



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2243284 - MG (2025/0433845-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **BANCO SEMEAR S/A**
ADVOGADOS : **LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851**
: **CAROLINE PEREIRA LIMA - MG120919**
: **JAINÉ RODRIGUES DE MATOS - MG230319**
AGRAVADO : **FLÁVIA APARECIDA DE FIGUEIREDO RUAS**
AGRAVADO : **REGINALDO SILVA RUAS**
ADVOGADO : **IDALETE MENDES DOS SANTOS - MG103945**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CESSÃO DE CRÉDITO. ALEGADA ILEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CESSIONÁRIO. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. JULGAMENTO MONOCRÁTICO MANTIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso especial manejado em demanda originária relativa à rescisão contratual, restituição de valores, danos morais e multa contratual, em razão de atraso na entrega de lote em empreendimento imobiliário, na qual o Tribunal de origem rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva e reconheceu a responsabilidade solidária do cessionário de crédito vinculado ao contrato de compra e venda.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a conclusão das instâncias ordinárias acerca da responsabilidade solidária do cessionário e da legitimidade passiva pode ser revista em recurso especial sem violação dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, por envolver, segundo o Agravante, matéria exclusivamente de direito; e (ii) a decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial poderia ser mantida à luz do art. 932, IV, do Código de Processo Civil e do art. 255, § 4º, II, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, bem como se há impedimento ao conhecimento por dissídio com fundamento na alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A revisão da conclusão do Tribunal de origem quanto à responsabilidade solidária do cessionário e à ilegitimidade passiva demanda reexame do conjunto fático-probatório e

interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

4. A incidência das Súmulas 5 e 7/STJ obsta, igualmente, o conhecimento da insurgência por dissídio jurisprudencial com base na alínea *c* do art. 105, III, da Constituição, porquanto a demonstração do dissídio exigiria o revolvimento da matéria fático-probatória e das cláusulas contratuais.

5. Precedentes desta Corte reforçam a inviabilidade de afastar a responsabilidade solidária ou reconhecer a ilegitimidade passiva do cessionário em recurso especial quando a pretensão recursal exige revolvimento probatório, circunstância que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2243284 - MG (2025/0433845-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : BANCO SEMEAR S/A
ADVOGADOS : LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851
CAROLINE PEREIRA LIMA - MG120919
JAINE RODRIGUES DE MATOS - MG230319
AGRAVADO : FLAVIA APARECIDA DE FIGUEIREDO RUAS
AGRAVADO : REGINALDO SILVA RUAS
ADVOGADO : IDALETE MENDES DOS SANTOS - MG103945

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CESSÃO DE CRÉDITO. ALEGADA ILEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CESSIONÁRIO. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. JULGAMENTO MONOCRÁTICO MANTIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso especial manejado em demanda originária relativa à rescisão contratual, restituição de valores, danos morais e multa contratual, em razão de atraso na entrega de lote em empreendimento imobiliário, na qual o Tribunal de origem rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva e reconheceu a responsabilidade solidária do cessionário de crédito vinculado ao contrato de compra e venda.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a conclusão das instâncias ordinárias acerca da responsabilidade solidária do cessionário e da legitimidade passiva pode ser revista em recurso especial sem violação dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, por envolver, segundo o Agravante, matéria exclusivamente de direito; e (ii) a decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial poderia ser mantida à luz do art. 932, IV, do Código de Processo Civil e do art. 255, § 4º, II, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, bem como se há impedimento ao conhecimento por dissídio com fundamento na alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A revisão da conclusão do Tribunal de origem quanto à responsabilidade solidária do cessionário e à ilegitimidade passiva demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

4. A incidência das Súmulas 5 e 7/STJ obsta, igualmente, o conhecimento da insurgência por dissídio jurisprudencial com base na alínea *c* do art. 105, III, da Constituição, porquanto a demonstração do dissídio exigiria o revolvimento da matéria fático-probatória e das cláusulas contratuais.

5. Precedentes desta Corte reforçam a inviabilidade de afastar a responsabilidade solidária ou reconhecer a ilegitimidade passiva do cessionário em recurso especial quando a pretensão recursal exige revolvimento probatório, circunstância que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por BANCO SEMEAR S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS assim ementado (fls. 942-943):

EMENTA: APELAÇÃO – RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA – LOTEAMENTO – ILEGITIMIDADE PASSIVA – REJEITADAS – RESPONSABILIDADE CIVIL PELA RESCISÃO CONTRATUAL – RESTITUIÇÃO INTEGRAL – – INAPLICABILIDADE – RESP.891.498LEI Nº 9.514/97 / SP – DISTINGUISH – SITUAÇÃO FÁTICA DIVERSA – APLICABILIDADE DO CDC – CONCORDÂNCIA COM RESCISÃO E AVERBAÇÃO DA ALIENAÇÃO EM CARTÓRIO – INVERSÃO DA CLAUSULA PENAL E DANOS MATERIAIS – BIS IN IDEM – DANOS MORAIS – FIXAÇÃO EM PATAMAR RAZOAVEL - JUROS E CORREÇÃO. A legitimidade para a causa consiste na titularidade da parte em relação ao interesse deduzido em juízo, o que revela sua qualidade de integrar a relação processual, seja na condição de demandante ou demandado. Conforme disposto no parágrafo único do artigo 7º e art. 25 do CDC havendo mais de um responsável pelo dano ou ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos, de forma solidária. O atraso imotivado na entrega da obra de infraestrutura do loteamento enseja a rescisão do contrato, por culpa exclusiva do vendedor e, consequentemente, impõe-se a restituição integral dos valores pagos pelo

apelado, a teor da Súmula nº 543 do STJ. Os casos classificados como fortuito ou força maior configuram o fortuito externo à atividade desenvolvida pelos empreendedores afastando a responsabilidade por danos, enquanto a responsabilidade deve reconhecida quando inexistentes excludentes de responsabilidade, configurado fortuito interno. 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. Os casos classificados como fortuito ou força maior configuram o fortuito externo à atividade desenvolvida pelos empreendedores afastando a responsabilidade por danos, enquanto a responsabilidade deve reconhecida quando inexistentes excludentes de responsabilidade, configurado fortuito interno. Conforme o tema 1.095 do STJ, "Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor". A realização do cancelamento da averbação de alienação fiduciária perante o Cartório de Registro de Imóveis dispensa autorização judicial podendo a parte diligenciar junto ao órgão competente. Conforme Temas 970 e 971 do STJ, julgados em sede de recurso repetitivo, 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. A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. É cabível a indenização por danos morais quando o atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento é desarrazoado, frustrando a expectativa do consumidor. O valor da indenização deve ser fixado de acordo com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Os consectários legais incidentes sobre a condenação devem observar o do Código Civil, alterado pela art. 406 em relação a incidência da taxa Selic sobre Lei 14.905/2024, ao montante a ser restituído, todavia, a partir da entrada em vigência da nova lei.

A decisão agravada negou provimento ao recurso especial do agravante nos termos da seguinte ementa.

A agravante alega, nas razões do agravo interno, inicialmente, a tempestividade do recurso, afirmando que a decisão monocrática foi publicada em 26/1/2026, com início do prazo em 27/1/2026 e término em 18/2/2026, considerando a suspensão do expediente forense em 16 e 17/2/2026, conforme Portaria STJ/GDG n.

1.010, de 24/12/2025 (fls. 1.220 e 1.235-1.236). Sustenta o cabimento do agravo interno com base no art. 1.021 do Código de Processo Civil, por se tratar de decisão monocrática proferida no âmbito de Tribunal, bem como a inaplicabilidade da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC, por exigir análise do caso concreto e não ser automática (fls. 1.221-1.222). Transcreve precedente e afirma que o agravo interno é indispensável ao exaurimento da instância (fl. 1.221).

No mérito, argumenta a impossibilidade de julgamento monocrático, por ausência dos pressupostos do art. 932, IV, do Código de Processo Civil, e do art. 255, § 4º, II, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, asseverando que o recurso especial não é “contrário a tese fixada em julgamento de recurso repetitivo ou de repercussão geral, a entendimento firmado em incidente de assunção de competência, ou, ainda, a súmula ou jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça” (fl. 1.226). Transcreve os dispositivos aplicáveis: “Art. 255 (...) § 4º (...) II - negar provimento ao recurso especial que for contrário a tese fixada em julgamento de recurso repetitivo ou de repercussão geral, a entendimento firmado em incidente de assunção de competência, ou, ainda, a súmula ou jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça;” e “Art. 932 (...) IV - negar provimento a recurso que for contrário a: a) súmula do Supremo Tribunal Federal, do Superior Tribunal de Justiça ou do próprio tribunal; b) acórdão proferido pelo Supremo Tribunal Federal ou pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recursos repetitivos; c) entendimento firmado em incidente de resolução de demandas repetitivas ou de assunção de competência” (fls. 1.225-1.225).

Aduz, ainda, impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada, rechaçando a incidência das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ, por entender que a controvérsia é estritamente de direito — responsabilidade da instituição financeira, como mera cessionária de créditos decorrentes de contrato de compra e venda de imóvel, pelo atraso na entrega do empreendimento —, dispensando interpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas (fls. 1.227-1.229).

Afirma que a decisão agravada aplicou indevidamente a Súmula n. 83/STJ, porque o acórdão recorrido do Tribunal de Justiça de Minas Gerais diverge da orientação consolidada desta Corte quanto à ilegitimidade e à ausência de responsabilidade do agente financeiro que atua como cessionário/credor fiduciário em sentido estrito (fls. 1.227-1.233). Indica como paradigma decisão no AREsp n. 2235151/MG (2022/0337434-4), na qual, segundo transcrição literal, se reconheceu a ilegitimidade passiva do Banco Semear, por ter atuado apenas como credor fiduciário em sentido estrito, afastando a responsabilidade por atraso na obra (fls. 1.230-1.231). Apresenta, ainda, diversos julgados desta Corte Superior que, segundo sustenta, firmam a orientação

de que o cessionário/credor fiduciário, como mero agente financeiro, não responde por vícios de construção ou atraso na entrega (fls. 1.231-1.233).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma (fls. 1.234).

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 1241-1245.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso especial tem origem em ação rescisória cumulada com pedido de tutela antecipada de urgência, na qual se discute rescisão contratual, restituição de valores, danos morais e multa contratual em razão de atraso na entrega de lote no empreendimento “Gran Park Esmeraldas”, tendo o Tribunal de origem, ao julgar apelações, rejeitado preliminares de ilegitimidade passiva e afirmado a responsabilidade solidária do cessionário (Banco Semear S.A.), extirpando a condenação por lucros cessantes por *bis in idem* e ajustando os consectários legais, com detalhamento sobre correção monetária e juros à luz da nova redação do do Código Civil (fls. 994- Lei n. 14.905/2024 art. 406 1.001).

Não merece prosperar a pretensão recursal.

O banco defende a não relação processual com a recorrida, tendo participado, tão somente, com o cedente.

O Tribunal de justiça, ao julgar o recurso de apelação, assim decidiu:

Portanto, o 4º Réu/3º Apelante responde solidariamente com a construtora demandada (e demais réus) pelos prejuízos causados pelo atraso na entrega da obra, tendo em vista que firmou com a construtora um contrato de cessão de direitos creditórios, por meio do qual adquiriu os direitos de crédito vinculados ao contrato firmado entre as partes (Autora e Construtoras), sendo, pois, o efetivo beneficiário dos pagamentos realizados pelos consumidores. (fls. 950)

Desse modo, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

A propósito, cito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DISTRATO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE

CONSUMO. CESSÃO DE CRÉDITO.
RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA
CESSIONÁRIA CONFIGURADA. AGRAVO INTERNO
SÚMULA 7/STJ. DESPROVIDO.

1. Na hipótese, as instâncias ordinárias entenderam que a parte agravante responde solidariamente com a construtora demandada pela restituição dos valores aos autores, tendo em vista que firmou com a construtora contrato de cessão de direitos creditórios e outras avenças, por meio do qual adquiriu os direitos de crédito vinculados ao contrato e foi a efetiva beneficiária dos valores quitados pelos compradores, como se verifica nos boletos e comprovantes de pagamento apresentados pelos autores.

2. A modificação de tal entendimento, a fim de reconhecer a ilegitimidade passiva, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável no âmbito estreito do recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.998.778/MGrelator , Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022, D Je de29/6/2022.).

Assim, não há o que se retificar na decisão.

A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.243.284 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0433845-7

Número de Origem:
10000230118812003 50117898120228130686

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO SEMEAR S/A

ADVOGADOS : LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851

CAROLINE PEREIRA LIMA - MG120919

JAINE RODRIGUES DE MATOS - MG230319

RECORRIDO : FLAVIA APARECIDA DE FIGUEIREDO RUAS

RECORRIDO : REGINALDO SILVA RUAS

ADVOGADO : IDALETE MENDES DOS SANTOS - MG103945

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BANCO SEMEAR S/A

ADVOGADOS : LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851

CAROLINE PEREIRA LIMA - MG120919

JAINE RODRIGUES DE MATOS - MG230319

AGRAVADO : FLAVIA APARECIDA DE FIGUEIREDO RUAS

AGRAVADO : REGINALDO SILVA RUAS

ADVOGADO : IDALETE MENDES DOS SANTOS - MG103945

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026