IMOBILIÁRIO

ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR FIDUCIÁRIO EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: STJ PACIFICA A MATÉRIA

02 DE OUTUBRO DE 2026

AUTORES

FATIMA TADEA ROMBOLA FONSECA
SÓCIA / SÃO PAULO

MARINA PICCOLOTTO NORI
ADVOGADA / SÃO PAULO

O banco que financia uma incorporação imobiliária e recebe em garantia os recebíveis do empreendimento não responde, só por isso, pelos problemas da obra. A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu assim, por unanimidade, em 3 de setembro de 2026, no julgamento dos Embargos de Divergência em Agravo em Recurso Especial (EAREsp) 2.422.743/BA. Segundo o tribunal, o agente financeiro em sentido estrito, como credor fiduciário, não tem legitimidade passiva nas ações de adquirentes de unidades por vícios ou atraso na obra.

A divergência entre as Turmas

O caso chegou à 2ª Seção por causa de uma divergência entre a 3ª e a 4ª Turmas do STJ. Para a 3ª Turma, a fiscalização da obra pelo banco o tornava "agente executor e fiscalizador" do empreendimento. Por isso, ele seria parte legítima no polo passivo das ações de indenização movidas pelos adquirentes. A 4ª Turma tinha a posição contrária: a cessão fiduciária dos recebíveis não transforma o financiador em executor da obra.

Os fundamentos da decisão

Em seu voto, a ministra Maria Isabel Gallotti lembrou que, nos termos da Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64), o financiamento e as garantias concedidas, inclusive por cessão fiduciária dos recebíveis, "não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor". Fiscalizar a obra e vincular a liberação das parcelas ao andamento do empreendimento não basta para presumir que o banco atuou como executor da construção.

O ponto mais relevante da decisão é o critério usado para separar quem está protegido de quem não está. Esse critério não é formal, e sim funcional.

Segurança jurídica, não imunidade

A decisão não cria uma imunidade para os bancos. Se a instituição financeira for além do papel de credora e se envolver em atos relacionados à execução da obra, continuará respondendo. Por outro lado, a decisão dá segurança jurídica ao caso mais comum, em que o banco atua apenas como credor, e tende a reduzir a litigiosidade em massa contra o credor fiduciário.

O STJ já reconheceu, em outros casos, a responsabilidade de instituições financeiras que foram além da função de crédito. Um exemplo é o dos bancos que atuavam como executores de programas habitacionais do governo e assumiam funções muito além da concessão de crédito. Essas exceções confirmam a regra: o que define a responsabilidade é a conduta concreta do banco, e não a simples existência de um contrato de financiamento.

O mercado imobiliário depende fundamentalmente de confiança. Com essa decisão, o STJ resolveu uma divergência entre suas Turmas e deu mais segurança e previsibilidade ao setor.

Para acompanhar novidades sobre o tema, confira as próximas publicações do portal Inteligência Jurídica. Nossa equipe está à disposição para esclarecer dúvidas.