



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2895936 - MG (2025/0105194-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : CLEBER BORGES MOSCARDINI - MG098192
FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932
SERGIO ANTONIO DE RESENDE - MG007883
NILSON REIS JÚNIOR - MG085598
AGRAVADO : JOSUE BISPO DE OLIVEIRA
ADVOGADA : ANA LUISA ALVARENGA MARCHEZINI - MG160269

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (RECEBÍVEIS). DISTINÇÃO ENTRE CESSÃO DE CRÉDITO E CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL. ART. 286 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE TRANSFERÊNCIA DOS DEVERES DE CONSTRUIR OU FISCALIZAR. MERA AQUISIÇÃO ATIVA DE FLUXO FINANCEIRO. IMPOSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DA CESSIONÁRIA NA CADEIA DE FORNECIMENTO DO PRODUTO (CDC, ARTS. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, E 25, § 1º). FATO DO SERVIÇO IMPUTÁVEL EXCLUSIVAMENTE À LOTEADORA CEDENTE. REVALORAÇÃO JURÍDICA DOS FATOS DELINEADOS NA ORIGEM. AFASTAMENTO DOS ÓBICES DAS SÚMULAS N. 7 E 211 DO STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO CONFIGURADO. ILEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* RECONHECIDA. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, QUANTO ÀS RECORRENTES (CPC, ART. 485, VI). AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. Razões de decidir

1. A controvérsia cinge-se em definir se as cessionárias de créditos imobiliários (recebíveis) possuem legitimidade passiva *ad causam* em ação de resolução contratual por atraso nas obras de infraestrutura movida pelo adquirente em face da loteadora originária.
2. Inaplicabilidade das Súmulas n. 7 e 211 do STJ, porquanto a moldura fática delimitada no acórdão recorrido restou incontroversa e a matéria federal atinente à distinção dos efeitos contratuais foi devidamente prequestionada, remanescendo unicamente a reavaliação jurídica dos fatos delineados na origem.
3. A cessão de crédito opera tão somente a transferência da posição ativa da relação obrigacional (direito de receber as parcelas pecuniárias), nos termos do art. 286 do Código Civil, não se confundindo com a cessão de posição contratual (cessão de contrato), a qual pressupõe a transferência integral do complexo de direitos e deveres anexos.
4. Inexistindo assunção de obrigação de fazer concernente à execução, fiscalização ou implementação das obras de infraestrutura do loteamento, a mera aquisição securitária ou fiduciária de recebíveis imobiliários possui natureza estritamente financeira, o que afasta as cessionárias da cadeia de consumo (CDC, arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º).
5. *“1. Afasta-se a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, porque o acórdão apreciou de forma suficiente as questões controvertidas. 2. A cessionária de crédito não integra a cadeia de fornecimento quanto ao inadimplemento da obrigação principal, não ostenta legitimidade passiva em demanda que tem por finalidade rescisão contratual e indenização fundada em atraso nas obras de infraestrutura de loteamento. 3. Incide compreensão de que não há reexame de provas, afastando a Súmula n. 7 do STJ”* (AREsp n. 2.953.447/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026).

II. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial conhecido para dar provimento ao recurso especial, reconhecendo a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* de IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. e MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, julgando extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação a ambas, com fundamento no art. 485, VI, do CPC.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2895936 - MG (2025/0105194-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : CLEBER BORGES MOSCARDINI - MG098192
FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932
SERGIO ANTONIO DE RESENDE - MG007883
NILSON REIS JÚNIOR - MG085598
AGRAVADO : JOSUE BISPO DE OLIVEIRA
ADVOGADA : ANA LUISA ALVARENGA MARCHEZINI - MG160269

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (RECEBÍVEIS). DISTINÇÃO ENTRE CESSÃO DE CRÉDITO E CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL. ART. 286 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE TRANSFERÊNCIA DOS DEVERES DE CONSTRUIR OU FISCALIZAR. MERA AQUISIÇÃO ATIVA DE FLUXO FINANCEIRO. IMPOSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DA CESSIONÁRIA NA CADEIA DE FORNECIMENTO DO PRODUTO (CDC, ARTS. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO, E 25, § 1º). FATO DO SERVIÇO IMPUTÁVEL EXCLUSIVAMENTE À LOTEADORA CEDENTE. REVALORAÇÃO JURÍDICA DOS FATOS DELINEADOS NA ORIGEM. AFASTAMENTO DOS ÓBICES DAS SÚMULAS N. 7 E 211 DO STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO CONFIGURADO. ILEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* RECONHECIDA. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, QUANTO ÀS RECORRENTES (CPC, ART. 485, VI). AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. Razões de decidir

1. A controvérsia cinge-se em definir se as cessionárias de créditos imobiliários (recebíveis) possuem legitimidade passiva *ad causam* em ação

de resolução contratual por atraso nas obras de infraestrutura movida pelo adquirente em face da loteadora originária.

2. Inaplicabilidade das Súmulas n. 7 e 211 do STJ, porquanto a moldura fática delimitada no acórdão recorrido restou incontroversa e a matéria federal atinente à distinção dos efeitos contratuais foi devidamente prequestionada, remanescendo unicamente a reavaliação jurídica dos fatos delineados na origem.

3. A cessão de crédito opera tão somente a transferência da posição ativa da relação obrigacional (direito de receber as parcelas pecuniárias), nos termos do art. 286 do Código Civil, não se confundindo com a cessão de posição contratual (cessão de contrato), a qual pressupõe a transferência integral do complexo de direitos e deveres anexos.

4. Inexistindo assunção de obrigação de fazer concernente à execução, fiscalização ou implementação das obras de infraestrutura do loteamento, a mera aquisição securitária ou fiduciária de recebíveis imobiliários possui natureza estritamente financeira, o que afasta as cessionárias da cadeia de consumo (CDC, arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º).

5. *“1. Afasta-se a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, porque o acórdão apreciou de forma suficiente as questões controvertidas. 2. A cessionária de crédito não integra a cadeia de fornecimento quanto ao inadimplemento da obrigação principal, não ostenta legitimidade passiva em demanda que tem por finalidade rescisão contratual e indenização fundada em atraso nas obras de infraestrutura de loteamento. 3. Incide compreensão de que não há reexame de provas, afastando a Súmula n. 7 do STJ”* (AREsp n. 2.953.447/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026).

II. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial conhecido para dar provimento ao recurso especial, reconhecendo a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* de IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. e MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, julgando extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação a ambas, com fundamento no art. 485, VI, do CPC.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência da Súmula n. 7/STJ, sob o fundamento de que a pretensão de simples reexame do acervo probatório não enseja recurso especial (fls. 1.217-1.219).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 1.105):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – PRELIMINAR – ILEGITIMIDADE PASSIVA – EMPRESAS INTEGRANTES

DA CADEIA DE CONSUMO – REJEIÇÃO – PREJUDICIAL DE MÉRITO – PRESCRIÇÃO – PRAZO DECENAL – NÃO OCORRÊNCIA – MÉRITO – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA – RESTITUIÇÃO DOS VALORES – DEVOLUÇÃO DE ARRAS – FORMA DOBRADA – ARTIGO 418 DO CÓDIGO CIVIL – INCIDÊNCIA DOS JUROS DE MORA – CITAÇÃO – DANOS MORAIS – CONFIGURADOS – PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE – RECURSO NÃO PROVIDO.

- A preambular de ilegitimidade passiva não encontra respaldo em decorrência do benefício auferido pelas recorrentes com o contrato de compra e venda, devendo igualmente responder por eventual inadimplência criada.

- “Versando o presente caso sobre responsabilidade civil decorrente de possível descumprimento de contrato de compra e venda e prestação de serviço entre empresas, está sujeito à prescrição decenal (art. 205, do Código Civil).”

- A pretensão autoral quanto ao desfazimento da relação contratual firmada abrange todas as pessoas jurídicas integrantes da referida transação e, por consequência, estas respondem de forma solidária à inadimplência criada pela ocorrência do atraso na entrega da obra, nos termos do § 1º do artigo 7º do Código de Defesa do Consumidor.

- Considerando que o empreendimento imobiliário só foi parcialmente entregue em 2015, isto é, quase 2 (dois) anos após o prazo, resta devidamente comprovado o descumprimento do negócio jurídico ora debatido, sendo a causa da rescisão contratual fato a ser imputado à ré, na qualidade de fornecedora do produto e/ou serviço.

- Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato por desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado.

- O atraso na entrega de obras sem demonstração da efetiva entrega do empreendimento imobiliário nos moldes como contratado, extrapola os meros aborrecimentos, surgindo o dever de indenizar por abalos morais.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 1.151-1.158).

Nas razões do recurso especial (fls. 1.162-1.178), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC, sustentando negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação válida por parte do Tribunal de origem ao rejeitar os embargos de declaração sem sanar omissões centrais da lide,

(ii) art. 286 do CC, defendendo que a cessão de créditos (recebíveis) não se confunde com a cessão do contrato ou do empreendimento, não havendo transferência de obrigações de fazer (obras de infraestrutura) à cessionária, e

(iii) arts. 7º, parágrafo único, 12, § 3º, I, e 25, § 1º, do CDC, argumentando a inexistência de relação de consumo e de responsabilidade solidária, uma vez que as recorrentes não integram a cadeia de fornecimento do produto ou serviço imobiliário.

No agravo (fls. 1.224-1.232), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta não apresentada (fl. 1.269).

É o relatório.

VOTO

A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Superada a preliminar, por outro lado, impõe-se o afastamento dos óbices de admissibilidade quanto ao mérito.

Diferentemente do assentado pelo juízo de admissibilidade na origem, a controvérsia em julgamento dispensa o reexame do acervo fático-probatório dos autos. Os elementos delineados no acórdão recorrido demonstram, de forma incontroversa, a moldura fática do litígio: o inadimplemento decorreu estritamente do atraso na entrega das obras de infraestrutura por parte da loteadora original, e o vínculo das recorrentes com a relação jurídica decorre unicamente de um instrumento de cessão de direitos creditórios. Cinge-se a questão, portanto, à pura qualificação jurídica desses fatos e à definição do alcance da responsabilidade civil das cessionárias, hipótese que afasta a incidência da Súmula n. 7/STJ.

Ademais, no que tange ao art. 286 do CC, embora a Corte local não tenha feito menção numérica expressa ao dispositivo legal, a tese central acerca da distinção dos efeitos jurídicos entre a cessão de crédito e a cessão de contrato foi amplamente debatida e reiterada em sede de aclaratórios, configurando o prequestionamento ficto da matéria e superando o óbice da Súmula n. 211/STJ.

No mérito, assiste razão às recorrentes.

A jurisprudência desta Quarta Turma, em recentes julgamentos envolvendo o exato contexto fático e jurídico do mesmo empreendimento imobiliário, consolidou o entendimento de que a cessão de créditos (recebíveis) possui natureza eminentemente financeira, não se confundindo com a cessão da posição contratual complexa.

Dessa forma, a empresa que adquire os direitos creditórios decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda passa a deter tão somente a posição ativa de credora das parcelas monetárias, sem assumir o feixe de obrigações de fazer atinentes à edificação ou à implementação de infraestrutura, deveres que permanecem sob a exclusiva responsabilidade da loteadora/incorporadora cedente.

Nesse sentido, transcreve-se o entendimento fixado no âmbito deste Colegiado:

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DE CESSIONÁRIAS DE CRÉDITO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESTA PARTE, DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de negativa de prestação jurisdicional, incidência da Súmula n. 7 do STJ e impossibilidade de análise do dissídio jurisprudencial.

2. A controvérsia versa sobre ação de rescisão contratual c/c restituição dos valores pagos e indenização por danos morais em razão de atraso nas obras de infraestrutura de loteamento.

3. Na sentença, o juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato de promessa de compra e venda por culpa das rés e condená-las, solidariamente, à restituição integral das parcelas pagas, ao pagamento de multa de 2% sobre o valor do contrato e de indenização de R\$ 5.000,00 a cada autor.

4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação apenas para redistribuir os ônus sucumbenciais, mantendo a responsabilidade solidária pela rescisão e pelos danos decorrentes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC por omissão quanto à distinção entre cessão de créditos e cessão de posição contratual e quanto à ilegitimidade passiva; (ii) saber se a cessão de crédito, nos termos do art. 286 do CC, transfere obrigações do cedente às cessionárias; (iii) saber se as recorrentes integram a cadeia de consumo, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, 12, § 3º, I, e 25, § 1º, do CDC, respondendo solidariamente pelo atraso; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto à responsabilidade solidária de cessionárias de crédito.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afasta-se a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o Tribunal de origem examinou de modo claro e objetivo as questões delimitadoras da controvérsia.

7. Aplica-se o art. 286 do CC para reconhecer que a cessão de crédito não transfere as obrigações do cedente, o que conduz à ilegitimidade passiva das cessionárias para responder por atraso na obra.

8. Afasta-se a incidência da Súmula n. 7 do STJ, por se tratar de reavaliação jurídica dos fatos delineados pelo acórdão recorrido, e ficam prejudicadas as demais teses.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, dar-lhe parcial provimento.

Tese de julgamento: "1. Afasta-se a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, porque o acórdão apreciou de forma suficiente as questões controvertidas. 2. A cessionária de crédito não integra a cadeia de fornecimento quanto ao inadimplemento da obrigação principal, não ostenta legitimidade passiva em demanda que tem por finalidade rescisão contratual e indenização fundada

em atraso nas obras de infraestrutura de loteamento. 3. Incide compreensão de que não há reexame de provas, afastando a Súmula n. 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, II, 485, VI; CC, art. 286; CDC, arts. 7º, parágrafo único, 12, § 3º, I, 25, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no AREsp n. 1.775.338/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024; STJ, AgInt no AgInt no REsp n. 1.875.510/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/9/2021.

(AREsp n. 2.953.447/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CESSÃO DE CRÉDITOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DAS CESSIONÁRIAS. EMBARGOS ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES.

I. Caso em exame

1. Embargos de declaração opostos por empresas cessionárias de crédito contra acórdão da Quarta Turma do STJ que reconheceu a legitimidade passiva das embargantes com base na teoria da cadeia de fornecimento e na responsabilidade solidária prevista no Código de Defesa do Consumidor.

2. As embargantes alegam omissão e contradição no julgado, sustentando que a decisão embargada, ao aplicar os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, desconsiderou precedentes recentes da Corte que reconheceram a ilegitimidade passiva das cessionárias de crédito em casos idênticos envolvendo o mesmo empreendimento imobiliário.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a cessão de créditos pode implicar a transferência de obrigações e responsabilidades da cedente à cessionária, configurando responsabilidade solidária em relação de consumo.

III. Razões de decidir

4. A controvérsia não reside na apuração dos fatos, que são incontroversos no acórdão de origem, mas na qualificação jurídica a ser atribuída a esses fatos, o que não demanda reexame de matéria fático-probatória ou de cláusulas contratuais.

5. Nos termos da jurisprudência consolidada do STJ, a análise do recurso especial não esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ quando se exige apenas o reenquadramento jurídico das circunstâncias de fato e cláusulas contratuais expressamente descritos no acórdão recorrido.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que as cessionárias de crédito, em regra, não respondem pelos danos advindos de ilícitos contratuais praticados pelas cedentes.

7. A decisão embargada, ao imputar responsabilidade às cessionárias com base na teoria da cadeia de fornecimento, contrariou a jurisprudência consolidada do STJ, que reconhece a ilegitimidade passiva das cessionárias em casos semelhantes.

8. Diante da contrariedade à jurisprudência consolidada, o recurso especial comporta provimento para reconhecer a ilegitimidade das embargantes em figurar no polo passivo da demanda.

IV. Dispositivo

9. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos infringentes, para tornar sem efeito a decisão embargada e, em novo exame, conhecer do agravo

para dar provimento ao recurso especial, reconhecendo a ilegitimidade das embargantes para figurar no polo passivo da demanda.

(EDcl no AREsp n. 2.665.095/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026.)

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CESSÃO DE CRÉDITOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DAS CESSIONÁRIAS. EMBARGOS ACOLHIDOS COM EFEITOS INFRINGENTES.

I. Caso em exame

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão da Quarta Turma do STJ que concluiu pela legitimidade passiva da cessionária de crédito em ação de rescisão contratual motivada por inadimplemento da cedente, reconhecendo sua responsabilidade solidária com base na teoria da cadeia de fornecimento.

2. A embargante alegou omissão e contradição no julgado, sustentando que a decisão embargada desconsiderou precedentes recentes do STJ que reconhecem a ilegitimidade passiva das cessionárias de crédito em casos idênticos envolvendo o mesmo empreendimento imobiliário.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a cessionária de crédito pode ser considerada responsável solidária pelos danos decorrentes de ilícitos contratuais praticados pela cedente, à luz da jurisprudência consolidada do STJ.

III. Razões de decidir

4. A controvérsia não reside na apuração dos fatos, que são incontroversos no acórdão de origem, mas na qualificação jurídica a ser atribuída a esses fatos.

5. A jurisprudência do STJ estabelece que as cessionárias de crédito, em regra, não respondem pelos danos advindos de ilícitos contratuais praticados pelas cedentes, sendo necessário apenas o reenquadramento jurídico das circunstâncias de fato e cláusulas contratuais expressamente descritas no acórdão recorrido.

6. A decisão embargada, ao aplicar os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, desconsiderou precedentes desta Corte que tratam a matéria como reavaliação jurídica, e não como reexame fático.

7. A decisão embargada está em confronto com a jurisprudência consolidada do STJ, que reconhece a ilegitimidade passiva das cessionárias de crédito em casos idênticos envolvendo o mesmo empreendimento imobiliário.

IV. Dispositivo

8. Embargos de declaração acolhidos com efeitos infringentes, para tornar sem efeito a decisão embargada, conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, reconhecendo a ilegitimidade da recorrente para figurar no polo passivo da demanda.

(EDcl no AREsp n. 2.923.635/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026.)

Desse modo, e na esteira da recente jurisprudência que se consolidou nesta Quarta Turma, por não haver nexos causal entre a atividade exercida pelas recorrentes (aquisição e gestão administrativa de ativos financeiros) e o dano experimentado pelo

adquirente (atraso na entrega das obras), resta inviabilizada a inserção da Ibiporã e da MASB na cadeia de fornecimento de que tratam os arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC. Afinal, o fato do serviço é imputável com exclusividade à loteadora original, única responsável pela execução física do empreendimento.

Consequentemente, é imperativo o reconhecimento da ilegitimidade passiva *ad causam* das recorrentes, impondo-se a extinção do feito em relação a elas.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para DAR PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de acolher a preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* de IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. e MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, julgando extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação a ambas, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

Invertam-se os ônus sucumbenciais fixados na sentença em favor dos patronos das recorrentes, cuja exigibilidade restará suspensa caso tenha sido deferido o benefício da gratuidade de justiça ao ora recorrido.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.895.936 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0105194-1

Número de Origem:
10000190198283005 50038478920188130313

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A

ADVOGADOS : FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840

NILSON REIS JÚNIOR - MG085598

CLEBER BORGES MOSCARDINI - MG098192

SERGIO ANTONIO DE RESENDE - MG007883

GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932

AGRAVADO : JOSUE BISPO DE OLIVEIRA

ADVOGADA : ANA LUISA ALVARENGA MARCHEZINI - MG160269

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026