

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.734.371 - PR (2020/0185488-5)

RELATOR : MINISTRO PRESIDENTE DO STJ
AGRAVANTE : BANCO _____ S.A.
ADVOGADOS : GUSTAVO CÉSAR TERRA TEIXEIRA - SP178186
FABIO RIVELLI - PR068861
AGRAVADO : _____
ADVOGADOS : GUILHERME ALBERGE REIS - PR050759
CLAYTON REIS - PR028960
MAYARA SANTIN RIBEIRO - PR094783
INTERES. : _____ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
S/A
ADVOGADO : FELIPE CORDELLA RIBEIRO - PR041289

DECISÃO

Cuida-se de agravo apresentado por BANCO _____ S.A. contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a" da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO ANULATÓRIA DE HIPOTECA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO PELO ADQUIRENTE. PLEITO DE BAIXA DO GRAVAME DECORRENTE DE FINANCIAMENTO ENTRE CONSTRUTORA/INCORPORADORA E INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. SÚMULA 308 DO STJ.RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ÔNUS SUCUMBÊNCIAIS A SEREM PAGOS DE FORMA SOLIDÁRIA PELOS ORA RECORRENTES. QUANTUM FIXADO PARA OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MANTIDOS. APELAÇÕES CÍVEL CONHECIDAS E DESPROVIDAS (fl. 435).

Quanto à controvérsia, alega violação do art. 31-A, § 12, da Lei n. 4.591/64, relativo à ilegitimidade passiva do ora recorrente, trazendo o seguinte argumento:

Como dito, o Recorrente é mero credor e nessa condição, jamais teve a posse direta ou propriedade plena da unidade imobiliária, bem como NUNCA se responsabilizou pela baixa do gravame hipotecário, de modo que, tal pleito, somente poderia ter sido imputado, exclusivamente, à empresa " _____ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A" ., uma vez que somente ela é a responsável pelo cumprimento dos direitos e obrigações pleiteados pelo Recorrido.

Com efeito, consoante pode se concluir, através do conjunto fático probatório trazido aos autos, o Recorrente não é o ente legitimado para providenciar a

Superior Tribunal de Justiça

baixa do gravame hipotecário, sendo certo que tal obrigação é de única e exclusiva responsabilidade da empresa " _____ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A".

[...]

Axiomaticamente, não é o Recorrente o responsável pela suposta ofensa alegada pelo Recorrido, pois ele não pode responder por atos de terceiros sobre os quais não tem nenhum vínculo, não se aplicando, pois, o instituto da solidariedade.

[...]

Deste modo, uma vez que o RECORRENTE figurou, tão somente, como agente financeiro/CREDOR HIPOTECÁRIO, NÃO HÁ que se falar em transferência da responsabilidade dos construtores e incorporadores para ele, afinal, o artigo 31-A, § 12 da Lei 4.591/64 é expresso ao determinar que o incorporador/construtor permanece como o ÚNICO responsável pelas obrigações (fls. 466/468).

É, no essencial, o relatório. Decido.

Na espécie, assim decidiu o Tribunal de origem (grifos nossos):

A legitimidade passiva do banco-apelante decorre do fato de que o gravame hipotecário foi instituído sobre o imóvel exclusivamente em seu benefício, como garantia do financiamento concedido para a construção do empreendimento. Já a incorporadora necessitava repassar o VDM — Valor Mínimo de Desligamento à instituição financeira para que essa desconstituísse o gravame hipotecário.

Assim, cabível a incidência do regime de responsabilidade civil solidária estabelecido pelo CDC (arts. 7º, parágrafo único; 12, caput; 14, caput, e 25, § 1º, da Lei n. 8.078/90).

[...]

Desta feita, uma vez que a responsabilidade pela liberação da hipoteca deve ser atribuída a ambos os apelantes, deve ser mantida a sentença proferida pelo magistrado a quo que condenou os recorrentes ao pagamento dos ônus sucumbenciais de forma solidarias (fls. 438/440).

Logo, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ (“A pretensão de simples reexame

de prova não enseja recurso especial”), uma vez que o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Nesse sentido: “O recurso especial não será cabível quando a análise da pretensão recursal exigir o reexame do quadro fático-probatório, sendo vedada a modificação das premissas fáticas firmadas nas instâncias ordinárias na via eleita (Súmula n. 7/STJ)”. (AgRg no REsp 1.773.075/SP, relator Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJe 7/3/2019.)

Superior Tribunal de Justiça

A propósito: AgInt no AREsp 1.679.153/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 1/9/2020; AgInt no REsp 1.846.908/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 31/8/2020; AgInt no AREsp 1.581.363/RN, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 21/8/2020; e AgInt nos EDcl no REsp 1.848.786/SP, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe de 3/8/2020.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, **majoro os honorários de advogado em desfavor da parte recorrente em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão de justiça gratuita.**

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 07 de setembro de 2020.

MINISTRO HUMBERTO MARTINS

Presidente