



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398448

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009143-20.2019.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOSÉ GUIMARÃES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e VERA LUCIA VENANCIO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO BRADESCO 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), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

LUIZ EURICO

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1009143-20.2019.8.26.0005

APELANTE: JOSÉ GUIMARÃES DA SILVA E OUTRO

APELADO: BANCO BRADESCO S/A

***ORIGEM: COMARCA DE SÃO PAULO – 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA***

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57.622

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - AÇÃO ANULATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA - LEI Nº 9.514/97 ALTERADA PELA LEI Nº 13.465/2017 APLICAÇÃO - ALTERAÇÃO DO ENTENDIMENTO SOBRE A PURGAÇÃO DA MORA, QUE PODIA SER REALIZADA ATÉ A DATA DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO - A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA À CREDORA, NO CASO VERTENTE, JÁ SE DEU NA VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.465/2017 - A PURGAÇÃO DA MORA PELO AUTOR NÃO MAIS É POSSÍVEL - STJ RESP Nº 1942898/SP - AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO PROCEDIMENTO, NO QUAL FOI OBSERVADA A LEGISLAÇÃO - APELAÇÃO NÃO PROVIDA

Trata-se de ação de ordinária de anulação de atos jurídicos decorrente de contrato de compra e venda de bem imóvel, com pacto de alienação fiduciária, na qual foi proferida a r. sentença de fls. 327/331, cujo relatório fica aqui incorporado, que julgou improcedente a demanda.

Inconformado com a solução adotada, recorrem os autores, buscando reforma do julgado (fls. 350/369).

Sustentam, em suma, a possibilidade do devedor

purgar o débito até assinatura do auto de arrematação. Postulam o acolhimento das razões recursais, para anular todo o procedimento executório realizado com base na Lei nº 9.514/97, diante de ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa. Reiteram, assim, os argumentos abordados em primeira instância, requerendo a reforma do julgado.

Apelo regularmente processado, com contrariedade (fls. 350/369).

O feito foi sobrestado, nos termos da decisão de fls. 384, até o julgamento do IRDR - incidente de resolução de demanda repetitiva nº 2166423-86.2018.8.26.0000, em que foi concedido efeito suspensivo ao andamento de todos os processos pendentes, individuais e coletivos, referentes ao prazo final para purga nos contratos imobiliários com cláusula de garantia fiduciária em razão das modificações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017.

É o relatório.

Trata-se de ação ordinária de anulação de atos jurídicos lastreada em contrato de instrumento particular de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, com pedido de tutela antecipada para suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade e dos leilões designados.

No instrumento foi estabelecida, de forma expressa, a existência de garantia do contrato mediante a alienação fiduciária do imóvel, com todas as informações legais necessárias decorrentes da hipótese de inadimplemento da avença e o procedimento a ser seguido, nos termos da Lei nº 9.514/97 (fls. 40/76).

Não se desconhece que este Egrégio Tribunal, em sede de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas - IRDR Tema 26 - (TJ/SP, Embargos de Declaração nº 2166423-86.2018.8.26.0000, Relator Des. Francisco Occhiuto Júnior, Turma Especial, julgado em 19/11/2020), firmou tese segundo a qual a alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob sua vigência,

não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade, em momento posterior ao seu início de vigência.

Contudo, houve interposição de Recurso Especial contra o referido Acórdão, seguindo-se recentíssimo julgamento do Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 1.942.898/SP) que assim definiu:

“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, Relator: Min. Ricardo Villas Boas Cueva, julgado em 23/8/2023)

Decorre da leitura do respeitável aresto do Egrégio Superior Tribunal de Justiça que ficou estabelecido como parâmetro para análise da aplicabilidade das alterações da Lei nº 13.465/2017 a consolidação da propriedade na vigência da nova lei e não mais a data da celebração do contrato, como anteriormente estabelecido por este Egrégio Tribunal no já aludido Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas.

Sabe-se que a Lei nº 13.465/2017 entrou em vigor em 11/07/2017.

No caso dos autos, verifica-se que o contrato foi assinado em 2012. A parte recebeu em maio de 2019 (fls. 292/293), a notificação extrajudicial enviada pelo Registro de Imóveis e, tendo decorrido o prazo sem a purgação da mora, nos termos do que dispõe o art. 26, §7º, da Lei 9.514/97.

Portanto, a consolidação da propriedade é posterior a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, sendo de rigor a aplicação da normativa alterada, não se ignorando, ainda, mais recente alteração pela Lei nº 14.711/2023.

Nesse sentido, colacionam-se os seguintes julgados:

“Apelação. Ação de consignação em pagamento. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Necessidade de manutenção. Contrato celebrado entre as partes em 2013, mas com consolidação da propriedade em favor do banco em 2017. 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 1000213-39.2024.8.26.0457; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pirassununga - 3ª Vara; Data do Julgamento: 25/03/2025; Data de Registro: 25/03/2025);

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Bem imóvel - Pretensão de consignação em pagamento julgada procedente - Alteração do entendimento sobre a purgação da mora, que podia ser realizada até a data da assinatura do auto de arrematação - A consolidação da propriedade fiduciária à credora, no caso vertente, já se deu na vigência da lei nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

13465/2017 - A purgação da mora pelo autor não mais é possível, restando lhe a preferência na aquisição do imóvel quando da realização dos novos leilões a serem designados - Sentença reformada, invertidos os encargos de sucumbência - Apelação provida.” (TJSP; Apelação Cível 1003450-23.2020.8.26.0457; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pirassununga - 1ª Vara; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025).

Portanto, não se observa qualquer vício no procedimento expropriatório, motivo pelo qual o recurso não deve prosperar. A sentença, portanto, decidiu corretamente a lide e deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Dessa forma, as razões ofertadas pela parte Apelante nesta fase não se apresentam revestidas do caráter de contraposição à versão celular da demanda, restando consubstanciadas em meras ilações desprovidas de assertiva que possa deslocar o desfecho dos fatos diferentemente do que restou adotado pela sentença.

Diante do exposto, nego provimento à apelação para manter integralmente a r. sentença, majorando os honorários sucumbenciais em favor da parte recorrida de 10% para 12% do valor da causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil e observada a gratuidade processual.

LUIZ EURICO
RELATOR