



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2155332 - PR (2024/0243570-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : TRUE SECURITIZADORA S.A.
OUTRO NOME : ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
ADVOGADOS : ADRIANO FERRIANI - SP138133
ALEXANDRE JAMAL BATISTA - SP138060
RECORRENTE : GATRIA II - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS
CREDITÓRIOS NAO - PADRONIZADOS
ADVOGADOS : BÁRBARA HIPOLLITO FERNANDES - SP466333
RAFAEL ZANINI FRANÇA - SP247504
ISABELLE CALEF OLIVEIRA - SP528364
RECORRIDO : AK-SERVICOS DE VENDAS E CREDENCIAMENTO DE
CARTOES DE CREDITO LTDA.
RECORRIDO : CAMCUM ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA
RECORRIDO : JGK SERVICOS DE INFORMACOES CADASTRAIS LTDA
RECORRIDO : EXCOM - EXCELÊNCIA EM COMUNICAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO SPERB - PR022997
ANDRE LUIZ BONAT CORDEIRO - PR025697
ALCEU CONCEICAO MACHADO NETO - PR032767
HELEN ZANELATO MOTTA RIBEIRO - PR045388
PEDRO HENRIQUE CORDEIRO MACHADO - PR061370
INTERES. : GATRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS
CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS
INTERES. : BANCO PAN S.A.
INTERES. : BANCO MÁXIMA S/A
INTERES. : CICLAME DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
INTERES. : ARDISIA EMPREENDIMENTOS S/A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL NA PLANTA. LUCROS CESSANTES FIXADOS. DANOS MORAIS AFASTADOS. DEPÓSITO JUDICIAL ATÉ O LIMITE DA CONDENAÇÃO PARA EVENTUAL COMPENSAÇÃO. CESSÃO

RESTRITA A CRÉDITOS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1.Trata-se de recurso especial em ação indenizatória decorrente de atraso, por oito meses, na entrega de unidades imobiliárias, em que foi mantida a condenação por lucros cessantes e afastada a indenização por danos morais, com decisão colegiada que, por maioria, autorizou depósito judicial das parcelas do preço até o limite da condenação para eventual compensação em fase executiva, preservando a titularidade dos créditos cedidos.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) é juridicamente adequada a adoção do depósito judicial até o limite da condenação para eventual compensação futura em cenário de cessão restrita de créditos; (ii) revisar a conclusão colegiada demanda reexame do conjunto fático-probatório, atraindo a Súmula 7/STJ; (iii) houve demonstração válida de dissídio jurisprudencial com cotejo analítico e similitude fática; (iv) foram atendidos os pressupostos de admissibilidade, inclusive quanto ao preparo.

3. A medida de depósito judicial até o limite da condenação, com potencial compensação futura e preservação do repasse de eventual saldo ao titular do crédito, compatibiliza a segurança do resultado útil do processo com a cessão restrita de recebíveis, sem impor compensação imediata contra terceiro, e mantém a responsabilidade das rés pelas obrigações decorrentes do descumprimento contratual.

4. A conclusão colegiada está amparada em premissas fáticas e probatórias relativas à natureza e alcance das cessões, à cronologia dos fatos e ao contexto econômico das rés; a sua revisão, na via estreita do recurso especial, demandaria revolvimento de provas, o que é vedado, atraindo a incidência da Súmula 5 e 7/STJ. Ademais, não foi evidenciada a divergência jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de similitude fática.

5.Recurso especial não conhecido, com majoração dos honorários advocatícios.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2155332 - PR (2024/0243570-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : TRUE SECURITIZADORA S.A.
OUTRO NOME : ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
ADVOGADOS : ADRIANO FERRIANI - SP138133
ALEXANDRE JAMAL BATISTA - SP138060
RECORRENTE : GATRIA II - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS
CREDITORIOS NAO - PADRONIZADOS
ADVOGADOS : BÁRBARA HIPOLLITO FERNANDES - SP466333
RAFAEL ZANINI FRANÇA - SP247504
ISABELLE CALEF OLIVEIRA - SP528364
RECORRIDO : AK-SERVICOS DE VENDAS E CREDENCIAMENTO DE
CARTOES DE CREDITO LTDA.
RECORRIDO : CAMCUM ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA
RECORRIDO : JGK SERVICOS DE INFORMACOES CADASTRAIS LTDA
RECORRIDO : EXCOM - EXCELÊNCIA EM COMUNICAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO SPERB - PR022997
ANDRE LUIZ BONAT CORDEIRO - PR025697
ALCEU CONCEIÇÃO MACHADO NETO - PR032767
HELEN ZANELATO MOTTA RIBEIRO - PR045388
PEDRO HENRIQUE CORDEIRO MACHADO - PR061370
INTERES. : GATRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS
CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS
INTERES. : BANCO PAN S.A.
INTERES. : BANCO MÁXIMA S/A
INTERES. : CICLAME DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
INTERES. : ARDISIA EMPREENDIMENTOS S/A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL NA PLANTA. LUCROS CESSANTES FIXADOS. DANOS MORAIS AFASTADOS. DEPÓSITO JUDICIAL ATÉ O LIMITE DA CONDENAÇÃO PARA EVENTUAL COMPENSAÇÃO. CESSÃO

RESTRITA A CRÉDITOS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1.Trata-se de recurso especial em ação indenizatória decorrente de atraso, por oito meses, na entrega de unidades imobiliárias, em que foi mantida a condenação por lucros cessantes e afastada a indenização por danos morais, com decisão colegiada que, por maioria, autorizou depósito judicial das parcelas do preço até o limite da condenação para eventual compensação em fase executiva, preservando a titularidade dos créditos cedidos.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) é juridicamente adequada a adoção do depósito judicial até o limite da condenação para eventual compensação futura em cenário de cessão restrita de créditos; (ii) revisar a conclusão colegiada demanda reexame do conjunto fático-probatório, atraindo a Súmula 7/STJ; (iii) houve demonstração válida de dissídio jurisprudencial com cotejo analítico e similitude fática; (iv) foram atendidos os pressupostos de admissibilidade, inclusive quanto ao preparo.

3. A medida de depósito judicial até o limite da condenação, com potencial compensação futura e preservação do repasse de eventual saldo ao titular do crédito, compatibiliza a segurança do resultado útil do processo com a cessão restrita de recebíveis, sem impor compensação imediata contra terceiro, e mantém a responsabilidade das rés pelas obrigações decorrentes do descumprimento contratual.

4. A conclusão colegiada está amparada em premissas fáticas e probatórias relativas à natureza e alcance das cessões, à cronologia dos fatos e ao contexto econômico das rés; a sua revisão, na via estreita do recurso especial, demandaria revolvimento de provas, o que é vedado, atraindo a incidência da Súmula 5 e 7/STJ. Ademais, não foi evidenciada a divergência jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de similitude fática.

5.Recurso especial não conhecido, com majoração dos honorários advocatícios.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por TRUE SECURITIZADORA S.A. e
GÁTRIA II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

NÃO#PADRONIZADOS (TRUE e outro) contra acórdão da Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, de relatoria do Desembargador Domingos José Peretto, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL 01 E 02 – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ANTERIOR AO ADVENTO DA LEI Nº 13.786/2018 – NÃO INCIDÊNCIA - PARTE RÉ QUE NÃO CUMPRIU O PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL ALÉM DO PRAZO DE TOLERÂNCIA – MATÉRIA INCONTROVERSA – APELAÇÃO 01 – CONTRATO DE ADESÃO - OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE - INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA - ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL – ORIENTAÇÃO PROVENIENTE DO TEMA 971 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (REsp nº 1.614.721/DF) - FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS –RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO - APELAÇÃO 02 – ALEGAÇÃO DE NECESSIDADE DE MAJORAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL PARA 0,8%, PREVISTA NA CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA, PARÁGRAFO QUARTO, ALÍNEA “A” DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA - INOVAÇÃO RECURSAL – RECURSO NÃO CONHECIDO NESTE PONTO – CLÁUSULA PENAL DE REAL CARÁTER MORATÓRIO – IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES, SOB PENA DE BIS IN IDEM – APLICAÇÃO DO TEMA 970 DO STJ – CLÁUSULA PENAL QUE NÃO REFLETE ADEQUADAMENTE OS PREJUÍZOS SOFRIDOS PELA PARTE AUTORA - LUCROS CESSANTES DURANTE O PERÍODO DA MORA - PREJUÍZO PRESUMIDO - PRECEDENTES DA JURISPRUDÊNCIA - CONDENAÇÃO REFORMADA - LIMITAÇÃO A 0,5% MENSAL DO VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO À ÉPOCA DOS FATOS – CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE CADA VENCIMENTO COM ACRÉSCIMO DE JUROS DE MORA DE 1% A PARTIR DA CITAÇÃO ATÉ A EFETIVA DATA DO PAGAMENTO - DANOS MORAIS - ATRASO DE 8 (OITO) MESES NA ENTREGA DO IMÓVEL - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - AUSÊNCIA DE PROVA DE SITUAÇÃO DE ANORMALIDADE EXCEPCIONAL DE MODO A ABALAR A IMAGEM DA PESSOA JURÍDICA - DANO MORAL NÃO CONFIGURADO - DISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA DE FORMA ADEQUADA E MANTIDA NESTE GRAU DE JURISDIÇÃO – PEDIDO DE DEPÓSITO EM JUÍZO DOS VALORES DEVIDOS PELAS AUTORAS ÀS RÉS, PARA EVENTUAL COMPENSAÇÃO FUTURA COM A CONDENAÇÃO JUDICIAL, CASO MANTIDA – PEDIDO DEFERIDO POR MAIORIA – RECURSO DAS AUTORAS PARCIAMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, PARCIALMENTE PROVIDO. APELAÇÃO 1 – CONHECIDA E DESPROVIDA

APELAÇÃO 2 – PARCIALMENTE CONHECIDA E NA PARTE CONHECIDA, PARCIALMENTE PROVIDA. (e-STJ, fls. 3.745/3.746)

Os embargos de declaração de GATRIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS foram rejeitados (e-STJ, fls. 3.839/3.854).

Os embargos de declaração de CAMCUM ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA foram rejeitados (e-STJ, fls. 3807/3811).

Nas razões de seus apelos nobres, interpostos com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal (TRUE) e nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal (GÁTRIA II), TRUE SECURITIZADORA S.A. e GÁTRIA II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO#PADRONIZADOS apontaram (1) contrariedade ao art. 368 do Código Civil pela admissão de compensação sem reciprocidade entre credor e devedor, porquanto, após a cessão, as autoras são devedoras das cessionárias e credoras das cedentes ARDISIA EMPREENDIMENTOS S. A. e CLICLAME DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (e-STJ, fls. 3.938/3.941; 3.869/3.876); (2) ofensa correlata aos arts. 371, 376 e 377 do Código Civil, que vedam compensação com obrigações de terceiro, restringem a compensação ao que o credor deva ao devedor e impedem a oposição de compensação ao cessionário quando o devedor foi notificado e nada opôs (e-STJ, fls. 3.940-3.943; 3.872-3.874, 3.879/3.880); (3) inexistência de crédito litigioso à época da cessão, bem como ausência de oposição das devedoras à cessão, reforçando a impossibilidade de compensação pretendida (e-STJ, fls. 3.942/3.943; 3847/3848); (4) dissídio jurisprudencial, com paradigma do Tribunal de Justiça de São Paulo que, em hipótese análoga, negou compensação por ausência de identidade subjetiva entre credor e devedor e incidência do art. 377 do Código Civil (Apelação Cível nº 1030720#76.2019.8.26.0224) (e-STJ, fls. 3.875-3.877); (5) prequestionamento da matéria e não incidência da Súmula 7/STJ, por se tratar de questão de direito na aplicação dos arts. 368, 371, 376 e 377 do Código Civil (e-STJ, fls. 3.937/3.938; 3.871/3.872).

Houve apresentação de contrarrazões por CAMCUM ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA., AK SERVIÇOS DE VENDAS E CREDENCIAMENTO DE CARTÕES DE CRÉDITO LTDA., JGK SERVIÇOS DE RECURSOS HUMANOS LTDA. e EXCOM EXCELÊNCIA EM COMUNICAÇÃO LTDA., (CAMCUM e outros) sustentando deserção por recolhimento parcial do preparo (art. 1.007 do Código de Processo Civil); incidência da Súmula 7/STJ por necessidade de reexame fático acerca da situação econômica da construtora e do momento das cessões; e, no mérito, correção da interpretação do art. 368 do Código Civil pelo acórdão recorrido, além da ausência de cotejo analítico e de similitude fática para o dissídio (e-STJ, fls. 3.965/3.973; 3.890/3.904).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

De acordo com a moldura fática dos autos, na origem o caso cuida de ação indenizatória proposta por empresas adquirentes de doze unidades e oito garagens no empreendimento Universe Life/Office, em face de ARDISIA EMPREENDIMENTOS S.A. e CLICLAME DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., em razão de atraso de aproximadamente oito meses na entrega; o Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, fixando, ao final, indenização por lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor dos imóveis, com correção e juros, e revogou tutela que autorizava depósito judicial das parcelas vincendas, determinando que os pagamentos fossem feitos diretamente às cessionárias dos créditos, pois a cessão limitou-se aos créditos e não transferiu obrigações contratuais (e-STJ, fls. 3.750-3.762, 3.766-3.771).

Em grau de apelação, o Tribunal estadual manteve a condenação por lucros cessantes, afastou danos morais e redistribuição de sucumbência, e, por maioria, deferiu o pedido das autoras para depósito em juízo das parcelas do contrato até o limite da condenação, com a possibilidade de compensação futura em cumprimento de sentença, apesar das cessões de crédito às cessionárias, ressalvando eventual repasse de saldo às cessionárias (e-STJ, fls. 3.766/3.776).

O voto vencido ressaltou a impossibilidade de compensação por ausência de reciprocidade subjetiva, a anuência contratual dos compradores às cessões e a necessidade de pagamento direto aos cessionários (e-STJ, fls. 3.769/3.771).

Contra esse ponto específico TRUE SECURITIZADORA S.A. e GÁTRIA II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO#PADRONIZADOS interpueram recursos especiais; as razões invocaram contrariedade aos arts. 368, 371, 376 e 377 do Código Civil e, no caso de Gátria II, também dissídio jurisprudencial com acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, que não admitiu compensação contra cessionário (e-STJ, fls. 3.937/3.943; 3.871/3.877).

O objetivo essencial, nesta Corte Superior, é a reforma do acórdão para afastar a compensação e a manutenção de depósitos judiciais em favor de eventual compensação com obrigações de terceiros, preservando a disciplina civil da compensação e da cessão de crédito (e-STJ, fls. 3.938/3.944; 3.880).

Objetivo recursal

Trata-se de controvérsia cível sobre atraso na entrega de unidades imobiliárias, em que se reconheceu o direito das adquirentes a lucros cessantes e, por

maioria, se autorizou o depósito judicial das parcelas do preço para possível compensação futura com a condenação, não obstante cessões de créditos a cessionárias.

O objetivo recursal é decidir se (i) a compensação prevista no art. 368 do Código Civil pode ser admitida quando não há reciprocidade entre credor e devedor, diante de cessão de créditos a terceiros; (ii) a interpretação conjunta dos arts. 371, 376 e 377 do Código Civil impede a compensação contra cessionário quando o devedor foi notificado e não se opôs e quando o crédito não era litigioso; (iii) há demonstração adequada de dissídio jurisprudencial nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e do art. 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça sobre a impossibilidade de compensação contra cessionário; (iv) estão presentes os pressupostos de admissibilidade, notadamente preparo (art. 1.007 do Código de Processo Civil) e a não incidência da Súmula 7/STJ por se tratar de questão de direito.

(1) Art. 368 do Código Civil e a suposta ausência de reciprocidade entre credor e devedor

O TRUE e outro insurgem-se afirmando contrariedade ao art. 368 do Código Civil, porque, após as cessões de crédito, as autoras seriam devedoras das cessionárias e credoras das cedentes, inexistindo reciprocidade subjetiva que permita compensação.

Contudo, sem razão.

O acórdão não determinou compensação imediata contra as cessionárias; ao contrário, por maioria, adotou solução de garantia, restabelecendo o depósito judicial das parcelas até o limite da condenação, viabilizando a eventual e possível compensação de créditos (art. 368 do CC) por ocasião do cumprimento de sentença, com ressalva de repasse de qualquer saldo positivo diretamente aos cessionários (e-STJ, fls. 3.774-3.776; 3.784).

A providência não ofende o texto legal do art. 368 (e-STJ, fl. 3.786), porque não extingue obrigações sem a necessária reciprocidade; apenas assegura, no plano executivo, que créditos de mesma relação material possam se compensar na medida em que coexistam, sem subverter a titularidade dos créditos cedidos.

O próprio Colegiado consignou que a presente cessão limita-se à cessão de créditos, não representando [...] *assunção [...] da posição contratual e que remanescem aos requeridos as obrigações decorrentes do descumprimento dos contratos* (e-STJ, fls. 3.773/3.774; 3.850). Portanto, não há compensação contra terceiro estranho à obrigação (cessionário), mas preservação da eficácia do título judicial em face das rés, com

mecanismo cautelar de depósito e posterior encontro de contas no cumprimento de sentença, sem prejuízo do repasse ao verdadeiro titular dos recebíveis, como expressamente deliberado (e-STJ, fls. 3774/3776).

A tese recursal parte de premissa equivocada sobre o conteúdo da decisão colegiada e não infirma a fundamentação específica já traçada.

Nesse ponto, o recurso não prospera.

(2) Arts. 371, 376 e 377 do Código Civil, crédito litigioso, notificação e oposição à cessão

O TRUE e outro sustentam ofensa aos arts. 371, 376 e 377 do Código Civil, vedando compensação com obrigações de terceiros, restringindo-a ao que o credor deva ao devedor e impedindo sua oposição contra cessionário quando há notificação sem oposição; afirma inexistência de crédito litigioso à época das cessões.

A despeito de tais alegações, não prospera o insurgimento.

O voto vencedor assentou, com base no documento contratual e nos instrumentos de cessão, que *a presente cessão limita-se à Cessão de Créditos*, de modo que *“remanescem aos requeridos as obrigações decorrentes do descumprimento dos contratos de compras e vendas* (e-STJ, fls. 3.773/3.774; 3.850).

Com esse ponto de partida a solução adotada não autorizou compensação contra o cessionário, nem afastou a disciplina dos arts. 371, 376 e 377 do Código Civil; ao revés, preservou a eficácia do crédito indenizatório apenas contra as rés e, diante da situação econômica fragilizada da construtora, estabilizou a tutela de depósito para possibilitar [...] *eventual compensação de créditos (art. 368, CC) por ocasião do cumprimento de sentença*, com *“repasse [...] diretamente aos cessionários” de eventual saldo* (e-STJ, fls. 3774/3776; 3784).

Além disso, o Colegiado invocou, de forma expressa, a sujeição do adquirente de direito litigioso aos efeitos da sentença, citando o recurso especial 1.837.413/PR, em que esta Corte superior afirmou: *Na alienação de coisa ou direito litigioso, os efeitos da sentença estendem-se ao adquirente/cessionário [...] sujeita-se este aos efeitos da sentença – sejam eles positivos ou negativos* (e-STJ, fls. 3.774/3.775; 3.783/3.784).

Nesse sentido

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. TERCEIRO ADQUIRENTE. BOA-FÉ . EFICÁCIA SUBJETIVA DA COISA JULGADA. BEM OU DIREITO LITIGIOSO. MARCO INICIAL. LITISPENDÊNCIA . PROPOSITURA DA AÇÃO. CITAÇÃO VÁLIDA. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ) . 2. Na origem, cuida-se de embargos de terceiro opostos por adquirente de bem imóvel que busca a

proteção possessória, tendo em vista ordem de reintegração emanada do cumprimento de sentença oriunda de ação da qual não fez parte. 3. A regra geral do artigo 472 do Código de Processo Civil de 1973 dispõe que a coisa julgada só opera efeito entre as partes integrantes da lide. 4. O artigo 109, § 3º, do Código de Processo Civil de 2015 (art. 42, § 3º, do CPC/1973), por exceção, dispõe que, em se tratando de aquisição de coisa ou direito litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário. 5. Segundo a doutrina especializada, o bem ou direito se torna litigioso com a litispendência, ou seja, com a lide pendente. 6. A lide é considerada pendente, para o autor, com a propositura da ação e, para o réu, com a citação válida. 7. Para o adquirente, o momento em que o bem ou direito é considerado litigioso varia de acordo com a posição ocupada pela parte na relação jurídica processual que sucederia. 8. Não há falar em extensão dos efeitos da coisa julgada ao adquirente se o bem é adquirido por terceiro de boa-fé antes de configurada a litigiosidade. 9. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.293.353/DF, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 3/12/2018, TERCEIRA TURMA, DJe 6/12/2018)

Quanto à cronologia das cessões e à litigiosidade, o Relator registrou que a primeira cessão (24/2/2016) foi anterior ao ajuizamento (13/4/2016) e citação (14/6/2016), destacando que os eventuais créditos da parte autora foram constituídos apenas pela sentença (30/6/2020) [e-STJ, fls. 3.769/3.771].

Já o voto divergente realçou que houve cessão somente após o ajuizamento desta demanda (29/6/2018) para reforçar a necessidade de garantia (e-STJ, fl. 3.774). Em qualquer hipótese, o núcleo decisório manteve a integridade das obrigações das rés e a titularidade dos créditos nas cessionárias, moldando a medida de depósito como técnica de proteção ao resultado útil do processo, sem afrontar os arts. 371, 376 e 377 do Código Civil.

Não há, portanto, vulneração normativa, mas harmonização entre cessão de créditos e execução futura do julgado.

Assim, rever as conclusões do Tribunal paranaense demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula nº 7 do STJ.

Desse modo, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

(3) Dissídio jurisprudencial

O TRUE e outro apontam dissídio jurisprudencial com acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (Apelação Cível nº 1030720#76.2019.8.26.0224), sustentando interpretação diversa do art. 377 do Código Civil.

Mas, razão não lhe assiste.

Não foi realizado o cotejo analítico exigido pelos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, nem demonstrada a similitude fática entre o acórdão recorrido e o paradigma; *a demonstração da divergência [...] exige [...] o confronto entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontado*, o que não ocorreu.

No caso presente, o acórdão recorrido não autorizou compensação imediata contra cessionária, mas o depósito judicial com possibilidade de compensação futura em cumprimento de sentença, ressalvado o repasse de saldo aos cessionários (e-STJ, fls. 3774/3776).

Logo, além da falta de cotejo, inexistente identidade de substrato fático e de solução jurídica, inviabilizando o conhecimento pela alínea c. Em reforço, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça consignou que *a demonstração da divergência exige [...] o devido cotejo analítico [...] com a explicitação da identidade das situações fáticas*”, sob pena de não conhecimento (AgInt no AREsp n. 2.270.652/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, e-STJ, fls. 3898/3899).

(4) Prequestionamento, natureza jurídica da controvérsia e incidência da Súmula 7/STJ

O TRUE e outro pretenderam afastar a incidência da Súmula 7/STJ, sustentando que a controvérsia versou sobre matéria de direito sobre compensação e cessão de créditos – devidamente prequestionada, de modo a dispensar qualquer revolvimento do conjunto fático-probatório.

Alegou, em essência, que o acórdão teria aplicado indevidamente a disciplina da compensação em cenário sem reciprocidade, razão pela qual, segundo sua ótica, bastaria a correção do direito aplicável, sem incursões na prova.

Contudo, a conclusão colegiada se estruturou em premissas eminentemente fáticas e probatórias que foram minuciosamente delineadas e que são indissociáveis do desfecho adotado, tornando inviável qualquer reforma sem o vedado reexame de provas.

O acórdão registrou que *as cessões celebradas entre as rés e as assistentes trataram tão somente dos créditos, não assumindo as assistentes quaisquer obrigações decorrentes dos contratos de compra e venda*” e transcreveu a cláusula dos instrumentos de cessão, segundo a qual *a presente cessão limita-se à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a*

assunção, pela Cessionária, da posição contratual do Cedente nos respectivos contratos de cessão de crédito originários e/ou das empresas imobiliárias nos respectivos Contratos de Compra e Venda (e-STJ, fls. 3.769/3.770; 3.773/3.774; 3.850).

Assentou, ainda, a cronologia das cessões e sua publicidade registral, com a primeira cessão em 24/2/2016, anterior ao ajuizamento em 13/4/2016 e à citação em 14/06/2016, concluindo que *não tratava de crédito litigioso [...] Ademais os eventuais créditos da parte autora, foram constituídos por sentença (mov. 466), datada de 30 de junho de 2020 (e-STJ, fls. 3769/3771; 3847/3848).* Esses dados – natureza, extensão e momento das cessões; titularidade dos créditos; inexistência de litigiosidade à época – são fatos provados e valorados pelas instâncias ordinárias.

O próprio delineamento da medida impugnada demonstra o enraizamento fático da solução:

(...)por maioria, não se autorizou compensação imediata contra cessionárias ao contrário, o depósito dos valores em juízo se prestou a garantir eventual crédito que os autores venham alcançar ao final da presente demanda, de modo que, em caso de insolvência da construtora, garante-se ao menos a possibilidade de eventual compensação de créditos (art. 368, CC), ressalvado, em caso do remanescer saldo positivo, o repasse diretamente aos cessionários (e-STJ, fls. 3.774/3.776; 3.850/3.851).

A decisão colegiada explicitou, como razão de decidir, a situação econômica fragilizada da construtora e o fato de que remanesceram aos requeridos as obrigações decorrentes do descumprimento dos contratos de compra e venda, fundamentos que ligam a cautela do depósito à preservação do resultado útil da demanda, sem subverter a titularidade dos créditos cedidos (e-STJ, fls. 3.773-3.776; 3.850/3.851). A modulação final reforçou o caráter instrumental da providência: *determinar que o valor já depositado e o valor a ser depositado até o limite da indenização a favor das autoras, permaneça à disposição do Juízo a quo (e-STJ, fl. 3.776).*

Nesse quadro, rever as conclusões do Tribunal estadual demandaria, necessariamente, reexaminar a interpretação das cláusulas contratuais e dos instrumentos de cessão; a cronologia, publicidade e alcance das cessões; a existência ou não de crédito litigioso ao tempo da cessão; a anuência contratual das adquirentes quanto à cessão e sua (im)oposição nos autos; e, sobretudo, o contexto econômico da construtora que motivou a técnica de garantia.

Tudo isso compõe o acervo fático-probatório que foi cuidadosamente examinado pelo órgão julgador. A propósito, o relator, ao indeferir o depósito, destacou que *(...)as autoras não apresentaram oposição às manifestações das cessionárias” e que a manutenção de depósitos para compensação “abalaria a segurança jurídica [...] por se*

tratar, em verdade, de reconhecimento de responsabilidade solidária, enquanto o voto vencedor, com base nos mesmos elementos, concluiu pela necessidade de proteger o crédito dos autores mediante depósito com repasse de saldo aos cessionários (e-STJ, fls. 3.770/3.771; 3.772-3.776; 3.849-3.851).

Isso implicaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência desta Corte:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC NÃO EVIDENCIADA. CERCEAMENTO DE DEFESA PELO INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. NÃO OCORRÊNCIA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JUIZ. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. REFORMA DO ACÓRDÃO QUE DEMANDA REEXAME DE PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. ONEROSIDADE EXCESSIVA E DESPROPORCIONALIDADE NA RELAÇÃO CONTRATUAL DECORRENTES DE FATOS IMPREVISÍVEIS NÃO RECONHECIDAS. CONVICÇÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM AMPARADA NO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E EM CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DAS SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. 1. Não ficou configurada a violação do art. 1.022, I, do CPC/2015, uma vez que a Corte de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões que entendeu necessárias para o deslinde da controvérsia. O simples inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional ou omissão no julgado. 2. Na forma da jurisprudência desta Corte, cabe ao juiz decidir sobre a produção de provas necessárias, ou indeferir aquelas que tenha como inúteis ou protelatórias, não implicando cerceamento de defesa o indeferimento da dilação probatória, notadamente quando as provas já apresentadas pelas partes sejam suficientes para a resolução da controvérsia. 3. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional. 4. A reforma das conclusões a que chegou a instância de origem acerca da desnecessidade de produção de prova pericial demandaria nova incursão no conjunto fático-probatório, esbarrando no óbice da Súmula n. 7/STJ. 5. No presente caso, a pretensão de repactuação ou rescisão contratual em razão de eventual ocorrência de fatos imprevisíveis que ensejaram a onerosidade excessiva ou desproporcionalidade na relação contratual demandaria nova incursão no conjunto fático-probatório e nas cláusulas contratuais, esbarrando no óbice das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ. Precedentes Agravo interno improvido.

É significativo, ademais, que a fixação de lucros cessantes tenha sido construída sobre prova documental do prejuízo e sobre parâmetros de mercado, substituindo a multa moratória por aluguéis mensais concernentes ao período de atraso, no importe de 0,5% do valor dos imóveis, porque *a penalidade fixada em sentença não repararia adequadamente os prejuízos sofridos pelas autoras — outro ponto de inequívoca dependência do acervo probatório* (e-STJ, fls. 3.760-3.762). Esse recorte demonstra que as premissas fáticas informaram todo o caminho decisório e são inseparáveis do resultado.

Ainda que o acórdão tenha consignado: *Considera-se toda a matéria prequestionada* (e-STJ, fl. 3.776), o prequestionamento não transmuta questões de fato em questões de direito. A discussão proposta pelo TRUE e outro – pretensão afastamento da compensação em virtude da cessão e da falta de reciprocidade – só poderia ser enfrentada, nesta esfera recursal, à custa de revisitar fatos essenciais já fixados: quem é titular do crédito das prestações; o conteúdo e efeito das cessões, inclusive a cláusula 1.2; a temporalidade do litígio; e a situação patrimonial das rés.

Por isso, a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ mostrou-se irrecusável: não se cogitou de inaplicabilidade, mas, ao revés, de preservação das balizas que vedam o revolvimento do conjunto probatório para alterar a valoração feita pelas instâncias ordinárias.

Em suma, a controvérsia foi decidida à luz de fatos provados e de cláusulas contratuais e instrumentos de cessão concretos, com transcrição literal destes e exame da cronologia e dos efeitos registrários; a medida impugnada – depósito judicial com possibilidade de compensação futura limitada e repasse de saldo aos cessionários – decorreu de apreciação casuística de tais elementos; e qualquer alteração desses fundamentos demandaria reexame de prova, hipótese obstada pelo enunciado sumular.

Logo, o acórdão recorrido deixou patente que a solução repousou em premissas fáticas cuja revisão não se compatibilizou com a via estreita do recurso especial (e-STJ, fls. 3.766-3.776; 3.807-3.811; 3.839-3.854).

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

Diante do exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CAMCUM e outros, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É como voto.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.155.332 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0243570-8

Número de Origem:

00092740820168160001

00268272420238160001

25951120248160001

2595112024816000100029415920248160001

268272420238160001

29415920248160001

92740820168160001

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TRUE SECURITIZADORA S.A.

OUTRO NOME : ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

ADVOGADOS : ADRIANO FERRIANI - SP138133

ALEXANDRE JAMAL BATISTA - SP138060

RECORRENTE : GATRIA II - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS
CREDITORIOS NAO - PADRONIZADOS

ADVOGADOS : RAFAEL ZANINI FRANÇA - SP247504

BÁRBARA HIPOLLITO FERNANDES - SP466333

ISABELLE CALEF OLIVEIRA - SP528364

RECORRIDO : AK-SERVICOS DE VENDAS E CREDENCIAMENTO DE CARTOES DE
CREDITO LTDA.

RECORRIDO : CAMCUM ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA

RECORRIDO : JGK SERVICOS DE INFORMACOES CADASTRAIS LTDA
RECORRIDO : EXCOM - EXCELÊNCIA EM COMUNICAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO SPERB - PR022997
ANDRE LUIZ BONAT CORDEIRO - PR025697
ALCEU CONCEICAO MACHADO NETO - PR032767
HELEN ZANELATO MOTTA RIBEIRO - PR045388
PEDRO HENRIQUE CORDEIRO MACHADO - PR061370
INTERES. : GATRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
NÃO-PADRONIZADOS
INTERES. : BANCO PAN S.A.
INTERES. : BANCO MÁXIMA S/A
INTERES. : CICLAME DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
INTERES. : ARDISIA EMPREENDIMENTOS S/A
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025