



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2229337 - SP (2025/0063343-0)

RELATORA	: MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	: TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DE GARANTIAS S.A.
ADVOGADO	: ALEXANDRE JAMAL BATISTA- SP138060
AGRAVADO	: ANTONIO PAZIANOTTO
AGRAVADO	: IDALINA APARECIDA TARASCO PAZIANOTTO
ADVOGADO	: GUSTAVO SALVADOR FIORE- SP343317
INTERES.	: DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA
INTERES.	: EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA- IPIGUA I- SPE LTDA
INTERES.	: EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS MACHADO IPIGUA-II SPE LTDA
ADVOGADA	: IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS- SP445415

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. RECORRENTE INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores.
2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido.
4. Agravo interno não 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2229337 - SP(2025/0063343-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DE GARANTIAS S.A.
ADVOGADO : ALEXANDRE JAMAL BATISTA - SP138060
AGRAVADO : ANTONIO PAZIANOTTO
AGRAVADO : IDALINA APARECIDA TARASCO PAZIANOTTO
ADVOGADO : GUSTAVO SALVADOR FIORE - SP343317
INTERES. : DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA
INTERES. : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - IPIGUA I - SPE LTDA
INTERES. : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS MACHADO IPIGUA-II SPE LTDA
ADVOGADA : IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS - SP445415

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. RECORRENTE INTEGRANTE DA CADEIA DE CONSUMO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores.
2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por TRUE SECURITIZADORA S.A. contra decisão unipessoal que não conheceu do recurso especial.

Ação: de rescisão contratual c/c restituição de valores, ajuizada por ANTONIO PAZIANOTTO E IDALINA APARECIDA TARASCO PAZIANOTTO, em face de EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MACHADO IPIGUÁ II SPE LTDA, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA IPIGUÁ I SPE LTDA, DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA E TRUE SECURITIZADORA S/A.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: “1) declarar rescindido o contrato celebrado entre partes, por desistência dos autores, devendo o imóvel ser restituído à parte ré, confirmando a liminar deferida anteriormente; 2) condenar a parte requerida a restituir aos autores quantia equivalente a 80% dos valores pagos, com correção monetária a partir dos

respectivos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, permitindo, ainda, a dedução pela requerida, de indenização por fruição/indisponibilidade e eventuais pendências relativas a impostos, taxas e despesas condominiais pendentes até a retomada da posse do imóvel pela empreendedora, tudo a ser apurado em liquidação de sentença” (e-STJ fl. 579).

Acórdão: não conheceu do recurso de apelação interposto por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MACHADO IPIGUÁ II SPE LTDA, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA IPIGUÁ I SPE LTDA E DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA; negou provimento ao recurso de apelação interposto por APICE SECURITIZADORA; e deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto por ANTONIO PAZIANOTTO E IDALINA APARECIDA TARASCO PAZIANOTTO, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. Partes que firmaram instrumento de compra e venda de lote em junho/2013. Desistência dos adquirentes. Sentença de parcial procedência, com a condenação das rés a restituírem 80% dos valores pagos, e ainda, com a condenação dos autores ao pagamento de 0,5% de taxa de ocupação. Irresignação de ambas as partes. DESERÇÃO. Apelantes que deixaram de comprovar a impossibilidade de arcar com o valor do preparo. Prazo concedido para a comprovação ou recolhimento do valor do preparo não atendido. Recurso que não reúne condições para ser conhecido de acordo com o disposto no parágrafo 2º do artigo 1.007 do CPC/2015. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Inocorrência. Cadeia de fornecedores responde solidariamente, nos termos do CDC. Corré Apice Securitizadora, que integra a cadeia de fornecimento em face do consumidor, sendo a beneficiária dos pagamentos efetuados pelo adquirente. TEMA 1095. Julgamento do Tema Repetitivo 1095, que resolveu a questão da aplicação ou não do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária registrado em cartório. RETENÇÃO. Contrato que teve sua vigência por aproximadamente 09 anos. Retenção que visa à compensação das despesas administrativas. Retenção de 20% adequada à hipótese dos autos. TAXA DE FRUIÇÃO. Descabimento. Inadmissibilidade de indenização por ocupação de lote não edificado (AgInt no Resp. 2020258 SP e AgInt no AResp. 2141386 SP). HONORÁRIOS. Honorários advocatícios de 10% do valor da condenação (art. 85, §2º, CPC). Sentença reformada em parte. RECURSO DOS RÉUS NÃO CONHECIDOS, BEM COMO NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DA CORRÉ APICE, ENQUANTO O DA PARTE AUTORA, PROVIDO EM PARTE. (e-STJ fls. 789)

Embargos de declaração: opostos por DAMHA URBANIZADORA, foram rejeitados (e-STJ fl. 963); opostos por ANTONIO E IDALINA, foram acolhidos para o fim de majorar os honorários advocatícios de 10% para 12% sobre o valor da condenação (e-STJ fl. 980).

Recurso especial interposto por TRUE SECURITIZADORA S.A: alega violação dos arts. 29 e 31-A, § 12, da Lei 4.591/1964, bem como dissídio

jurisprudencial. Afirmar que a securitizadora atua como mera cessionária de créditos, não integrando a cadeia de consumo nem assumindo obrigações do contrato de compra e venda. Aduz que a cessão de recebíveis não transfere as responsabilidades do incorporador ou loteador, inclusive quanto à devolução de valores em hipóteses de rescisão. Insiste que “não sendo incorporadora/construtora e sequer integrando o grupo econômico da Corrê, não é aplicável à Recorrente True o artigo 7º do CDC, pois ela não faz parte da cadeia de consumo” (e-STJ fl. 824). Requer, em síntese, a declaração de sua ilegitimidade passiva.

Recurso especial interposto por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA E OUTROS (e-STJ fl. 897).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP negou seguimento ao recurso especial interposto por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA E OUTROS (e-STJ fl. 1015), e inadmitiu o recurso interposto por TRUE SECURITIZADORA (e-STJ fl. 1018). Sobreveio interposição de agravo interno por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA E OUTROS e agravos em recurso especial por TRUE SECURITIZADORA e EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA E OUTROS.

Decisões unipessoais desta Relatora: (i) não conheceu do agravo em recurso especial interposto por DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA., EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA IPIGUA I - SPE LTDA. e EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MACHADO IPIGUA-II SPE LTDA, sendo que não houve a interposição de agravo interno contra essa decisão (e-STJ fl. 1106-1107); (ii) conheceu do agravo em recurso especial interposto por TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS S. A. e determinou a sua reautuação como recurso especial (e-STJ fl. 1108); e (iii) não conheceu do recurso especial interposto por TRUE ADMINISTRADORA.

Agravo interno: reitera os fundamentos anteriormente apresentados, bem como pugna pelo conhecimento do recurso especial e suspensão do processo em atenção ao Tema 1.348/STJ.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

1. A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

I. DA PRELIMINAR DE SUSPENSÃO PROCESSUAL

2. O Tema 1348/STJ, com determinação de suspensão do processamento dos recursos especiais e agravos em recurso especial em trâmite, busca “definir a legislação aplicável para situações de rescisão de contratos de compra e venda de imóveis garantidos por alienação fiduciária, na eventualidade de desistência do adquirente, sem que tenha havido a sua constituição em mora”.

3. Por outro lado, o processo sob julgamento controverte questão diversa daquela que fora afetada por esta Corte de Justiça. No ponto, é imperioso reprisar a conclusão adotada pelo Juízo na sentença, *in verbis*: “Quanto à aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, não assiste razão à ré TRUE SECURITIZADORA S/A, na medida em que inexistente a alegada alienação fiduciária, além de que o registro existente anteriormente foi cancelado em 02.09.2020 (fls. 561/562). Portanto, não incidem as disposições da Lei nº 9.514/97, não havendo que se falar em impossibilidade jurídica do pedido” (e-STJ fl. 576).

4. Afasta-se, portanto, a preliminar de suspensão do processo.

II. DO REEXAME DE FATOS E PROVAS

5. Conforme mencionado na decisão unipessoal, o acórdão estadual concluiu pela legitimidade da parte recorrente em atenção às particularidades fático-probatórias dos autos, notadamente diante da emissão e do recebimento dos boletos bancários diretamente para os consumidores, *in verbis*:

“DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRÉ APICE SECURITIZADORA

Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva da Ré- Apelante, porquanto, uma vez que em face do consumidor, ela integra a cadeia de fornecimento, sendo a beneficiária dos pagamentos efetuados pelo adquirente. A relação existente entre a vendedora originária e a empresa de securitização não tem o condão de afastar a solidariedade passiva perante o consumidor, tratando-se de manifesta relação de consumo.

Ainda, conforme o art. 7º do CDC, toda a cadeia de fornecimento do produto ou serviço responde, solidariamente, perante o consumidor, a quem não cabe distinguir os caminhos e estratégias da administração dos negócios.

Não obstante, ainda que a Apice Securitizadora, por força do disposto no art. 31 -A, §12 da Lei 4.591/64, não tenha responsabilidade pelas obrigações da cedente, é certo que tal restrição diz respeito apenas às atividades inerentes à construção e incorporação do loteamento, tais como má qualidade da obra ou atraso na entrega. In casu, trata-se de rescisão c/c restituição das parcelas, sendo certo que o pagamento das prestações lhe era dirigido (fl. 75).

Esse proceder, onde uma formaliza a avença e a outra gerencia questões afetas à transação imobiliária, incluindo-se a APICE SECURITIZADORA que emitia/recebia boletos bancários de pagamento, confunde o consumidor, o qual não sabe, ao certo, com quem está contratando. Aos seus olhos, não é nada fácil compreender a distinção “interna corporis” de cada uma delas, uma vez que as empresas, ainda que tenham distintos registros comerciais ou fiscais, aparentam ser uma única empresa divulgando, comercializando e gerenciando a venda do imóvel.

Por isso, incide na hipótese, a “teoria da aparência”, uma vez que o consumidor autêntico terceiro frente às relações jurídicas estabelecidas entre tais empresas não pode ser penalizado pelos meandros empresariais que regem tais transações. Assim, qualquer uma, ou todas, podem figurar no polo passivo da demanda porque integram a mesma cadeia de fornecimento de serviços de alienação de imóveis, devendo responder, solidariamente, pelos prejuízos causados aos compradores (art. 7º, parágrafo único, do CDC)” (Apelação Cível 1021938-57.2020.8.26.0576; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador).” (e-STJ fls. 793-794)

6. No ponto, reitera-se que alterar o decidido no acórdão impugnado exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado neste momento processual em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

III. DA PREJUDICIALIDADE DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL

7. Do mesmo modo, recorda-se que, nos termos da iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7/STJ acerca do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.155.038/SP, Terceira Turma, DJe 12/12/2025 e AgInt no AREsp n. 2.915.074/RS, Quarta Turma, DJe 28/11/2025.

8. A propósito, veja-se os seguintes precedentes desta Corte: REsp 1.613.613/RJ, 3ª Turma, DJe 18/6/2018 e AgInt no REsp n. 1.393.759/SC, 4ª Turma, DJe 23/8/2019.

9. A decisão monocrática, portanto, não merece reforma.

10. Por fim, afasta-se a pretensão de majoração dos honorários recursais nesse momento processual, com fundamento no AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, Segunda Seção, DJe 19/10/2017 (e-STJ fl. 1140).

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno no recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.229.337 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0063343-0

Número de Origem:
10514118820208260576

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DE GARANTIAS S.A.

ADVOGADO : ALEXANDRE JAMAL BATISTA - SP138060

RECORRENTE : DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA

RECORRENTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - IPIGUA I - SPE
LTDA

RECORRENTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS MACHADO IPIGUA-II SPE
LTDA

ADVOGADA : IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS - SP445415

RECORRIDO : ANTONIO PAZIANOTTO

RECORRIDO : IDALINA APARECIDA TARASCO PAZIANOTTO

ADVOGADO : GUSTAVO SALVADOR FIORE - SP343317

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DE GARANTIAS S.A.

ADVOGADO : ALEXANDRE JAMAL BATISTA - SP138060

AGRAVADO : ANTONIO PAZIANOTTO

AGRAVADO : IDALINA APARECIDA TARASCO PAZIANOTTO

ADVOGADO : GUSTAVO SALVADOR FIORE - SP343317
INTERES. : DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA
INTERES. : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - IPIGUA I - SPE LTDA
INTERES. : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS MACHADO IPIGUA-II SPE
LTDA
ADVOGADA : IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS - SP445415

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026