



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282720

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005877-87.2020.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante ROGERIO HENDRIGO SOUZA DE DEUS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1005877-87.2020.8.26.0361

COMARCA: MOGI DAS CRUZES

APELANTE: ROGERIO HENDRIGO SOUZA DE DEUS

APELADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S. A.

VOTO Nº 54.773

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Bem imóvel – Pretensão de anulação do procedimento extrajudicial de expropriação do imóvel julgada improcedente – Pretensão do autor de reconhecimento do direito de purgação da mora até a data da arrematação – Inadmissibilidade – Entendimento firmado por este Tribunal no julgamento do IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000, reformado em parte pelo C. Superior Tribunal de Justiça, para o fim de estabelecer que as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.465/2017 são aplicáveis aos casos em que a consolidação da propriedade em nome do credor ocorreu após a sua entrada em vigor – Consolidação da propriedade fiduciária ao credor que, no caso vertente, ocorreu a 19.03.2020, já na vigência, portanto, da Lei em questão – Sentença mantida – Apelação não provida.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de improcedência da pretensão anulatória de consolidação da propriedade de imóvel objeto de alienação fiduciária, condenado o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade processual.

Inconformado, afirma o autor que o réu levou o imóvel para hasta pública sem notificá-lo e, diante disto, o imóvel foi arrematado, verificando-se, entretanto, nulidade no procedimento citatório. Sustenta que,

conforme julgamento do IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000, é assegurado ao devedor que celebrou contrato antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, na forma prevista no artigo 34, do Decreto-lei nº 70/66. Alega que a falta de notificação constitui causa de nulidade, tanto para fins de constituição em mora quanto para fins de levar o bem à hasta pública, razão pela qual devem ser declarados nulos os procedimentos extrajudiciais adotados em descompasso com o que prevê a Lei nº 9.514/97, pela ausência de comprovação da notificação para a purgação da mora e em especial de cientificação do leilão extrajudicial. Requer o provimento do recurso, para o fim de reformar a r. sentença guerreada, de modo a que ocorra o restabelecimento do contrato, conforme decisão do IRDR, deferindo-se, por consequência a manutenção da posse do imóvel em seu favor.

Recurso tempestivo, sem preparo (autor beneficiário da gratuidade processual) e respondido.

Pela decisão de fl. 260 foi determinada a suspensão do processo até o trânsito em julgado do v. acórdão proferido no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2166423-86.2018.8.26.0000, da Turma Especial da 3ª Subseção de Direito Privado deste Tribunal.

O trânsito em julgado ocorreu a 22.02.2025, conforme certidão de fl. 471, do Supremo Tribunal Federal.

É o relatório.

Não prospera, inicialmente, a preliminar arguida nas contrarrazões, de não conhecimento da apelação pela inobservância do princípio da dialeticidade, pois das razões recursais constam os fundamentos do inconformismo do apelante em sintonia com o decidido, em

especial no tocante à discussão acerca da possibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade ao credor fiduciário, atendendo, de modo que se reputa satisfatório e pertinente, a regra do artigo 1.010, do Código de Processo Civil.

A apelação, portanto, deve ser conhecida, mas não comporta provimento.

De início, cumpre esclarecer que não se discutiu nos autos eventual irregularidade da intimação para purgação da mora e, por consequência, da consolidação da propriedade do imóvel em favor do apelado, certo que nada neste sentido foi deduzido na inicial, limitando-se o pedido ao reconhecimento do direito de purgação da mora até a data da arrematação, por aplicação subsidiária do artigo 34, do Decreto-lei nº 70/66.

O contrato de venda e compra de imóvel mediante financiamento, com pacto acessório alienação fiduciária, objeto de discussão na presente lide, foi firmado a 28.05.2015 (fls. 25/37), antes, portanto, da entrada em vigor da Lei Federal nº 13.465/2017.

Neste ponto, o entendimento firmado no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2166423-86.2018.8.26.0000, pela Turma Especial da 3ª Subseção de Direito Privado deste Tribunal, ocorrido a 25.11.2019, foi no sentido de ser possível a purgação da mora até a data da assinatura do auto de arrematação nos contratos firmados antes da Lei Federal nº 13.465/2017, de 11.07.2017, que alterou a Lei nº 9.514/97, sendo do seguinte teor a tese adotada no referido julgamento:

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.

Ocorre que os Recursos Especiais interpostos contra tal aresto foram julgados pelo Superior Tribunal de Justiça, sendo certo que o Recurso Especial adesivo interposto pela Associação Brasileira de Mutuários - ABM não foi conhecido, enquanto os demais recursos foram providos na parte conhecida, o que implicou na alteração do entendimento acima destacado, consoante ementa que segue:

RECURSOS ESPECIAIS. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GARANTIA. LEI Nº 9.514/1997. MORA PURGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE APÓS CONSOLIDAÇÃO. PROPRIEDADE. CREDOR FIDUCIANTE. VIGÊNCIA. LEI Nº 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 § 2ºB, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966, visto 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. 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. (Recurso

Especial nº 1.942.898-SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 23.08.2023, publicado em 13.09.2023)

Vale destacar, na fundamentação do voto condutor, o trecho que segue (fl. 386):

Com efeito, a Lei nº 13.465, de 11/7/2017, introduziu o § 2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, positivando 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. Assim, na esteira dos julgados supracitados, 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. Na hipótese vertente, tendo sido proposta apenas em 13/6/2018 a demanda objetivando a suspensão do leilão (designado para o dia 28/6/2018), após, portanto, a consolidação da propriedade do bem em nome do credor fiduciário, ocorrida em 14/5/2018, não mais se afiguram aplicáveis as disposições do Decreto-lei nº 70/1966, descabendo ao devedor fiduciante a purgação da mora, mas apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem objeto da propriedade fiduciária.

Ou seja, o entendimento firmado pelo STJ no mencionado julgamento é no sentido de que as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.465/2017 são aplicáveis aos casos em que a consolidação da propriedade em nome do credor ocorreu após a entrada em vigor da referida Lei, situação na qual resta ao devedor fiduciante o exercício do direito de preferência na aquisição do bem, conforme previsão do artigo 27, parágrafo 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97.

No presente caso, a consolidação da propriedade ao credor fiduciário ocorreu a 19.03.2020 (fl. 45), já na vigência, portanto, da Lei Federal nº 13.465/2017, de modo que não mais se afigurava possível a purgação da mora até a data da arrematação, mas apenas o direito de

preferência na aquisição do imóvel até a data da realização do segundo leilão, que ocorreu a 05.05.2020 (fls. 48/49 e 154/155).

Segue que não vinga a alegação do apelante de que não foi devidamente intimado da realização dos leilões, tendo em vista que o apelado demonstrou a remessa e devida entrega do telegrama dando ciência do procedimento (fls. 147/148), além do que, conforme se pode aferir da procuração outorgada a 14.04.2020 ao advogado que o patrocina nos autos, na referida data o apelante já tinha conhecimento da designação dos leilões.

De qualquer forma, o apelante em nenhum momento demonstrou interesse em exercer o direito de preferência de aquisição do imóvel antes da realização do segundo leilão, certo que a sua pretensão era unicamente de que fosse reconhecida a possibilidade de purgação da mora até a data da assinatura do auto de arrematação, pretensão que, como visto, não pode ser acolhida.

Diante desse cenário, de rigor a manutenção da r. sentença de improcedência da pretensão deduzida na inicial.

Por fim, em face da instauração desta etapa recursal, da qual o apelante sai vencido, é caso de majoração dos honorários devidos aos advogados do apelado para 20% do valor atualizado da causa, a teor do disposto no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade processual.

Isto posto, voto pelo não provimento da apelação, majorados os honorários de sucumbência, nos termos explicitados.

SÁ DUARTE, Relator