SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2260950 - GO (2025/0417049-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	VILMAR INACIO RODRIGUES
ADVOGADO	:	MÁRIO CÉSAR RODRIGUES - GO029227
AGRAVADO	:	FORTE SECURITIZADORA S.A
ADVOGADO	:	DANILO PANZUTI BASILE - SP324114

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. RESCISÃO CONTRATUAL. SOCIEDADE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS. CESSIONÁRIA FIDUCIÁRIA. NÃO INTEGRAÇÃO À CADEIA DE CONSUMO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REENQUADRAMENTO JURÍDICO DOS FATOS INCONTROVERSOS. DESNECESSIDADE DE REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. A análise das razões recursais, diante da fundamentação do acórdão recorrido, não exige o reexame de circunstâncias fático-probatórias dos autos, tampouco a interpretação de cláusulas contratuais, mas tão somente o reenquadramento jurídico dos fatos incontroversos já delineados pelas instâncias ordinárias, o que viabiliza o conhecimento do recurso especial, sem que incida o óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. É pacífico o entendimento desta Corte no sentido de que 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.

Agravo interno improvido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59639932 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 14:41:11
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 56ee1e05-4948-4384-aa9d-8f53746674de

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59639932 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 14:41:11
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 56ee1e05-4948-4384-aa9d-8f53746674de

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2260950 - GO (2025/0417049-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	VILMAR INACIO RODRIGUES
ADVOGADO	:	MÁRIO CÉSAR RODRIGUES - GO029227
AGRAVADO	:	FORTE SECURITIZADORA S.A
ADVOGADO	:	DANILO PANZUTI BASILE - SP324114

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. RESCISÃO CONTRATUAL. SOCIEDADE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS. CESSIONÁRIA FIDUCIÁRIA. NÃO INTEGRAÇÃO À CADEIA DE CONSUMO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REENQUADRAMENTO JURÍDICO DOS FATOS INCONTROVERSOS. DESNECESSIDADE DE REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. A análise das razões recursais, diante da fundamentação do acórdão recorrido, não exige o reexame de circunstâncias fático-probatórias dos autos, tampouco a interpretação de cláusulas contratuais, mas tão somente o reenquadramento jurídico dos fatos incontroversos já delineados pelas instâncias ordinárias, o que viabiliza o conhecimento do recurso especial, sem que incida o óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. É pacífico o entendimento desta Corte no sentido de que 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.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por VILMAR INACIO RODRIGUES contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do recurso especial interposto por FORTE SECURITIZADORA S.A. e lhe deu provimento para afastar a

Documento eletrônico VDA58955551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:42:45
Código de Controle do Documento: 741ceb6b-a443-4e92-aeca-7e430ca007a5

condenação solidária que lhe fora imposta e determinar sua exclusão do polo passivo da demanda (fls. 1.970-1.976).

Aduz o agravante, em preliminar, a inadmissibilidade do recurso especial, ao argumento de que a análise da legitimidade passiva e da responsabilidade da agravada, no caso concreto, exige a revisão das bases fáticas do processo e o revolvimento de cláusulas do contrato de estruturação financeira celebrado entre a securitizadora e a incorporadora, providências vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

No mérito, sustenta que a agravada não atuou como mera cessionária inerte de créditos, mas como verdadeira coadministradora dos recursos de fomento do empreendimento, auferindo de forma direta e imediata os pagamentos vertidos pelo consumidor, o que atrai sua responsabilidade solidária, com fundamento no art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor e na teoria do risco-proveito.

Requer a reforma da decisão agravada, para negar provimento ao recurso especial e restabelecer a condenação solidária imposta pelas instâncias ordinárias, além da majoração dos honorários advocatícios recursais.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 1.997-2.007.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia a saber se a análise do recurso especial implica o revolvimento do acervo fático-probatório e a intepretação de cláusulas contratuais, bem como se a sociedade securitizadora de créditos imobiliários, cessionária dos créditos oriundos da venda de unidade em regime de multipropriedade, ostenta legitimidade passiva para responder solidariamente pela rescisão do contrato e pela devolução das quantias pagas pelo adquirente.

Diferentemente do alegado pelo agravante, a análise das razões recursais, diante da fundamentação do acórdão recorrido, não exige o reexame de circunstâncias fático-probatórias dos autos, tampouco a interpretação de cláusulas contratuais, bastando o reenquadramento jurídico dos fatos e das cláusulas contratuais já expressamente delineados pelo Tribunal de origem, para que se possa aplicar ao caso concreto a jurisprudência consolidada desta Corte, sem que se configure a incidência do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA58955551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:42:45
Código de Controle do Documento: 741ceb6b-a443-4e92-aeca-7e430ca007a5

Consoante consignado na decisão agravada, o fundamento adotado pelo acórdão recorrido para responsabilizar a empresa securitizadora, de forma solidária com a construtora, incorporadora e vendedora do imóvel, à restituição das quantias pagas pelo adquirente em razão da rescisão pelo atraso na entrega da obra, reside no fato de supostamente integrar a cadeia de consumo, fomentando e estruturando a operação financeira que permite a existência e a comercialização do empreendimento.

De fato, as sociedades securitizadoras, na condição de cessionárias dos créditos repassados pelas empresas do setor imobiliário e responsáveis pela cobrança desses créditos, têm sido frequentemente incluídas no polo passivo das ações de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, sendo, inclusive, condenadas solidariamente a devolver os valores pagos pelos promitentes compradores, sob o argumento de que cedente e cessionário integram a mesma cadeia de consumo.

Entretanto, tal conclusão, e, por consequência, também o acórdão recorrido, estão em contradição com o entendimento sedimentado nesta Corte Superior, no sentido de que 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.

Cito precedentes:

> 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

Documento eletrônico VDA58955551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:42:45
Código de Controle do Documento: 741ceb6b-a443-4e92-aeca-7e430ca007a5

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.
(REsp n. 2.206.601/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/6/2025, DJEN de 24/6/2025.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. SECURIZADORA. CESSIONÁRIA DE CRÉDITOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE. RECURSO PROVIDO.
I. Razões de decidir
1. Segundo a jurisprudência dessa Corte Superior, "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" (REsp n. 1.863.680/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025).
II. Dispositivo
2. Agravo em recurso especial provido.
(AREsp n. 2.183.225/MA, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. REVALORAÇÃO JURÍDICA. SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS. CESSÃO DE CRÉDITO DO PROMITENTE VENDEDOR. RESCISÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIZAÇÃO DO CESSIONÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. NÃO INTEGRAÇÃO DA CADEIA DE CONSUMO. PRECEDENTES.
1. Nos termos da jurisprudência já consolidada desta Corte, a análise do recurso especial não esbarra nos óbices previstos nas Súmulas 5 e 7, do STJ, quando se exige somente o reenquadramento jurídico das circunstâncias de fato e cláusulas contratuais expressamente descritos no acórdão recorrido.
2. O objeto do contrato de cessão/antecipação de créditos (securitização de recebíveis) firmado entre cedente, construtora, e o cessionário é não somente estranho à relação consumerista e ao próprio objeto do contrato de promessa de compra e venda em debate, mas também posterior e independente, sendo incabível a responsabilização do cessionário pelo atraso na entrega do imóvel. Precedentes
3. Agravo interno a que se nega provimento.

Documento eletrônico VDA58955551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:42:45
Código de Controle do Documento: 741ceb6b-a443-4e92-aeca-7e430ca007a5

(AgInt no AgInt no REsp n. 1.769.501/SE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 21/6/2022.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CESSIONÁRIO DE CRÉDITOS. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O cessionário de créditos não possui legitimidade para figurar no polo passivo de ação de rescisão contratual na qual os compradores pretendem a restituição de valores pagos, além de indenização por danos morais, por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel no que se refere ao prazo de entrega da obra.

3. Agravo interno provido. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.978.038/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

Dessa forma, conclui-se que a agravada não tem responsabilidade solidária com a construtora que comercializou o imóvel pela devolução das parcelas pagas pelo agravante, como consequência da rescisão contratual.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA58955551 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/08/2026 16:42:45
Código de Controle do Documento: 741ceb6b-a443-4e92-aeca-7e430ca007a5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.260.950 / GO

Número Registro: 2025/0417049-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
542176358 54217635820198090051

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: FORTE SECURITIZADORA S.A
ADVOGADO	: DANILO PANZUTI BASILE - SP324114
RECORRIDO	: VILMAR INACIO RODRIGUES
ADVOGADO	: MÁRIO CÉSAR RODRIGUES - GO029227

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: VILMAR INACIO RODRIGUES
ADVOGADO	: MÁRIO CÉSAR RODRIGUES - GO029227
AGRAVADO	: FORTE SECURITIZADORA S.A
ADVOGADO	: DANILO PANZUTI BASILE - SP324114

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59611689 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:07:35
Código de Controle do Documento: ac6ef9fb-5060-463a-a61e-a5117fb7cce7

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59611689 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:07:35
Código de Controle do Documento: ac6ef9fb-5060-463a-a61e-a5117fb7cce7