SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2206601 - CE (2024/0316153-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A
ADVOGADO	:	REINALDO OLIVEIRA SIVELLI - SP276606
RECORRIDO	:	FAZENDA IMPERIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	RODOLFO LICURGO TERTULINO DE OLIVEIRA - CE010144 JOSÉ ÍTALO FROTA BEZERRA - CE047344
INTERES.	:	HILZETE OLIVEIRA DE CASTRO
INTERES.	:	MARCELA LEITE CORREIA
ADVOGADO	:	JOSE FLAVIO LOPES DE MENESES FILHO - CE040518
INTERES.	:	GEAC COBRANCA E APOIO ADMINISTRATIVO LTDA
OUTRO NOME	:	GESTART SERVICOS CONDOMINIAIS LTDA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SOCIEDADE SECURITIZADORA. CADEIA DE FORNECIMENTO. NÃO INTEGRANTE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. AFASTAMENTO.

1. A controvérsia dos autos resume-se a saber se a empresa securitizadora, cessionária do crédito relativo a contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, deve ou não figurar no polo passivo da demanda em que se busca a rescisão da avença e a devolução dos valores pagos.

2. Nas relações consumeristas, a responsabilidade por vício no produto ou serviço recai, solidariamente, sobre todos os integrantes da cadeia de fornecimento, consoante a pacífica jurisprudência desta Corte Superior.

3. As sociedades securitizadoras de crédito imobiliário não integram a cadeia de consumo na atividade de construção e venda de bens imóveis, não podendo ser responsabilizadas por eventuais vícios que venham a dar ensejo à rescisão do contrato e à devolução das quantias pagas.

4. Expressa disposição de lei no sentido de que a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias, não implica a transferência, para o credor, de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis (art. 31, § 12, da Lei nº 4.591/1964).

5. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 18 de junho de 2025.

Documento eletrônico VDA48322148 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/06/2025 14:27:24
Publicação no DJEN/CNJ de 24/06/2025. Código de Controle do Documento: 2241b25e-fefc-4e99-b672-024073c679e6

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA48322148 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/06/2025 14:27:24
Publicação no DJEN/CNJ de 24/06/2025. Código de Controle do Documento: 2241b25e-fefc-4e99-b672-024073c679e6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2206601 - CE (2024/0316153-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A
ADVOGADO	:	REINALDO OLIVEIRA SIVELLI - SP276606
RECORRIDO	:	FAZENDA IMPERIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	RODOLFO LICURGO TERTULINO DE OLIVEIRA - CE010144 JOSÉ ÍTALO FROTA BEZERRA - CE047344
INTERES.	:	HILZETE OLIVEIRA DE CASTRO
INTERES.	:	MARCELA LEITE CORREIA
ADVOGADO	:	JOSE FLAVIO LOPES DE MENESES FILHO - CE040518
INTERES.	:	GEAC COBRANCA E APOIO ADMINISTRATIVO LTDA
OUTRO NOME	:	GESTART SERVICOS CONDOMINIAIS LTDA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. SOCIEDADE SECURITIZADORA. CADEIA DE FORNECIMENTO. NÃO INTEGRANTE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. AFASTAMENTO.
1. A controvérsia dos autos resume-se a saber se a empresa securitizadora, cessionária do crédito relativo a contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, deve ou não figurar no polo passivo da demanda em que se busca a rescisão da avença e a devolução dos valores pagos.
2. Nas relações consumeristas, a responsabilidade por vício no produto ou serviço recai, solidariamente, sobre todos os integrantes da cadeia de fornecimento, consoante a pacífica jurisprudência desta Corte Superior.
3. As sociedades securitizadoras de crédito imobiliário não integram a cadeia de consumo na atividade de construção e venda de bens imóveis, não podendo ser responsabilizadas por eventuais vícios que venham a dar ensejo à rescisão do contrato e à devolução das quantias pagas.
4. Expressa disposição de lei no sentido de que a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias, não implica a transferência, para o credor, de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis (art. 31, § 12, da Lei nº 4.591/1964).
5. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por HABITASEC SECURITIZADORA S.A., com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará assim ementado:

> *"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÕES EM AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA DE EVIDÊNCIA. REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES DE INCOMPETÊNCIA TERRITORIAL E ILEGITIMIDADE PASSIVA LEVANTADAS POR HABITASEC SECURITIZADORA S/A. ACOLHIMENTO DA PRELIMINAR*

Documento eletrônico VDA48322150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/06/2025 14:27:24
Código de Controle do Documento: fb3e5d56-4945-483a-ab76-f06c56383ac0

DE ILEGITIMIDADE PASSIVA SUSCITADA POR GESTART SINGULAR ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS EIRELI. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELOS PROMITENTES COMPRADORES. INCIDÊNCIA DO ART. 53 DO CDC E DA SÚMULA 543 DO STJ. DESCABIMENTO DE RETENÇÃO DA TAXA DE FRUIÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INPC. RECURSOS INTERPOSTOS POR EXPANSION PARTICIPAÇÕES LTDA E HABITASEC SECURITIZADORA S/A CONHECIDOS E IMPROVIDO. RECURSO INTERPOSTO POR GESTART SINGULAR ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS EIRELI CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

01. A corré HABITASEC SECURITIZADORA S/A aduziu as preliminares de incompetência territorial por cláusula de eleição de foro e de ilegitimidade passiva ad causam, contudo, importa destacar que, em se tratando de relação de consumo, o foro do domicílio do autor (consumidor) deve prevalecer, afastando-se a cláusula de eleição de foro (art. 6.º, VII, c/c art. 101, II, CDC), bem como descabida a ilegitimidade pleiteada ante a sua participação na relação jurídica negocial que embasa os pedidos formulados na exordial, sendo certa a responsabilidade civil solidária entre os fornecedores de produto ou serviço em decorrência dos danos causados por vícios (arts. 7º, parágrafo único; 12, caput; 14, caput, e 25, § 1º, CDC). Preliminares rejeitadas.

02. Quanto à preliminar de ilegitimidade passiva ad causam suscitada por GESTART SINGULAR ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS EIRELI, depreende-se do acevo probatório que a apelante em questão é empresa contratada pra prestar serviços de assessoria e administração de condomínio, sem, contudo, ser parte da cadeia de fornecedores do contrato firmado, vez que empresa alheia ao negócio jurídico entabulado. Preliminar acolhida.

03. No mérito, a apelação interposta por HABITASEC SECURITIZADORA S/A está alicerçada, basicamente, na impossibilidade de resilição unilateral de alienação fiduciária por manifestação do devedor fiduciante, ora apelada, contudo, tal insurgência não prospera, vez que a rescisão contratual deu- se por culpa da promitente vendedora, vez que o contrato previa a entrega do bem livre de ônus, o que não ocorreu, tendo a autora que arcar com as dívidas tributárias do imóvel e taxas condominiais atrasadas.

04. Igualmente não se acolhe a insurgência da corré EXPANSION PARTICIPAÇÕES LTDA, que alegou a necessidade de observância da taxa de fruição de que trata a cláusula 13.4, III, do Contrato, vez que, nos termos da súmula nº 543 do STJ, a restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador é integral em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor /construtor.

05. Por fim, considerando a devolução do capítulo referente à correção monetária e aos juros de mora, além de se tratar de matéria de ordem pública, determino a manutenção da taxa de juros de 1% a.m (um por cento ao mês) fixada no decisum e reformo o índice de correção monetária, devendo incidir, no caso em concreto, o INPC a partir do pagamento de cada parcela efetuado pela parte autora.

06. RECURSOS INTERPOSTOS POR EXPANSION PARTICIPAÇÕES LTDA e HABITASEC SECURITIZADORA S/A CONHECIDOS E IMPROVIDOS. RECURSO INTERPOSTO POR GESTART SINGULAR ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS EIRELI CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA, PARA DECLARAR A ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA EMPRESA GESTART SINGULAR ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS EIRELI POR NÃO FIGURAR NA CADEIA DE FORNECEDORES E PARA DETERMINAR QUE A MANUTENÇÃO DA TAXA DE JUROS 1% A.M. FIXADA NA SENTENÇA, ALTERANDO O ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA, DEVENDO INCIDIR O INPC" (e-STJ fls. 694/719).

Em suas razões recursais (e-STJ fls. 742/758), a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 3º e 7º do Código de Defesa do Consumidor; 18, 19, 20, 25, 26, 27 e 28 da Lei nº 14.430/2022, e 17, 337, XI, e 485, VI, do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA48322150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/06/2025 14:27:24
Código de Controle do Documento: fb3e5d56-4945-483a-ab76-f06c56383ac0

Defende, em síntese, que a securitizadora, na forma da Lei nº 14.430/2022, não detém legitimidade passiva na ação de rescisão de compromisso de compra e venda celebrado com a construtora ou com a incorporadora imobiliária.

Justifica que a securitizadora, em uma relação exclusiva com a construtora (ou incorporadora), apenas adquire direito de créditos imobiliários, com a consequente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), a fim de viabilizar recursos para a execução do empreendimento, não integrando a cadeia de fornecimento do imóvel objeto de promessa de compra e venda, de modo que a legitimidade passiva, neste caso, é exclusiva da construtora, a qual se caracteriza, efetivamente, como fornecedora para fins de aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 862/871), e inadmitido o recurso na origem, determinou-se a reautuação do agravo (AREsp nº 2.727.453/CE) como recurso especial para melhor exame da matéria.

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição dos valores pagos e indenização por danos morais ajuizada por HILZETE OLIVEIRA DE CASTRO.

Na inicial, a autora aduz ter firmado com EXPANSION PARTICIPAÇÕES LTDA., em 12/1/2016, contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano), ocasião em que a vendedora declarou estar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, tendo constatado posteriormente, todavia, a existência de diversas dívidas relativas a IPTU e taxas condominiais, a ensejar a propositura da presente demanda.

Na oportunidade, também indicou para compor o polo passivo HABITASEC SECURITIZADORA S.A., por ser a "*gestora financeira da primeira, por meio de cessão de crédito*", e GESTART SINGULAR ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS EIRELI, cuja ilegitimidade fora posteriormente reconhecida.

O magistrado de primeiro grau de jurisdição rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ora recorrente, entendendo haver *"(...) vínculo direto quando do compromisso firmado tanto em face da relação da cadeia de fornecedores, admitida pelo CDC, como em virtude da estipulação contratual entre a requerente e as empresas*" (e-STJ fl. 503), sendo, portanto, legítima a sua participação no polo passivo da demanda.

No julgamento da subsequente apelação, o órgão colegiado decidiu a controvérsia de modo semelhante, nos termos da seguinte fundamentação:

> *"[...]*
> *Para o caso, é indiscutível a ocorrência da* ***relação de consumo*** *entre as partes, em que a promovente e as promovidas enquadram-se nas características explicitadas dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, o que impõe a análise do feito pautada nesse regramento.*
> *Da análise dos autos extrai-se a* ***participação da corré HABITASEC SECURITIZADORA S/A na relação jurídica negocial que embasa os pedidos formulados na exordial****.*
> *Nesta senda, hígido o entendimento do Juízo de origem pela existência de '****vínculo direto quando do compromisso firmado tanto em***

Documento eletrônico VDA48322150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/06/2025 14:27:24
Código de Controle do Documento: fb3e5d56-4945-483a-ab76-f06c56383ac0

***face da relação da cadeia de fornecedores, admitida pelo CDC**, como em virtude da estipulação contratual entre a requerente e as empresas.'.*

Nas relações de consumo, in verbis*:*

> *Art. 7º. [...]*
> *Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.*
> *Art. 25. É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenue a obrigação de indenizar prevista nesta e nas seções anteriores.*
> *§ 1º Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores.*
> *§ 2º Sendo o dano causado por componente ou peça incorporada ao produto ou serviço, são responsáveis solidários seu fabricante, construtor ou importador e o que realizou a incorporação.*

Colhe-se jurisprudência:

> *ACORDÃO APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA SECURITIZADORA. NÃO ACOLHIMENTO. MÉRITO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS FORNECEDORES. APLICAÇÃO DO ARTIGO 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SENTENÇA CONFIRMADA. 1 - A própria Apelante confirma que firmou contrato de cessão de direitos creditórios e Termo de Securitização junto à empresa SP-18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (ID 10839442). [...] 2 - Diante da dificuldade de a parte Apelada distinguir a responsabilidade de cada uma das partes envolvidas no cumprimento do contrato, impõe-se a aplicação da regra insculpida no artigo 7º, parágrafo único, do CDC, devendo, cada uma delas, assim, responder de forma solidária. 3 - REJEITADA A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO IMPROVIDO. [...] (TJ-BA - APL: 05013468620168050022, Relator: MANUEL CARNEIRO BAHIA DE ARAÚJO, SEGUNDA CAMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/02/2021)*

Sendo assim, a legitimidade passiva e solidariedade da corré SECURITIZADORA S/A. é indiscutível" (e-STJ fls. 705/707).

Ao final, manteve a condenação solidária de EXPANSION e HABITASEC à restituição das quantias pagas pela autora.

A controvérsia dos autos resume-se a saber se a empresa securitizadora, cessionária do crédito relativo a contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, deve ou não figurar no polo passivo da demanda em que se busca a rescisão da avença e a devolução dos valores pagos.

Nas relações consumeristas, a responsabilidade por vício no produto ou serviço recai, solidariamente, sobre todos os integrantes da **cadeia de fornecimento**, consoante a pacífica jurisprudência desta Corte Superior, firmada à luz dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Em âmbito doutrinário, Antonio Herman V. Benjamin, Claudia Lima Marques e Leonardo Roscoe Bessa bem definem a extensão do termo "cadeia de fornecimento":

> *"[...]*
> *O art. 3.º do CDC bem especifica que o sistema de proteção do consumidor considera como fornecedores **todos os que participam da cadeia de fornecimento de produtos e da cadeia de fornecimento de***

Documento eletrônico VDA48322150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/06/2025 14:27:24
Código de Controle do Documento: fb3e5d56-4945-483a-ab76-f06c56383ac0

> ***serviços*** *(o organizador da cadeia e os demais partícipes do fornecimento direto e indireto, mencionados genericamente como 'toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de [...] prestação de serviços'),* ***não importando sua relação direta ou indireta, contratual ou extracontratual, com o consumidor****.*
>
> *Em outras palavras, o CDC menciona fornecedores, pensando em* ***todos os profissionais da cadeia de fornecimento (de fabricação, produção, transporte e distribuição de produtos e da criação e execução de serviços) da sociedade de consumo****. O parágrafo único do art. 7.º do CDC bem especifica que há mesmo solidariedade nesta cadeia: 'Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo'.* ***As exclusões e exceções serão marcadas pelas próprias normas do CDC****, que, em matéria de produtos, por exemplo, excepcionam os comerciantes em matéria de responsabilidade por defeitos dos produtos, nos arts. 12 e 13, impondo a estes uma responsabilidade apenas subsidiária, se bem que independente de culpa. Nos demais casos a responsabilidade é da cadeia como um todo e solidariamente, como especificam também os arts. 14,* caput*, 18 e 20 do CDC. Em outras palavras, o método do CDC foi de considerar fornecedor e daí responsável toda a cadeia e de nominar os fornecedores responsáveis, caso não sejam todos os presentes na cadeia"* (*Manual de direito do consumidor* [livro eletrônico], 6ª ed., São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, RB-3.6 - grifou-se).

Impõe-se examinar, contudo a posição das empresas securitizadoras, perante o consumidor, no contrato de promessa de compra e venda de imóveis.

A atividade de securitização surgiu como uma estratégia financeira para atender à necessidade de empresas de antecipar o recebimento de seus créditos, tornando-os mais líquidos e acessíveis no mercado financeiro. Essa técnica, com raízes em mercados como o norte-americano e o europeu, visa transformar dívidas em títulos negociáveis, permitindo que as empresas obtenham recursos antes do vencimento previsto das suas contas a receber.

A definição legal de securitização é aquela estabelecida no parágrafo único do art. 18 da Lei nº 14.430/2002:

> *"É considerada operação de securitização a aquisição de direitos creditórios para lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários perante investidores, cujo pagamento é primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam."*

No ramo imobiliário, a atividade de securitização atua na transformação de créditos imobiliários (como financiamentos, aluguéis e outros recebíveis) em títulos negociáveis no mercado de capitais, permitindo, com essa prática, que as empresas desse setor, como construtoras, incorporadoras e loteadoras, obtenham recursos para financiar novos projetos.

No início desse processo, as empresas do ramo imobiliário transferem seus créditos para a sociedade securitizadora, que os utiliza como base para a emissão de títulos negociáveis, a exemplo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que, por sua vez, são ofertados a investidores em busca de rentabilidade. Ao final, os recursos captados dos investidores são repassados para as empresas do ramo imobiliário, que os utiliza nos financiamentos de seus projetos.

Na condição de cessionária dos créditos repassados pelas empresas do setor imobiliário, as sociedades securitizadoras, responsáveis pela cobrança desse créditos, têm sido sistematicamente incluídas no polo passivo das ações de rescisão de

Documento eletrônico VDA48322150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/06/2025 14:27:24
Código de Controle do Documento: fb3e5d56-4945-483a-ab76-f06c56383ac0

contrato de promessa de compra e venda de imóvel, sendo, inclusive, condenadas solidariamente a devolver os valores pagos pelos promitentes compradores, sob o fundamento de que cedente e cessionário, nesse caso, integram a mesma cadeia de consumo, o que não se afigura correto.

Em percuciente estudo sobre o tema – *A responsabilidade civil da sociedade securitizadora de crédito imobiliário perante o consumidor* (*in* Revista de Estudos Jurídicos do Superior Tribunal de Justiça, v. 2, n. 2, jul./dez., 2021) –, Deborah Fonseca Fernandes inicia sua exposição pela importante diferenciação que se deve fazer entre os institutos da "cessão de crédito" e da "cessão de posição contratual", como já bem salientado em julgado da relatoria do eminente Ministro Marco Aurélio Bellizze:

> *"[...]*
> *Na cessão de contrato, o cedente transfere a sua própria posição contratual ao cessionário, compreendendo nisto seus créditos e débitos que, então, passa a substituí-lo na relação jurídica originária. Se, na cessão de crédito, ocorre como o próprio nome já indica, a transferência meramente do crédito, na cessão da posição contratual, transfere-se todo um complexo de obrigações: débitos, créditos, acessórios, prestações em favor de terceiros, deveres de abstenção, etc."*

O acórdão respectivo está assim ementado:

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA. AÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE AÇÕES. CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL. LEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO. VALIDADE DA CESSÃO. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DA COMPANHIA TELEFÔNICA CEDIDA. RAZÕES RECURSAIS QUE ALEGAM A DISPENSA DESSA ANUÊNCIA POR SE TRATAR DE CESSÃO DE CRÉDITO. INSTITUTOS JURÍDICOS DISTINTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 /STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*
> *1.* ***A cessão de posição contratual é instituto jurídico que não se confunde com a cessão de crédito****.*
> *2.* ***Para que a cessão de crédito seja eficaz em relação ao cedido, basta que o cedente o notifique. Tratando-se de cessão contratual, porém, é preciso que haja anuência do contratante cedido****.*
> *3. De acordo com o Tribunal de origem, teria havido, no caso, uma cessão de contrato, e não uma cessão de crédito. Assim, como a cedida não anuiu com essa transferência, ela seria invalidada/ineficaz em relação à empresa telefônica, carecendo o cessionário de legitimidade para pleitear, dessa sociedade, a complementação de ações.*
> *4. O recurso especial fulcrado na tese de que a anuência da cedida seria dispensável por se tratar, no caso, de uma cessão de crédito, esbarra nas Súmulas n. 5 e 7/STJ, pois o Tribunal de origem afirmou expressamente tratar-se de uma cessão de contrato.*
> *5. Agravo interno improvido."* (AgInt no REsp 1.591.138/RS, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/9/2016, DJe de 21/9/2016 - grifou-se.)

Em relação ao tema, destaca a estudiosa que

> *"[...] ao ceder o crédito* [nas operações de securitização] ***não há cessão das obrigações assumidas pela construtora*** [cessão de posição contratual]*, mas apenas a cessão do seu crédito. Ou seja,* ***ela deixa de ser a credora daquele adquirente, mas permanece obrigada a entregar o imóvel****, pois no negócio jurídico de cessão de crédito há única e exclusivamente a cessão de crédito, e não de dívidas ou obrigações, situação em que se estaria diante de uma assunção de dívida, com a necessária anuência prévia do adquirente-credor"* (ob. cit., págs. 233/234 - grifou-se).

Documento eletrônico VDA48322150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/06/2025 14:27:24
Código de Controle do Documento: fb3e5d56-4945-483a-ab76-f06c56383ac0

Deborah Fernandes também ressalta a importância de bem delimitar a extensão da cadeia de fornecimento, de modo a impedir que todo e qualquer agente que atue no mercado esteja sujeito a reparar prejuízos experimentados por produtos ou serviços que com ele não tenham nenhuma vinculação, apesar de ter participado de alguma forma do negócio entabulado, concluindo, ao final, que

> *"[...] o consumidor que adquire da construtora unidade imobiliária celebra com ela contrato de compra e venda e se compromete a pagar o preço de determinada forma, parcelada. Esse contrato origina um crédito para a construtora (ou incorporadora, por exemplo) e detentora deste crédito ela pode dele dispor, havendo, em muitos casos, previsão expressa no contrato sobre a possibilidade de cessão de créditos para que o consumidor esteja munido de informações claras e adequadas.*
>
> ***A mera cessão de créditos é negócio jurídico restrito e tem como objeto apenas a transferência do crédito da construtora para o cessionário**. Ela continua responsável e obrigada por cumprir as obrigações firmadas no contrato celebrado com o consumidor, como a entrega em determinado prazo, pois não houve cessão de dívidas (a denominada 'assunção de dívidas' pelo Código Civil), tampouco cessão de posição contratual (que é negócio jurídico complexo com substituição da parte integralmente em sua posição no contrato celebrado).*
>
> *A sociedade securitizadora, por seu turno, cessionária do crédito e única legalmente autorizada a emitir, com o termo de securitização, o Certificado de Recebíveis Imobiliários, realiza a colocação do título, de livre negociação e lastreado no crédito imobiliário, no mercado financeiro para aquisição por investidores.*
>
> *Com a cessão de créditos ela passa a realizar a cobrança e com o adimplemento realiza o pagamento da remuneração aos investidores. Em caso de desfazimento judicial do contrato, com rescisão, a securitizadora precisará responder perante os investidores e ser ressarcida pela cedente do crédito, que transferiu um crédito inexistente.*
>
> *Ocorre que, **a sua inclusão como corresponsável solidária pelas obrigações da construtora ou da incorporadora pelos deveres que estas assumiram com o consumidor é indevida. O contrato imobiliário é negócio subjacente e sem que haja participação nessa cadeia de fornecedores da sociedade securitizadora**.*
>
> *Diferente, contudo, se o consumidor é cobrado por valor indevido da securitizadora ou se ela, após a cessão de créditos, insere juros diversos dos pactuados ou altera o índice de correção monetária, modificando o que havia sido contratualmente estabelecido. Nestes casos, inquestionável a presença da relação de consumo e da aplicação das regras do Código de D efesa do Consumidor.*
>
> ***A responsabilização da sociedade securitizadora sob o argumento de pertencer à cadeia de fornecedores por realizar a cobrança das parcelas do preço deixa de analisar a verdadeira vinculação entre as partes e realiza inadequada aplicação da responsabilidade solidária**, pois a participação da securitizadora não ocorre na cadeia relacionada ao contrato de compra e venda, assim como a operadora de cartão de crédito igualmente não responde por vícios relacionados ao bem comprado com o cartão"* (ob. cit., págs. 241/242 - grifou-se).

De fato, o § 12 do art. 31-A da Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações Imobiliárias), incluído pela Lei nº 10.931/2004, é absolutamente claro ao dispor que

> *"A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como **a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis**"* (grifou-se).

Documento eletrônico VDA48322150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/06/2025 14:27:24
Código de Controle do Documento: fb3e5d56-4945-483a-ab76-f06c56383ac0

Logo se vê que nem mesmo a transmissão da propriedade fiduciária implica a transferência das obrigações assumidas pelas construtoras para as sociedades securitizadoras.

Vale também lembrar que nesta Corte Superior prevalece o entendimento de que a instituição financeira, em regra, não é parte legítima para figurar no polo passivo de ação ajuizada pelo consumidor na qual se discute apenas o contrato de compra e venda por vício do produto/serviço, e não o de financiamento, haja vista a autonomia dos negócios jurídicos realizados, ressalvada a hipótese em que o ente bancário integra o mesmo grupo econômico do fornecedor, a exemplo dos denominados "bancos de montadoras" de veículos.

Relativamente ao financiamento de imóveis, também já se decidiu que 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.

Nesse sentido:

> *"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.*

Documento eletrônico VDA48322150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/06/2025 14:27:24
Código de Controle do Documento: fb3e5d56-4945-483a-ab76-f06c56383ac0

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 1.863.680/SP, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025 - grifou-se.)

Na situação ora examinada, o distanciamento entre a atividade das construtoras, incorporadoras, etc. e aquela desempenhada pelas securitizadoras de créditos imobiliários é ainda maior, visto que estas não emprestam recursos, tampouco financiam o empreendimento.

Oportuno conferir, ainda, emblemático julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, em que a matéria foi também enfrentada sob a ótica do compromisso assumido pelas empresas securitizadoras para com os investidores, sem nenhum vínculo com a relação adjacente firmada entre empresas do ramo imobiliário e consumidores:

"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRELIMINAR REJEITADA. RESILIÇÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RESPONSABILIDADE PELA RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. Pela teoria da asserção, pertinência subjetiva da ação é verificada em abstrato e à luz da narrativa apresentada na petição inicial. No caso, embora alegue não relação com o requerente, a atividade desenvolvida pela apelante teve ligação com o negócio empreendido pela vendedora, tendo sido, inclusive, responsável pela emissão de documentos de cobrança e identificação, perante o adquirente, como legitimada para reclamar os créditos oriundos do contrato de compra e venda. Assim, pela teoria da aparência, de fato e aos olhos do comprador, integrava a cadeia negocial, haja vista a relação mantida com a vendedora, atraindo, sob esse aspecto, a pertinência subjetiva da ação. A verificação da procedência ou não da pretensão deduzida em seu desfavor constitui, todavia, matéria atinente ao mérito.

2. ***Securitização de créditos imobiliários constitui operação financeira regulada pela Lei 9.514/1997, que permite a emissão de títulos ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários presentes ou futuros — incluindo aqueles oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação — que poderão ser ofertados no mercado de capitais, por intermédio de companhia securitizadora, com vistas a captação de recursos. Assim, por meio dessa operação, o titular de um crédito imobiliário, desejando obter recursos para a execução das suas atividades, segrega ativos do seu patrimônio, que serão utilizados como lastro para a emissão de títulos ou valores mobiliários. Esse ativo, representado pela emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) — título de crédito regulamentado pela Lei 10.931/2004 — é cedido para uma companhia securitizadora que, por sua vez, emite Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (títulos lastreados nos direitos créditos imobiliários) que serão colocados no mercado de capitais a fim de obter recursos junto a investidores****.*

3. Nesse tipo de transação, os créditos não são cedidos livremente a um terceiro. A transferência (cessão) é vinculada a um propósito específico e ocorre no âmbito de uma operação distinta, de securitização de créditos, que se destina exclusivamente à afetação de recursos com o fim de viabilizar a consecução do empreendimento imobiliário. Nesse contexto, ***a companhia securitizadora que, por meio dessa operação, viabilizou recursos à construtora, assume a condição de credora fiduciária dos créditos cedidos, não passando, todavia, a ostentar posição no negócio jurídico originário que lastreou a emissão do título (compra e venda)****.*

Documento eletrônico VDA48322150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/06/2025 14:27:24
Código de Controle do Documento: fb3e5d56-4945-483a-ab76-f06c56383ac0

Tanto é que o devedor (comprador) não intervém nessa operação. O art. 35 da Lei 9.514/1997 inclusive dispensa a sua notificação nas cessões de crédito para fins de securitização de créditos imobiliários.
4. Nas operações de securitização imobiliária ocorre ainda a segregação dos créditos que lastreiem a emissão do título a partir do estabelecimento de um regime fiduciário (art. 9º da Lei 9.514/1997), que é instituído por meio do termo de securitização (art. 10, caput da Lei 9.514/1997), conforme previsto no caso em análise. ***A consequência da constituição do regime fiduciário é a criação de um patrimônio separado que não integra nem se confunde com o patrimônio da companhia securitizadora (arts. 10 e 11 da Lei 9.514/1997), que apenas se torna responsável pela administração no interesse dos investidores beneficiários (arts. 12 e 13 da Lei 9.514/1997). Essa incumbência legal justifica o fato de os créditos afetados ao patrimônio separado (pagamentos efetuados pelos compradores advindos dos contratos de compra e venda) serem geridos, arrecadados e depositados pela companhia securitizadora nas contas vinculadas à operação, o que, todavia, não a torna integrante dessa cadeia de fornecimento (relação de consumo).***
5. Embora os créditos imobiliários afetados que serviram como lastro para a emissão dos títulos sejam oriundos do contrato de compra e venda, ***a companhia securitizadora cessionária que administra o patrimônio fiduciário não responde diretamente pelo negócio jurídico originário, nem se torna coobrigada pelas atribuições contratuais próprias da promitente vendedora, dentre elas a de promover a restituição dos valores pagos pelo comprador no caso de rescisão contratual****, conforme previsto no instrumento de compra e venda, o que impõe o afastamento da condenação solidária.*
6. Recurso conhecido, preliminar rejeitada e, no mérito, parcialmente provido."
(TJDFT, Acórdão 1294122, 0705883-06.2019.8.07.0015, Rel. Maria Ivatônia, Quinta Turma Cível, julgado em 28/10/2020, DJe de 5/11/2020 - grifou-se.)

Visto desse modo, a responsabilidade das empresas securitizadoras em demandas relacionadas a contrato de promessa de compra e venda de imóveis deve ficar restrita, em princípio, a eventuais questionamentos da forma de cobrança do crédito a elas cedido ou a outras circunstâncias em que a sua atuação guardar pertinência direta com o objeto contratado pelo consumidor.

Entendimento em sentido contrário, a propósito, poderia representar um verdadeiro entrave à atividade de securitização de créditos imobiliários, com prejuízos para todo o setor.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para afastar a condenação solidária imposta à ora recorrente, que deve ser excluída do polo passivo da lide, a ensejar a condenação da autora ao pagamento de verba honorária em favor do advogado da parte excluída, desde já fixada em 5% (cinco por cento) do valor atualizado da causa.

É o voto.

Documento eletrônico VDA48322150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/06/2025 14:27:24
Código de Controle do Documento: fb3e5d56-4945-483a-ab76-f06c56383ac0

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0316153-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.206.601 / CE**

Número Origem: 01224191620198060001

PAUTA: 17/06/2025 JULGADO: 17/06/2025

Relator
Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	HABITASEC SECURITIZADORA S.A
ADVOGADO	:	REINALDO OLIVEIRA SIVELLI - SP276606
RECORRIDO	:	FAZENDA IMPERIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS	:	RODOLFO LICURGO TERTULINO DE OLIVEIRA - CE010144 JOSÉ ÍTALO FROTA BEZERRA - CE047344
INTERES.	:	HILZETE OLIVEIRA DE CASTRO
INTERES.	:	MARCELA LEITE CORREIA
ADVOGADO	:	JOSE FLAVIO LOPES DE MENESES FILHO - CE040518
INTERES.	:	GEAC COBRANCA E APOIO ADMINISTRATIVO LTDA
OUTRO NOME	:	GESTART SERVICOS CONDOMINIAIS LTDA

ASSUNTO: DIREITO DO CONSUMIDOR - Responsabilidade do Fornecedor - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA48292430 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 17/06/2025 18:06:05
Código de Controle do Documento: 81EA672E-6B2A-4E40-A436-61EEEC5A27F2