

Banco financiador não integra ação de rescisão de compra e venda

24/08/2022

Se a decisão judicial proferida em ação de rescisão de compra e venda não afeta o direito de propriedade do credor fiduciário do imóvel, não há razão para que ele integre o processo na condição de litisconsorte necessário.

Reprodução



Decisão transformou a vendedora em devedora do banco que financiou a compra
Reprodução

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso especial ajuizado por uma incorporadora imobiliária, que foi condenada a rescindir o contrato de compra e venda por vícios no imóvel.

O apartamento foi adquirido pelo particular por meio de contrato de alienação fiduciária. Nele, o banco financia o imóvel e fica com a propriedade dele até que a dívida seja quitada por mensalidades. O devedor, enquanto isso, detém apenas a posse e pode usá-lo normalmente.

No caso dos autos, a incorporadora entregou o apartamento com atraso e diversas falhas estruturais que levaram ao comprometimento da segurança e habitabilidade do prédio.

As instâncias ordinárias condenaram a empresa a devolver todas as parcelas já pagas pelo comprador e a pagar as parcelas restantes do contrato de alienação fiduciária, além de indenizar por danos morais no valor de R\$ 30 mil.

Para a incorporadora, isso faz com que o banco deva integrar a ação na condição de litisconsorte necessário. O Tribunal de Justiça do Maranhão negou, por entender que a ação em nada tem relação com o contrato de financiamento imobiliário, sendo que nenhuma responsabilidade é imputada à instituição financeira.

Relatora no STJ, a ministra Nancy Andrighi manteve a conclusão. Para ela, se a garantia do contrato de alienação fiduciária — o próprio imóvel — está intocada pela ação de rescisão de contrato, não há qualquer violação a direito material do banco.

A decisão se limitou a substituir o devedor fiduciante (originalmente, o particular comprador do imóvel) por um terceiro (a incorporadora). "Desta maneira, se a discussão processual não alcança o direito de propriedade do credor fiduciário, este não merecerá figurar como litisconsorte necessário", concluiu. A votação foi unânime.

123RF



Rescisão do contrato se deu porque o imóvel foi entregue com problemas estruturais
123RF

Impacto no mercado

Para a advogada **Jéssica Wiedtheuper**, especialista em direito imobiliário do escritório Mota Kalume Advogados, apesar de a ministra Nancy Andrighi considerar que a decisão não traz impacto para a instituição financeira, ocorre uma subversão da relação contratual, uma vez que a vendedora passa a ser devedora do banco.

Assim, se o pressuposto do julgamento é devolver as partes para o estado anterior à compra do imóvel, a incorporadora sai prejudicada por ser obrigada a quitar o saldo devedor junto ao banco. Para ela, o precedente deve impactar o mercado de negócios imobiliários.

"Por mais que o STJ tenha se limitado à análise da questão processual, isto é, a necessidade do litisconsórcio necessário, acabou validando as condenações da construtora, o que tem potencial efeito de desestimular a utilização da garantia de alienação fiduciária", explicou.

"O julgamento tem muito potencial de trazer mudanças para a utilização dos financiamentos imobiliários, sobretudo porque está sendo aguardado o julgamento sobre a possibilidade de **aplicação do CDC nos contratos garantidos por alienação fiduciária**", acrescentou.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.992.178**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-ago-24/banco-financiador-nao-integra-acao-rescisao-compra-venda/>