



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399145

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018868-06.2017.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes BANCO PAN S/A e BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, são apelados MARCELO KNOEPFELMACHER e JULIANA ROSENTHAL KNOEPFELMACHER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), MIGUEL BRANDI E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

LUIZ ANTONIO COSTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25/59789

Apelação Cível nº 1018868-06.2017.8.26.0554

Comarca: Santo André

Juiz de 1ª Instância: Alexandre Zanetti Stauber

Apelante: Banco Pan S/A e outro

Apelado: Marcelo Knoepfelmacher e outro

Apelação – Ação de Rescisão Contratual c.c. Indenização por Danos Materiais – Sentença de parcial procedência – Decisão do C. STJ proferida em sede de Recurso Especial determinou o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga no julgamento do feito, nos termos da jurisprudência do STJ, em relação à aplicabilidade do CDC, ao caso – Ilegitimidade passiva “ad causam” não verificada – Agente financeiro que figurou no compromisso de compra e venda como credor hipotecário – Contrato coligado – A rescisão do contrato de compra e venda está atrelada a do contrato de financiamento, não havendo possibilidade de dissociá-los – Responsabilidade solidária da Instituição Financeira pela restituição das quantias pagas para aquisição de imóvel em empreendimento e pelo pagamento de lucros cessantes – Sentença mantida – Recurso improvido.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente a Ação de Rescisão Contratual c.c. Indenização por Danos Materiais, para: “i) **Declarar** a resolução contratual e **condenar** os requeridos, de forma solidária, a devolverem integralmente as quantias pagas pelos autores pelas unidades e vagas de garagem descritas na inicial, valor que deverá ser atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde cada desembolso e acrescido de juros legais de 1% ao mês desde a citação; ii) **Condenar** os réus ao pagamento de lucros cessantes equivalente a 0,5% ao mês calculados sobre a soma dos valores pagos pelas unidades e vagas de garagem, entre o período em que o imóvel deveria ter sido entregue (01/11/11 – fl. 13) até a rescisão do contrato ora reconhecida

judicialmente, com correção monetária pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo incidente mês a mês, além de juros legais de 1% ao mês a contar da citação” (destaques no original).

Sustentam os Recorrentes, preliminarmente, a ilegitimidade passiva “ad causam”. Alegam a inaplicabilidade do CDC, destacando que a relação jurídica que envolve o cessionário de direito é regulada pela Lei n.º 4.591/64 e que estão isentos, de toda e qualquer responsabilidade, sendo apenas financiadoras do empreendimento. Aduzem que é indevida a condenação solidária ao pagamento de danos materiais, destacando que a construtora é a única e exclusiva responsável pelo inadimplemento das obrigações firmadas por ela junto aos mutuários das futuras unidades autônomas.

Contrarrazões encartadas às fls. 522/536.

O v.acórdão (fls. 602/606), proferido em sede de Apelação, deu provimento ao recurso, para julgar improcedente a Ação relativamente ao Banco-Apelante.

Os Autores interpuseram Recurso Especial (fls. 609/634).

Opostos Embargos de Declaração contra o v.acórdão (fls. 664/667), que foram rejeitados (fls. 670/674).

Contrarrazões ao Recurso Especial às fls. 678/689.

Nos termos da decisão proferida pelo C. STJ (fls. 764/766) foi dado parcial provimento ao Recurso Especial, “*para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga no julgamento do feito, nos termos da jurisprudência do STJ, em relação à aplicabilidade do CDC, ao caso*”.

Foi interposto Agravo Interno no Recurso Especial (fls. 769/773), ao qual foi negado provimento (fls. 810/816).

O trânsito em julgado ocorreu no dia 04/02/2025 (certidão de fls. 823).

É o relatório.

Com efeito, deve ser alterado o “decisum” do v. Acórdão de fls. 602/606, para negar provimento ao recurso de Apelação interposto.

Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva “ad causam” suscitada pelos Réus.

Pela análise do instrumento contratual, verifica-se que a parte Ré participou do negócio firmado figurando como credora hipotecária (fls. 31).

No caso, não há dúvidas de que a parte Ré tenha participado da relação jurídica, tornando-se indispensável sua presença no pólo passivo para a efetivação da rescisão do contrato.

Passo ao exame do mérito.

Com efeito, embora a instituição financeira não seja responsável pela construção do imóvel, figurou como credora hipotecária desde o início, eis que assinou conjuntamente o compromisso de compra e venda, tratando-se de contrato coligado, com o fim de garantir o pagamento do bem.

Destarte, não há como se desvincular a compra do imóvel do financiamento bancário, sendo certo que, em razão do descumprimento contratual da vendedora, a rescisão deve atingir todos os contratantes.

Ademais, o Banco atuou em parceria com a construtora para a concretização do empreendimento, financiando a obra e assumindo o dever de fiscalizar o cronograma da construção e liberação dos valores, respondendo, assim, pelas consequências da rescisão.

Dito isto, não há como se afastar a solidariedade no tocante à rescisão, restituição dos valores pagos e condenação ao pagamento de lucros cessantes.

Nesse sentido, precedentes desta c. Câmara, inclusive de minha relatoria:

“APELAÇÃO CÍVEL – Compra e venda de imóvel – Atraso

na entrega da obra – Indenização por danos material e moral – Sentença de parcial procedência – Insurgência do Banco do Brasil – Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada – Não acolhimento – Banco do Brasil que é credor hipotecário da construtora JNK Empreendimentos no contrato principal de venda e compra e, no contrato coligado de financiamento com o apelado, assumiu obrigações para, por si, garantir a entrega da obra, com a substituição da construtora, terceira interveniente, nas hipóteses da cláusula 19 – Imóvel que deveria ser entregue até dezembro de 2017 e obras suspensas desde junho de 2016 – Instituição financeira que não cumpriu seu ônus contratual e responde pelo atraso na obra – Apelo do autor – Defesa da responsabilidade solidária do Banco do Brasil, devolução dos valores em dobro e caracterização de dano moral – Acolhimento, em parte – Dano moral configurado – Necessidade de arbitragem de indenização – RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DA REQUERIDA DESPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1010259-06.2023.8.26.0269; Relator (a): Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2024; Data de Registro: 12/07/2024).

“APELAÇÃO - INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – LUCROS CESSANTES - VENDA E COMPRA DE IMÓVEL – Sentença de parcial procedência - Insurgência

do autor e do correquerido Banco do Brasil. RECURSO DO AUTOR – Alegação de responsabilidade solidária do Banco do Brasil pelo pagamento de indenização pelos lucros cessantes – Cabimento. RECURSO DO CORREQUERIDO BANCO DO BRASIL – Alegação de ilegitimidade passiva e de não ser responsável pelas obrigações contratuais decorrente da execução da obra contratada pela parte autora – Descabimento. Responsabilidade solidária da instituição financeira por todas as consequências pelo inadimplemento – Art. 7º, parágrafo único do CDC. – TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA – Demora na entrega do empreendimento que provocou referida cobrança, de responsabilidade da ré durante o período em que permaneceu em atraso com a entrega das chaves – RECURSO DO AUTOR PROVIDO, DESPROVIDO O DO BANCO DO BRASIL, nos termos da fundamentação” (TJSP; Apelação Cível 1010441-65.2020.8.26.0602; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro: 31/10/2023).

“Apelação – Compromisso de compra e venda – Ação de Rescisão de Contrato c.c. Indenização – Culpa da vendedora – Legitimidade passiva do Banco do Brasil – A instituição financeira figurou no compromisso de compra e venda como credora hipotecária – Contrato coligado – A

rescisão do contrato de compra e venda está atrelada a do contrato de financiamento, não havendo possibilidade de dissocia-los - Responsabilidade solidária da Instituição Financeira pela restituição das quantias pagas para aquisição de imóvel em empreendimento que não se realizou - Participação no contrato na qualidade de credor hipotecário, com responsabilidade de fiscalização, bem como pela concessão do crédito ao comprador – Reembolso integral das quantias pagas, em razão da incontroversa culpa das Rés – Danos morais configurados – Atraso de mais de 5 anos para a entrega da obra – 'Quantum' fixado em conformidade com o entendimento deste Tribunal – Valor adequado aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade – Sentença mantida – Recursos improvidos” (TJSP; Apelação Cível 1010472-97.2019.8.26.0286; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2023; Data de Registro: 30/06/2023).

Mais não é preciso dizer para manter-se a sentença da forma como prolatada, com adoção dos seus fundamentos, como permite o art. 252 do RITJESP.

Nos termos do artigo 85, § 11 do CPC, majoro os honorários de sucumbência para o importe correspondente a 11% do valor atualizado da condenação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

Luiz Antonio Costa
Relator