



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325540

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2245525-60.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOÃO ROSSI JORGE, é agravado BANCO SANTANDER BRASIL S/A.

ACORDAM, em 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 Exmos. Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 31 de março de 2025

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2245525-60.2018.8.26.0000

Comarca: São Paulo - 5ª Vara Cível - Processo nº 1017254-33.2018.8.26.0003

Agravante: JOÃO ROSSI JORGE

Agravado: BANCO SANTANDER BRASIL S/A

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 30275)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Bem imóvel – Ação anulatória – Constituição 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 – Sem notícia sobre a realização de 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 – Falta de hipótese para a suspensão de atos para a transferência do bem a terceiro em caso de leilão extrajudicial positivo.

Agravo não provido.

Trata-se de agravo (fls. 1/12) de instrumento (fls. 13/100) interposto por JOÃO ROSSI JORGE contra r. decisão de fls. 16/17 proferida pela MM. Juíza da 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca desta Capital, Dra. Camila Sani Pereira Quinzani, que, nos autos da ação anulatória de leilão extrajudicial cumulada com pedido de consignação em pagamento movida em face de BANCO SANTANDER BRASIL S.A., indeferiu a tutela provisória de urgência.

O agravante nega tenha sido intimado pessoalmente sobre o dia e horário dos leilões particulares. Destaca que a comunicação fora

encaminhada pelo correio e entregue na portaria do condomínio. Registra que a primeira carta de notificação foi subscrita por terceiro. Argui a nulidade do procedimento. Noticia a realização de leilão em 13.11.2018. Afirma a consignação das parcelas vencidas, devidamente atualizadas. Entende purgada a mora. Transcreve precedentes. Postula a concessão de feito 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, mantida a realização do leilão (fls. 102/1032).

Oposição ao julgamento virtual (fls. 108/109).

Dispensada a oferta de contraminuta, por falta de citação (fls. 112).

Suspensão do trâmite do processo, em razão de decisão proferida nos autos do IRDR 2166423-86.2018.8.26.0000 (fls. 112/113).

Julgamento do IRDR 2166423-86.2018.8.26.0000 (cf. acórdãos de fls. 220/242; 243/279; 280/289; 290/298; 299/307; 308/316).

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**.

Mantida a dispensa de contraminuta, pois sem prejuízo.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação anulatória de procedimento de consolidação de propriedade imóvel, cumulada com consignação em pagamento e 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. 18/67).

Não há notícia de ação de revisão contratual prévia.

Compulsando os autos digitais originais, constato que o agravante não nega a mora, não nega a remessa de notificação a seu endereço de residência para a constituição respectiva.

Há notícia da consolidação da propriedade em nome do banco agravado em **2.8.2018** (cf. registro de fls. 80).

Em tese, o agravante teve conhecimento sobre os leilões designados para a venda extrajudicial do imóvel.

Há aviso de recebimento subscrito pelo próprio agravante (fls. 82).

E o telegrama de fls. 100 noticia a data dos leilões.

O agravante requereu a consignação em pagamento, restrita às parcelas vencidas (fls. 97).

Pois bem.

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, conseqüentemente 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.)

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. 102/103.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator