



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL N° 2126726 - SP (2024/0063978-7)

RELATOR	: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE	: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS	: CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424 GUSTAVO JOSÉ MENDES TEPEDINO - RJ041245 OSMAR MENDES PAIXAO CORTES E OUTRO(S) - DF015553 MILENA DONATO OLIVA - RJ137546 RENAN SOARES CORTAZIO - RJ220226
RECORRIDO	: ANDREIA SILVA GUEDES
OUTRO NOME	: ANDREIA GUEDES DE ALMEIDA
ADVOGADOS	: MARCELO SILVA GUEDES - SP377393 MAYARA MARCELA PRUDENCIO SILVA - SP443659
INTERES.	: ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POU PANCA - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	: MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141 DANIELLA ARAUJO ROSA - RJ104304 LUIZ FELIPE PASSOS FRANCA - RJ167941 ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
INTERES.	: FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	: BÁRBARA GOMES NAVAS DA FRANCA - SP328846 JOSE ROBERTO DOS SANTOS BEDAQUE - SP309099 MARCELO ALMEIDA CORRÊA - SP456412 OSWALDO DAGUANO JUNIOR - SP296878
INTERES.	: DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO	: DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
INTERES.	: INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	: CHRISTIAN TARIK PRINTES - DF081905 LUCAS MATHEUS MARQUES DO NASCIMENTO SAMMACHI FRACCA - SP444129 WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. TEMA 1288. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. APLICABILIDADE DA LEI N° 13.465/2017 A CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DE SUA VIGÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação anulatória de execução extrajudicial cumulada com pedido de suspensão de leilão e

restituição de prazo para purgação da mora, manteve a sentença que permitiu a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação do imóvel, mesmo após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017.

2. A questão em discussão consiste em saber se a alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade em momento posterior ao início de vigência.

3. A Lei n. 13.465/2017, ao introduzir o § 2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, alterou o regime jurídico da purgação da mora em contratos de alienação fiduciária de bem imóvel, estabelecendo que, após a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, não é mais possível a purgação da mora, sendo garantido ao devedor apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel.

4. A aplicação da Lei n. 13.465/2017 deve considerar a data da consolidação da propriedade e da purga da mora como elementos condicionantes, sendo irrelevante a data de celebração do contrato.

5. Nos casos em que a consolidação da propriedade ocorre após a entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017 e a mora não foi purgada, aplica-se o regime jurídico da lei nova, assegurando ao devedor fiduciante apenas o direito de preferência.

6. O acórdão recorrido violou a legislação federal ao restringir a aplicabilidade da Lei n. 13.465/2017 aos contratos firmados após sua vigência, contrariando o entendimento consolidado nesta Corte Superior.

7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que a matéria contida no art. 6º da LINDB tem caráter constitucional, sendo inviável sua apreciação em recurso especial.

8. Tese para os fins do art. 1.040 do CPC/2015: Tema 1288. 1) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; e 2) a partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

9. Julgamento do caso concreto: Recurso especial provido para reformar o acórdão de origem e julgar improcedente a ação.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção, por maioria, dar provimento ao recurso especial para reformar o acórdão de origem e julgar improcedente a ação, assegurando ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, por unanimidade, foi aprovada a seguinte tese no TEMA 1.288: "a) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; e b) a partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Humberto Martins, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram acompanhando o Sr. Ministro Relator no caso concreto.

Votou vencida no caso concreto a Sra. Ministra Daniela Teixeira.
Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi no caso concreto.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator quanto à tese repetitiva.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Antonio Carlos Ferreira.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 14 de dezembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL N° 2126726 - SP (2024/0063978-7)

RELATOR	: MINISTRO RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA
RECORRENTE	: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS	: CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424 GUSTAVO JOSÉ MENDES TEPEDINO - RJ041245 OSMAR MENDES PAIXAO CORTES E OUTRO(S) - DF015553 MILENA DONATO OLIVA - RJ137546 RENAN SOARES CORTAZIO - RJ220226
RECORRIDO	: ANDREIA SILVA GUEDES
OUTRO NOME	: ANDREIA GUEDES DE ALMEIDA
ADVOGADOS	: MARCELO SILVA GUEDES - SP377393 MAYARA MARCELA PRUDENCIO SILVA - SP443659
INTERES.	: ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POU PANCA - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	: MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141 DANIELLA ARAUJO ROSA - RJ104304 LUIZ FELIPE PASSOS FRANCA - RJ167941 ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
INTERES.	: FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	: BÁRBARA GOMES NAVAS DA FRANCA - SP328846 JOSE ROBERTO DOS SANTOS BEDAQUE - SP309099 MARCELO ALMEIDA CORRÊA - SP456412 OSWALDO DAGUANO JUNIOR - SP296878
INTERES.	: DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO	: DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
INTERES.	: INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	: CHRISTIAN TARIK PRINTES - DF081905 LUCAS MATHEUS MARQUES DO NASCIMENTO SAMMACHI FRACCA - SP444129 WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. TEMA 1288. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. APLICABILIDADE DA LEI N° 13.465/2017 A CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DE SUA VIGÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação anulatória de execução extrajudicial cumulada com pedido de suspensão de leilão e

restituição de prazo para purgação da mora, manteve a sentença que permitiu a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação do imóvel, mesmo após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017.

2. A questão em discussão consiste em saber se a alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade em momento posterior ao início de vigência.

3. A Lei n. 13.465/2017, ao introduzir o § 2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, alterou o regime jurídico da purgação da mora em contratos de alienação fiduciária de bem imóvel, estabelecendo que, após a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, não é mais possível a purgação da mora, sendo garantido ao devedor apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel.

4. A aplicação da Lei n. 13.465/2017 deve considerar a data da consolidação da propriedade e da purga da mora como elementos condicionantes, sendo irrelevante a data de celebração do contrato.

5. Nos casos em que a consolidação da propriedade ocorre após a entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017 e a mora não foi purgada, aplica-se o regime jurídico da lei nova, assegurando ao devedor fiduciante apenas o direito de preferência.

6. O acórdão recorrido violou a legislação federal ao restringir a aplicabilidade da Lei n. 13.465/2017 aos contratos firmados após sua vigência, contrariando o entendimento consolidado nesta Corte Superior.

7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que a matéria contida no art. 6º da LINDB tem caráter constitucional, sendo inviável sua apreciação em recurso especial.

8. Tese para os fins do art. 1.040 do CPC/2015: Tema 1288. 1) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; e 2) a partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

9. Julgamento do caso concreto: Recurso especial provido para reformar o acórdão de origem e julgar improcedente a ação.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Banco Santander (Brasil) S/A, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c" da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Apelação. Ação anulatória de execução extrajudicial c./c. pedido de suspensão de leilão e restituição de prazo para purgação da mora. Alienação Fiduciária. Bem imóvel. Sentença de parcial procedência, declarando a regularidade do procedimento extrajudicial, deferindo, no entanto, a possibilidade de a Autora purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação. Recurso da Ré que não merece prosperar. Contrato firmado em 27/02/2017, ou seja, anterior a alteração do art. 39, II, da Lei 9.514/1997, dada pela Lei 13.465/2017. Possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação do imóvel. Inteligência do art. 39, inciso II, da Lei nº 9.514/97 c./c. artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/66. Entendimento

consolidado pelo Egrégio TJSP no IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000 (Tema 26). Determinação de expedição de boletos com os valores atualizados que em nada se confunde com a consolidação da propriedade, haja vista que o seu afastamento somente ocorrerá após a purgação da mora, convalescendo o contrato de financiamento. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO (fls. 449-455)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 466-471).

Em suas razões, o recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses: (i) art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97 – porque a purgação da mora deve ser feita no prazo de 15 dias, contado da cientificação do devedor; (ii) art. 27, § 2º - B, da Lei nº 9.514/97 – porque após a consolidação da propriedade do bem no patrimônio do credor, a purgação da mora é inviável, restando apenas o direito de preferência para recompra; (iii) art. 6º, § 1º, da LINDB - porque a celebração do contrato de alienação fiduciária não cria direito adquirido ao regime jurídico da purgação da mora (fls. 474/487).

Contrarrazões às fls. 493/502.

O recurso foi admitido na origem (fls. 503/505) e distribuído ao Presidente da Comissão Gestora de Precedentes e de Ações Coletivas (COGEPAC), sobrevindo despacho indicando a afetação para julgamento no rito dos recursos repetitivos, bem como a distribuição por prevenção (fls. 674-683).

O recorrente interpôs agravo interno, sustentando a impertinência da afetação, pois já haveria precedente vinculante sobre a questão objeto do recurso (fls. 691-705).

O recorrido apresentou contrarrazões (fls. 716-719) e o recurso não foi conhecido (fls. 731/732).

Chegando os autos a esta Corte Superior, apresentei proposta de afetação para julgamento perante esta Segunda Seção, tendo sido aprovada, à unanimidade, por acórdão assim ementado:

" PROPOSTA DE AFETAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEI Nº 9.514/1997. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CREDOR FIDUCIANTE. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGAÇÃO DA MORA. IMPOSSIBILIDADE. VIGÊNCIA. LEI Nº 13.465/2017. ALTERAÇÕES INCORPORADAS. DIREITO DE PREFERÊNCIA.

1. Delimitação da controvérsia: definir se a alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade em momento posterior ao seu início de vigência.

2. Recurso especial afetado ao rito dos artigos 1.036 e seguintes do CPC."

(ProAfR no REsp 2.126.726/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Corte Especial, julgado em Sessão Virtual de 09/10/2024 a 15/10/2024, DJe de 17/10/2022).

O Banco Santander se manifestou a fls. 758/779 reiterando os argumentos já apresentados em recurso especial e requerendo a fixação de tese.

A Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – ABECIP requereu ingresso como *amicus curiae* a fls. 783/787.

O Ministério Público Federal opinou pelo provimento do recurso especial, com a fixação de tese jurídica para os efeitos do art. 1.036 do CPC/2015 (fls. 815/819), em parecer que possui a seguinte ementa:

“Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que introduziu no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966, visto que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descebe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária. Precedentes. Parecer pelo conhecimento e provimento do apelo nobre.”

A recorrente ANDREIA GUEDES DE ALMEIDA apresentou pedido a fls. 822 /827 informando o pagamento de mais de 80% da obrigação e afirmado que a continuidade do processo é desproporcional e irrazoável. Além disso, alegou a irregularidade no procedimento de notificação.

A Federação Brasileira de Bancos – FEBRABAN requereu ingresso como *amicus curiae* e apresentou manifestação a fls. 829/862.

A fls. 1112/1113 foi deferida a admissão da FEBRABAN e da ABECIP como *amicis curiae*, nos termos do art. 138 do CPC, concedendo a ambas o direito à sustentação oral na sessão de julgamento. Foi determinada, ainda, a intimação do IDEC - Instituto de Defesa de Consumidores e da DPU - Defensoria Pública da União para manifestarem o interesse em intervir no procedimento, facultando-lhes a apresentação de memoriais na mesma oportunidade e concedendo-lhes o direito à sustentação oral.

A recorrente ANDREIA GUEDES DE ALMEIDA apresentou embargos de declaração a fls. 1121/1125 sob o fundamento de que sua petição de fls. 822/827 não teria sido apreciada, no que houve contrarrazões. O Banco Santander S.A. apresentou aos embargos de declaração a fls. 1131/1135.

A FEBRABAN se manifestou novamente a fls. 1137/1142.

A DPU apresentou manifestação a fls. 1145/1162.

A ABECIP apresentou memoriais a fls. 1165/1179.

O IDEC apresentou sua contribuição técnica a fls. 1183/1235.

É o relatório.

VOTO

Os autos buscam definir, sob o rito dos recursos repetitivos, se a alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade em momento posterior ao seu início de vigência.

O tema é relevante e irradia efeitos para a Terceira e Quarta Turmas, órgãos fracionários desta 2^a Seção do Superior Tribunal de Justiça.

1) BREVE RESUMO DA DEMANDA

Na origem, o Banco Santander (Brasil) S/A interpôs recurso de apelação contra sentença de fls. 322/328, da lavra do MM. Juízo da 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, proferida nos autos da ação anulatória de execução extrajudicial c./c pedido de suspensão de leilão e restituição de prazo para purgação da mora, promovida por Andreia Guedes de Almeida. A ação foi julgada parcialmente procedente nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação, e o faço para o fim de manter o leilão, ante a inadimplência, assegurada, porém, à autora a prerrogativa de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação do imóvel.

Providencie a requerida o encaminhamento dos boletos para pagamento no prazo de cinco dias a partir da publicação da presente sentença sob pena de arbitramento de multa na hipótese de descumprimento.

Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, com fundamento no artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil.

Sucumbente, arcará a parte requerida com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor da causa”.

O Tribunal de Justiça do Estado do São Paulo negou provimento ao agravo de instrumento sob os seguintes fundamentos:

“No caso em comento, embora a Agravante alegue que não foi notificada extrajudicialmente para purgar a mora, nos termos do §§ 1º e 2º do artigo 26-A da Lei 9.514/97, incluído pela Lei 13.465/2017, referida alegação não pode ser levada em consideração, haja vista que a instituição Agravada sequer foi citada, não havendo como se auferir se os requisitos de intimação foram ou não cumpridos.

Quanto à alegação no sentido de que deve ser considerado como prazo final para purgação a data da arrematação em hasta pública, com razão a Agravante, diante dos elementos apresentados nos autos de origem.

Aplica-se, no caso presente, o entendimento consolidado no IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000 (Tema 26) por esta Egrégia Corte de Justiça, cuja tese foi fixada nos seguintes termos, verbis.

Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR). Pretensão de Uniformização da Jurisprudência, em relação ao prazo final para purga da mora, nos contratos imobiliários com cláusula de garantia fiduciária, em razão das modificações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017. Posições divergentes, nesta Corte, envolvendo a mesma questão de Direito. Risco à isonomia e à segurança jurídica. Preenchimento dos pressupostos de admissibilidade do art. 976 e seguintes, do CPC. Incidente admitido para fixação da seguinte tese jurídica: "A alteração introduzida pela Lei nº 13.465 /2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade, em momento posterior ao seu início de vigência.

Conforme apontado anteriormente, a Agravante celebrou contrato de financiamento do imóvel com o banco Agravado em 30/12/2012, isto é, antes da vigência da Lei nº 13.465/2017, aplicando-se, então, a redação do art. 39, inciso II, da Lei nº 9.514/97, cujo teor é o seguinte:

Art. 39. Às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei:

(...)

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei n° 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca.
Assim, aplica-se o art. 34 do Decreto-Lei 70/1966, que assim prevê:

Art. 34. É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, totalizado de acordo com o artigo 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

I - se a purgação se efetuar conforme o parágrafo primeiro do artigo 31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário;

II - daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.

A discussão não é nova e, em situações similares, assim já decidiu esta D. 34^a Câmara de Direito Privado:

Agravo de Instrumento. Tutela de urgência em caráter antecedente. Insurgência contra decisão que deferiu a suspensão dos efeitos do leilão, condicionando ao depósito da totalidade da dívida. Contrato de alienação fiduciária de bem imóvel anterior a Lei n° 13.465 /2017. Purgação da mora. Cabimento. Aplicação da tese fixada no IRDR n° 2166423-86.2018.8.26.0000. Caso em que o débito contratual das prestações restantes se encontra assumidamente vencido. Purgação da mora pelo valor total do débito. Decisão mantida. Recurso DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2227466-53.2020.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34^a Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40^a Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2020; Data de Registro: 18/12/2020)

Agravo de instrumento. Ação consignatória. Alienação fiduciária de bem imóvel. Tutela de urgência. Decisão que deferiu pedido liminar da autora, devedora fiduciante, para suspensão dos atos expropriatórios de execução extrajudicial promovidos pelo credor fiduciário. Inconformismo. Desacolhimento. Conquanto não tenha sido identificado vício no procedimento extrajudicial em si, tendo se operado regularmente a consolidação de propriedade, constata-se a existência de outros depósitos judiciais no feito originário, além daquele mencionado (R\$ 9.829,60). Contrato firmado anteriormente à entrada em vigor da Lei n° 13.465/2017, que instituiu diversas modificações na Lei n° 9.514/97, entre elas a restrição da aplicabilidade das disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei n° 70/66 aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca. Aplicação restrita, contudo, aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre aqueles firmados antes da sua entrada em vigor, como na hipótese, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade em momento posterior ao seu início de vigência. Tese firmada no IRDR n° 2166423-86.2018.8.26.0000. Precedentes desta C. Corte de Justiça. Possibilidade de purgação de mora até a assinatura do auto de arrematação, nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n° 70/66. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2105913-68.2022.8.26.0000; Relator (a): Rói - nolo Russo; Órgão Julgador: 34^º Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 1^º Vara

Cível; Data do Julgamento: 19/07/2022; Data de Registro: 19/07/2022)

Estamos diante de hipótese do reconhecimento do direito da Agravante poder purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação do bem.

Reconhecido o direito acima, porém, não vinga o pleito de suspensão do leilão extrajudicial do imóvel, na medida em que, ante a inadimplência confessada, nada impede a alienação extrajudicial, sendo certo, porém, que à Agravante é conferida a prerrogativa de, em querendo, purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação do bem.

Em resumo, é caso de manutenção do leilão, com possibilidade de purgação da mora até a arrematação do bem, o que leva ao provimento parcial do presente recurso.”

E então foi interposto recurso especial, no qual o recorrente Banco Santander (Brasil) S/A aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses: (i) art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97 – o qual prevê que a purgação da mora deve ser feita no prazo de 15 dias, contado da cientificação do devedor; (ii) art. 27, § 2º - B, da Lei nº 9.514/97 – que dispõe que após a consolidação da propriedade do bem no patrimônio do credor, a purgação da mora é inviável, restando apenas o direito de preferência para recompra; (iii) art. 6º, caput e § 1º, da LINDB – segundo o qual a lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.

2) DA CONTEXTUALIZAÇÃO DA CONTROVÉRSIA

A controvérsia se refere basicamente a possibilidade de imediata aplicabilidade das alterações promovidas pela Lei nº 13.465/2017 na Lei nº 9.514/1997 aos contratos firmados antes de sua vigência.

O acórdão da origem aplicou ao caso o entendimento definido no IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000 (Tema 26) pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cuja tese foi fixada nos seguintes termos:

Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR). Pretensão de Uniformização da Jurisprudência, em relação ao prazo final para purga da mora, nos contratos imobiliários com cláusula de garantia fiduciária, em razão das modificações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017. Posições divergentes, nesta Corte, envolvendo a mesma questão de Direito. Risco à isonomia e à segurança jurídica. Preenchimento dos pressupostos de admissibilidade do art. 976 e seguintes, do CPC. Incidente admitido para fixação da seguinte tese jurídica: “A alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade, em momento posterior ao seu início de vigência.

Sobre o tema em julgamento, importante realizar um breve histórico sobre seu debate nesta Corte até o presente julgamento.

A matéria já foi decidida por este colegiado no Recurso Especial nº 1.942.898 /SP, em julgamento de minha relatoria e finalizado em 23/08/2023, em que se analisou exatamente o feito no qual foi fixado o mencionado IRDR pelo Tribunal Bandeirante. Esse mesmo recurso chegou a ser encaminhado como candidato à afetação para

processamento sob o rito dos recursos repetitivos, na condição de representativo da controvérsia, mas teve a sua indicação rejeitada, essencialmente porque inexistiam, até aquele momento, precedentes no âmbito da Quarta Turma sobre a questão. Assim, tal recurso especial não tramitou sob rito dos recursos repetitivos.

Mas como se tratava de questão afeta a ambas as Turmas de Direito Privado, o recurso foi submetido a julgamento pela Segunda Seção desta Corte, sendo reformado o entendimento fixado no IRDR, conforme acórdão com a seguinte ementa:

"RECURSOS ESPECIAIS. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GARANTIA. LEI N° 9.514/1997. MORA PURGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE APÓS CONSOLIDAÇÃO. PROPRIEDADE. CREDOR FIDUCIANTE. VIGÊNCIA. LEI N° 13.465/2017. ALTERAÇÕES INCORPORADAS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE. ACÓRDÃO. AFASTAMENTO. 1. O propósito recursal cinge-se a definir a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, submetidos à Lei nº 9.514/1997 com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, nas hipóteses em que a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário ocorreu na vigência da nova lei. 2. Não se reconhece a negativa de prestação jurisdicional ventilada quando o Tribunal de origem analisa todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada. 3. Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que introduziu no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966, visto que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descebe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária. Precedentes. 4. Recurso especial adesivo da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE MUTUÁRIOS - ABM não conhecido. Parcialmente conhecidos e, na parte conhecida, providos os demais recursos especiais interpostos." (REsp n. 1.942.898/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 23/8/2023, DJe de 13/9/2023.)

Assim, o recurso especial interposto nos presentes autos desafia, portanto, acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que decidiu com fundamento na tese fixada no mencionado IRDR, a qual teria uniformizado o entendimento jurisprudencial daquela Corte estadual no que diz respeito à aplicação das modificações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017 aos contratos de financiamento imobiliário com cláusula de garantia fiduciária e que teve seu mérito já analisado por este colegiado.

Como afirmei no voto do REsp nº 1.942.898/SP, a questão já era conhecida da Terceira Turma desta Corte, que por ocasião do julgamento do REsp nº 1.649.595/RS, de relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, ocorrido em 13/10/2020, lavrou acórdão com a seguinte ementa:

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. APELAÇÃO. DESERÇÃO AFASTADA. EFETIVA COMPROVAÇÃO DO PREPARO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTE

APENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. IMPOSIÇÃO LEGAL INERENTE AO RITO DA EXCUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INOBSERVÂNCIA. MERA IRREGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Convém destacar que o recurso especial foi interposto contra decisão publicada após a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, sendo analisados os pressupostos de admissibilidade recursais à luz do regramento nele previsto (Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

2. O propósito recursal cinge-se a definir: i) a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, submetidos à Lei n. 9.514/1997, após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário; e ii) se é decadencial o prazo estabelecido no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 para a realização do leilão extrajudicial para a excussão da garantia.

3. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.

4. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior, à luz do CPC/1973, dispõe que o preparo do recurso deve ser comprovado no ato de sua interposição, nos termos do art. 511, com a juntada da guia de recolhimento e do respectivo comprovante de pagamento.

5. Segundo o entendimento do STJ, a purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com garantia de alienação fiduciária, submetidos à disciplina da Lei n. 9.514/1997, é admitida no prazo de 15 (quinze) dias, conforme previsão do art. 26, § 1º, da lei de regência, ou a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação, com base no art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei n. 9.514/1997.

6. **Sobrevindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descebe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária.**

7. Desse modo: i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

8. O prazo de 30 (trinta) dias para a promoção do leilão extrajudicial contido no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, por não se referir ao exercício de um direito potestativo do credor fiduciário, mas à observância de uma imposição legal - inerente ao próprio rito de execução extrajudicial da garantia -, não é decadencial, de forma que a sua extração não extingue a obrigação de alienar o bem imóvel nem restaura o status quo ante das partes, acarretando apenas mera irregularidade, a impedir tão somente o agravamento da situação do fiduciante decorrente da demora imputável exclusivamente ao fiduciário.

9. Recurso especial parcialmente provido" (REsp 1.649.595/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020 - grifou-se).

A partir desse mencionado julgamento de relatoria do Min. Marco Aurélio Bellizze, esse entendimento se consolidou na Terceira Turma:

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTE APENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. PRECEDENTE ESPECÍFICO DESTA TERCEIRA TURMA.

1. Controvérsia em torno da possibilidade de purgação da mora pelo devedor até a data de lavratura do auto de arrematação do imóvel, sendo alegada a violação da regra do art. 34 da Lei 9.514/97.

2. Precedente específico desta Terceira Turma analisando essa questão sob o prisma de duas situações distintas e sucessivas ensejadas pela edição da Lei 13.465, de 11/07/2017, que alterou o art. 34 da Lei 9.514/97 (REsp 1649595/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2020, DJe 16/10/2020).

3. No período anterior à Lei n. 13.465/2017, a purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com garantia de alienação fiduciária, submetidos à disciplina da Lei n. 9.514/1997, era admitida no prazo de 15 (quinze) dias, conforme previsão do art. 26, §1º, da lei de regência, ou a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação, com base no art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei n. 9.514/1997 (REsp 1.649.595/RS).

4. Sobreindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descae ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária.' (REsp 1.649.595/RS).

5. Desse modo: i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.' (REsp 1.649.595/RS).

6. No caso, a demanda foi proposta pelo devedor recorrente apenas em 25/09/2017, buscando suspender os leilões aprazados para os dias 27/09/2017 e 04/10/2017, e requerendo autorização para depositar em juízo os valores para purgar a mora.

7. Reconhecimento pelo acórdão recorrido de que a consolidação da propriedade em nome do credor recorrido ocorreu em 30.08.2017, quando já vigente a regra do art. 27, § 2º-B, da Lei 9.514/1997, com a redação dada pela Lei 13.465/2017.

8. Acórdão recorrido em perfeita sintonia com o precedente desta Terceira Turma.

9. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, DESPROVIDO" (REsp 1.818.156/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 18/6/2021 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO. PURGA DA MORA. IMPOSSIBILIDADE. LEI Nº 13.465/17. APLICABILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Esta Terceira Turma já definiu o que se segue: 'i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; e ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997' (REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020).

3. 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.

4. Agravo interno não provido" (AgInt nos EDcl no REsp 2.018.730/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 11/11/2022 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA LEI Nº 13.465/2017. DIREITO DE PREFERÊNCIA.

1. Ação anulatória de ato jurídico ajuizada em 19/02/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/03/2022 e atribuído ao gabinete em 04/07/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir acerca da possibilidade de o mutuário efetuar a purgação da mora, em contrato garantido por alienação fiduciária de bem imóvel, após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

3. De acordo com a jurisprudência do STJ, antes da edição da Lei nº 13.465/2017, a purgação da mora era admitida no prazo de 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 ou, a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação do imóvel, com base no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei nº 9.514/1997. Precedentes.

4. Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que incluiu o § 2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, assegurando o direito de preferência ao devedor fiduciante na aquisição do imóvel objeto de garantia fiduciária, a ser exercido após a consolidação da propriedade e até a data em que realizado o segundo leilão, a Terceira Turma do STJ, no julgamento do REsp 1.649.595/RS, em 13/10/2020, se posicionou no sentido de que, 'com a entrada em vigor da nova lei, não mais se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário', mas sim o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária, previsto no mencionado art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997.

5. Na oportunidade, ficou assentada a aplicação da Lei nº 13.465/2017 aos contratos anteriores à sua edição, considerando, ao invés da data da contratação, a data da consolidação da propriedade e da purga da mora como elementos condicionantes, nos seguintes termos: 'i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997' (REsp 1.649.595/RS, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020).

6. Hipótese dos autos em que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ocorreu após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, razão pela qual não há que falar em possibilidade de o devedor purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, ficando assegurado apenas o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária.

7. Recurso especial conhecido e não provido" (REsp 2.007.941/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 14/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se).

E na sequência do julgamento pela Segunda Seção, a matéria restou unificada também sob o âmbito da Quarta Turma:

"AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PURGA DA MORA NO PRAZO LEGAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NO PATRIMÔNIO DA CREDORA FIDUCIÁRIA. REEXAME FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "Sobreindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária" (REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.10.2020, DJe de 16.10.2020).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.001.115/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO ANULATÓRIA – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECORSAL DOS REQUERENTES.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, “sobrevindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descebe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária” (REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.10.2020, DJe de 16.10.2020). Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no REsp n. 2.140.892 - RJ, Ministro Marco Buzzi, julgado em 30/09/2024, DJe de 03/10/2024)

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. INTIMAÇÃO PESSOAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (...) 1. A consolidação da propriedade fiduciária após a Lei n. 13.465/2017 impede a purgação da mora, garantindo apenas o direito de preferência. 2. A ciência inequívoca da parte sobre a data do leilão afasta a nulidade por falta de intimação pessoal. (...)" (AgInt no REsp n. 2.112.217/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 7/11/2024.)

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATO BANCÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. RECURSO DESPROVIDO.

(...) 3. Com o advento da Lei n. 13.465/2017, a purgação da mora não é mais admitida após a consolidação da propriedade fiduciária, assegurando-se apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel. 4. O ajuizamento isolado de ação revisional e a abusividade dos encargos inerentes ao período de inadimplência contratual não des caracterizam a mora. (...)"

(AgInt no REsp n. 2.148.745/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DO BEM NA PROPRIEDADE DO CREDOR FIDUCIANTE. INVIABILIDADE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A parte recorrente realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial. Reconsideração da decisão da Presidência desta Corte Superior.

2. "A jurisprudência do STJ estabelece que, com o advento da Lei n. 13.465/2017, não é mais possível a purgação da mora após a consolidação da propriedade, assegurando-se apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel" (AgInt no REsp 2.148.745/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025).

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.874.251/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 8/9/2025.)

Assim, o entendimento consolidado no âmbito desta corte é no sentido de que, com a entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, não mais se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário.

O Min. Marco Aurélio Bellizze, quando do julgamento do REsp 1.649.595/RS, afirmou:

"Não se olvide, ademais, que a lei nova é dotada, em regra, de efeito prospectivo, não alcançando o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada (art. 6º, caput, da LINDB), considerando-se "ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou" (art. 6º, § 1º)."

E na sequência, lançou as seguintes conclusões, que foram acolhidas pelo colegiado:

a) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário;

b) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

Reconheceu-se, assim, a aplicação da Lei nº 13.465/2017 aos contratos anteriores à sua edição, considerando, ao invés da data da contratação, a ocorrência da consolidação da propriedade e a data da purga da mora como elementos condicionantes. Caso já tenha ocorrido a purga da mora antes da vigência da lei, consideram-se atos jurídicos perfeitos, aplicando-se a legislação anterior.

Porém, caso tenha ocorrido a consolidação da propriedade, mas a mora não tenha sido purgada antes da vigência da Lei nº 13.465/2017, ainda que a contratação tenha ocorrido em data anterior a tal instrumento normativo, é o regime jurídico da lei nova que será o aplicado, cabendo ao devedor fiduciante apenas o direito de preferência, nos termos do art. art. 27, § 2º - B, da Lei nº 9.514/97.

Desse modo, verifica-se que o acórdão da origem, violou lei federal ao negar vigência aos art. 26, §1º, e o art. 27, § 2º-B, adotando entendimento de restringir sua aplicabilidade aos contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.465/2017.

Assim, deve-se reafirmar a jurisprudência já consolidada no âmbito da Segunda Seção, bem como das Terceira e Quarta Turmas, mantendo-a estável e coerente com o sistema normativo em vigor e adotando-se este posicionamento agora sob o rito dos recursos repetitivos, proporcionando maior segurança jurídica aos interessados, além de evitar decisões dispareas nas instâncias ordinárias e o envio desnecessário de recursos especiais e agravos a esta corte superior.

Como consta do voto de afetação do presente feito, esperava-se, com aquele primeiro julgamento do tema pela 2ª Seção, que a jurisprudência fosse pacificada, pois tal recurso foi interposto contra acórdão proferido em julgamento de IRDR e, portanto, a tese fixada deveria ser aplicada a todos os processos, conforme dispõe o art. 987, § 2º, do CPC:

"Art. 987. Do julgamento do mérito do incidente caberá recurso extraordinário ou especial, conforme o caso.

§ 1º O recurso tem efeito suspensivo, presumindo-se a repercussão geral de questão constitucional eventualmente discutida.

S 2º Apreciado o mérito do recurso, a tese jurídica adotada pelo Supremo Tribunal Federal ou pelo Superior Tribunal de Justiça será aplicada no território nacional a todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre idêntica questão de direito. "(grifou-se)

Todavia, conforme anotado no despacho proferido pelo Presidente da COGEpac, a decisão proferida naquele julgamento não está produzindo os efeitos previstos, especialmente porque não está incluída no rol do art. 927 do CPC (fls. 677).

Não obstante o comando normativo impondo a observância da respectiva tese, os acórdãos proferidos em recursos excepcionais oriundos de IRDR não estão expressamente previstos no art. 1.030, I e II, do CPC, de forma que não se prestam a impedir o processamento de recursos dirigidos aos Tribunais Superiores.

Dessa forma, necessário se faz apreciar a presente matéria sob o rito dos recursos repetitivos, não obstante já tenha sido decidida por unanimidade por este mesmo colegiado.

3) DA TESE JURÍDICA

Diante do explanado, sugere a fixação da seguinte tese repetitiva para os efeitos dos arts. 1.038 e 1.039 do CPC/2015: "a) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; e b) a partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997".

4) DA RESOLUÇÃO DO CASO CONCRETO

Assim, fixadas as premissas jurídicas essenciais à análise da questão controvertida, passa-se ao exame do apelo nobre interposto.

Preliminarmente, em relação às petições de fls. 822/827 e 1121/1125 da parte recorrida que trazem as teses do adimplemento substancial e da nulidade procedural, bem como dos argumentos expostos nas contrarrazões sobre a irregularidade da notificação e a preclusão por julgamento da matéria em agravo de instrumento transitado em julgado (fls. 493/502), inviável a análise de tais argumentos por ausência de prequestionamento e por supressão de instância, eis que não houve manifestação do segundo grau de jurisdição sobre a matéria alegada.

Nesse sentido:

"Ainda que se trate de matéria de ordem pública, é exigido o prequestionamento da tese aventada em sede de recurso especial ou contrarrazões ao recurso especial, sendo vedado o julgamento, por esta Corte, de temas que constituam inovação recursal, sob risco de supressão de

instância e de ofensa aos princípios do duplo grau de jurisdição e do devido processo legal."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.430.680/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024.)

No caso concreto, consta do acórdão recorrido que teria ocorrido a consolidação da propriedade em nome do banco recorrido depois da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, sendo mantida a sentença para permitir a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação do bem imóvel, mantendo-se a determinação de expedição de boletos bancários. O acórdão restou assim ementado:

"Apelação. Ação anulatória de execução extrajudicial c./c. pedido de suspensão de leilão e restituição de prazo para purgação da mora. Alienação Fiduciária. Bem imóvel. Sentença de parcial procedência, declarando a regularidade do procedimento extrajudicial, deferindo, no entanto, a possibilidade de a Autora purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação. Recurso da Ré que não merece prosperar. Contrato firmado em 27/02/2017, ou seja, anterior a alteração do art. 39, II, da Lei 9.514/1997, dada pela Lei 13.465/2017. Possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação do imóvel. Inteligência do art. 39, inciso II, da Lei nº 9.514/97 c./c. artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/66. Entendimento consolidado pelo Egrégio TJSP no IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000 (Tema 26). Determinação de expedição de boletos com os valores atualizados que em nada se confunde com a consolidação da propriedade, haja vista que o seu afastamento somente ocorrerá após a purgação da mora, convalescendo o contrato de financiamento. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO." (e-STJ fls. 449/455)

O fundamento utilizado pelo tribunal de origem é contrário ao pacificado nesta corte superior e ora fixado como tese sob o rito dos recursos repetitivos.

Diante da tese ora fixada, considerando se tratar de situação em que consolidada a propriedade e não purgada a mora, a partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, é caso de se dar provimento ao recurso especial para reformar o acórdão de origem e julgar improcedente a ação, assegurando ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

Destaco, ainda, que foi apontado também no recurso especial a violação ao art. 6º da LINDB. Porém, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que, em recurso especial, não é possível tal apreciação, porquanto os princípios contidos nos dispositivos são de natureza constitucional. Este Tribunal Superior pacificou o entendimento de que "*a matéria contida no art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (antiga LICC) tem caráter nitidamente constitucional, razão pela qual é inviável sua apreciação em recurso especial*" (AgInt no AREsp n. 2.186.439/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023). No mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 2.119.988/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 24/5/2023.

5) DISPOSITIVO

Ante o exposto, dou provimento para reformar o acórdão de origem e julgar improcedente a ação, assegurando ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

Em razão do provimento do recurso, majoro a verba honorária devida para o importe de 17% (dezessete por cento), sobre o valor atualizado da causa, na forma do art. 85, §§2º e 11 do CPC.

Deferida a gratuidade da justiça na instância de origem, deve ser observada a regra do § 3º do art. 98 do CPC.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2024/0063978-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.126.726 / SP

Números Origem: 00110224620238260100 0011022462023826010011058159120228260100
110224620238260100 11022462023826010011058159120228260100
11058159120228260100

PAUTA: 10/12/2025

JULGADO: 10/12/2025

RelatorExmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA****Ministra Impedida**Exma. Sra. Ministra : **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretário

Bel. DIMAS DIAS PINTO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS	:	CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424 GUSTAVO JOSÉ MENDES TEPEDINO - RJ041245
ADVOGADOS	:	MILENA DONATO OLIVA - RJ137546 OSMAR MENDES PAIXAO CORTES E OUTRO(S) - DF015553 RENAN SOARES CORTAZIO - RJ220226
RECORRIDO	:	ANDREIA SILVA GUEDES
OUTRO NOME	:	ANDREIA GUEDES DE ALMEIDA
ADVOGADO	:	MARCELO SILVA GUEDES - SP377393
ADVOGADA	:	MAYARA MARCELA PRUDENCIO SILVA - SP443659
INTERES.	:	ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
ADVOGADA	:	ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
ADVOGADOS	:	DANIELLA ARAUJO ROSA - RJ104304 LUIZ FELIPE PASSOS FRANCA - RJ167941
INTERES.	:	FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	:	BÁRBARA GOMES NAVAS DA FRANCA - SP328846 MARCELO ALMEIDA CORRÊA - SP456412 JOSE ROBERTO DOS SANTOS BEDAQUE - SP309099 OSWALDO DAGUANO JUNIOR - SP296878
INTERES.	:	DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
INTERES.	:	INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	:	WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390 LUCAS MATHEUS MARQUES DO NASCIMENTO SAMMACHI FRACCA - SP444129 CHRISTIAN TARIK PRINTES - DF081905

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

C034F72A-BCA2-4D2A-ACFA-37F9CDCC87E5 @ 2024/0063978-7 - REsp 2.126.726

SUSTENTAÇÃO ORAL

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2024/0063978-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.126.726 / SP

Sustentaram oralmente, pelo Recorrente BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A o Dr. ANDRE VASCONCELOS ROQUE, e pelos Interessados, FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS o Dr. JOSE ROBERTO DOS SANTOS BEDAQUE, e INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR o Dr. WALTER JOSE FAIAD DE MOURA.

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Segunda Seção, por maioria, deu provimento ao recurso especial para reformar o acórdão de origem e julgar improcedente a ação, assegurando ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, por unanimidade, foi aprovada a seguinte tese no TEMA 1.288: "a) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; e b) a partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997."

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Humberto Martins, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram acompanhando o Sr. Ministro Relator no caso concreto.

Votou vencida no caso concreto a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi no caso concreto.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator quanto à tese repetitiva.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Antonio Carlos Ferreira.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

C525E4370B@ 2024/0063978-7 - REsp 2126726