



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314887

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1054549-07.2018.8.26.0100/50001, da Comarca de São Paulo, em que é embargante EMERSON GOMES SANTANA (JUSTIÇA GRATUITA), é embargado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), MARY GRÜN E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1054549-07.2018.8.26.0100/50001

EMBARGANTE: EMERSON GOMES SANTANA (JUSTIÇA GRATUITA)

EMBARGADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

VOTO Nº 27.017

EMENTA: DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRATOS. EMBARGOS REJEITADOS.

I. Caso em Exame

Embargos de declaração opostos contra acórdão que rejeitou embargos anteriores, mantendo decisão que negou provimento ao recurso. O embargante alega omissão sobre a aplicabilidade da Lei nº 13.465/2017 a contratos anteriores à sua vigência. A parte embargada defende a inaplicabilidade das disposições do Decreto-Lei 70/66 após a alteração pela Lei 13.465/17.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se as alterações da Lei nº 13.465/2017 se aplicam a contratos celebrados antes de sua vigência, considerando a data de consolidação da propriedade fiduciária.

III. Razões de Decidir 3. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a data de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário é o parâmetro para a aplicabilidade das alterações da Lei nº 13.465/2017. 4. No caso, a consolidação ocorreu após a vigência da nova lei, atraindo sua aplicação. O embargante não efetuou o pagamento integral da dívida, impossibilitando a purgação da mora.

IV. Dispositivo e Tese 5. Embargos de declaração rejeitados. Tese de julgamento: 1. A data de consolidação da propriedade fiduciária é o marco para a aplicação da Lei nº 13.465/2017. 2. A purgação da mora não é possível após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Legislação Citada:

Lei nº 13.465/2017, Lei nº 9.514/1997, Decreto-Lei 70/66, Código de Processo Civil, art. 1.022.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.942.898/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, j. 23.08.2023;

TJSP, Apelação Cível 1021232-31.2021.8.26.0482, Rel. Issa Ahmed, j. 10.03.2025;

TJSP, Apelação Cível 1002494-33.2024.8.26.0597, Rel. Ana Lucia Romanhole Martucci, j. 31.01.2025.

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o v. Acórdão de fls. 671/675, que rejeitou os primeiros embargos opostos pelo embargante, a fim de manter o v. aresto de fls. 626/635, que negou provimento ao recurso.

O embargante sustenta que há omissão no v. *decisum* acerca da aplicabilidade, ou não, da Lei nº 13.465/2017 a contratos celebrados anteriormente a sua vigência. Afirmar que a Turma Especial deste E. Tribunal de Justiça já decidiu que a alteração trazida pela aludida lei não incide sobre contratos firmados antes de sua vigência, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade em momento posterior ao início de sua vigência. Por tais motivos, opõem os presentes embargos.

Em 08 de março de 2022, foi determinada a suspensão do presente feito até o julgamento do Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva nº 2166423-86.2018.8.26.0000 (Tema nº 26) (fls. 11/13).

A parte embargada, por sua vez, afirma que, com a alteração da Lei 9.514/97 pela Lei 13.465/17, não se aplicam as disposições dos artigos 29 e 41 do Decreto-Lei 70/66, sendo este destinado exclusivamente a procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca. Sustenta que, em recente julgado do C. Superior Tribunal de Justiça, restou confirmado o entendimento da Corte Superior no sentido de impossibilidade de purgação da mora após consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário para procedimentos ocorridos na vigência da Lei nº 13.465/2017 (fls. 16/19).

Em 13 de março de 2025, após o julgamento do Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva nº 2166423-86.2018.8.26.0000, os autos tornaram conclusos para análise destes embargos declaratórios.

É o relatório.

Este recurso será julgado na modalidade virtual, nos termos da Resolução 549/2011 deste E. TJ/SP, pois a situação não se amolda às hipóteses previstas no artigo 937 do Código de Processo Civil.

Dispensar a intimação da parte contrária porque o julgamento dos presentes embargos não lhe trará prejuízo processual e prestigiará os princípios da celeridade, economicidade e duração razoável do processo.

Os embargos de declaração são cabíveis quando houver na decisão embargada pontos obscuros ou contradição, nos casos de omissão ou erro material (incisos I, II e III do artigo 1.022 do Código de Processo Civil).

Trata-se de embargos declaratórios que buscam sanar omissão a respeito da aplicabilidade das alterações trazidas pela Lei nº 13.465/2017 aos contratos celebrados anteriormente a sua vigência.

Pois bem.

Em recente julgamento do Colendo Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 1.942.898/SP), a Corte Superior reformou o

entendimento exarado por este E. Tribunal de Justiça quando do julgamento do Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva nº 2166423-86.2018.8.26.0000 (Tema nº 26), firmando a seguinte tese:

“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 (2021/0175991-1), Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, Data de Julgamento: 23/08/2023, Data de Publicação: 13/09/2023) (grifo nosso)

Dessa forma, resta pacificado o entendimento de que a data de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário é o parâmetro a ser utilizado para a aplicabilidade das alterações trazidas pela Lei nº 13.465/2017, não mais a data de celebração do contrato, conforme anteriormente estabelecido por este Egrégio Tribunal de Justiça no aludido Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas.

Nesse sentido também já tem decidido este E. Tribunal de Justiça:

“RECURSO DE APELAÇÃO. (i) Financiamento imobiliário com cláusula de alienação fiduciária em garantia. Consolidação da propriedade fiduciária sobre o bem financiado mediante procedimento extrajudicial. Ação de consignação em pagamento proposta pelo devedor fiduciante, para purga da mora. (ii) Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Irresignação impróspera. (iii) C. Superior Tribunal de Justiça que, por ocasião do julgamento do REsp nº 1.942.898/SP, reformou o acórdão lavrado por esta E. Corte Estadual no IRDR nº 26 (2166423-86.2018.8.26.0000), estabelecendo, em caráter vinculante, o momento da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário como marco para a incidência das inovações acrescidas à lei nº 9.514/1997 pela lei reformadora nº 13.465/2017. (iv) No caso em apreço, embora o contrato de financiamento imobiliário tenha sido

celebrado pouco antes do advento da lei reformadora, é inquestionável que o procedimento extrajudicial para consolidação da propriedade fiduciária do bem financiado fora deflagrado já na vigência da lei nº 13.465/2017, de modo que a ela se sujeita, na forma da tese vinculante estabelecida pela Superior Instância. Consequentemente legitimidade da recusa da instituição financeira em receber do autor-apelante o pagamento das parcelas do contrato de financiamento que estavam em atraso, na medida em que já se havia operado, de forma válida e eficaz, a consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor fiduciário. Devedor fiduciante a quem se resguarda a possibilidade de exercício do direito de preferência na aquisição do bem mediante o pagamento integral da dívida (inteligência dos artigos 26-A, § 2º, e 27, § 2º-B, da lei nº 9.514/1997), acaso ainda não arrematado o imóvel. (v) Sentença de improcedência mantida, embora por fundamentos diversos. (vi) Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1021232-31.2021.8.26.0482; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2025; Data de Registro: 12/03/2025)

“Apelação. Ação de consignação em pagamento. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Necessidade de manutenção. Contrato celebrado entre as partes em 2012, mas com consolidação da propriedade em favor do banco em 2024. 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.” (TJSP; Apelação Cível 1002494-33.2024.8.26.0597; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025)

No caso sob comento, em que pese o contrato de financiamento tenha sido celebrado antes do advento da Lei nº 13.465/2017, verifica-se que a consolidação da propriedade fiduciária ocorreu em 20/04/2018, conforme se verifica da matrícula do imóvel juntada às fls. 202/205, de modo que se sujeita às disposições da nova lei, nos termos do recente entendimento pacificado pela Corte Superior.

De rigor repisar, ainda, que o recorrente em nenhum

momento efetuou o pagamento integral da dívida a fim de evitar a arrematação do bem objeto do contrato firmado entre as partes, de modo que, por qualquer ângulo que se analise, a referida purgação da mora não se mostra mais possível.

Diante do exposto, pelo meu voto, **REJEITO OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, nos termos da fundamentação jurídica acima exposta.

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora