



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000424624

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2370797-54.2024.8.26.0000, da Comarca de Taboão da Serra, em que são agravantes PAULO DOS SANTOS FERREIRA e KARIA CAROLINE FRANCO PEREIRA, é agravado BARIGUI SECURITIZADORA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2370797-54.2024.8.26.0000

Comarca: Taboão da Serra — 1ª Vara Cível

Juiz: Matheus Barbosa Pandini

Agravantes: PAULO DOS SANTOS FERREIRA e KATIA CAROLINE FRANCO PEREIRA (autores)

Agravada: BARI SECURITIZADORA S.A. (ré)

Voto nº 45.513

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. CONTRATO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. BEM IMÓVEL. SUSPENSÃO DOS ATOS DE CONSOLIDAÇÃO E LEILÃO. PROBABILIDADE DO DIREITO. NÃO VERIFICAÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em ação de revisão contratual, pela qual foi indeferida a tutela de urgência pleiteada, consistente na suspensão da consolidação da propriedade em favor da ré, entre outras medidas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Discute-se se estão presentes os requisitos para concessão da tutela de urgência, em especial diante da circunstância de que a consolidação da propriedade se deu após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, que alterou a Lei nº 9.514/97.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Considerada sua natureza, a tutela de urgência será concedida quando demonstrados elementos que evidenciem a probabilidade do direito (*fumus boni juris*) e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), incluídos como requisitos gerais dessa modalidade (art. 300 do Código de Processo Civil – CPC).

4. No caso, não está presente a probabilidade do direito.

5. Embora o contrato tenha sido celebrado antes da vigência da Lei nº 13.465/2017, a consolidação da propriedade só se deu depois, inclusive sob a vigência da Lei nº 14.711/2023.

6. Antes da lei de 2017, entendia o Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) pela aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, admitindo-se a purgação da mora a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação do imóvel.

7. Para a solução do problema intertemporal de aplicação da (então) nova lei, entendeu o C. STJ que o entendimento antigo se aplicaria se os dois atos jurídicos relevantes (consolidação da propriedade e purgação da mora) houvessem ocorrido antes da entrada em vigência da lei de 2017.

8. Foi desencadeado, no C. STJ, o rito de julgamento de recursos especiais repetitivos (Tema 1288), em que se procurará apreciar a questão.

9. No entanto, dados os pronunciamentos anteriores daquela Excelsa Corte, prevalece, por ora, o entendimento de que tanto a consolidação da propriedade quanto a purgação da mora deveriam ocorrer antes do início de vigência da lei de 2017; não tendo ocorrido um dos atos, o devedor só

poderá exercer o direito de preferência de que trata o art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97.

10. Consoante o art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, as discussões remanescentes acerca das cláusulas contratuais poderão levar, no máximo, à resolução em perdas e danos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Recurso não provido.

Tese de julgamento: “Prevalece o entendimento de que, se a consolidação da propriedade se deu após a vigência da Lei nº 13.465/2017, não cabe mais a purgação da mora pelo devedor, podendo este exercer somente o direito de preferência de que trata o art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 300; Lei nº 13.465/2017; Lei nº 14.711/2023; Lei nº 9.514/97, arts. 27, § 2º-B, e 30, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo 1288; STJ, REsp nº 2.007.941/MG, Relª. Minª. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 14/2/2023; STJ, REsp nº 1.942.898/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, j. 23/8/2023; TJSP, IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000 (Tema 26); TJSP, Apelação Cível nº 1043758-88.2019.8.26.0602, Rel. Des. Carlos Dias Motta, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 22/04/2025; TJSP, Agravo de Instrumento nº 2245525-60.2018.8.26.0000, Rel. Des. Sá Moreira de Oliveira, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 31/03/2025.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **PAULO DOS SANTOS FERREIRA** e **KATIA CAROLINE FRANCO PEREIRA** contra decisão proferida às fls. 195/196 dos autos de ação de revisão contratual que movem em face de **BARI SECURITIZADORA S.A.**, pela qual foi indeferida a tutela de urgência pleiteada, consistente na suspensão da consolidação da propriedade em favor da ré, entre outras medidas.

Descrevem os agravantes celebração do contrato em 09/07/2017 para aquisição de imóvel, adimplindo regularmente as parcelas até 21/05/2021. Em 2021, porém, passaram por dificuldades financeiras, deixando de pagar as parcelas. Procurando orientação profissional, descobriram haver irregularidades no contrato, em especial

pela circunstância de a ré não integrar o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), e pelo fato de ter sido utilizado, inclusive durante a pandemia, o IGP-M para correção monetária, e não o IPCA. Foram feitas tentativas de negociação com a ré, sem sucesso. A propriedade do imóvel encontra-se consolidada desde 20/09/2024. Notam ter sempre utilizado o imóvel para sua residência. Foi ajuizada a ação de origem, com pedido de tutela de urgência, indeferido pela respeitável decisão agravada. Defendem a necessidade de sua reforma. Deve ser aplicada a redação da Lei nº 9.514/97 antes das alterações trazidas pela Lei nº 13.465/2017. Desse modo, é possível a purgação da mora até a arrematação do imóvel. Notam que o inadimplemento decorre de abusividades nas cláusulas do contrato. Ademais, defende que, como a agravada não é instituição financeira, não poderia praticar capitalização dos juros. Estão preenchidos os requisitos para concessão da tutela de urgência (art. 300 do Código de Processo Civil – CPC). Pedem pela antecipação da tutela recursal. No mérito, pedem pela reforma da r. decisão, para: (a) suspensão ou anulação dos atos de consolidação da propriedade; (b) subsidiariamente, seja determinada a suspensão dos atos expropriatórios até realização de audiência de conciliação; (c) expedição de ofício ao cartório de registro de imóveis, para averbação, na matrícula do imóvel, da existência de litígio.

Num primeiro momento foram os autos distribuídos à Colenda 14ª Câmara de Direito Privado, relator o Excelentíssimo Desembargador CÉSAR ZALAF.

Pelo venerando acórdão de fls. 196/201, não foi conhecido o recurso, entendendo-se pela competência da Primeira Subseção de Direito Privado deste Tribunal.

Foram os autos redistribuídos à C. 7ª Câmara de Direito Privado, relator o Exmo. Des. FERNANDO REVERENDO VIDAL

AKAOUI.

Pelo v. acórdão de fls. 205/209, não foi conhecido o recurso, entendendo-se pela competência desta Terceira Subseção de Direito Privado.

Foi indeferida a antecipação da tutela recursal.

É o relatório.

Considerada sua natureza, a tutela de urgência será concedida quando demonstrados *elementos que evidenciem a probabilidade do direito (fumus boni juris) e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (periculum in mora)*, incluídos como requisitos gerais dessa modalidade (art. 300 do Código de Processo Civil – CPC). Eis a redação da regra básica (*caput*):

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Probabilidade do direito consiste no juízo a respeito da verossimilhança das afirmações que conduzem ao direito postulado pelo requerente. Verossimilhança indica a conformidade da afirmação àquilo que *normalmente acontece (id quod plerumque accidit)*, nas palavras de DANIEL MITIDIERO (“Antecipação da Tutela – Da tutela cautelar à técnica antecipatória”, Ed. Revista dos Tribunais, 3ª ed., 2017, pág. 115). Cabe ao juiz ou juíza sua valoração motivada, conquanto sem conteúdo jurídico pré-definido a locução inserta no artigo em questão. E o *periculum in mora* materializa-se pelas afirmações lastreadas em elementos objetivos de ameaça da eficácia prática do processo (=utilidade) pelo perigo de dano ao próprio direito material tratado na demanda (antecipativo - satisfativo), ou, no plano processual, pelo risco

de inutilidade do provimento judicial final (conservativo).

E por *elementos que evidenciem* deve-se compreender o respaldo documental apresentado à conclusão apresentada pelo requerendo a respeito da *probabilidade do direito* e o *perigo de dano* ou *risco ao resultado útil do processo*. Deverão ser consignados na decisão, que deve resultar da sensibilidade e prudência do magistrado ou magistrada deverão.

No caso, não cosidero presente a probabilidade do direito invocado.

Consoante descrito pelos agravantes, embora o contrato tenha sido firmado em 09/07/2017 (antes, portanto, da vigência da Lei nº 13.465/2017), a consolidação da propriedade se deu somente em 20/09/2024.

Desse modo, são aplicáveis as alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017 à Lei nº 9.514/97, e até mesmo as alterações mais recentes, introduzidas pela Lei nº 14.711/2023.

Antes da lei de 2017, entendia o Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) pela aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, admitindo-se a purgação da mora a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação do imóvel.

Para a solução do problema intertemporal de aplicação da (então) nova lei, entendeu o C. STJ que o entendimento antigo se aplicaria se os dois atos jurídicos relevantes (consolidação da propriedade e purgação da mora) houvessem ocorrido antes da entrada

em vigência da lei de 2017. Leia-se:

(...)

4. Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que incluiu o § 2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, assegurando o direito de preferência ao devedor fiduciante na aquisição do imóvel objeto de garantia fiduciária, a ser exercido após a consolidação da propriedade e até a data em que realizado o segundo leilão, a Terceira Turma do STJ, no julgamento do REsp 1.649.595/RS, em 13/10/2020, se posicionou no sentido de que, "com a entrada em vigor da nova lei, não mais se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário", mas sim o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária, previsto no mencionado art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997.

5. Na oportunidade, ficou assentada a aplicação da Lei nº 13.465/2017 aos contratos anteriores à sua edição, considerando, ao invés da data da contratação, a data da consolidação da propriedade e da purga da mora como elementos condicionantes, nos seguintes termos: "i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997" (REsp 1.649.595/RS, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020).

(...)

(REsp n. 2.007.941/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/2/2023, DJe de 16/2/2023.)

Essa matéria foi tema de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) neste Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob nº 2166423-86.2018.8.26.0000 (Tema 26), firmando-se a seguinte tese:

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 a 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.

No entanto, houve interposição de recurso especial, e o C. STJ assim se posicionou:

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.)

Foi desencadeado, ainda, no C. STJ, o rito de julgamento de recursos especiais repetitivos (Tema Repetitivo 1288), em que se procurará apreciar a seguinte questão:

Definir se 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 a 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.

Há determinação de suspensão dos feitos somente se houve interposição de recurso especial.

Entendo que, dados os pronunciamentos anteriores do C. STJ a respeito do tema, o entendimento que deve prevalecer é de que tanto a consolidação da propriedade quanto a purgação da mora deveriam ocorrer antes do início de vigência da lei de 2017; não tendo ocorrido um dos atos, o devedor só poderá exercer o direito de preferência de que trata o art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97.

Consoante o art. 30, parágrafo único, da Lei nº

9.514/97, as discussões remanescentes acerca das cláusulas contratuais poderão levar, no máximo, à resolução em perdas e danos.

Nesse sentido:

Alienação fiduciária. Ação consignatória cumulada com suspensão de leilão. Sentença de improcedência. Apelo dos autores. Preliminar de carência de fundamentação afastada. Discussão acerca da regularidade da consolidação da propriedade em favor do réu que sequer foi formulada na exordial. Questão que, de toda forma, está temporalmente preclusa, eis que tratada em decisão interlocutória que não foi objeto de recurso. Leilões marcados para 05.12.2019 e 12.12.2019. Autores que confirmaram terem sido informados acerca dos leilões em 24.11.2019. Notificação por edital que alcançou sua finalidade. Ausência de prejuízo. Nulidade não configurada. Precedentes. Julgamento do REsp nº 1.942.898/SP que tratou do IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000. **Estabelecimento, pelo C. STJ, do entendimento de que a purgação da mora até a arrematação do imóvel somente é possível nas situações em que a consolidação da propriedade do bem se deu antes da edição da Lei nº 13.465/2017, que entrou em vigor em 11.07.2017. Consolidação da propriedade que, no caso dos autos, se deu em 25.10.2019. Mero direito de preferência. Art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97.** Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1043758-88.2019.8.26.0602; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2025; Data de Registro: 22/04/2025, grifo meu.)

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.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2245525-60.2018.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 01/04/2025, grifo meu.)

Assim, ausente um dos requisitos previstos no art. 300 do CPC, entendo deva ser mantido o indeferimento da tutela de urgência.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

10

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento**
ao recurso.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator