º as partes afirmam que o imóvel está livre para transferência de titularidade (fls. 59).

Contudo, o imóvel está alienado fiduciariamente para a Caixa Econômica Federal, como se vê na R.13 da matrícula do imóvel juntada a fls. 61/66.

Assim, não poderia ter sido objeto de venda sem o

consentimento da credora fiduciária nos termos do artigo 29, da Lei nº 9514/97:

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Ademais, a Caixa Econômica Federal deveria ter ingressado no polo passivo da presente ação, tendo-se em vista que é a titular da propriedade do imóvel e seu interesse com a venda foi diretamente afetado.

A este respeito cumpre destacar parte do voto da I. Ministra Relatora Ministra Nancy Andrighi, do C. Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº 1.992.178 - MA (2020/0234833-0)¹:

18. Feita a explanação sobre litisconsórcio necessário, cabe relembrar que a alienação fiduciária é garantia que outorga ao

¹ PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONFIGURAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. DESCABIDO. NATUREZA JURÍDICA DA RELAÇÃO CONTROVERTIDA. DIREITO MATERIAL DO CREDOR FIDUCIÁRIO NÃO ATINGIDO.

1. Recurso especial interposto em: 08/06/2020. Concluso ao gabinete em: 23/03/2022.

2. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel.

3. O propósito recursal consiste em perquirir se o credor fiduciário deve figurar como litisconsorte necessário em hipótese na qual a ação judicial visa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel que foi adquirido por alienação fiduciária.

4. Encontrando-se o entendimento do Tribunal de origem em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, por terem sido fixados os honorários dentro do percentual estabelecido por lei, inexistente violação ao art. 85, §2º, do CPC.

5. Prevê o art. 114, do CPC/15, que o litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.

6. O direito material é o que determina a existência ou não de litisconsórcio, facultando ou exigindo a sua formação.

7. A alienação fiduciária é garantia que outorga ao credor fiduciário a propriedade resolúvel da coisa dada em garantia, ao passo que o devedor fiduciante detém apenas a sua posse direta.

8. Quando a decisão judicial não afeta o direito material do credor fiduciário, de forma a saber, a propriedade do bem, não há razão que fundamente a formação de litisconsórcio necessário, importando que o credor fiduciário não seja em nenhuma hipótese prejudicado.

9. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.992.178/MA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 18/8/2022.)

credor fiduciário a propriedade resolúvel da coisa, ao passo que o devedor fiduciante detém apenas a sua posse direta.

19. Tendo em vista a Lei 9.514/97, chega-se à conclusão de que o legislador procurou proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito. (REsp n. 1.731.735/SP, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018)

20. Neste sentido, restando intocada a garantia, isto é, a propriedade sobre o imóvel, até que se garanta a satisfação do crédito, inexistente violação a direito material do credor fiduciário.

21. Determinar a participação do credor fiduciário como litisconsorte necessário, fundamentando-se na natureza jurídica da relação contratual, parece, portanto, descabido. Isso, pois, se o arbitramento jurisdicional decide obrigar terceiro a figurar como devedor fiduciante, este terceiro não irá adquirir a propriedade plena do imóvel, mas apenas subrogar-se-á na posição jurídica de titular de direito expectativo real de aquisição do devedor fiduciante, ao que o credor fiduciário, por sua vez, manterá sua garantia. (REsp n. 1.731.735/SP, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018)

22. Assim, nas hipóteses em que a decisão judicial não afeta o direito material do credor fiduciário, isto é, o direito de propriedade sobre o bem objeto da alienação fiduciária, não há razão para que se estabeleça o litisconsórcio necessário.
(G.N.)

Como bem esclarecido acima, se a decisão judicial não afetar o direito material do credor fiduciário, não há razão para que se estabeleça o litisconsórcio necessário, assim, a *contrario sensu*, quando há decisão judicial que possa afetar o credor fiduciário, este deve ingressar nos autos em litisconsórcio necessário, devendo a causa ser julgada na Justiça Federal.

Neste sentido já decidiu esta C. Câmara:

Agravo de instrumento – Ação de rescisão contratual – Compromisso de compra e venda de imóvel - Decisão que rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva – Inconformismo insistindo na ilegitimidade passiva, litisconsórcio passivo e necessidade de remessa à Justiça Federal – Cabimento - Pretensão deduzida na exordial que envolve a contrato cujo imóvel fora alienado fiduciariamente à CEF (conforme contrato anexado aos autos) Necessidade de inclusão desta última no polo passivo e como consequência, competente a Justiça Federal para processar e julgar a demanda – Legitimidade passiva verificada - Decisão reformada - Recurso provido, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2113030-76.2023.8.26.0000; Relator (a): Clara Maria Araújo

Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2023; Data de Registro: 26/07/2023)

VOTO DO RELATOR EMENTA – COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – Extinção decretada – Inconformismo – Autores que, no entanto, faz jus à concessão da assistência judiciária – Prova da situação financeira destes últimos que atende a regra do artigo 5º, LXXIV, da CF/88 – Necessidade demonstrada, diante do comprovado desemprego da co-autora, bem como dos rendimentos líquidos do co-autor (funcionário da Fundação Casa) – Montante a ser recolhido a título de custas iniciais que, ademais, é bastante expressivo, face ao valor atribuído à causa – Circunstâncias indicativas de que não reúnem os recorrentes condições de suportar o pagamento das custas, sem prejuízo do próprio sustento – Extinção decretada (art. 115, par. único, CPC) – Compromisso de compra e venda firmado entre as partes que, no entanto, tem como objeto imóvel alienado fiduciariamente à CEF (conforme matrícula acostada aos autos) – Necessidade de inclusão desta última no polo passivo e como consequência, competente a Justiça Federal para processar e julgar a demanda – Precedentes, inclusive desta Câmara - Sentença anulada, com remessa (TJSP; Apelação Cível 1006383-29.2021.8.26.0361; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/11/2022; Data de Registro: 10/11/2022)

Assim, é necessário o ingresso da Caixa Econômica Federal no polo passivo em litisconsórcio necessário.

3 – Ante o exposto, **ANULO A R. SENTENÇA**, com a consequente remessa dos autos à Justiça Federal. Não há sucumbência.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR