

# Banco que apenas financia imóvel não é responsável por problema em obra, decide STJ

O banco que concede linha de crédito para o financiamento de um imóvel comprado na planta, sem ter parte na execução do projeto, não pode ser responsabilizado por eventuais problemas na construção do empreendimento.

Com esse entendimento, o ministro do Superior Tribunal de Justiça Raul Araújo anulou um acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que havia condenado um banco e uma construtora a pagar a uma mulher os valores das parcelas de um imóvel financiado cuja obra atrasou, além de R\$ 4,5 mil a título de lucros cessantes.

A decisão atendeu a recurso especial do banco alegando a ilegitimidade de sua participação como réu no processo movido pela cliente. A instituição argumentou que só atuou como agente financeiro, que não há abusividade no contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária firmado com a autora da ação e que não cometeu qualquer ato ilícito.

Segundo os autos, a cliente ajuizou uma ação de resolução contratual cumulada com devolução de valores e indenização porque a entrega do imóvel financiado atrasou mais de cinco anos.

O ministro do STJ citou que a jurisprudência da corte (AREsp 1.870.932 e AREsp1.941.838) limita a responsabilização dos bancos por problemas na execução de obras aos casos nos quais o papel da instituição financeira vai além do financiamento — operando políticas governamentais de moradia popular, escolhendo a construtora do projeto ou sendo responsável por outro aspecto do empreendimento, por exemplo.

“No caso em análise, o tribunal de origem não se manifestou adequadamente sobre o alcance da atuação do credor fiduciário no contrato de financiamento”, afirmou.

A advogada **Gisele de Andrade de Sá**, sócia do escritório Rocha, Calderon e Advogados Associados, atuou na causa. Ela ressaltou o entendimento do ministro no caso: como a relação do banco é exclusiva com a cliente, “não tem nenhuma ingerência ou participação no projeto ou na construtora”.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão RE 1.949.361**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mar-20/banco-que-apenas-financia-imovel-nao-e-responsavel-por-problema-em-obra-decide-stj/>

