

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.007.941 - MG (2022/0176837-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : FRUTAL REFRESCOS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA  
RECORRENTE : LINOBERQUES LUIZ DA COSTA  
RECORRENTE : REJANE PAULA QUEIROZ DA COSTA  
RECORRENTE : RODRIGO ZACARIAS DO AMARAL  
RECORRENTE : TACIARA QUEIROZ DA COSTA  
ADVOGADOS : RODRIGO RIBEIRO PEREIRA - MG083032  
RAFAEL TAVARES DA SILVA - MG105317  
AMANDA CORREA FERNANDES - MG167317  
RAUA MOURA MELO SILVA - MG180663  
RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A  
ADVOGADOS : NORIVAL LIMA PANIAGO - MG057986  
HEVERTON ALVIM NASCIMENTO - MG063847

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA LEI Nº 13.465/2017. DIREITO DE PREFERÊNCIA.

1. Ação anulatória de ato jurídico ajuizada em 19/02/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/03/2022 e atribuído ao gabinete em 04/07/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir acerca da possibilidade de o mutuário efetuar a purgação da mora, em contrato garantido por alienação fiduciária de bem imóvel, após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

3. De acordo com a jurisprudência do STJ, antes da edição da Lei nº 16.465/2017, a purgação da mora era admitida no prazo de 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 ou, a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação do imóvel, com base no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei nº 9.514/1997. Precedentes.

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*

# Superior Tribunal de Justiça

*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 conseqüente 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).

6. Hipótese dos autos em que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ocorreu após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, razão pela qual não há que falar em possibilidade de o devedor purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, ficando assegurado apenas o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária.

7. Recurso especial conhecido e não provido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 14 de fevereiro de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 2.007.941 - MG (2022/0176837-0)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : FRUTAL REFRESCOS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA  
REC : LINOBERQUES LUIZ DA COSTA

## ORRENTE

RECORRENTE : REJANE PAULA QUEIROZ DA COSTA  
RECORRENTE : RODRIGO ZACARIAS DO AMARAL  
RECORRENTE : TACIARA QUEIROZ DA COSTA  
ADVOGADOS : RODRIGO RIBEIRO PEREIRA - MG083032  
RAFAEL TAVARES DA SILVA - MG105317  
AMANDA CORREA FERNANDES - MG167317  
RAUA MOURA MELO SILVA - MG180663  
RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A  
ADVOGADOS : NORIVAL LIMA PANIAGO - MG057986  
HEVERTON ALVIM NASCIMENTO - MG063847

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por FRUTAL REFRESCOS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA e OUTROS, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/MG.

Recurso especial interposto em: 28/03/2022.

Concluso ao gabinete em: 04/07/2022.

Ação: anulatória de ato jurídico com pedido de antecipação de tutela, ajuizada por FRUTAL REFRESCOS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA, LINOBERQUES LUIZ DA COSTA, REJANE PAULA QUEIROZ DA COSTA, RODRIGO ZACARIAS DO AMARAL e TACIARA QUEIROZ DA COSTA em face do BANCO BRADESCO S/A, na qual sustentam que o réu cometeu várias irregularidades na forma de expropriação do imóvel objeto do processo, o qual foi dado em garantia, por alienação fiduciária, na “Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo – Capital de Giro – Imóvel” firmada entre as partes.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Alegam que não lhes foi dada oportunidade de reaver o bem ou de discutir a dívida, já que o réu se recusou a renegociar a dívida na via extrajudicial e a receber os valores necessários para purgação total da mora e restabelecimento do contrato.

Assecuram que existe entendimento jurisprudencial que garante a anulação e/ou impedimento da consolidação da propriedade diante do procedimento irregular de execução extrajudicial, bem como da possibilidade de purgação da mora pelos mutuários devedores.

Sustentam que o Decreto-Lei nº 70/1966, aplicado subsidiariamente à hipótese, permite a purgação da mora, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação.

Asseveram, ainda, que o imóvel foi ofertado em leilão em valor inferior a 50% da sua avaliação, o que é vedado, pois constitui venda a preço vil.

Pleiteiam, liminarmente, a suspensão do leilão designado, para que seja oportunizado aos mutuários a purga da mora e o restabelecimento do contrato; a retificação da certidão de matrícula para declarar anulada a consolidação da propriedade; a sua manutenção na posse do imóvel; e que o réu se abstenha de incluir ou retire, na hipótese de já ter feito o registro do nome do autor nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito; e, no mérito, que seja confirmada a tutela requerida.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos iniciais, condenando a parte autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, cuja exigibilidade ficou suspensa em razão da gratuidade da justiça.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pelos recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. PURGAÇÃO DA MORA POSTERIOR. IMPOSSIBILIDADE. LEI Nº 9.514/1997 COM A REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 13.465, de 2017. PRECEDENTES DO STJ. Com o advento da Lei 13.465/2017, uma vez consolidada a propriedade em nome do fiduciário, 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, deixando de se admitir a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. Considerando que a devedora fiduciante foi devidamente intimada sobre a designação do leilão para alienação do imóvel dado em garantia, ocasião em que poderia exercer o direito de preferência, e tendo em vista que o procedimento atendeu aos requisitos previstos na legislação vigente, não se vislumbra quaisquer irregularidades no procedimento extrajudicial de alienação fiduciária de imóvel.

Recurso especial: apontam violação ao art. 34 do Decreto Lei nº 70/1966, além de dissídio jurisprudencial.

Sustentam que houve “manifesta violação a redação legal que permite a purgação da mora *“até a assinatura do auto de arrematação”*, vez que definitivamente tal garantia não foi observada pelo ora Recorrido, sendo que tal conduta restou admitida tanto pela r. sentença quanto pelo r. acórdão regional” (fl. 1672, e-STJ).

Afirmam ser “incontroverso nos autos (...) que o agente financeiro não oportunizou aos mutuários o pagamento, ao passo em que se recusou a renegociar a dívida e receber os valores necessários para purgação total da mora e restabelecimento do contrato, impossibilitando os Recorrentes de reaver o bem ou até mesmo de discutir a sua dívida” (fl. 1672, e-STJ).

Aduzem que, mesmo quando consolidada a propriedade, “é possível dar continuidade ao contrato, desde que o devedor pague todas as parcelas vencidas e os demais encargos decorrentes da consolidação perpetrada, sendo

# *Superior Tribunal de Justiça*

que tal prerrogativa restou inadvertidamente ignorada no caso dos autos” (fl. 1674, e-STJ).

Defendem a inaplicabilidade da Lei nº 13.465/2017 à hipótese, porquanto o contrato foi firmado antes da sua entrada em vigor.

Ao final, pleiteiam seja reconhecida a possibilidade de purgação da mora, mesmo após consolidada a propriedade em favor do credor fiduciário, até a assinatura do auto de arrematação.

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.007.941 - MG (2022/0176837-0)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : FRUTAL REFRESCOS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA  
RECORRENTE : LINOBERQUES LUIZ DA COSTA  
RECORRENTE : REJANE PAULA QUEIROZ DA COSTA  
RECORRENTE : RODRIGO ZACARIAS DO AMARAL  
RECORRENTE : TACIARA QUEIROZ DA COSTA  
ADVOGADOS : RODRIGO RIBEIRO PEREIRA - MG083032  
RAFAEL TAVARES DA SILVA - MG105317  
AMANDA CORREA FERNANDES - MG167317  
RAUA MOURA MELO SILVA - MG180663  
RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A  
ADVOGADOS : NORIVAL LIMA PANIAGO - MG057986  
HEVERTON ALVIM NASCIMENTO - MG063847

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA LEI Nº 13.465/2017. DIREITO DE PREFERÊNCIA.

1. Ação anulatória de ato jurídico ajuizada em 19/02/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/03/2022 e atribuído ao gabinete em 04/07/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir acerca da possibilidade de o mutuário efetuar a purgação da mora, em contrato garantido por alienação fiduciária de bem imóvel, após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

3. De acordo com a jurisprudência do STJ, antes da edição da Lei nº 13.465/2017, a purgação da mora era admitida no prazo de 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 ou, a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação do imóvel, com base no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei nº 9.514/1997. Precedentes.

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

# Superior Tribunal de Justiça

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 conseqüente 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).

6. Hipótese dos autos em que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ocorreu após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, razão pela qual não há que falar em possibilidade de o devedor purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, ficando assegurado apenas o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária.

7. Recurso especial conhecido e não provido.



# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 2.007.941 - MG (2022/0176837-0)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : FRUTAL REFRESCOS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA  
RECORRENTE : LINOBERQUES LUIZ DA COSTA  
RECORRENTE : REJANE PAULA QUEIROZ DA COSTA  
RECORRENTE : RODRIGO ZACARIAS DO AMARAL  
RECORRENTE : TACIARA QUEIROZ DA COSTA  
ADVOGADOS : RODRIGO RIBEIRO PEREIRA - MG083032  
RAFAEL TAVARES DA SILVA - MG105317  
AMANDA CORREA FERNANDES - MG167317  
RAUA MOURA MELO SILVA - MG180663  
RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A  
ADVOGADOS : NORIVAL LIMA PANIAGO - MG057986  
HEVERTON ALVIM NASCIMENTO - MG063847

## VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em decidir acerca da possibilidade de o mutuário efetuar a purgação da mora, em contrato garantido por alienação fiduciária de bem imóvel, após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

### I. LINEAMENTOS GERAIS

1. De acordo com o acórdão recorrido, as partes firmaram contrato de mútuo, denominado “Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo – Capital de Giro –Imóvel”, pelo empréstimo da quantia de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), restando estabelecido em garantia, por alienação fiduciária, o imóvel registrado na matrícula nº 29.571, do Cartório de Registro de Imóveis de Frutal/MG, avaliado em R\$319.000,00 (trezentos e dezenove mil reais).

2. Consta, ainda, no acórdão recorrido que “em razão do acúmulo de dívidas a pessoa jurídica teve que encerrar suas atividades (...), tendo procurado a

instituição financeira requerida para liquidar o saldo devedor, todavia, a negociação foi recusada, sendo a contratante informada de que o banco já estava tomando as providências necessárias para proceder à consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia" (fl. 1653, e-STJ).

3. À vista disso, alegaram os recorrentes que o procedimento de execução extrajudicial estaria eivado de irregularidade, invocando, para tanto, a regra do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, que prevê a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.

## II. DA PURGAÇÃO DA MORA

4. Com efeito, ao analisar a questão relativa à possibilidade ou não da purga da mora pelo devedor quando já ocorrida a consolidação da propriedade fiduciária na pessoa do credor na alienação fiduciária de bem imóvel, as duas Turmas de Direito Privado do STJ firmaram o entendimento no sentido de que a purgação da mora é admitida no prazo de 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 ou, a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação do imóvel, com base no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei nº 9.514/1997.

5. Tal comando, advém da interpretação do art. 39, II, da Lei nº 9.514/1997, o qual estabelece a aplicação das disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1996 às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere a citada Lei, entre os quais se destaca, portanto, o art. 34, que prevê ser lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar a mora.

6. Nesse sentido:

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.

(REsp 1.462.210/RS, Terceira Turma, julgado em 18/11/2014, DJe 25/11/2014)

7. Nessa mesma toada, destacam-se: AgInt no REsp 1.970.116/SP, 3ª Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022; REsp 1.649.595/RS, 3ª Turma, DJe 16/10/2020; AgInt no AREsp 1.353.105/SC, 4ª Turma, DJe de 04/06/2019; AgInt no AREsp 1.366.880/PR, 4ª Turma, DJe 01/03/2019; AgInt no REsp 1.567.195/SP, 3ª Turma, DJe 30/06/2017; AgInt no AREsp 1.132.567/PR, 4ª Turma, DJe 06.11.2017, AgInt no REsp 1567195/SP, 3ª Turma, DJe 30/06/2017.

8. Por outro lado, com 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

# Superior Tribunal de Justiça

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, concluiu 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.

9. Acrescente-se, por oportuno, que restou reconhecida, naquele julgamento, 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.

10. Com efeito, o raciocínio desenvolvido, na ocasião, foi no sentido de que *“a lei nova é dotada, em regra, de efeito prospectivo, não alcançando o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada (art. 6º, caput, da LINDB), considerando-se “ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou” (art. 6º, § 1º)”* (REsp 1.649.595/RS, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020).

11. Isto posto, foram estabelecidas as seguintes teses: *“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).

12. O referido julgado ficou assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. APELAÇÃO. DESERÇÃO AFASTADA. EFETIVA COMPROVAÇÃO DO PREPARO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTE APENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. IMPOSIÇÃO LEGAL INERENTE AO RITO DA EXCUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INOBSERVÂNCIA. MERA IRREGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Convém destacar que o recurso especial foi interposto contra decisão publicada após a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, sendo analisados os pressupostos de admissibilidade recursais à luz do regramento nele previsto (Enunciado Administrativo n. 3/STJ).

2. O propósito recursal cinge-se a definir: i) a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjecto de alienação fiduciária, submetidos à Lei n. 9.514/1997, após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário; e ii) se é decadencial o prazo estabelecido no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 para a realização do leilão extrajudicial para a excussão da garantia.

3. Verifica-se que o Tribunal de origem analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional.

4. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior, à luz do CPC/1973, dispõe que o preparo do recurso deve ser comprovado no ato de sua interposição, nos termos do art. 511, com a juntada da guia de recolhimento e do respectivo comprovante de pagamento.

5. Segundo o entendimento do STJ, a purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com garantia de alienação fiduciária, submetidos à disciplina da Lei n. 9.514/1997, é admitida no prazo de 15 (quinze) dias, conforme previsão do art. 26, § 1º, da lei de regência, ou a qualquer tempo, até a assinatura do auto de arrematação, com base no art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei n. 9.514/1997.

6. Sobrevindo a Lei n. 13.465, de 11/07/2017, que introduziu no art. 27 da Lei n. 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do

Decreto-Lei n. 70/1966, uma vez 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.

7. Desse modo: 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 conseqüente 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.

8. O prazo de 30 (trinta) dias para a promoção do leilão extrajudicial contido no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, por não se referir ao exercício de um direito potestativo do credor fiduciário, mas à observância de uma imposição legal - inerente ao próprio rito de execução extrajudicial da garantia -, não é decadencial, de forma que a sua extrapolção não extingue a obrigação de alienar o bem imóvel nem restaura o status quo ante das partes, acarretando apenas mera irregularidade, a impedir tão somente o agravamento da situação do fiduciante decorrente da demora imputável exclusivamente ao fiduciário.

9. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1.649.595/RS, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020)

13. Nesse mesmo sentido: REsp 1.818.156/PR, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 18/6/2021.

### III. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

14. Na hipótese em julgamento, consta do acórdão recorrido que a consolidação da propriedade em nome do banco recorrido ocorreu em 4/11/2019 (fl. 1656, e-STJ), ou seja, depois da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017.

15. Assim, ao registrar o entendimento acerca da aplicação do art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, no âmbito da Lei nº 9.514/1997, o qual estabelece ser

# *Superior Tribunal de Justiça*

*"lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito", e concluir que, no entanto, "com o advento da Lei 13.465/2017, tal previsão tornou-se inaplicável ao caso dos autos", pois "a partir da vigência da nova legislação, uma vez consolidada a propriedade em nome do fiduciário, 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 nº 9.514/1997"*(fl. 1655, e-STJ), o TJ/MG decidiu em consonância com o entendimento que vem sendo adotado pela Terceira Turma do STJ, não merecendo reforma, portanto, o acórdão recorrido.

## DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 12% sobre o valor atualizado da causa (fl. 1659, e-STJ) para 15%, observada a concessão da gratuidade da justiça.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0176837-0      **PROCESSO ELETRÔNICO**      **REsp 2.007.941 /  
MG**

Números Origem: 10000212024418001 10000212024418002 50007512720208130271

PAUTA: 14/02/2023

JULGADO: 14/02/2023

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FRUTAL REFRESCOS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA  
RECORRENTE : LINOBERQUES LUIZ DA COSTA  
RECORRENTE : REJANE PAULA QUEIROZ DA COSTA  
RECORRENTE : RODRIGO ZACARIAS DO AMARAL  
RECORRENTE : TACIARA QUEIROZ DA COSTA  
ADVOGADOS : RODRIGO RIBEIRO PEREIRA - MG083032  
RAFAEL TAVARES DA SILVA - MG105317  
AMANDA CORREA FERNANDES - MG167317  
RAUA MOURA MELO SILVA - MG180663  
RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A  
ADVOGADOS : NORIVAL LIMA PANIAGO - MG057986  
HEVERTON ALVIM NASCIMENTO - MG063847

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito - Cédula de Crédito Bancário

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.