



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008671-31.2024.8.26.0009
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000384465

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008671-31.2024.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes LUCIANA CRISTINA SOLER FERNANDES (JUSTIÇA GRATUITA) e MARCELO FERNANDES FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008671-31.2024.8.26.0009
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELANTES: LUCIANA CRISTINA SOLER FERNANDES E MARCELO FERNANDES FERREIRA

APELADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

COMARCA: SÃO PAULO

EMENTA: Alienação fiduciária -
Consolidação da propriedade perpetrada
posteriormente à vigência da Lei
13.465/2017 - Purga da mora a ser realizada
somente até a consolidação da propriedade
- Inocorrência - Contratação de seguro
habitacional apenas em nome da autora -
Inexistência de vício - Apelo improvido.

VOTO Nº 52.686 (Processo digital)

Ação de obrigação de fazer, concernente a contrato de financiamento de imóvel com alienação fiduciária em garantia e seguro habitacional, julgada improcedente pela sentença de fls. 307/311, relatório adotado.

Apelaram os autores, buscando a reforma da decisão. Aduziram, em suma, que o autor foi acometido de doença durante a execução do contrato, o que ensejou abalo financeiro e o subsequente inadimplemento a partir da sétima prestação. Disseram que a cobertura securitária foi equivocadamente registrada apenas em nome da autora, o que implica em vício contratual. Apontaram falta de informações claras sobre os detalhes e a abrangência do seguro, nos moldes da legislação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008671-31.2024.8.26.0009
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

consumerista. Insistiram na necessidade de inclusão do autor na cobertura securitária. Reiteraram a pretensão inaugural. Discorreram amplamente sobre os temas, colacionando jurisprudência em abono às suas teses.

Processado o recurso, com contrarrazões, onde foi arguida preliminar de não conhecimento do reclamo, subiram os autos.

É o relatório.

Trata-se de ação por meio da qual os autores objetivam, em resumo, que seja autorizada a purgação da mora pelo valor remanescente após a quitação da cobertura securitária sob o percentual legalmente devido, bem como o restabelecimento do contrato de financiamento junto ao réu.

De início, o recurso impugnou os fundamentos da sentença, de modo que ostenta condições de admissibilidade.

Restou incontroverso que os autores, casados em comunhão universal de bens, celebraram contrato de financiamento imobiliário com cláusula de alienação fiduciária em garantia e seguro habitacional (fls. 44/67), tendo deixado de quitar as parcelas a partir da sétima.

O contrato foi pactuado em 20 de outubro de 2022 e a consolidação da propriedade em nome do fiduciário se efetivou em 22 de abril de 2024 (fls. 238/241); vale dizer, depois da alteração da Lei nº 9.514/97 pela Lei nº 13.465/17.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008671-31.2024.8.26.0009
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Nesse passo, é aplicável o novo procedimento, segundo o qual, a possibilidade de purga da mora se encerra na data da consolidação da propriedade pelo credor.

Com efeito, o próprio Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial contra o IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000 julgado por esta Corte Estadual, decidiu que a purga da mora é impossível após a consolidação da propriedade perpetrada na vigência da Lei nº 13.465/2017.

Confira-se:

“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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008671-31.2024.8.26.0009
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

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 nº 1942898/SP, 2ª Seção, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 23 de agosto de 2023, DJE 13/09/23)

A lei atualmente vigente e aplicável à espécie, dispõe, na redação do § 2º do artigo 26-A:

§ 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 convalescerá o contrato de alienação fiduciária.”

Ora, não tendo sido realizada a purga da mora até a data da consolidação da propriedade em nome do credor, é inviável aos apelantes que o façam posteriormente.

Outrossim, inexistente vício no contrato de seguro habitacional pelo fato de ter sido firmado somente em nome da autora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008671-31.2024.8.26.0009
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

É sabido que as normas do Código de Defesa do Consumidor se aplicam aos contratos de seguro e visam resguardar os direitos do hipossuficiente frente às cláusulas, unilateralmente, impostas.

Contudo, a contratação em nome de um dos compradores do imóvel não implica no reconhecimento de nulidade.

Ao contrário, se livremente negociado e aceito, o ajuste faz lei entre as partes e deve prevalecer, sob pena de violação ao princípio do "pacta sunt servanda".

Não bastasse isso, caso os autores quisessem a contratação de seguro habitacional em nome de ambos, deveriam tê-lo feito no momento da contratação, onde havia possibilidade de indicação de dois proponentes (fls. 75/76).

Vale ressaltar, ainda, que o autor Marcelo Fernandes Ferreira estava acometido de neoplasia maligna desde antes da assinatura do contrato de financiamento e do seguro habitacional (fls. 271/274); o que dificultaria bastante a aceitação da contratação de seguro em seu favor.

A esse respeito, como bem sintetizou o magistrado "a quo", *verbis*:

"O contrato de financiamento foi assinado em 20/10/2022 (fls. 44/60) e conforme sua cópia da proposta de seguro apresentada às fls. 72/84 constam somente os dados da autora como contratante, apesar de haver espaço para os dados de um segundo proponente (fls. 75/84)."



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008671-31.2024.8.26.0009
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Soma-se a tal situação que a documentação médica indica que o autor estava diagnosticado e em tratamento já em 2020/2021 (fls. 271/272 e 278/279), ou seja, antes da contratação de financiamento imobiliário e do seguro acessório. (...)

Se o contrato de seguro não foi estabelecido também em nome do autor, possivelmente porque quando da contratação o mesmo já estava diagnosticado doente - o que tornaria diferente o risco da apólice no caso dele ser também o proponente - seria imperioso que o autor Marcelo Fernandes Ferreira estivesse não só indicado como proponente, mas também preenchido a respectiva declaração de saúde visando permitir a seguradora o direito de aceitar ou não a cobertura. Nenhuma dessas duas obrigações foi cumprida pelo autor Marcelo.

Assim, pela própria dinâmica e pelas normas que regulamentam o contrato de seguro, é impossível impor a ré que também proceda à cobertura da doença do autor Marcelo nos mesmos termos do contrato da autora Luciana, inclusive porque é permitido à seguradora rejeitar a proposta de seguro.” (fls. 309/310)

Saliente-se, por oportuno, que o juiz é o principal destinatário da prova, cumprindo somente a ele valorá-la e formar seu convencimento acerca da verdade dos fatos.

Logo, à ausência de vício no procedimento expropriatório e no tocante à contratação do seguro habitacional somente em nome da autora, era de rigor o decreto de improcedência da demanda.

Finalmente, em atenção ao disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da causa atualizado, observadas as



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELAÇÃO CÍVEL
Nº 1008671-31.2024.8.26.0009
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

ressalvas atinentes à gratuidade processual.

Ante o exposto e por esses fundamentos, nego
provimento ao recurso.

VIANNA COTRIM
RELATOR