



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2179944 - SP(2024/0415965-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS : IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976
CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
PATRICIA RIOS SALLES DE OLIVEIRA - SP156383
RECORRIDO : LILIAN ABASTO IGLESIAS
RECORRIDO : MARCOS ANTONIO IGLESIAS
ADVOGADO : SIDNEY AUGUSTO PIOVEZANI - SP114105

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS E CRÉDITOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CESSIONÁRIO. RECONHECIMENTO. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA QUE NÃO INTEGRA A CADEIA DE FORNECIMENTO DO IMÓVEL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO INCIDÊNCIA NA HIPÓTESE EM TELA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A cessionária de créditos não responde por ilícito praticado pelo cedente, pois não integra a cadeia de fornecimento do bem imóvel e, portanto, não incide as regras do Código de Defesa do Consumidor.
2. A cessionária é parte ilegítima para figurar no polo passivo de ação de resolução contratual em que a promitente compradora pretende a restituição de valores pagos.
3. Recurso especial provido.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2179944 - SP (2024/0415965-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS : IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976
CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
PATRICIA RIOS SALLES DE OLIVEIRA - SP156383
RECORRIDO : LILIAN ABASTO IGLESIAS
RECORRIDO : MARCOS ANTONIO IGLESIAS
ADVOGADO : SIDNEY AUGUSTO PIOVEZANI - SP114105

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS E CRÉDITOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CESSIONÁRIO. RECONHECIMENTO. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA QUE NÃO INTEGRA A CADEIA DE FORNECIMENTO DO IMÓVEL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO INCIDÊNCIA NA HIPÓTESE EM TELA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A cessionária de créditos não responde por ilícito praticado pelo cedente, pois não integra a cadeia de fornecimento do bem imóvel e, portanto, não incide as regras do Código de Defesa do Consumidor.
2. A cessionária é parte ilegítima para figurar no polo passivo de ação de resolução contratual em que a promitente compradora pretende a restituição de valores pagos.
3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BANCO PAN S.A. (BANCO PAN), sucessor por incorporação de BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

(BM), contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador ALMEIDA SAMPAIO, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA -- Atraso na entrega do imóvel – Relação de Consumo – Reconhecida a legitimidade passiva do banco – Eis que integrante da cadeia de consumo - Pedido de lucros cessantes – Fixação em 0,5% sobre o valor do contrato (Súmula 161 e 162 do E. TLSP) – Possibilidade de cumulação entre o pedido de rescisão e os lucros cessantes – Invocação de legislação aplicável aos envolvidos na cessão que não é oponível ao consumidor - Recurso desprovido. (e-STJ, fls. 485).

O apelo nobre foi interposto pelo BANCO PAN com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da CF, articulando, em síntese, **(1)** violação dos arts. 29, 31-A, § 12, e 43, II, da Lei nº 4.591/1964; dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC; e dos arts. 265 e 884 do CC, ao sustentar a ilegitimidade passiva e a ausência de responsabilidade solidária do agente financeiro, que atuou apenas como credor fiduciário /cessionário de créditos, sem assumir obrigações de incorporador ou construtor; **(2)** má aplicação do CDC para impor solidariedade, apesar da regra específica do art. 31-A, § 12, da Lei nº 4.591/1964, que afasta a transferência de obrigações ao credor; **(3)** existência de dissídio jurisprudencial com precedentes que reconhecem a ilegitimidade de agente financeiro quando sua atuação se limita ao financiamento e à cessão fiduciária de recebíveis, inclusive em casos análogos.

Houve apresentação de contrarrazões por MARCOS ANTÔNIO IGLESIAS e LILIAN ABASTO IGLESIAS (MARCOS e LILIAN) (e-STJ, fls. 622-632).

O recurso especial foi admitido na origem, por preencher os pressupostos e demonstrar, em tese, violação de lei federal e divergência jurisprudencial (e-STJ, fls. 633 /634).

É o relatório.

VOTO

Da ilegitimidade passiva

Em suas razões recursais, BANCO PAN postulou a incidência da lei 4.591/64, em detrimento da regra geral consumerista, por não se enquadrar na descrição de incorporador, até porque referida lei especial isenta de toda e qualquer responsabilidade aquele que ingressou na relação jurídica como financiador do empreendimento, recebendo os direitos creditórios ou o imóvel em garantia.

Ressaltou que o contrato particular para aquisição do imóvel foi realizado com a corré EMPRESARIAL ALFREDO PUJOL SPE 02 LTDA. (EMPRESARIAL), tendo o BANCO PAN atuado apenas como financiador do empreendimento.

Salientou que tinha a função de fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos emprestados, não podendo ser responsabilizado pelo controle da obra perante terceiros nem pelo atraso causado por culpa exclusiva da construtora.

Disse que eventual emissão de boleto em que figura como beneficiário trata-se de mero mecanismo de garantia do contrato de financiamento, decorrente da cessão fiduciária de créditos, o que não pode ser confundido com a transferência de responsabilidade do empreendimento à instituição financeira.

Pois bem.

De acordo com a moldura fática dos autos, em 19/12/2009, MARCOS e LILIAN firmaram promessa de compra e venda de unidade do empreendimento “Edifício Santana Ideal Office”, por R\$ 207.100,00 (duzentos e sete mil e cem reais), com aditamento em 7/12/2011 para concluir a obra em 12/2012; pagaram R\$ 99.454,73 (noventa e nove mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e setenta e três centavos) até 26/10/2012, mas o imóvel não foi entregue; notificaram extrajudicialmente em 4/2013 pleiteando devolução das parcelas e, diante da resistência, ajuizaram ação de rescisão contratual cumulada com lucros cessantes.

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato; condenar, solidariamente, as rés à restituição integral dos valores pagos, com correção e juros; e ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, desde 10/01/2013 até a data da efetiva entrega do bem ou até a sentença, fixando juros de mora a partir da citação e correção monetária a partir de 10 de janeiro de 2013 (e-STJ, fls. 371-380).

O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve integralmente a sentença, reconhecendo a legitimidade passiva do BANCO PAN e sua responsabilidade solidária como integrante da cadeia de consumo, conforme trechos que ora se transcrevem:

Posta essa premissa, tendo em vista que o banco réu integra a cadeia de fornecedores, responde, de forma solidária, pelos prejuízos advindos ao consumidor, consoante disciplinam os artigos 14, 18 e 25, §1º, do CDC.

Além disso, trata-se de contratos interligados. Em outras palavras, sem sua ação, possivelmente o fato não teria ocorrido, pois a compra somente tornou-se viável diante da parceria financeira firmada entre as partes.

É de se dizer, o banco, ao suceder o contrato, tornou-se beneficiário dos créditos relacionados ao empreendimento, inclusive àqueles envolvendo

a unidade dos autores. Ainda que eles não tenham efetuado nenhum pagamento diretamente ao banco, os valores pagos foram a ele cedidos quando da realização do negócio jurídico com a empresa ré. Não por outro, como bem pontuado na sentença, os autores foram notificados para que os pagamentos fossem direcionados ao banco, o que justifica sua condenação neste feito. (e-STJ, fls. 487/488).

Assim, para legitimar a inclusão do BANCO PAN no polo passivo da demanda, a Corte paulista baseou-se nos arts. 2º, *caput*, 14, 18 e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor.

Ocorre que tal entendimento encontra-se em dissonância com a jurisprudência desta Corte Superior, firmada no sentido de que a cessionária de créditos não responde por ilícito praticado pelo cedente, pois não integra a cadeia de fornecimento do bem imóvel e, portanto, não incide as regras do Código de Defesa do Consumidor.

Confirmam-se:

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)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS E CRÉDITOS. CESSIONÁRIA. ILEGITIMIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DESNECESSIDADE. TESE JURÍDICA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A cessionária de créditos não responde por ilícito decorrente de conduta do cedente.

2. Não há que se falar em legitimidade da cessionária para figurar no polo passivo de ação de resolução contratual na qual a compradora pretende a restituição de valores pagos no âmbito do contrato de compra e venda de imóvel.

3. O provimento do recurso especial não esbarrava no óbice da Súmula nº 7 do STJ, visto que não dependia de reexame de fatos e provas, mas apenas o exame da tese jurídica.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.636.039/MG, relator minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 29/11/2024)

Assim, é de se concluir que a cessionária é parte ilegítima para figurar no polo passivo de ação de resolução contratual em que os promitentes-compradores pretendem a restituição de valores pagos.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para reconhecer a ilegitimidade passiva do BANCO PAN e, em relação a ele, julgar o feito extinto sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, inciso VI, do CPC.

Em razão da sucumbência, condeno MARCOS e LILIAN ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios devidos ao patrono do BANCO PAN, fixados em 10% do valor da causa.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.179.944 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0415965-5

Número de Origem:
10019336120188260001

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO PAN S.A.

ADVOGADOS : IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976

CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

PATRICIA RIOS SALLES DE OLIVEIRA - SP156383

RECORRIDO : LILIAN ABASTO IGLESIAS

RECORRIDO : MARCOS ANTONIO IGLESIAS

ADVOGADO : SIDNEY AUGUSTO PIOVEZANI - SP114105

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao 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, 09 de fevereiro de 2026