



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2953447 - MG(2025/0199709-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.**
AGRAVANTE : **MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**
ADVOGADOS : **CLEBER BORGES MOSCARDINI - MG098192**
 FLAVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
 GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932
 SERGIO ANTONIO DE RESENDE - MG007883
 NILSON REIS JÚNIOR - MG085598
AGRAVADO : **CLAUDETE RODRIGUES DUARTE LANA**
AGRAVADO : **SILAS COSTA LANA**
ADVOGADO : **HENRIQUE ADRIANO DA SILVA TEIXEIRA - MG145504**

EMENTA

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.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2953447 - MG (2025/0199709-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE : MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : CLEBER BORGES MOSCARDINI - MG098192
FLAVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932
SERGIO ANTONIO DE RESENDE - MG007883
NILSON REIS JÚNIOR - MG085598
AGRAVADO : CLAUDETE RODRIGUES DUARTE LANA
AGRAVADO : SILAS COSTA LANA
ADVOGADO : HENRIQUE ADRIANO DA SILVA TEIXEIRA - MG145504

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. e MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pela ausência de negativa de prestação jurisdicional, pela incidência da Súmula n. 7 do STJ e pela prejudicialidade da análise do dissídio jurisprudencial.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 1.325.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do TJMG em apelação cível nos autos de ação de rescisão contratual c/c restituição dos valores pagos e indenização.

O julgado foi assim ementado (fl. 1.278):

EMENTA APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ORDINÁRIA – ILEGITIMIDADE PASSIVA – NÃO CONFIGURAÇÃO – PREJUDICIAL DE MÉRITO – PRESCRIÇÃO – PRETENSÃO REPARATÓRIA – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – OCORRÊNCIA – CLÁUSULA PENAL – INCIDÊNCIA – ÔNUS SUCUMBENCIAIS – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. I. É legítima para figurar no polo passivo da demanda a parte que atuou como cessionária em contrato submetido às regras do CDC. Hipótese de responsabilidade solidária entre cedente e cessionária. II. Nas ações de reparação de danos, o prazo prescricional decenal tem início na data em que é possível verificar o dano. Hipótese em que a pretensão de reparação cível se inicia a partir do dia seguinte à data prevista para entrega do imóvel. III. Não tendo as rés demonstrado que entregaram o imóvel na data prevista e nas condições contratadas, a rescisão contratual por culpa daquelas é medida de rigor, devendo proceder à restituição integral das parcelas já quitadas, sem retenção de qualquer percentual dos

valores pagos. IV. “No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora /incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor” (Tema 971 do STJ). V. Quando a partes autora decaí de significativa parcela dos pedidos por ela formulados, os ônus sucumbenciais devem ser distribuídos proporcionalmente (art. 86, CPC). APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.024796 9/002 COMARCA DE TIMÓTEO APELANTE(S) IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A APELADO(A)(S) CLAUDETE RODRIGUES DUARTE LANA, SILAS COSTA LANA .

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 1.224):

EMENTA EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OMISSÃO CONTRADIÇÃO OBSCURIDADE INOCORRÊNCIA REJEIÇÃO DO RECURSO. I. Inexistindo omissão, contradição, obscuridade ou mesmo qualquer outro vício na decisão proferida, os embargos de declaração devem ser rejeitados. II. Os embargos de declaração opostos com a finalidade de prequestionamento devem observar as hipóteses legais de cabimento do recurso, estabelecidas no artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, porquanto o Tribunal de origem se omitiu em analisar questões essenciais para o deslinde da controvérsia, como a distinção jurídica entre cessão de créditos e cessão do empreendimento, a ilegitimidade passiva da segunda recorrente, que atuou apenas como gestora dos recebíveis, e o fato de a primeira recorrente ter sido constituída após a celebração do contrato original entre os compradores e a loteadora, o que afastaria sua responsabilidade pelo inadimplemento da vendedora;

b) 286 do Código Civil, pois o acórdão recorrido deixou de aplicar os efeitos jurídicos próprios da cessão de crédito, que não implica a transferência das obrigações do cedente ao cessionário, tratando a operação como se fosse uma cessão de contrato ou de posição contratual;

c) 7º, parágrafo único, 12, § 3º, I, e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, visto que as recorrentes foram incluídas indevidamente na cadeia de consumo, uma vez que sua atuação se restringiu à gestão e titularidade dos créditos, sem qualquer participação na construção ou comercialização do empreendimento imobiliário, o que afasta a responsabilidade solidária.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que as recorrentes, meras cessionárias de crédito, respondem solidariamente pelo atraso na entrega da obra, divergiu do entendimento firmado por esta Corte Superior e por outros tribunais pátrios, que, em casos análogos, reconheceram a ilegitimidade de cessionárias de crédito e afastaram a condenação por danos morais em situações de mero inadimplemento contratual.

Requer o provimento do recurso para que seja declarada a nulidade do acórdão dos embargos de declaração ou, subsidiariamente, que seja reformado o acórdão principal para reconhecer a ilegitimidade passiva das recorrentes, com a inversão dos ônus sucumbenciais.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme as certidões de fls. 1.275-1.277.

É o relatório.

VOTO

O agravo preenche os pressupostos de admissibilidade. Passo ao exame do recurso especial.

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual em que a parte autora pleiteou a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de um lote, a restituição integral dos valores pagos e a condenação das rés ao pagamento de multa contratual e indenização por danos morais, em razão do atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão do contrato 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 por danos morais de R\$ 5.000,00 para cada autor.

A Corte de origem deu parcial provimento ao recurso de apelação das recorrentes, unicamente para reformar a distribuição dos ônus sucumbenciais, mantendo, no mais, a responsabilidade solidária pela rescisão e pelos danos decorrentes.

I - Violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

O Tribunal *a quo* fundamentou a responsabilidade solidária na premissa de que as recorrentes integraram a cadeia de consumo, ainda que na condição de cessionárias. A discordância com a conclusão jurídica adotada não configura omissão ou ausência de fundamentação.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

II - Ilegitimidade passiva e violação do art. 286 do Código Civil

A principal tese das recorrentes cinge-se à sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que atuaram como meras cessionárias dos direitos creditórios do contrato e não como sucessoras das obrigações da loteadora.

O Tribunal de origem manteve a responsabilidade solidária das recorrentes com base no seguinte fundamento (fl. 1.149):

A relação existente entre as partes é de consumo, pelo que todos os que integram a cadeia de fornecimento do produto ou serviço respondem solidariamente pela reparação de eventuais danos causados ao consumidor, conforme se infere dos artigos 18, 25 e 34 do CDC. Ainda que as apelantes não tenham integrado o contrato de compra e venda, é inegável que participaram da cadeia de fornecimento do imóvel adquirido pelos demandantes, na medida em que assumiram obrigações pertinentes à gestão imobiliária e à fiscalização do empreendimento versado na lide. O que alegam sobre "cessão de direitos creditórios" não tem o condão de afastar a responsabilidade das empresas apelantes pelos danos decorrentes do atraso na construção/conclusão do empreendimento.

O acórdão recorrido, ao assim decidir, divergiu da jurisprudência desta Corte Superior.

A cessão de crédito, disciplinada no art. 286 do Código Civil, é negócio jurídico pelo qual o credor de uma obrigação transfere a um terceiro, o cessionário, sua posição ativa na relação obrigacional, independentemente da anuência do

devedor. Esse instituto não se confunde com a cessão de posição contratual (ou cessão de contrato), na qual ocorre a transferência de todo o complexo de direitos e deveres de uma das partes do contrato-base.

Na hipótese dos autos, as recorrentes figuraram como cessionárias dos créditos decorrentes da promessa de compra e venda celebrada entre os autores e a loteadora Parques do Vale. Não assumiram, contudo, a obrigação de executar as obras de infraestrutura do empreendimento, a qual permaneceu a cargo da cedente.

Dessa forma, a responsabilidade das recorrentes perante os consumidores adquirentes dos lotes limita-se às questões atinentes ao próprio crédito cedido, não se estendendo ao inadimplemento da obrigação principal de entrega do imóvel, que constitui falha na prestação do serviço da loteadora, e não das cessionárias.

A mera aquisição de recebíveis de um empreendimento não insere as cessionárias na cadeia de fornecimento do produto (lote urbanizado) para fins de responsabilização solidária por fato do produto ou do serviço, nos termos do Código de Defesa do Consumidor. A relação jurídica estabelecida pelas recorrentes é de natureza eminentemente financeira, distinta da relação de consumo original entre o adquirente e a construtora/loteadora.

A mera cessão de crédito não representa vínculo apto para a configuração da solidariedade que se refere o artigo 7º, parágrafo único, do CDC, haja vista se tratar de relação contratual estranha à cadeia de consumo da atividade.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E RESPONSABILIDADE POR DANOS MATERIAIS. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CESSIONÁRIA FIDUCIÁRIA DOS CRÉDITOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ENTENDIMENTO FIRMADO PELO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "O agente financeiro não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, quando atua em sentido estrito" (AgInt no AREsp 1.193.639/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17.4.2018, DJe de 20.4.2018).

2. No caso em análise, o banco recorrido atuou como mero credor fiduciário dos direitos creditórios decorrentes do compromisso de compra e venda firmado entre a construtora e o adquirente, e não como agente executor e operador.

3. Assim, diante das circunstâncias fáticas descritas no acórdão recorrido, conclui-se que o banco atuou, tão somente, como credor fiduciário em sentido estrito, não devendo responder pelo atraso na entrega da obra, uma vez que não teve nenhuma influência no descumprimento do contrato. Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.775.338/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 17/5/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CREDOR FIDUCIÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. "O agente financeiro não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, quando atua em sentido estrito" (AgInt no AREsp 1.193.639/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17.4.2018, DJe 20.4.2018).

2. No caso em análise, apesar de o Tribunal de origem ter reconhecido que o banco recorrente atuou, apenas, como credor fiduciário em sentido estrito, entendeu que ele seria parte legítima e que teria responsabilidade solidária para responder pela devolução dos valores pagos pelo adquirente, o que destoa da jurisprudência desta Corte sobre o assunto.

3. Desse modo, o reconhecimento da ilegitimidade passiva e extinção, sem resolução do mérito, da ação em relação ao ora recorrente, nos moldes do artigo 485, VI, do novo Código de Processo Civil, é medida que se impõe.

4. Agravo interno não provido. (AgInt no AgInt no REsp n. 1.875.510/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/9/2021, DJe de 27/9/2021.)

Não incide na hipótese a Súmula n. 7 do STJ, pois a análise da insurgência especial não demanda reexame de fatos, mas sim a reavaliação jurídica da qualificação atribuída pelo Tribunal de origem aos fatos por ele mesmo delineados.

O Tribunal local reconheceu a existência de uma cessão de crédito, mas aplicou-lhe consequências jurídicas equivocadas, em dissonância com o entendimento desta Corte, o que autoriza a reforma do julgado na via especial.

Assim, impõe-se o reconhecimento da ilegitimidade passiva de IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. e MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. para responderem pelos pedidos de rescisão contratual e indenização decorrentes do atraso na entrega da obra.

III - Demais questões

Reconhecida a ilegitimidade passiva das recorrentes, ficam prejudicadas as demais teses recursais, notadamente as referentes à prescrição e à configuração dos danos morais.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, dar-lhe parcial provimento para reconhecer a ilegitimidade passiva de IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. e MASB 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., e, por conseguinte, julgar extinto o processo, sem resolução de mérito, em relação a elas, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.953.447 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0199709-8

Número de Origem:

10000220247969005 50023499220218130687

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

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 1 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADOS : NILSON REIS JÚNIOR - MG085598

CLEBER BORGES MOSCARDINI - MG098192

SERGIO ANTONIO DE RESENDE - MG007883

FLAVIO LEITE RIBEIRO - MG087840

GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932

AGRAVADO : CLAUDETE RODRIGUES DUARTE LANA

AGRAVADO : SILAS COSTA LANA

ADVOGADO : HENRIQUE ADRIANO DA SILVA TEIXEIRA - MG145504

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026