



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000324161**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005813-50.2022.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que são apelantes ANA PAULA HIPÓLITO FERNANDES (INVENTARIANTE) e FABIANO RAPHAEL FERNANDES (ESPÓLIO), é apelado FS PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA.

**ACORDAM**, em 9ª 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 Exmos. Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 1º de abril de 2025

**LUIS FERNANDO CIRILLO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1005813-50.2022.8.26.0606

Juízo de origem: Suzano – 4ª Vara Cível

Recorrente(s): Ana Paula Hipólito Fernandes e Espólio de Fabiano Raphael Fernandes

Recorrido(a)(s): FS Prestação de Serviços e Administração de Bens S/C Ltda MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr. Eduardo Calvert

**Voto nº 1.964**

AÇÃO DE SUSTAÇÃO DE LEILÃO, PURGAÇÃO DE MORA E APLICAÇÃO DE SEGURO DE VIDA. Insurgência contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação e julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação à ré HRF Empreendimentos Imobiliários Ltda. Ofensa ao princípio da dialeticidade recursal não configurada. Inadimplência em contrato de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, levando à consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário após 15 dias da notificação para purgação da mora. O contrato foi firmado em junho de 2015 e registrado em outubro do mesmo ano. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a purgação da mora após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, antes da lavratura do auto de arrematação. A purgação da mora é possível até a assinatura do auto de arrematação, conforme art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, desde que cumpridas todas as exigências legais. A alegação de onerosidade excessiva do contrato devido à pandemia de COVID-19 não foi comprovada, não havendo evidências de impacto financeiro significativo. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 234/242, a seguir transcrita, na sua parte dispositiva:

“Ante o exposto, julgo parcialmente procedentes, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, os pedidos formulados por ANA PAULA HIPOLITO FERNANDES e ESPÓLIO DE FABIANO RAPHAEL FERNANDES contra FS PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA., unicamente para permitir aos autores a realização do pagamento do valor integral da dívida, calculado nos termos do artigo 27, § 2º-B, da Lei 9.514/97, até a data de assinatura do auto de arrematação, como forma de impedir a excussão da garantia fiduciária.

Julgo extinto o processo, sem resolução de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

mérito, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil, em relação à ré HRF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Diante da sucumbência mínima das rés, condeno os autores ao pagamento das despesas processuais e dos honorários devidos aos patronos das rés, os quais arbitro em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, contando juros de 1% (um por cento) ao mês desde o trânsito em julgado.”

Pleiteia a parte recorrente a reforma da sentença, com o objetivo de autorizar o pagamento das parcelas vencidas até a quitação integral, acrescidas dos encargos, conforme o disposto no art. 26, §1º da Lei nº 9.514/97, permitindo o prosseguimento do contrato firmado e, conseqüentemente, a anulação dos atos de leilão e seus efeitos. Solicita também o reconhecimento da essencialidade do seguro de vida, conforme o art. 5º, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, com a conseqüente quitação do contrato devido ao falecimento do contratante Fabiano, limitando-se à sua cota-parte, retroagindo à data do óbito (31/05/2018 – conforme certidão de óbito, fl. 13). Além disso, requer a aplicação da teoria da onerosidade excessiva, conforme o art. 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor, para promover a revisão do contrato em razão das condições econômicas alteradas.

Para tanto, sustenta, em síntese, que os apelantes firmaram, com a apelada, um contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia, conforme a Lei nº 9.514/97, em 01/06/2015. O imóvel, situado no Lote 05 da Quadra “E” do loteamento Jd. Quaresmeira, em Suzano/SP, foi adquirido por R\$ 173.951,48. Após o abatimento de alguns pagamentos realizados pelos recorrentes, o saldo devedor, acrescido de juros, totalizou R\$ 199.757,22, parcelado em 174 vezes de R\$ 1.148,03, reajustado pelo índice ICV do DIEESE.

No curso do contrato, o contratante Fabiano Raphael Fernandes faleceu em 31/05/2018 (certidão de óbito - fl. 13). Um inventário foi aberto para a cota-parte do falecido, no processo nº 1000463-70.2019.8.26.0191, com a primeira recorrente atuando como inventariante e coerdeira, além de dois herdeiros menores. Com a morte do esposo, a recorrente começou a readequar sua vida e assumiu o comércio da família (uma loja de fraldas), que anteriormente era administrado pelo falecido.

No entanto, em 2020, a pandemia de Covid-19 afetou

suas finanças, o que levou ao atraso no pagamento das parcelas. Inicialmente, a recorrente conseguiu regularizar as pendências amigavelmente com a apelada, mas, a partir de abril de 2021, a negociação tornou-se difícil. Em agosto de 2021, a recorrente tentou um acordo, mas não obteve êxito, sendo que a apelada informou a existência do inventário em cartório, conforme as fls. 151/152. Em 27/04/2022, os recorrentes foram notificados pelo Cartório de Registro de Imóveis para quitar o débito (notificação - fls. 36/38), sob pena de consolidação da propriedade. Posteriormente, a apelada informou nos autos (fls. 215/218) que o imóvel foi arrematado em segundo leilão, ocorrido em 23/08/2022.

Os apelantes argumentam que, embora o juízo de primeira instância tenha declarado a ilegitimidade da empresa HRF Empreendimentos Imobiliários, não houve sua inclusão no polo passivo da demanda. Além disso, não foi feito qualquer pedido contra a referida empresa, o que torna desnecessária a declaração de ilegitimidade passiva. Nesse contexto, os apelantes requerem o afastamento da determinação de ilegitimidade passiva da empresa HRF Empreendimentos Imobiliários.

Vale ressaltar que, no presente caso, não se aplicam as alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/17, uma vez que o contrato foi firmado antes de sua vigência, conforme o julgado no IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000, o que o Juízo de primeiro grau também reconheceu. Contudo, a purgação da mora não deve ser condicionada ao pagamento integral do contrato, pois isso desvirtuaria o próprio instituto. O IRDR mencionado estendeu o prazo previsto no art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/97 até a lavratura do auto de arrematação, buscando proteger tanto a função social do contrato quanto o interesse do credor em receber o valor devido.

É importante destacar que não se deve confundir o direito de purgar a mora, amparado nos dispositivos da Lei nº 9.514/97, com o direito de preferência sobre o imóvel, que está previsto no art. 27, §2º-B da mesma lei, com a redação dada pela Lei nº 13.465/17. No entendimento do Superior Tribunal de Justiça, e também do Tribunal de Justiça de São Paulo, a purgação da mora ocorre mediante o pagamento das parcelas vencidas.

Os apelantes, reconhecendo sua condição de hipossuficiência, ajuizaram a demanda antes da realização dos atos de leilão – antes até mesmo da averbação de consolidação da propriedade –, para evitar que tais atos prejudicassem a purgação da mora. O juízo de origem, entretanto, afastou a concessão da tutela de urgência para suspender os efeitos do leilão e autorizar o depósito das parcelas vencidas, o que foi indeferido.

O juízo de primeira instância também afastou a obrigatoriedade de seguro de vida, argumentando que o contrato não foi firmado no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), conforme o art. 5º da Lei nº 9.514/97. No entanto, diverge-se desse entendimento. O contrato foi formalizado conforme os termos da Lei nº 9.514/97, que rege o SFI, sendo o contrato de alienação fiduciária para aquisição do próprio imóvel dado em garantia, caracterizando, na prática, um financiamento imobiliário.

Além disso, a apelada baseia o contrato nos termos da Lei nº 10.931/04, que regula as incorporações imobiliárias e outros instrumentos financeiros, como as letras e cédulas de crédito imobiliário, para cobrar a correção monetária. Assim, o objeto do contrato é claramente um financiamento imobiliário.

Por fim, o juízo de origem afastou a revisão contratual com base na teoria da onerosidade excessiva, embora tenha reconhecido os efeitos adversos da pandemia de Covid-19 sobre a economia. No entanto, o juízo entendeu que não havia comprovação de prejuízo efetivo às finanças da apelante, considerando suas alegações genéricas insuficientes para justificar a revisão contratual. Contudo, é importante frisar que, além da pandemia, a apelante enfrentou a perda súbita de seu marido antes do início da crise sanitária, o que impactou ainda mais suas finanças.

A teoria da onerosidade excessiva, prevista no art. 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor, visa a revisão contratual por fato superveniente que torne as cláusulas excessivamente onerosas, não sendo necessário que o fato seja imprevisível. No presente caso, a pandemia e os eventos anteriores prejudicaram as condições econômicas do contrato, tornando impossível o cumprimento das parcelas nas condições estipuladas inicialmente.

O recurso foi respondido, sem preparo em razão da gratuidade da justiça concedida à parte recorrente.

Sustenta a parte recorrida que houve violação ao princípio da dialeticidade. No mérito, argumenta que a sentença não merece retoque.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 311 e 313/314).

### **É o relatório.**

De início, rejeita-se a preliminar levantada nas contrarrazões. Não se verifica violação ao princípio da dialeticidade recursal.

Embora o recurso reitere aspectos já abordados na contestação ao questionar os fundamentos da sentença a recorrente, de qualquer forma, busca a reforma da decisão. Assim, é adequado conhecer do recurso, inclusive para prevenir possíveis alegações de nulidade.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

No caso em questão, é indiscutível a inadimplência do contrato de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, cujos efeitos levaram à consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, após o transcurso do prazo de 15 dias, contado a partir da notificação recebida pelo devedor para purgação da mora (fls. 36/38), conforme estabelecido nos §§ 1º e 7º do art. 26 da Lei 9.514/97.

Entretanto, a mera consolidação da propriedade a favor do credor fiduciário não impede a purgação da mora, desde que esta ocorra antes da lavratura do auto de arrematação do imóvel, conforme disposto no art. 34 do Decreto-lei 70/66, englobando também os encargos relativos, sobretudo considerando que o contrato foi firmado em junho de 2015 e registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Suzano em outubro do mesmo ano (fls. 34/35). Dessa forma, não se aplicam as modificações trazidas pela Lei nº 13.465/17, alterada pela Lei nº 14.711/23, que limitam a purgação da mora apenas até a consolidação da propriedade, conforme o art. 26-A, §2º da Lei nº 9.514/97.

Assim é o entendimento adotado em caráter nacional:

RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI Nº 70/1966. 1. Cinge-se a controvérsia a examinar se é possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997) quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário. 2. No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação. 3. Considerando-se que o credor fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não incorpora o bem alienado em seu

patrimônio, que o contrato de mútuo não se extingue com a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, que a principal finalidade da alienação fiduciária é o adimplemento da dívida e a ausência de prejuízo para o credor, a purgação da mora até a arrematação não encontra nenhum entrave procedimental, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966. 4. O devedor pode purgar a mora em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966). Aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário a que se refere a Lei nº 9.514/1997. 5. Recurso especial provido (STJ REsp 1462210/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 3.ª T., j. 18/11/14, DJe 25/11/14).

Ademais, enquanto não se realizar o leilão extrajudicial do bem e a lavratura do auto de arrematação, a purgação da mora continua sendo possível para a parte apelante.

Contudo, embora exista a possibilidade de depósito judicial dos valores pendentes na contratação, não foi comprovado o pagamento integral do saldo devedor inadimplido. Isso ocorre porque a purgação da mora exige o pagamento total do débito, incluindo os encargos legais e contratuais, e o credor não é obrigado a aceitar um valor inferior ao estipulado, conforme as exigências estabelecidas no art. 34 do Decreto-Lei 70/66.

Nesse contexto, a argumentação da parte apelante de que a purgação da mora não deve ser condicionada ao pagamento integral do contrato, sob pena de desvirtuar o próprio instituto, não merece ser acolhida.

No âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), a contratação de seguros habitacionais, incluindo seguro de vida e de danos físicos ao imóvel, é obrigatória, conforme estabelecido pela Lei nº 4.380/64 e pelo Decreto nº 73/66.

Entretanto, quando o financiamento imobiliário é realizado fora do SFH, a obrigatoriedade desses seguros não se aplica. Nesses casos, a inclusão de seguros no contrato é facultativa e deve ser acordada entre as partes envolvidas.

Assim, andou bem a sentença ao apresentar os seguintes

fundamentos para o indeferimento do pedido:

*“Afirmam, no entanto, que o preço deve ser considerado pago, uma vez que, nos termos do artigo 5º, IV, da Lei 9.514/1997, era obrigatória a contratação de “seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente”.*

*Ocorre que, conforme bem apontaram as rés em sua contestação, a operação em análise não foi realizada no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário, de forma que não são aplicáveis as disposições do artigo 5º da Lei 9.514/1997, expressamente destinado às operações no âmbito deste sistema.*

*Ressalte-se que o artigo 22, § 1º, da Lei 9.514/1997 expressamente autoriza a contratação da alienação fiduciária por pessoas físicas ou jurídicas não integrantes do Sistema de Financiamento Imobiliário.*

*Desta forma, não sendo obrigatória a contratação do seguro, não é possível o reconhecimento do pagamento do preço em decorrência do falecimento de um dos contratantes.” (fls. 235)*

A alegação da parte apelante de que o contrato se tornou excessivamente oneroso em virtude da pandemia de COVID-19 também não merece prosperar, pois não foi possível comprovar que a superveniência do estado de calamidade impôs à parte apelante dificuldades ainda maiores do que aquelas que já enfrentava para adimplir suas obrigações no período pré-pandemia, como bem observou o juízo de origem:

*“Diante dessas premissas, não é importante verificar se aos autores advieram dificuldades financeiras, ainda que de alguma forma determinadas pela pandemia. Essas dificuldades deteriam caráter claramente subjetivo, não acarretando modificação das bases objetivas do contrato.*

*De qualquer forma, tendo em vista que os autores afirmam que sofreu perdas econômicas, a análise dos elementos de prova dos autos não permite afirmar que os autores efetivamente sofreram qualquer perda econômica em razão da pandemia.*

*Afora as alegações genéricas, os autores não trouxeram absolutamente nenhuma evidência de que seus rendimentos tenham sido reduzidos em decorrência da pandemia.*

*Assim, mesmo considerando absolutamente desimportante para o julgamento a verificação da capacidade de pagamento dos autores, anoto que não há evidência de que esta tenha sido impactada pela pandemia.*

*A verificação que deve ser realizada é se a prestação imposta à ré no contrato tornou-se objetivamente menos valiosa do que a prestação que se impõe aos autores. Deve-se verificar se a manutenção das condições do contrato traria para a ré “extrema vantagem”, no sentido de que haja desproporção aparente entre as prestações sinalagmáticas.*

*A resposta é negativa.*

*A pandemia não trouxe qualquer alteração da base objetiva do contrato de compra e venda de imóvel (aliás, o mercado imobiliário foi um dos que não sofreu em decorrência da pandemia, não tendo havido variação negativa no valor dos imóveis).*

*Dessa forma, não estão presentes os requisitos legais que autorizam a revisão contratual.” (fls. 241)*

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 20% do valor da causa os honorários advocatícios fixados em favor da parte vencedora, observada a justiça gratuita concedida à parte recorrente.

**LUIS FERNANDO CIRILLO**  
**RELATOR**