



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1947581 - BA (2021/0229406-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO**
ADVOGADOS : **CAIO MEDICI MADUREIRA - SP236735**
 CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
 JOSE LUIZ RAGAZZI - SP124595
 GISELE BELISARIO REIS DMYTRACZENKO FRANCO - SP419317
AGRAVADO : **ADELSON CERQUEIRA DA SILVA**
ADVOGADOS : **MÁRCIO BESERRA GUIMARÃES - BA021323**
 HENRIQUE BORGES GUIMARÃES NETO - BA017056

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ANÁLISE DA LEGITIMIDADE PASSIVA DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CESSIONÁRIA DE CRÉDITOS. RETORNO À ORIGEM. RECURSO PROVIDO.

1. A instituição financeira que atua apenas como cessionária de créditos não integra, em regra, a cadeia de fornecimento do bem imóvel e não responde por vícios de construção, salvo se demonstrada sua participação na execução ou fiscalização da obra.

2. Necessidade de retorno dos autos à origem para verificação da função efetivamente desempenhada pela agravante, à luz das obrigações contratuais assumidas.

3. Recurso provido para determinar a remessa dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que seja realizada a análise do contrato firmado entre as partes.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1947581 - BA (2021/0229406-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
ADVOGADOS : CAIO MEDICI MADUREIRA - SP236735
CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
JOSE LUIZ RAGAZZI - SP124595
GISELE BELISARIO REIS DMYTRACZENKO FRANCO - SP419317
AGRAVADO : ADELSON CERQUEIRA DA SILVA
ADVOGADOS : MÁRCIO BESERRA GUIMARÃES - BA021323
HENRIQUE BORGES GUIMARÃES NETO - BA017056

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ANÁLISE DA LEGITIMIDADE PASSIVA DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CESSIONÁRIA DE CRÉDITOS. RETORNO À ORIGEM. RECURSO PROVIDO.

1. A instituição financeira que atua apenas como cessionária de créditos não integra, em regra, a cadeia de fornecimento do bem imóvel e não responde por vícios de construção, salvo se demonstrada sua participação na execução ou fiscalização da obra.

2. Necessidade de retorno dos autos à origem para verificação da função efetivamente desempenhada pela agravante, à luz das obrigações contratuais assumidas.

3. Recurso provido para determinar a remessa dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que seja realizada a análise do contrato firmado entre as partes.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BRAZILIAN SECURITIES CIA DE SECURITIZAÇÃO contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado:

“APELAÇÕES SIMULTÂNEAS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. TOLERÂNCIA DO ATRASO. 90 (NOVENTA) DIAS. EXTRAPOLAÇÃO. TEORIA DA IMPREVISÃO. INOCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. O

PREJUÍZO É PRESUMIDO. O TERMO FINAL DOS LUCROS CESSANTES É O DA ENTREGA DO IMÓVEL. DEVER DE INDENIZAR QUE SE MANTÉM. APELO DOS AUTORES NÃO CONHECIDO. APELO DAS RÊS NÃO PROVIDO.” (e-STJ, fls. 478).

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram parcialmente acolhidos, assim ementado:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VÍCIO EXISTENTE. TESE DE SENTENÇA EXTRA PETITA NÃO ENFRENTADA. APLICABILIDADE CONJUNTA DO CDC E DA LEI 4.591/1964. CONTRADIÇÃO INEXISTENTE. EMBARGOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE ACOLHIDOS. ACÓRDÃO REFORMADO. Alega o Embargante que o julgado colegiado foi omissos e contraditórios. Aduz, em apertada síntese, que a decisão colegiada deixou de analisar a tese exposta no apelo de que a sentença teria sido extra petita com relação ao pleito autoral no sentido de que o valor não repassado fosse amortizado do saldo devedor, sendo que a sentença condenou acerca do pagamento da quantia. Afirma, ainda, omissão e contradição sobre a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, aplicabilidade do § 12 do art. 31-A da Lei 4.591/1964, bem como sobre a ilegitimidade passiva da embargante, contradizendo a legislação específica (§ 12 do art. 31-A da Lei 4.591/1964) e julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo. Sustenta que o pleito autoral constante na sua exordial, mais precisamente no seu item 7, era no sentido de que fosse amortizado do saldo devedor do autor o valor de R\$ 8.875,36 (oito mil, oitocentos e setenta e cinco reais e trinta e seis centavos) pago à Ré Brazilian Securities, sendo que o magistrado singular reconheceu apenas R\$ 6.810,05 (seis mil, oitocentos e dez reais e cinco centavos), determinando o seu pagamento ao autor, ao invés de determinar que a Brazilian Securities promova a amortização requerida. Sentença extra petita configurada. Embargos acolhidos nessa parte. Com relação à aplicabilidade do art. 31-A, § 12 da Lei 4.591/1964 em detrimento do Código de Defesa do Consumidor, o pleito não merece guarida, haja vista a possibilidade de aplicação conjunta das regras estabelecidas tanto no Código de Defesa do Consumidor, quanto na Lei de Incorporações Imobiliárias, dado o caráter complementar das disposições. Assevera, ainda, a existência de contradição em relação a julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo, contudo, a contradição que autoriza o manejo dos embargos declaratórios é do julgado com ele mesmo. Diferentemente do vício aqui sustentado, em que se tem a chamada “contradição externa” e que não dá ensejo à oposição dos embargos. EMBARGOS CONHECIDOS E ACOLHIDOS PARCIALMENTE. ACÓRDÃO REFORMADO. (e-STJ, fls. 549-554).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 31-A, § 12, da Lei 4.591/64, pois teria ocorrido a indevida imputação de responsabilidade à recorrente, que seria apenas cessionária de direitos creditórios, sem qualquer ingerência sobre a execução da obra ou relação direta com o adquirente, contrariando a vedação expressa de transferência de responsabilidades do incorporador para o credor fiduciário.

(ii) art. 1.022 do CPC, pois o acórdão recorrido teria sido omissivo ao não enfrentar a tese de ilegitimidade passiva da recorrente, bem como ao não analisar adequadamente a aplicação do § 12 do art. 31-A da Lei 4.591/64, o que configuraria negativa de prestação jurisdicional.

Foram apresentadas contrarrazões pela parte recorrida (e-STJ, fls. 645-654).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, o autor alegou ter celebrado contrato de promessa de compra e venda de imóvel com as rés, tendo efetuado pagamentos que não foram devidamente amortizados no saldo devedor junto ao banco financiador. Alegou, ainda, que o imóvel foi entregue com atraso, extrapolando o prazo de tolerância contratual, sendo esta cláusula abusiva. Diante disso, propôs ação ordinária pleiteando, entre outros pedidos, a nulidade da cláusula de tolerância, indenização por danos morais e materiais, lucros cessantes, substituição do índice de correção do saldo devedor e devolução de valores pagos indevidamente.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando as rés, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 13.560,00, além de lucros cessantes correspondentes a aluguéis mensais de 1% sobre o valor do imóvel durante o período de atraso. Determinou, ainda, a devolução de valores pagos indevidamente, a substituição do índice de correção do saldo devedor pelo INCC no período de mora e a nulidade da cláusula de tolerância. As rés foram condenadas ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios (e-STJ, fls. 335-347).

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Estado da Bahia não conheceu do recurso dos autores e negou provimento ao recurso das rés. A corte manteve a condenação por lucros cessantes, reconhecendo a presunção de prejuízo pelo atraso na entrega do imóvel, mas afastou a condenação por danos morais, entendendo que o simples inadimplemento contratual não configura, por si só, dano moral. Além disso, confirmou a inaplicabilidade do INCC como índice de correção no período de mora da construtora, em conformidade com a jurisprudência do STJ (e-STJ, fls. 477-487).

A Brazilian Securities interpôs Recurso Especial, alegando violação ao § 12 do art. 31-A da Lei nº 4.591/64, que veda a transferência de responsabilidades do incorporador para o credor

fiduciário. Sustentou que sua atuação se limitou à condição de cessionária de direitos creditórios, sem qualquer ingerência sobre a execução da obra ou relação direta com o adquirente (e-STJ, fls. 557-573).

Ao julgar os embargos de declaração, o Tribunal de origem consignou:

“Com relação a aplicabilidade do art. 31-A, § 12 da Lei 4.591/1964 em detrimento do Código de Defesa do Consumidor, o pleito não merece guarida, haja vista a possibilidade de aplicação conjunta das regras estabelecidas tanto no Código de Defesa do Consumidor, quanto na Lei de Incorporações Imobiliárias, dado o caráter complementar das disposições. (...) Ademais, resta claro que a Embargante compõe a cadeia de consumo no caso concreto” (e-STJ, fl. 554)

Para a adequada solução da controvérsia, cumpre destacar que a jurisprudência desta Corte distingue duas hipóteses: (i) quando a instituição financeira atua apenas como agente financeiro, sem ingerência na execução ou fiscalização das obras; e (ii) quando participa diretamente do empreendimento, hipótese em que pode responder solidariamente pelos danos.

O entendimento consolidado do STJ é no sentido de que a instituição financeira, na condição de cessionária fiduciária de créditos, não integra a cadeia de fornecimento do bem imóvel e não se submete ao Código de Defesa do Consumidor, não tendo responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel. A legitimidade deve ser aferida conforme as obrigações assumidas no contrato, caso a caso. A propósito:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. CESSIONÁRIA DE CRÉDITOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que a responsabilizou solidariamente pela devolução de valores pagos em compromisso de compra e venda de imóvel, após rescisão contratual por atraso na entrega.

2. A instituição financeira, na condição de cessionária dos créditos, foi considerada solidariamente responsável pela devolução dos valores pagos, com base no art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

3. O recorrente alega ilegitimidade passiva, sustentando que sua atuação limitou-se à cessão fiduciária de créditos, sem integrar a cadeia de fornecimento do bem imóvel.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a instituição financeira, na condição de cessionária de créditos, pode ser responsabilizada solidariamente pela devolução de valores pagos em compromisso de compra e venda de imóvel, após rescisão contratual.

III. Razões de decidir

5. A instituição financeira, na condição de cessionária de créditos, não integra a cadeia de fornecimento do bem imóvel e, portanto, não se submete aos ditames do Código de Defesa do Consumidor.

6. A relação contratual da instituição financeira se deu com o propósito de efetivação da incorporação imobiliária, sem que tenha integrado posição contratual no tocante ao compromisso de compra e venda do imóvel.

7. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a instituição financeira, na condição de cessionária de créditos, tem ilegitimidade passiva para responder pelo atraso na entrega do bem imóvel objeto de compromisso de compra e venda firmado entre comprador e construtora.

IV. Dispositivo e tese

8. Recurso provido para declarar a ilegitimidade passiva e extinguir o feito em relação à instituição financeira, sem resolução de mérito.

Tese de julgamento: "1. A instituição financeira, na condição de cessionária fiduciária de créditos, não integra a cadeia de fornecimento do bem imóvel e não se submete aos ditames do Código de Defesa do Consumidor. 2. A instituição financeira não tem responsabilidade pelo atraso na entrega do bem imóvel, conforme entendimento jurisprudencial do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 485, VI; Lei n. 4.591/1964, art. 31-A, § 12.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AgInt no REsp n. 1.769.501/SE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.775.338/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024.

(REsp n. 1.863.680/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO DEMANDANTE.

1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, de modo que, ausente qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 1.022 do CPC/15.

2. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o agente financeiro tem legitimidade passiva para responder solidariamente com a incorporadora pelos danos causados ao adquirente quando também tiver participado na qualidade de agente executor de política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida.

3. Cabimento de indenização por lucros cessantes até a data da efetiva disponibilização das chaves por ser este o momento a partir do qual os adquirentes passam a exercer os poderes inerentes ao domínio, dentre os quais o de fruir do imóvel.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.088.069/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO, NA ORIGEM. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. SEGURO HABITACIONAL VINCULADO AO SFH. DECISÃO MONOCRÁTICA. SÚMULA 568/STJ. AUSÊNCIA DE NULIDADE. OMISSÃO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. LITISPENDÊNCIA E ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INTEGRAÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO AO FEITO. IMPROCEDÊNCIA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. "A jurisprudência deste STJ, a legislação processual (932 do CPC/15, c/c a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplica a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta

qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade" (AgInt no AREsp 1.389.200/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 26/03/2019, DJe de 29/03/2019).

2. No que concerne ao artigo 1.022 do NCPC, a parte recorrente não desenvolveu, no recurso especial, argumentação que evidenciasse a ofensa, caracterizando a deficiência na fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento, não obstante a oposição de embargos declaratórios. Incidência da Súmula 211 do STJ.

4. "O agente financeiro somente tem legitimidade passiva ad causam para responder solidariamente com a seguradora, nas ações em que se pleiteia a cobertura por vícios de construção do imóvel, quando também tenha atuado na elaboração do projeto, na execução ou na fiscalização das obras do empreendimento" (AgRg no REsp 1.522.725/PR, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/02/2016, DJe de 22/02/2016).

5. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.025.993/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 1/7/2022, destaquei.)

No caso concreto, o acórdão recorrido limitou-se a afirmar que a seguradora integra a cadeia consumerista, sem examinar a função efetivamente desempenhada pelo agente na condição de cessionário dos créditos. Tal análise demanda reexame do contrato, providência vedada na via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. Assim, impõe-se o retorno dos autos à origem para que o Tribunal verifique se a agravante atuou apenas como cessionária ou se participou da execução ou fiscalização da obra, circunstância que pode ensejar sua responsabilização.

Diante disso, resta prejudicada a apreciação dos demais pontos do recurso especial.

Ante o exposto, **conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial para determinar o retorno dos autos à origem**, a fim de que seja realizada a análise do contrato firmado entre as partes, com vistas à constatação da legitimidade da agravante à luz da jurisprudência desta Corte.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 1.947.581 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0229406-4

Número de Origem:
03068307120128050001

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO

ADVOGADOS : CAIO MEDICI MADUREIRA - SP236735

CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

JOSE LUIZ RAGAZZI - SP124595

GISELE BELISARIO REIS DMYTRACZENKO FRANCO - SP419317

AGRAVADO : ADELSON CERQUEIRA DA SILVA

ADVOGADOS : MÁRCIO BESERRA GUIMARÃES - BA021323

HENRIQUE BORGES GUIMARÃES NETO - BA017056

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025