



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3135466 - MG (2025/0498728-7)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS : FLÁVIO LEITE RIBEIRO- MG087840
GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA- MG211932
IRLA KAREN DE CAVALCANTE MORAIS- MG219573
NILSON REIS- MG008078
SERGIO ANTONIO DE RESENDE- MG007883
AGRAVADO : EDUARDO JORGE PESSOA
AGRAVADO : HAYDE INEZ DIAS PESSOA
ADVOGADO : LEANDRO MARCIO VICENTE- MG173093

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CESSIONÁRIO DE CRÉDITOS.

1. Ação de resolução contratual c/c restituição de valores pagos e compensação por danos morais.
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdiccional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
3. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
4. A jurisprudência do STJ se posiciona no sentido de que "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" (AgInt no AREsp 2.978.038/MG, Terceira Turma, DJe 13/2/2026).
5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente 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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, dar parcial 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, 15 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3135466 - MG(2025/0498728-7)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADOS : FLAVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932
IRLA KAREN DE CAVALCANTE MORAIS - MG219573
NILSON REIS - MG008078
SERGIO ANTONIO DE RESENDE - MG007883
AGRAVADO : EDUARDO JORGE PESSOA
AGRAVADO : HAYDE INEZ DIAS PESSOA
ADVOGADO : LEANDRO MARCIO VICENTE - MG173093

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CESSIONÁRIO DE CRÉDITOS.

1. Ação de resolução contratual c/c restituição de valores pagos e compensação por danos morais.
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
3. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
4. A jurisprudência do STJ se posiciona no sentido de que "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" (AgInt no AREsp 2.978.038/MG, Terceira Turma, DJe 13/2/2026).
5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo em recurso especial interposto por IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A. contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: de resolução contratual c/c restituição de valores pagos e compensação por danos morais, ajuizada por EDUARDO JORGE PESSOA e HAYDE INEZ DIAS PESSOA, em face de PARQUES DO VALE GLEBA A ALVORADA LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIAS LTDA, PDV LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S. A, PARQUE DO VALE LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A e EGESUR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, na qual requer a resolução do contrato de promessa de compra e venda do lote, a restituição integral das parcelas pagas e compensação por danos morais.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: i) declarar a resolução do contrato por inadimplemento das requeridas; ii) condenar as requeridas, solidariamente, à restituição do montante integral pago; iii) condenar as requeridas, solidariamente, ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de compensação por danos morais.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto por IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, nos termos da seguinte ementa:

EMENTA: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRELIMINAR REJEITADA. TEORIA DA ASSERÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CESSIONÁRIA E GESTORA. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME Apelação cível interposta pelas rés contra sentença que declarou rescindido contrato de compra e venda de imóvel, condenando as rés, solidariamente, à devolução dos valores pagos e ao pagamento de indenização por danos morais à autora, em razão de atraso na entrega do empreendimento. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há três questões em discussão: (i) verificar a legitimidade passiva das apelantes; (ii) determinar a responsabilidade solidária das rés pelos danos sofridos pela autora; (iii) avaliar a procedência da condenação ao pagamento de indenização por danos morais e restituição integral dos valores pagos. III. RAZÕES DE DECIDIR Aplicando-se a Teoria da Asserção, a legitimidade deve ser aferida com base nas afirmações iniciais dos autores, sendo suficiente a alegação exordial de vinculação das rés ao empreendimento imobiliário por eles adquirido e entregue em atraso. Preliminar rejeitada. O atraso considerável na entrega do imóvel caracteriza inadimplemento contratual, ensejando a restituição integral dos valores pagos pela autora, conforme Súmula 543 do STJ. O atraso de aproximadamente três anos configura dano moral, excedendo o mero aborrecimento, sendo razoável o valor fixado em R\$ 10.000,00, atendendo aos princípios de proporcionalidade e razoabilidade. As rés integram a cadeia de fornecedores de serviços relativos ao empreendimento imobiliário, circunstância que gera a sua responsabilidade solidária, à luz do art.18 do CDC, o possibilita ao consumidor demandar contra qualquer um deles ou contra todos para exigir a reparação dos danos por ele sofridos. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso desprovido. Tese de julgamento: As empresas integrantes da cadeia de fornecimento respondem solidariamente pelos danos ao consumidor, independentemente de serem cessionárias de crédito ou participantes diretas do

contrato original. O atraso considerável na entrega de imóvel gera direito à rescisão contratual, com restituição integral dos valores pagos pelo consumidor e possibilidade de indenização por danos morais. (e-STJ fl. 984)

Embargos de Declaração: opostos pela parte ora agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 286 do CC, 489, § 1º, VI, e 1.022, II do CPC, 7º, parágrafo único, 12, § 3º, I, e 25, § 1º do CDC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que a cessão de créditos não transfere obrigações do contrato originário e afasta a responsabilidade da cessionária. Aponta que não se configura solidariedade da cessionária e da gestora por ausência de vínculo na cadeia de consumo. Indica que a devolução de valores deve observar a responsabilidade de quem efetivamente recebeu os pagamentos. Além da negativa de prestação jurisdicional, menciona que não há circunstâncias aptas a justificar compensação por danos morais decorrente de inadimplemento contratual.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. DA VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC

1. Do exame do acórdão recorrido, constata-se que as questões de mérito foram devidamente analisadas e discutidas, de modo que a prestação jurisdicional foi esgotada.

2. É importante salientar que a ausência de manifestação a respeito de determinado ponto não deve ser confundida com a adoção de razões contrárias aos interesses da parte. Logo, não há contrariedade ao art. 489 do CPC, pois o Tribunal de origem decidiu de modo claro e fundamentado.

3. No mesmo sentido: AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.547.208/SP, Terceira Turma, DJe 19/12/2019 e AgInt no AREsp n. 1.480.314/RJ, Quarta Turma, DJe 19/12/2019.

II. DA VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC

4. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. A propósito, confira-se: REsp n. 2.095.460/SP, Terceira Turma, DJe de 15/2/2024 e AgInt no AREsp n. 2.325.175/SP, Quarta Turma, DJe de 21/12/2023.

6. No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente acerca das razões pelas quais entendeu que as ora agravantes deveriam responder solidariamente pelos danos causados aos consumidores, de maneira que os embargos de declaração opostos pela parte agravante, de fato, não comportavam acolhimento.

7. Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC.

III. DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DE CESSIONÁRIAS DE CRÉDITO

8. A jurisprudência do STJ se posiciona no sentido de que "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" (AgInt no AREsp 2.978.038/MG, Terceira Turma, DJe 13/2/2026). Ainda sobre o tema: AREsp 2.953.447/MG, Quarta Turma, DJe 12/3/2026.

9. O TJ/MG, negou provimento ao recurso interposto pela parte ora agravante, nos seguintes termos (e-STJ fls. 1.008-1.009):

No caso dos autos, conquanto o termo de cessão não tenha sido trazido ao caderno processual, **restou incontroversa a transferência do crédito relativo ao empreendimento Parques do Vale (Gleba A), mantendo-se, por sua vez, a obrigação das loteadoras em realizar todas as obras e demais providências faltantes à conclusão dos loteamentos, sem vincular a adquirente (Ibiporã) à entrega do empreendimento perante o consumidor.**

A despeito de tal fato e, em que pese o esforço da argumentação das primeiras apelantes, entendo que a análise do caso, sob a ótica consumerista, não permite afastar a responsabilidade solidária da cessionária Ibiporã, nem mesmo da empresa MASB Desenvolvimento Imobiliário S/A.

Observa-se da notificação encaminhada ao promissário comprador (ordem 92) que foi a ele informada a necessidade de efetuar todos os pagamentos decorrentes do contrato imobiliário firmado com a Parques do Vale à PDV Loteamento e Empreendimentos Imobiliários S/A (antiga denominação da Ibiporã), ficando, no entanto, mantida a responsabilidade da Parques do Vale pelas obrigações ali assumidas.

No mesmo documento, foi informado que a empresa MASB Desenvolvimento Imobiliário S/A, realizaria toda a gestão imobiliária, inclusive, envio de boletos aos adquirentes.

Dessa forma, conquanto tenha sido mantida a responsabilidade da ré Parques do Vale pela realização e entrega do empreendimento, é incontestável a responsabilidade das primeiras apelantes Ibiporã Negócios Imobiliários S/A e MASB Desenvolvimento Imobiliário S/A.

Ora, em vista da teoria da aparência, as rés integram a mesma cadeia de fornecedores de serviços relativos ao empreendimento imobiliário em questão, revelando-se empresas que se complementam na consecução de um único negócio,

circunstância que gera a sua responsabilidade solidária, independente de eventual cessão de crédito, e possibilita ao consumidor demandar contra qualquer uma delas ou contra todas para exigir a reparação dos danos por ele sofridos. (grifou-se)

10. Da leitura dos trechos acima, verifica-se que a decisão proferida pelo Tribunal local destoa da jurisprudência do STJ que, como visto, é no sentido de que a cessionária não possui legitimidade para figurar no polo passivo de ação de resolução contratual em que os promitentes compradores pretendem a restituição de valores pagos, por descumprimento do prazo de entrega da obra.

11. Assim, o recurso deve ser provido quanto ao ponto.

12. Reconhecida a ilegitimidade passiva das ora agravantes, ficam prejudicadas as demais teses recursais.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo para DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de reconhecer a ilegitimidade passiva da parte recorrente, e, por conseguinte, julgar extinto o processo, sem resolução de mérito, em relação a ela, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

Tendo em vista o resultado do julgamento, CONDENO a parte ora recorrida ao pagamento de honorários advocatícios em favor da parte recorrente, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos dos arts. 85, § 2º, e 338, parágrafo único, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.135.466 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0498728-7

Número de Origem:
10000244650594004 50014635120218130313

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

ADVOGADOS : NILSON REIS - MG008078

FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840

IRLA KAREN DE CAVALCANTE MORAIS - MG219573

GABRIEL PINHEIRO DE SA E SOUZA - MG211932

SERGIO ANTONIO DE RESENDE - MG007883

AGRAVADO : EDUARDO JORGE PESSOA

AGRAVADO : HAYDE INEZ DIAS PESSOA

ADVOGADO : LEANDRO MARCIO VICENTE - MG173093

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial 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, 15 de junho de 2026