



Banco não responde por financiar imóvel que teve escritura anulada

30/10/2018

Não é possível imputar ao banco a responsabilidade por financiamento de imóvel cuja escritura foi posteriormente anulada. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao reformar decisão que condenou o banco de forma solidária a indenizar quatro herdeiros que foram prejudicados na venda de terrenos para duas construtoras.

Os herdeiros, menores à época da transação, ingressaram com ação para declarar a nulidade da venda dos terrenos e, após a procedência desse pedido, entraram com nova ação para serem compensados por danos morais e materiais.

Na segunda ação, as instâncias ordinárias condenaram o banco solidariamente com as construtoras, sob o fundamento de que teria sido informado da nulidade na compra dos terrenos e, por isso, não poderia ter concedido os financiamentos para os empreendimentos imobiliários.

Segundo o relator do caso no STJ, ministro Marco Aurélio Bellizze, o banco não poderia ter sido responsabilizado porque, na época dos financiamentos, as escrituras dos terrenos estavam válidas, tendo sido anuladas somente em momento posterior, após a procedência da ação declaratória movida pelos herdeiros preteridos no negócio.

“Enquanto não declarados nulos os registros das escrituras públicas antecedentes, a propriedade dos imóveis era válida, não competindo à recorrente [instituição financeira] negar fé a ato público, aparentemente legítimo e revestido das formalidades legais. Afastar a presunção de validade dos atos, somente posteriormente anulados, era ato que competia ao Poder Judiciário, imbuído do poder geral de cautela ou mediante provocação por meio de requerimento de antecipação dos efeitos da tutela”, disse o ministro.

Dessa forma, segundo o relator, é impossível responsabilizar o banco, pois apenas exerceu o direito de conceder financiamento a terceiros que comprovaram as condições para a contratação.

Marco Aurélio Bellizze afirmou que a responsabilização exigiria também que se verificasse a existência denexo causal entre o dano e o suposto ato ilícito praticado pelo banco. No entanto, insistiu o ministro, não ocorreu ato ilícito por parte da instituição financeira.

Outro ponto discutido no recurso foi a ocorrência de prescrição na ação de reparação de danos, proposta após a procedência da ação que declarou a nulidade das escrituras de compra e venda.

O ministro disse não haver impedimento para que as partes preteridas nas escrituras cumulassem a pretensão declaratória com a demanda indenizatória, pedidos que deveriam ser julgados sucessivamente.

“Todavia, a possibilidade de cumulação não implica o curso imediato da prescrição. Isso porque, de fato, a relação indenizatória somente tem lugar na hipótese de ser julgada procedente a demanda declaratória, com o reconhecimento da fraude na lavratura da escritura impugnada em juízo”, explicou.

O relator destacou que, com a proposição da demanda declaratória, a prescrição foi interrompida, sendo restabelecida somente após o trânsito em julgado da decisão que reconheceu a nulidade. “Desse modo, não havia mesmo que se cogitar de prescrição da pretensão indenizatória correspondente, devendo ser mantido o acórdão quanto ao ponto”, concluiu. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.479.897

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2018-out-30/banco-nao-responde-financiar-imovel-teve-escritura-anulada/>