SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3180493 - MG (2026/0052788-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	RESIDENCIAL ECO-VILLAS PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVANTE	:	REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A
ADVOGADOS	:	FÁBIO TELENT - SP115577
		RODRIGO SANTIAGO DE MOURA - SP349121
AGRAVADO	:	JOANA DARC EMERICK DA SILVA FERREIRA
AGRAVADO	:	REGINALDO FERREIRA DE SOUZA
ADVOGADA	:	PAULA DA COSTA BRETAS - MG146549

EMENTA

RECURSO DE RESIDENCIAL ECO-VILLAS: PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. DANO MORAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra acórdão que confirmou a rescisão contratual por inadimplemento da vendedora e a condenação à restituição integral das parcelas e ao pagamento de dano moral.

2. O objetivo recursal é decidir se a cláusula contratual de retenção de 25% é válida diante do inadimplemento da vendedora e se há dano moral indenizável no caso concreto.

3. A retenção de valores é afastada quando a resolução decorre de culpa exclusiva da vendedora, impondo-se a devolução integral das parcelas, conforme a Súmula 543/STJ.

4. A revisão do reconhecimento do dano moral, no caso, demanda reexame das circunstâncias fáticas específicas, providência

Documento eletrônico VDA59483827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:13:47
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 01c422f4-1729-4887-b115-7434e1768132

inadmissível em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RECURSO DE REDFACTOR FACTORING: PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CESSÃO (FIDUCIÁRIA) DE CRÉDITOS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CESSIONÁRIA. NÃO INTEGRAÇÃO NA CADEIA DE FORNECIMENTO. TESE JURÍDICA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por cessionária de créditos contra acórdão que lhe atribuiu responsabilidade solidária por atraso na entrega do empreendimento.

2. O objetivo recursal é decidir se a cessionária de créditos responde por ilícito contratual do cedente, relativo ao prazo de entrega do imóvel.

3. A cessionária de créditos não integra a cadeia de fornecimento do bem nem assume posição contratual na promessa de compra e venda, não respondendo por atraso na entrega do empreendimento, conforme a orientação consolidada desta Corte.

4. A questão é de reenquadramento jurídico, prescindindo de reexame probatório.

5. Agravo conhecido. Recurso especial 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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59483827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:13:47
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 01c422f4-1729-4887-b115-7434e1768132

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3180493 - MG (2026/0052788-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	RESIDENCIAL ECO-VILLAS PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO	:	LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVANTE	:	REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A
ADVOGADOS	:	FÁBIO TELENT - SP115577
		RODRIGO SANTIAGO DE MOURA - SP349121
AGRAVADO	:	JOANA DARC EMERICK DA SILVA FERREIRA
AGRAVADO	:	REGINALDO FERREIRA DE SOUZA
ADVOGADA	:	PAULA DA COSTA BRETAS - MG146549

EMENTA

RECURSO DE RESIDENCIAL ECO-VILLAS: PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. DANO MORAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra acórdão que confirmou a rescisão contratual por inadimplemento da vendedora e a condenação à restituição integral das parcelas e ao pagamento de dano moral.

2. O objetivo recursal é decidir se a cláusula contratual de retenção de 25% é válida diante do inadimplemento da vendedora e se há dano moral indenizável no caso concreto.

3. A retenção de valores é afastada quando a resolução decorre de culpa exclusiva da vendedora, impondo-se a devolução integral das parcelas, conforme a Súmula 543/STJ.

4. A revisão do reconhecimento do dano moral, no caso, demanda reexame das circunstâncias fáticas específicas, providência

Documento eletrônico VDA59144290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:35
Código de Controle do Documento: 1b218996-b3b9-4939-8f23-dff00612345c

inadmissível em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RECURSO DE REDFACTOR FACTORING: PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CESSÃO (FIDUCIÁRIA) DE CRÉDITOS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CESSIONÁRIA. NÃO INTEGRAÇÃO NA CADEIA DE FORNECIMENTO. TESE JURÍDICA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
1. Agravo em recurso especial interposto por cessionária de créditos contra acórdão que lhe atribuiu responsabilidade solidária por atraso na entrega do empreendimento.
2. O objetivo recursal é decidir se a cessionária de créditos responde por ilícito contratual do cedente, relativo ao prazo de entrega do imóvel.
3. A cessionária de créditos não integra a cadeia de fornecimento do bem nem assume posição contratual na promessa de compra e venda, não respondendo por atraso na entrega do empreendimento, conforme a orientação consolidada desta Corte.
4. A questão é de reenquadramento jurídico, prescindindo de reexame probatório.
5. Agravo conhecido. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de dois agravos em recursos especiais interpostos, respectivamente, por RESIDENCIAL ECO-VILLAS PARTICIPAÇÕES S.A. (RESIDENCIAL ECO-VILLAS) e REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S.A. (REDFACTOR FACTORING) contra as decisões que não admitiram seus apelos nobres manejados com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA EMPREENDEDORA. OBRIGAÇÃO DE DEVOLUÇÃO INTEGRAL DE VALORES. LEGITIMIDADE PASSIVA E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CESSIONÁRIA DE CRÉDITO. DANO MORAL CONFIGURADO. JUROS MORATÓRIOS CONTRATUAIS. RECURSOS NÃO PROVIDOS. SENTENÇA RETIFICADA DE OFÍCIO.*
> ***I. CASO EM EXAME***
> *1. Recursos de apelação interpostos por REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S. A. e RESIDENCIAL ECO VILLAS PARTICIPAÇÕES LTDA. contra sentença proferida em ação de*

Documento eletrônico VDA59144290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:35
Código de Controle do Documento: 1b218996-b3b9-4939-8f23-dff00612345c

rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por adquirentes de lote de terreno em loteamento não entregue conforme prometido. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, condenando solidariamente as rés à restituição integral dos valores pagos e ao pagamento de indenização por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) definir se a cessionária do crédito detém legitimidade passiva e responsabilidade solidária pela restituição dos valores pagos e indenização por danos morais; (ii) estabelecer se incide o Código de Defesa do Consumidor ou a Lei nº 9.514/97 na hipótese; (iii) determinar se a vendedora pode reter parte dos valores pagos, apesar da inadimplência contratual; e (iv) aferir a existência de dano moral indenizável, o valor e a correção quanto ao termo inicial dos juros moratórios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A legitimidade passiva da cessionária REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S. A. se estabelece in status assertionis, dada a narrativa da inicial e a existência de cessão de crédito diretamente vinculada ao contrato de promessa de compra e venda do imóvel, nos termos do art. 109 do CPC.

4. A responsabilidade solidária da cessionária decorre da cadeia de fornecimento e da aplicação do art. 7º, parágrafo único, do CDC, por ser beneficiária dos pagamentos dos consumidores, revelando-se corresponsável pelos danos decorrentes do inadimplemento da cedente.

5. Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor à relação contratual, por se tratar de promessa de compra e venda de imóvel para fins residenciais, não incidindo a Lei nº 9.514/97, pois a rescisão decorreu do inadimplemento da empreendedora, e não do comprador.

6. É indevida a retenção de parte dos valores pagos pelos consumidores, à luz da Súmula 543 do STJ, uma vez reconhecida a culpa exclusiva da vendedora pelo inadimplemento contratual.

7. Configura-se o dano moral indenizável diante da frustração do projeto de moradia, dos prejuízos emocionais e materiais decorrentes do inadimplemento da promessa de entrega de obras de infraestrutura, ultrapassando o mero inadimplemento contratual.

8. O valor da indenização por danos morais arbitrado em R$ 5.000,00 se revela proporcional às circunstâncias do caso e ao caráter punitivo-compensatório da reparação civil.

9. Os juros moratórios incidentes sobre a indenização por danos morais devem seguir a regra do art. 405 do Código Civil, sendo devidos desde a citação, por se tratar de responsabilidade contratual, e não extracontratual.

IV. DISPOSITIVO

10. Recursos desprovidos. Sentença retificada de ofício quanto ao termo inicial dos juros moratórios (e-STJ, fls. 469/470).

Em seu presente inconformismo, RESIDENCIAL ECO-VILLAS alegou **(1)** que a solução das questões controvertidas independe da interpretação de cláusulas contratuais, bem como do reexame de provas; e **(2)** a existência de divergência jurisprudencial.

Por sua vez, REDFACTOR FACTORING indicou a existência de dissídio interpretativo acerca da ilegitimidade do cessionário de direitos creditórios para

Documento eletrônico VDA59144290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:35
Código de Controle do Documento: 1b218996-b3b9-4939-8f23-dff00612345c

responder pelo atraso na entrega do imóvel, matéria cuja análise por esta Corte Superior independe do reexame dos fatos da causa.

Foram apresentadas contraminutas (e-STJ, fls. 682-687 e 714-718).

É o relatório.

VOTO

Os agravos são espécie recursal cabível, foram interpostos tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos das decisões recorridas.

CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos recursos especiais, já antecipando que apenas o apelo nobre manifestado por REDFACTOR FACTORING merece prosperar.

No inconformismo fundado no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, RESIDENCIAL ECO-VILLAS alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 186, 421, 422, 475, 884, 927 e 944 do CC, ao sustentar **(1)** a existência de cláusula livremente pactuada entre as partes que prevê a possibilidade da retenção de 25% dos valores pagos na hipótese de rescisão contratual; e **(2)** o descabimento da indenização por danos morais em decorrência de mero descumprimento contratual.

Por sua vez, também com amparo em ambas as alíneas do permissivo constitucional, REDFACTOR FACTORING apontou contrariedade aos arts. 31-A, § 12, da Lei n. 4.591/64, e 19, IV, da Lei n. 9.514/97, ao sustentar que a cessionária de créditos não possui legitimidade para responder pelo descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, no tocante ao prazo de entrega das obras do empreendimento, sendo a responsabilidade exclusivamente da incorporadora.

(a) Do recurso especial de RESIDENCIAL ECO-VILLAS

(1) Da retenção de valores

Sobre o tema, embora a ora insurgente tenha pleiteado a retenção de parte dos valores pagos pelos compradores, a pretensão foi rechaçada pelo Tribunal estadual, considerando que a rescisão contratual ocorreu por culpa exclusiva da vendedora, "ao não entregar as obras de infraestrutura no prazo avençado" (e-STJ, fl. 482), razão pela qual a devolução do valor pago deve ser integral, nos termos da Súmula n. 543 do STJ, do seguinte teor:

> *Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente*

Documento eletrônico VDA59144290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:35
Código de Controle do Documento: 1b218996-b3b9-4939-8f23-dff00612345c

comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543 DO STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO*
> *PRESUMIDO. NÃO PROVIMENTO.*
> *1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.*
> *2. **"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"** (Súmula 543/STJ).*
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no REsp 1.848.001/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, j. em 13/6/2022, DJe de 21/6/2022
> – sem destaques no original)

(2) Do dano moral

Com relação ao tema, a eg. Terceira Turma desta Corte, no julgamento do REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 22/3/2017, firmou as seguintes premissas:

a) o dano moral pode ser definido como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (Precedente: REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 9/11/2016);

b) os simples dissabores ou aborrecimentos da vida cotidiana não ensejam abalo moral, conforme se vê dos seguintes precedentes: REsp 202.564/RJ, Quarta Turma, julgado em 2/8/2001, DJ 1º/10/2001; e REsp 1.426.710/RS, Terceira Turma, j. 25/10/2016, DJe 8/11/2016); e

c) muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias específicas do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial. Precedentes: REsp 1.637.627/RJ, Rel. Ministra j. 6/12/2016, DJe 14/12/2016; REsp 1.633.274/SP; j. 8/11/2016, DJe 11/11/2016; AgRg no AREsp 809.935/RS, DJe 11/3/2016; e REsp 1.551.968/SP, Segunda Seção, DJe 6/9/2016.

Documento eletrônico VDA59144290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:35
Código de Controle do Documento: 1b218996-b3b9-4939-8f23-dff00612345c

No caso, a fixação da indenização por danos extrapatrimoniais em R$ 5.000,00 (cinco mil reais) decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos adquirentes, tendo em vista o descumprimento do contrato, sobre a conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento, ao longo de vários anos, "de forma que os promitentes compradores nunca usufruíram do lote objeto do contrato de compra e venda, onde pretendiam construir a casa própria. Logo, não há dúvida de que os desgastes emocionais sofridos pela parte autora ultrapassam aqueles dissabores decorrentes de um mero inadimplemento contratual, devendo a parte requerida ser responsabilizada pelos danos causados" (e-STJ, fl. 483).

Desse modo, para ultrapassar a conclusão firmada no acórdão recorrido acerca das consequências de natureza subjetiva que o órgão julgador entendeu ultrapassar a esfera do mero descumprimento contratual, seria necessário o reexame das circunstâncias fático-probatórias dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido, respeitadas as bases fáticas de cada caso, confira-se o precedente abaixo:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE.*
> *1. Ação de cobrança cumulada com obrigação de fazer e indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel e existência de vícios construtivos.*
> *2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.*
> *3. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.*
> *4.* ***O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.***
> *5. Agravo interno no recurso especial não provido.*
> (AgInt no REsp 1.783.044/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. em 9/9/2019, DJe de 11/9/2019
> – sem destaques no original)

(b) Do recurso especial de REDFACTOR FACTORING

Da ilegitimidade passiva da cessionária de créditos

Documento eletrônico VDA59144290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:35
Código de Controle do Documento: 1b218996-b3b9-4939-8f23-dff00612345c

Esta Corte Superior consolidou o entendimento de que a cessionária de créditos não responde por ilícito praticado pelo cedente, no caso, descumprimento do prazo de entrega do empreendimento.

A propósito, em casos análogos, confiram-se os seguintes precedentes:

> *DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. CESSIONÁRIA DE CRÉDITOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*
> *I. Caso em exame*
> *1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que a responsabilizou solidariamente pela devolução de valores pagos em compromisso de compra e venda de imóvel, após rescisão contratual por atraso na entrega.*
> ***2. A instituição financeira, na condição de cessionária dos créditos, foi considerada solidariamente responsável pela devolução dos valores pagos, com base no art. 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor**.*
> *3. O recorrente alega ilegitimidade passiva, sustentando que sua atuação limitou-se à cessão fiduciária de créditos, sem integrar a cadeia de fornecimento do bem imóvel.*
> *II. Questão em discussão*
> *4. A questão em discussão consiste em saber se a instituição financeira, na condição de cessionária de créditos, pode ser responsabilizada solidariamente pela devolução de valores pagos em compromisso de compra e venda de imóvel, após rescisão contratual.*
> *III. Razões de decidir*
> ***5. A instituição financeira, na condição de cessionária de créditos, não integra a cadeia de fornecimento do bem imóvel e, portanto, não se submete aos ditames do Código de Defesa do Consumidor**.*
> ***6. A relação contratual da instituição financeira se deu com o propósito de efetivação da incorporação imobiliária, sem que tenha integrado posição contratual no tocante ao compromisso de compra e venda do imóvel**.*
> ***7. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que 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**.*
> *IV. Dispositivo e tese*
> *8. Recurso provido para declarar a ilegitimidade passiva e extinguir o feito em relação à instituição financeira, sem resolução de mérito.*
> *Tese de julgamento: "1. A instituição financeira, na condição de cessionária fiduciária de créditos, não integra a cadeia de fornecimento do bem imóvel e não se submete aos ditames do Código de Defesa do Consumidor. 2. A instituição financeira não tem responsabilidade pelo atraso na entrega do bem imóvel, conforme entendimento jurisprudencial do STJ".*
> *Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 485, VI; Lei n. 4.591/1964, art. 31-A, § 12.*
> *Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AgInt no REsp n. 1.769.501/SE, relatora \|Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.775.338/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/5/2024.*

Documento eletrônico VDA59144290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:35
Código de Controle do Documento: 1b218996-b3b9-4939-8f23-dff00612345c

(REsp 1.863.680/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, j. em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025 – sem destaques no original)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS E CRÉDITOS. CESSIONÁRIA. ILEGITIMIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DESNECESSIDADE. TESE JURÍDICA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

***1. A cessionária de créditos não responde por ilícito decorrente de conduta do cedente**.*

***2. Não há que se falar em legitimidade da cessionária para figurar no polo passivo de ação de resolução contratual na qual a compradora pretende a restituição de valores pagos no âmbito do contrato de compra e venda de imóvel**.*

3. O provimento do recurso especial não esbarrava no óbice da Súmula nº 7 do STJ, visto que não dependia de reexame de fatos e provas, mas apenas o exame da tese jurídica.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AgInt no AREsp 2.636.039/MG, de minha relatoria, Terceira Turma, j. em 25/11/2024, DJEN de 29/11/2024 – sem destaques no original)

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.

(AgInt no AgInt no REsp 1.769.501/SE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, j. em 13/6/2022, DJe de 21/6/2022 – sem destaques no original)

Assim, é de se concluir que a cessionária não possui legitimidade para figurar no polo passivo de ação de resolução contratual em que os promitentes-

Documento eletrônico VDA59144290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:35
Código de Controle do Documento: 1b218996-b3b9-4939-8f23-dff00612345c

compradores pretendem a restituição de valores pagos, por descumprimento do prazo de entrega da obra.

Nessas condições, **CONHEÇO** dos agravos para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial interposto por RESIDENCIAL ECO-VILLAS, **NEGANDO-LHE PROVIMENTO**, bem como para **DAR PROVIMENTO** ao recurso especial de REDFACTOR FACTORING, a fim de reconhecer a sua ilegitimidade para integrar o polo passivo da demanda.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, a serem pagos por RESIDENCIAL ECO-VILLAS.

Em face do provimento do recurso especial interposto por REDFACTOR FACTORING, para excluí-la do feito, evidencia-se o proveito econômico obtido. Assim, considerando que a ação foi movida em desfavor de duas partes e que uma delas foi excluída do polo passivo, o benefício econômico auferido corresponde a 50% do valor da condenação imposta, montante sobre o qual devem incidir os honorários advocatícios (AREsp 3.051.116/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026).

Desse modo, **CONDENO** REGINALDO FERREIRA DE SOUZA e JOANA DARC EMERICK DA SILVA FERREIRA ao pagamento de honorários advocatícios, proporcionais, em favor dos patronos da recorrente, que fixo em 50% sobre 10% do valor da condenação, nos termos dos arts. 85, § 2º, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA59144290 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:35
Código de Controle do Documento: 1b218996-b3b9-4939-8f23-dff00612345c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.180.493 / MG

Número Registro: 2026/0052788-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000244853743006 50006285120228130241

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RESIDENCIAL ECO-VILLAS PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO	: LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVANTE	: REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A
ADVOGADOS	: FÁBIO TELENT - SP115577
	RODRIGO SANTIAGO DE MOURA - SP349121
AGRAVADO	: JOANA DARC EMERICK DA SILVA FERREIRA
AGRAVADO	: REGINALDO FERREIRA DE SOUZA
ADVOGADA	: PAULA DA COSTA BRETAS - MG146549

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA59392081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:58:27
Código de Controle do Documento: dcce113e-e006-45c9-a3f5-789417138b22

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59392081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:58:27
Código de Controle do Documento: dcce113e-e006-45c9-a3f5-789417138b22