



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284776

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000213-39.2024.8.26.0457, da Comarca de Pirassununga, em que são apelantes JOSÉ MILTON RIBEIRO SOARES (JUSTIÇA GRATUITA) e SOLANGE LEMES RIBEIRO SOARES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado T C T EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35967

Apelação Cível 1000213-39.2024.8.26.0457

Apelantes: José Milton Ribeiro Soares e Solange Lemes Ribeiro Soares

Apelado: T C T Empreendimentos Imobiliarios Spe S A

Comarca: Pirassununga

Juiz: Rafael Pinheiro Guarisco

Apelação. Ação de consignação em pagamento. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Necessidade de manutenção. Contrato celebrado entre as partes em 2013, mas com consolidação da propriedade em favor do banco em 2017. Julgamento do IRDR 2166423-86.2018.8.26.0000 sobre a limitação das alterações promovidas pela Lei 13.465/2017. Posterior julgamento de Recurso Especial 1.942.898/SP, interposto contra o v. Acórdão deste E. Tribunal proferido no IRDR, que reconheceu a aplicabilidade da Lei nº 13.465/2017 no caso paradigma, tendo em vista que a consolidação da propriedade em nome do credor ocorreu após a entrada em vigor da nova lei. No presente julgamento, a consolidação da propriedade é posterior à vigência da Lei nº 13.465/2017, atraindo sua aplicação. Ausência de vicissitudes no procedimento, que observou à risca a legislação de regência. Possibilidade de quitação da mora apenas até a averbação da consolidação da propriedade em nome da credora-fiduciária na matrícula do imóvel, nos termos dos artigos 26, §1º e 26-A, §2º, todos da Lei nº 9.514/97. Após, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o

direito de preferência para adquirir o imóvel (artigo 27, §2º-B da mesma Lei). Averbação que já estava registrada quando do depósito judicial do valor. Precedentes do C. STJ. Ausência de recusa injustificada, por parte do réu, para o pagamento, de modo a autorizar o ajuizamento da ação de consignação em pagamento. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença, que, nos autos de ação em consignação em pagamento, julgou improcedente o pedido dos autores, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, impondo-lhes o pagamento das custas, despesas e honorários fixados em 20% sobre o valor da causa, observadas a regras acerca da gratuidade da justiça (fls. 398/402 e fls. 411/412).

Os autores defendem a necessidade de total reforma da sentença alegando que o julgamento de improcedência de anterior ação de manutenção de posse, pelo reconhecimento de sua mora, não pode influir no seu direito de consignar em pagamento. Destacam que a situação é dicotômica, ainda mais em se considerando que, nos termos da anterior e já citada ação de reintegração de posse, movida pelos ora apelados, por sentença, já com trânsito em julgado, foi estabelecido que fazia-se necessária a constituição em mora dos fiduciários como pressuposto necessário para a imissão pretendida pela alienante. Requerem a atribuição de efeito suspensivo ao recurso. Ao final, pugnam pelo seu provimento, para que possam continuar efetuando o recolhimento mensal das parcelas vencíveis, sem prejuízo de depósito complementar, se assim determinar este E. Tribunal, invertendo-se as verbas de sucumbência (fls. 415/425).

Houve resposta (fls. 439/447).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia, nos presentes autos, repousa sobre a legalidade do procedimento adotado para alienação extrajudicial do bem, bem como a possibilidade de consignação de valores, nos termos do artigo 335, inciso I, do Código Civil.

De saída, vale lembrar que a Lei nº 9.514/97, a qual dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências, sofreu severas alterações em 2017.

No presente caso, o contrato foi celebrado em 2013 (fls. 58/78).

Os autores foram notificados no dia 16/10/2017 para efetuar a purga da mora do débito, mas se quedaram inertes restando, portanto, consolidada a plena propriedade do imóvel em nome do réu em 1/12/2017, de acordo com a averbação nº 6, na Matrícula nº 31.157 (fls.341/342, fl.344 e fl.348).

Não se desconhece que este Egrégio Tribunal, em sede de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, firmou tese segundo a qual 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 seu início de vigência (realces não originais).

Nesse sentido:

Embargos de declaração. "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'. Embargos de declaração opostos pelo requerido e pelos interessados. Alegação de omissão no v. acórdão embargado. Não acolhimento. Questões apreciadas. A alegada contradição também não se sustenta posto que não há contrariedade ou divergência entre as proposições do acórdão. Pretensão que visa alterar o julgado: impossibilidade. Embargos com nítida feição infringente. Pretensão que visa manifestação expressa acerca dos dispositivos legais e constitucionais mencionados nos recursos para fins de prequestionamento. Desnecessidade. Embargos rejeitados. (TJ/SP, Embargos de Declaração nº 2166423-86.2018.8.26.0000, Relator: Des. Francisco Occhiuto Júnior, Turma Especial, julgado em 19/11/2020) (realces não originais).

No entanto, houve interposição de Recurso Especial contra o

venerando Acórdão acima ementado, seguindo-se recentíssimo julgamento do Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 1.942.898/SP) que assim consignou:

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 § 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, 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. (STJ, REsp nº 1942898/SP, Relator: Min. Ricardo Villas Boas Cueva, julgado em 23/8/2023) (realces não originais).

O julgado da Colenda Corte Superior é bastante claro ao alicerçar a conclusão exarada nos seguintes fundamentos:

[...] 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. [...] (realces não originais).

Decorre da leitura do respeitável aresto do Egrégio Superior Tribunal de Justiça que ficou estabelecido como parâmetro para análise da aplicabilidade das alterações da Lei nº 13.465/2017 a consolidação da propriedade na vigência da nova lei e não mais a data da celebração do contrato, como anteriormente estabelecido por este Egrégio Tribunal no já referido Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas.

Confira-se, a esse respeito, o dispositivo do venerando acórdão proferido no Recurso Especial em comento:

[...] Ante o exposto, não conheço do recurso especial adesivo interposto pela ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE MUTUÁRIOS - ABM e conheço parcialmente e, na parte conhecida, dou provimento aos demais recursos especiais interpostos para reconhecer a aplicabilidade das alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017 à Lei nº 9.514/1997 na hipótese, tendo em vista que a consolidação da propriedade em nome do credor ocorreu após a entrada em vigor da nova lei, assegurando ao devedor fiduciante o exercício do direito de preferência previsto na redação do novel § 2º-B do art. 27 da aludida Lei nº 9.514/1997. [...] (realces não originais).

Verifica-se que a Lei nº 13.465/2017 entrou em vigor em 11/07/2017, sendo a consolidação da propriedade (efetivada em 1/12/2017), portanto, posterior, a tornar de rigor aplicar a normativa alterada pela Lei nº 13.465/2017, não se ignorando, ainda, mais recente alteração pela Lei nº 14.711/23.

De fato, como exposto acima, restou demonstrado que os devedores foram notificados no dia 16/10/2017 para efetuar a purga da mora do débito, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 9.514/1997, mas se quedaram inertes

restando, portanto, consolidada a plena propriedade do imóvel em nome do réu em 1/12/2017, de acordo com a averbação nº 6, na Matrícula nº 31.157 (fls. 341/342, fl. 344 e fl. 348).

Logo, o depósito judicial realizado por força do ajuizamento da presente demanda em 2024 é, de fato, posterior à averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário na matrícula do imóvel.

Neste contexto, não cabia dar-se novo prazo para quitação da mora, a qual, nos termos dos artigos 26, §1º e 26-A, §2º, todos da Lei nº 9.514/97, com a redação que vigorava pela Lei nº 13.465/2017, ocorre, no mais tardar, até a averbação da consolidação na matrícula do imóvel. *In verbis*:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional,

inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo.

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. .

Nesse contexto, verifica-se que todo o figurino legal restou devidamente respeitado e observado pelo réu, não havendo que se falar em irregularidades.

E, por conseguinte, não se vislumbra a ocorrência de quaisquer das hipóteses autorizativas da consignação em pagamento, consoante artigo 335, inciso I, do Código Civil.

Com efeito, consoante fundamentado acima, não restou demonstrada, nem minimamente, recusa injustificada, por parte do réu, para o pagamento relativo à purga da mora, desde que realizada nos termos da lei. Assim, os autores restaram devidamente constituídos em mora, porém, não a emendaram no prazo legal.

A única forma de permitir potestativamente a convalescença do contrato de alienação fiduciária naquele momento seria, até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, o pagamento das parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do artigo 27, nos exatos termos do artigo 26-A, §2º, da Lei nº 9.514/97, o que não restou demonstrado na espécie.

Logo, também por este prisma, não haveria que se falar em recusa injustificada a ensejar a propositura de ação de consignação em pagamento, pois no momento acima apreciado (após prazo para a purgação da mora, antes da consolidação de propriedade), a única forma de pagamento oponível à ré era aquela estabelecida pelo artigo 26-A, §2º, da Lei nº 9.514/97.

Ressalta-se, ainda, que a ré não estava obrigada a aceitar o modo de pagamento imposto pelos autores. Afinal, não há como compelir parte à celebração de acordo, ou ao recebimento dos valores perseguidos, na forma como deseja exclusivamente a parte contrária, diante do que dispõe o artigo 313, do Código Civil, o qual prevê que o credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, ainda que mais valiosa.

No mais, consigne-se que, conforme artigo 27, §2º-B, do mesmo diploma, ainda resta ao autor o direito de preferência na aquisição do imóvel:

*Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.
[...]*

§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade

fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

Diante de tudo isso, é que o recurso de apelação não deve ser provido, sendo de rigor a manutenção da r. sentença pelos seus próprios e bem lançados fundamentos.

Por fim, a despeito do não provimento do recurso, deixa-se de majorar a verba honorária, consoante dispõe o artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, pois já fixada no patamar máximo pela r. sentença.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora