



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000291544**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2243770-98.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes SIDNEY SANTOS DA COSTA e KALEIA DO AMARAL SILVA, é agravado 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 sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2243770-98.2018.8.26.0000**

**Agravante: Sidney Santos da Costa e Kaleia do Amaral Silva**

**Agravado: Banco Santander Brasil S.A.**

**TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado**

**(Voto nº SMO 30272)**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Bem imóvel – Ação anulatória – Constituição inequívoca em mora – Consolidação da propriedade em benefício do credor fiduciário após a vigência da Lei nº 13.465/2017 – Impossibilidade de purga da mora pelo pagamento das parcelas vencidas – Possível o exercício do direito de preferência de aquisição do bem – REsp nº 1.942.898/SP – Sem notícia sobre a realização de qualquer depósito, em especial nos termos da prescrição legal: pagamento do valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos 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, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição – Falta de hipótese para a suspensão de atos para a transferência do bem a terceiro em caso de leilão extrajudicial positivo ou para a obrigação de não realizar registro negativo em órgão de proteção ao crédito relacionado ao inadimplemento do contrato de financiamento.**

***Agravo não provido.***

Trata-se de agravo (fls. 1/18) de instrumento interposto por SIDNEY SANTOS DA COSTA e KALEIA DO AMARAL SILVA contra r. decisão (fls. 58/59 dos autos digitais originais) proferida pelo MM. Juiz da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó da Comarca desta Capital, Dr. Vincenzo Bruno Formica Filho, que, nos autos da ação anulatória de leilão extrajudicial movida em face de BANCO SANTANDER BRASIL S.A., indeferiu a tutela provisória de urgência, pois sem probabilidade do direito.

Os agravantes afirmam que o procedimento extrajudicial previsto pela Lei 9.514/97 viola a inafastabilidade da jurisdição. Pontuam que o débito nunca se esgota. Entendem exorbitantes os reajustes contratuais. Indicam o desequilíbrio contratual. Sustentam a necessidade de produção de prova pericial. Reconhecem o procedimento como violento e infringidor de garantias constitucionais. Defendem a abstenção de atos executórios e que não haja registro negativo em órgão de proteção ao crédito até que seja julgada a demanda. Requerem autorização para o depósito judicial dos valores do contrato. Postulam a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso.

Concedido o efeito requerido em parte, para sustação dos atos de transferência do imóvel a terceiros até o julgamento do presente recurso (fls. 20/21).

Contraminuta (fls. 35/56).

Suspensão do trâmite do processo, em razão de decisão proferida nos autos do IRDR 2166423-86.2018.8.26.0000 (fls. 59).

Julgamento do IRDR 2166423-86.2018.8.26.0000 (cf. acórdãos de fls. 124/183; 184/193; 194/202; 203/211; 212/220).

Julgamento do REsp nº 1.942.898/SP (cf. acórdãos de fls. 221/282; 283/324).

Julgamento do RE 1.511.226/SP (cf. decisão monocrática de fls. 335/341), com trânsito em julgado em **22.2.2025**.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação anulatória de procedimento de consolidação de propriedade imóvel, com pedido de tutela de provisória de urgência de natureza antecipada, baseada em contrato de financiamento para a compra e venda de bem imóvel com pacto de garantia fiduciária (fls. 40/51 dos autos digitais originais).

Não há notícia de ação de revisão contratual prévia.

Não há declaração de inconstitucionalidade da Lei nº 9.514/97.

Compulsando os autos digitais originais, constato que os agravantes não negam a mora, não negam a constituição respectiva.

A mera pretensão dos agravantes em discutir o procedimento extrajudicial e cláusulas do contrato que indicam o cálculo do saldo devedor não pode ser meio hábil para afastar eventual direito do credor de socorrer-se de direito previsto pelo ordenamento jurídico.

Há notícia da consolidação da propriedade em nome do banco agravado em **13.7.2018** (cf. registro de fls. 54 dos autos digitais originais).

Pois bem.

Em que pesem as razões dos agravantes, considerada a constituição em mora quando já vigentes as alterações prescritas pela Lei nº 13.465/2017, que introduziu importantes alterações na Lei Federal nº 9.514/97, não é mais possível a purgação da mora somente pelo pagamento das parcelas vencidas, acrescidas de encargos e demais custos de consolidação da propriedade.

A Lei nº 13.465/2017 passou a permitir tão-somente o exercício do direito de preferência de aquisição do bem, consequentemente com pagamento do preço correspondente ao valor da dívida, somada aos encargos e despesas de que trata o §2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* 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, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição.

Nesse sentido, a disciplina do artigo 27, § 2º-B, com redação dada pela Lei nº 13.465/2017, e § 3º, inciso I, da Lei nº 9.514/97:

***“§ 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.***

*§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:*

*I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais” (destaquei).*

Portanto, apenas seria possível a suspensão de atos para transferência do bem a terceiro em caso de leilão extrajudicial positivo, desde que exercido o direito de preferência para aquisição, realizado o depósito nos termos da prescrição legal: pagamento do valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o §2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* 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, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição.

Nesse exato sentido, a conclusão do julgamento do Recurso Especial interposto contra acórdão proferido nos autos do IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000:

***“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". (REsp n. 1.942.898/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 23/8/2023, DJe de 13/9/2023.)

No mesmo contexto, somente se realizado o depósito nos termos do explicitado, ou seja, para exercício do direito de preferência, haveria obrigação do banco agravado de não realizar registro negativo em órgão de proteção ao crédito relacionado ao contrato de financiamento celebrado para a aquisição do bem imóvel.

Contudo, não há notícia sobre a realização de qualquer depósito judicial durante o transcurso da demanda, proposta em **22.10.2018**.

Desse modo, adequada a decisão que indeferiu a tutela provisória de urgência.

Pontuo que, hoje, prescreve o art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 14.711/2023:

*"§ 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 fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos*

*prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os 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 aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos”.*

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e revogo a decisão de fls. 20/21.

**SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA**

Relator