



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000291985

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017985-04.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante ITAÚ UNIBANCO S/A, são apelados ELIEZER NAGODE GALELI e NORMA CIBELE DE OLIVEIRA GALELI.

ACORDAM, em 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram em parte do recurso de apelação e, na parte conhecida, negaram provimento. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JORGE TOSTA E JOSÉ MARCOS MARRONE.

São Paulo, 26 de março de 2025

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 8.899

Apelação Cível nº 1017985-04.2022.8.26.0451

Comarca: Piracicaba – 1ª Vara Cível

Apelante: Itaú Unibanco S.A.

Apelados: Eliezer Nagode Galeli e Norma Cibebe de Oliveira Galeli

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PURGAÇÃO DA MORA. POSSIBILIDADE ATÉ A AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação interposta por Itaú Unibanco S.A. contra sentença que julgou procedente o pedido da ação de consignação em pagamento ajuizada por Eliezer Nagode Galeli e Norma Cibebe de Oliveira Galeli, declarando a purgação da mora no valor de R\$ 24.016,90, referente às parcelas vencidas de janeiro/2022 a setembro/2022, e determinando a extinção da obrigação dos autores relativa a esse período. A sentença também determinou o cancelamento do registro da consolidação da propriedade, bem como o reestabelecimento do contrato de alienação fiduciária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se os autores poderiam purgar a mora após o prazo de 15 dias da notificação prevista no art. 26 da Lei nº 9.514/97, mas antes da averbação da consolidação da propriedade; e (ii) estabelecer se os valores consignados pelos autores deveriam incluir despesas adicionais relacionadas à consolidação da propriedade e à intimação dos devedores.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A purgação da mora em contratos de financiamento imobiliário com alienação fiduciária é possível até a data da averbação da consolidação da propriedade, conforme dispõe o art. 26-A, § 2º, da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017.

O contrato firmado entre as partes previa expressamente que a consolidação da propriedade ocorreria apenas com a averbação no cartório de registro de imóveis, o que reforça o direito dos autores de purgar a mora antes desse marco.

No caso concreto, os autores realizaram o depósito judicial do valor devido em 19.09.2022, antes da averbação da consolidação da propriedade, que ocorreu em 04.10.2022, razão pela qual a purgação da mora deve ser reconhecida.

A alegação do banco apelante quanto à insuficiência dos valores consignados, por não incluírem despesas de consolidação e intimação, configura inovação recursal, pois não foi suscitada na contestação, inviabilizando sua apreciação em grau de apelação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, não provido.

Tese de julgamento:

A purgação da mora em contratos de financiamento imobiliário com alienação fiduciária, firmados após a publicação da Lei nº 13.465/2017, é permitida até a data da averbação da consolidação da propriedade no cartório de registro de imóveis, nos termos do art. 26-A, § 2º, da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017.

A impugnação ao valor consignado deve ser apresentada na contestação, sob pena de configurar inovação recursal.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 9.514/97, arts. 26 e 26-A, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000, Rel. Des. Bonilha Filho, j. 25/11/2019; TJSP, Apelação Cível nº 1013450-17.2023.8.26.0477, Rel. Des. Regis Rodrigues Bonvicino, j. 09/10/2024.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por ITAÚ UNIBANCO S.A. contra a r. sentença de fls. 479 a 482 que, na ação ajuizada por ELIEZER NAGODE GALELI e NORMA CIBELE DE OLIVEIRA GALELI julgou procedente o pedido dos autores, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a presente Ação de Consignação em Pagamento que ELIEZER NAGODE GALELI E NORMA CIBELE DE OLIVEIRA GALELI movem em face de ITAÚ UNIBANCO SA para em consequência declarar a purgação da mora no valor de R\$ 24.016,90 referente às parcelas vencidas de janeiro/2022 a setembro/2022 e extinguir a obrigação dos autores relativa a esse período. Em razão de ter havido a purgação da mora e de ter sido extinta a obrigação O réu deverá tomar as providências necessárias ao cancelamento do registro de consolidação da propriedade no prazo de 30 (trinta) dias. Os autores, por sua vez, deverão retomar o pagamento das parcelas subsequentes, da forma como vinham fazendo, com os devidos encargos moratórios.”

Apela o Banco réu (fls. 500 a 509). Alega o apelante que os autores descumpriram o contrato de financiamento imobiliário e que houve atraso no pagamento das parcelas, o que caracteriza o inadimplemento contratual. Aduz que a intimação pessoal dos apelados para purgarem a mora sob pena de consolidação da propriedade consiste em exercício regular do direito do banco, conforme o art. 26, *caput*,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

da Lei nº 9.514/97. Sustenta que, no caso dos autos, o prazo para purgação da mora foi devidamente oportunizado, no entanto, os autores permaneceram inertes. Defende que não há provas nos autos de que o apelante recusou o recebimento dos valores. Além disso, argumenta que os valores consignados nos autos são insuficientes, pois não observam as despesas de consolidação e intimação dos devedores, como estabelece o art. 26-A, §2º, da Lei nº 9.514/97. Requer a reforma da sentença, a fim de que o pedido seja julgado improcedente.

Não foram apresentadas contrarrazões.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 523).

É o relatório.

Depreende-se dos autos que os autores, em 17.10.2018, adquiriram um imóvel localizado na Rua Benedicta Cardoso Bertholdi nº 270, em Piracicaba/SP, registrado sob a matrícula nº 93.006 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba (fls. 49 a 55).

A aquisição se deu mediante o pagamento da quantia de R\$ 177.703,85, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), e o financiamento de R\$ 182.296,15, junto ao Itaú Unibanco S.A, ora apelante. O contrato previa o pagamento em 360 prestações mensais no valor de R\$ 2.261,65, com o vencimento da primeira parcela em novembro/2018 (fls. 34 a 48).

Narram os autores que realizaram o pagamento regular das parcelas de financiamento até dezembro de 2021. No entanto, em 2022, em razão da pandemia de COVID-19, enfrentaram dificuldades financeiras, o que resultou na inadimplência de 9 (nove) prestações entre os meses de janeiro/2022 e setembro/2022.

Em setembro de 2022, com a melhora de sua situação econômica, os autores levantaram ao montante devido ao banco para purgação da mora. Contudo, ao tentarem efetuar o pagamento, foram informados pelo credor de que a quantia não seria aceita, pois o processo de consolidação da propriedade já havia sido iniciado em favor da instituição financeira.

Nesse cenário, diante da negativa de recebimento dos valores



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pelo Itaú Unibanco S.A, os autores ajuizaram a presente demanda, em busca da consignação em pagamento no valor de R\$ 24.016,90, correspondente ao montante atualizado do débito.

Ao final, a r. sentença julgou procedente o pedido, razão pela qual se insurge o réu.

O recurso não comporta provimento.

No presente caso, diante do inadimplemento das parcelas do contrato, os autores foram notificados em 21.06.2022, para a purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, porém, a determinação não foi cumprida.

No entanto, em que pese a não observância do prazo da notificação, no caso em tela, a purgação da mora é cabível até a averbação da consolidação da propriedade.

Isso porque, o contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária foi celebrado em 17.10.2018 (fls. 34 a 48), ou seja, após a publicação da Lei nº 13.465/2017, que promoveu alterações à Lei nº 9.514/97.

Nesse sentido, consoante o entendimento firmado por este E. Tribunal de Justiça no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas de nº 2166423-86.2018.8.26.0000: “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” (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 2166423-86.2018.8.26.0000; Relator Des. Bonilha Filho; Órgão Julgador: Turma Especial - Privado 3; Foro Regional I - Santana - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/11/2019; Data de Registro: 21/01/2022).

Com efeito, a Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, com as alterações trazidas pela Lei nº 13.465/2017, assim previa:

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

(...)

§ 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 convalidará o contrato de alienação fiduciária.** [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Portanto, no caso concreto, é possível a purgação da mora até a data averbação da consolidação da propriedade, e não até a assinatura do auto de arrematação.

Aliás, o próprio apelante, em suas razões recursais, reconhece o direito dos autores de purgar a mora até a averbação da consolidação na matrícula do imóvel (fls. 505). Tal previsão, inclusive, está expressamente prevista na cláusula 28 do contrato de financiamento celebrado (fls. 40):

28. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Caso não seja realizado o pagamento dos valores em atraso após a intimação para o pagamento, o Serviço de Registro de Imóveis, em atendimento ao disposto nos artigos 26 e 26-A da Lei 9.514/97, conforme o caso, certificará o fato e averbará na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do Itaú.

De acordo com os comprovantes de fls. 61 a 62, os autores realizaram em 19 de setembro de 2022 o depósito judicial da quantia de R\$ 24.016,90, correspondente ao valor atualizado do débito, enquanto a averbação ocorreu apenas em 04 de outubro de 2022 (fls. 107).

Assim, uma vez que os devedores purgaram a mora anteriormente à averbação da consolidação da propriedade, correta a r. sentença ao reconhecer a consignação em pagamento e determinar o reestabelecimento do contrato de alienação fiduciária.

Nesse mesmo sentido, já julgou esta C. Câmara:

APELAÇÃO. Ação de consignação em pagamento. Sentença de procedência. Inconformismo do requerido. Financiamento de imóvel garantido por alienação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

fiduciária. Os autores alegam que que atrasaram o pagamento de determinadas parcelas e pretende a consignação delas para evitar o leilão do bem. Possibilidade. Aplicação do princípio da conservação dos contratos. Valor depositado pelos autores que não foi impugnado pelo requerido. Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1013450-17.2023.8.26.0477; Relator (a): REGIS RODRIGUES BONVICINO; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/10/2024; Data de Registro: 14/10/2024).

No tocante à impugnação dos valores consignados nos autos, houve inovação recursal, pois a alegação de não observância das despesas de consolidação e intimação dos devedores, assim como a pretensão de complementação do depósito, não foram apresentadas na contestação.

Dessa forma, em homenagem às garantias do contraditório e da ampla defesa e do duplo grau de jurisdição, não se conhece do apelo quanto a esse ponto.

De rigor, pois, a manutenção integral da r. sentença

Ante o exposto, não se conhece em parte do recurso de apelação e, na parte conhecida, nega-se provimento.

Pela atuação dos patronos dos apelados nesta esfera recursal, majora-se a verba honorária em um ponto percentual.

Para viabilizar eventual acesso às vias especial e extraordinária, considera-se prequestionada toda a matéria, pois para que se tenha por configurado o pressuposto do prequestionamento, afigura-se suficiente que o tribunal de origem haja debatido e decidido a questão constitucional ou federal controvertida, sendo prescindível a menção expressa aos dispositivos legais pretensamente violados.

Recursos interpostos contra este julgado estarão sujeitos ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução nº 549/11, do Órgão Especial deste Tribunal, observado o teor do Comunicado nº 87/2024.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO
RELATORA