



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2001115 - MG (2022/0133320-8)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**

AGRAVANTE : ALINE LACERDA MASCARENHAS MIRANDA

AGRAVANTE : ROGER LINCOLN MIRANDA E SILVA

ADVOGADO : THIAGO ROCHA SANTOS - MG126489

AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ADVOGADOS : NEI CALDERON - SP114904

MARCELO OLIVEIRA ROCHA - SP113887

### EMENTA

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PURGA DA MORA NO PRAZO LEGAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NO PATRIMÔNIO DA CREDORA FIDUCIÁRIA. REEXAME FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1."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" (REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.10.2020, DJe de 16.10.2020).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 04 de setembro de 2023.

**MARIA ISABEL GALLOTTI**

Relatora

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2.001.115 - MG (2022/0133320-8)**

**RELATÓRIO**

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de agravo interno interposto por Aline Lacerda Mascarenhas Miranda e outro em face da decisão de fls. 294/297, integrada pela decisão de fls. 310/315, na qual neguei provimento ao recurso especial.

Sustentam os agravantes que não houve a efetiva consolidação da propriedade para a instituição credora.

Afirmam que "a consolidação da propriedade se dá com sua averbação junto a matrícula do imóvel, sendo que, enquanto está não estiver consolidada em nome do credor, o devedor tem o direito de purgar a mora e manter o contrato de alienação fiduciária em seu nome" (fl. 323).

Argumentam que a jurisprudência desta Corte entende que, mesmo quando já consolidada a propriedade, é possível a purgação da mora até antes da assinatura do auto de arrematação, em vista do que dispõe o Decreto-Lei n. 70/1966.

Ressaltam que "a purgação da mora é cabível até a assinatura do auto de arrematação, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, o que de fato ocorre, haja vista que os agravantes vem depositando em Juízo os valores referentes ao contrato de alienação fiduciária, com os valores devidamente atualizados pela taxa de juros, seguro mensal, valor de amortização e taxa de administração de contrato" (fl. 326).

Intimada para se manifestar acerca da interposição do recurso, a parte contrária não apresentou impugnação.

É o relatório.

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2.001.115 - MG (2022/0133320-8)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : ALINE LACERDA MASCARENHAS MIRANDA**  
**AGRAVANTE : ROGER LINCOLN MIRANDA E SILVA**  
**ADVOGADO : THIAGO ROCHA SANTOS - MG126489**  
**AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
**ADVOGADOS : NEI CALDERON - SP114904**  
**MARCELO OLIVEIRA ROCHA - SP113887**

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PURGA DA MORA NO PRAZO LEGAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NO PATRIMÔNIO DA CREDORA FIDUCIÁRIA. REEXAME FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "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" (REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.10.2020, DJe de 16.10.2020).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

**VOTO**

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora):** Inicialmente, observo que os agravantes interpuseram dois agravos internos, o primeiro em 18.10.2022, às 16:51, e o segundo na mesma data, às 17:32. Desse modo, em respeito ao princípio da unirrecorribilidade e da preclusão consumativa, passo à análise do primeiro agravo interno de fls. 318/330.

O recurso não merece prosperar.

Transcrevo os fundamentos da decisão agravada (fls. 294/297):

Trata-se de recurso especial manifestado por Aline Lacerda Mascarenhas Miranda e outro, no qual se alega dissídio jurisprudencial. O acórdão recorrido está retratado na seguinte ementa (fl. 214):

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL – DEVEDOR FIDUCIANTE DEVIDAMENTE CONSTITUÍDO EM MORA – AUSÊNCIA DE PURGA DA MORA NO PRAZO LEGAL – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NO PATRIMÔNIO DA CREDORA FIDUCIÁRIA – EXTINÇÃO DO CONTRATO – IMPOSSIBILIDADE DA PURGA DA MORA – DIREITO DE PREFERÊNCIA POR OCASIÃO DO LEILÃO.

- Nos termos do § 2º, do art. 26-B, da Lei nº 9.514/97, “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 convalidará o contrato de alienação fiduciária.”

- No entanto, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97, “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”

-Tenho que a decisão recorrida, ao autorizar o depósito judicial da quantia em atraso, bem como suspender a execução extrajudicial de imóvel dado em garantia fiduciária e a consolidação do bem no patrimônio do banco requerido, quando ultrapassado o prazo legal da purga da mora e já consolidada a

propriedade no patrimônio da credora fiduciária por meio da averbação, implica em afronta à disposição expressa da lei. Implica, ainda, em dano não só à financeira credora fiduciária ao se ver impedida de buscar a satisfação de seu crédito por meio da execução extrajudicial, mas à segurança jurídica destinada às operações de financiamento habitacional, fragilizando os negócios imobiliários ao deixar de aplicar a legislação própria que regulamenta a alienação fiduciária de bens imóveis.

Sustentam que o "contrato posto sob análise do judiciário foi estabelecido em 26 de Março de 2012 (a ordem de nº. 23), sendo portanto, na data de sua assinatura, vigente a antiga redação da lei 9.514/97, que não mencionava a exclusividade acerca dos procedimentos dispostos no Decreto-lei 70/66" (fl. 241).

Afirmam que a lei nova não se aplica às situações constituídas sob a vigência da lei revogada ou modificada.

Argumentam que "a jurisprudência desta Corte é no sentido de ser 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" (fl. 243).

Aduzem que "a purgação da mora é cabível até a assinatura do auto de arrematação, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, o que de fato ocorre com os RECORRENTES, haja vista que estes vem depositando em Juízo os valores referentes ao contrato, devidamente atualizados pela taxa de juros, seguro mensal, valor de amortização e taxa de administração de contrato" (fl. 244).

Alegam, por fim, que a consolidação da propriedade se dá com a averbação, o que não ocorreu na espécie, bem como destaca que o Código de Defesa do Consumidor se aplica ao presente caso.

Assim posta a questão, passo a decidir.

Inicialmente, incidem os enunciados n. 282 e 356 da Súmula do STF quanto às questões da irretroatividade da lei nova e da incidência do Código de Defesa do Consumidor, pois são estranhas ao julgado recorrido, a elas faltando o indispensável prequestionamento, do qual não estão isentas sequer as questões de ordem pública.

Observe, por outro lado, que a Corte local autorizou o prosseguimento da execução extrajudicial do imóvel dado em garantia fiduciária, bem como manteve a consolidação da propriedade no patrimônio do banco recorrido por meio da averbação, conforme se extrai dos seguintes trechos (fls. 221/224):

(...)

No caso dos autos, verifica-se que ALINE LACERDA

MASCARENHAS MIRANDA e ROGER LINCOLN MIRANDA E SILVA ajuizaram Ação de Consignação em Pagamento em face de BANCO SANTANDER (BRASIL) S. A. a fim de efetuar o pagamento de 10 (dez) parcelas em atraso do financiamento de bem imóvel com garantia fiduciária, contrato esse regido pela Lei nº 9.514/97.

A petição inicial não nega a dívida, mas busca o pagamento das parcelas nºs 100 a 110, das 360 contratadas, vencidas de julho/2020 a maio/2021, justificando o atraso na dificuldade financeira imposta pela pandemia do novo Coronavírus, bem como na resistência da instituição financeira em disponibilizar do boleto bancário para saldar a dívida.

Depreende-se pelo documento de ordem nº 20/22 que as partes firmaram “INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS – CONTRATO Nº 072092230000280”, sendo os devedores fiduciantes constituídos em mora em 10/12/2020, sem que realizassem o pagamento no prazo legal – ordem nº 10.

E o documento de ordem nº 11 comprova a transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário por meio de registro datado de 09/05/2021, enquanto a presente ação foi ajuizada em 29/05/2021.

Portanto, verifica-se que os devedores fiduciantes, devidamente constituídos em mora, não purgaram a mora em 45 (quarenta e cinco dias), tendo ajuizado a presente ação de consignação em pagamento quando a propriedade já havia sido consolidada no patrimônio da credora fiduciária. Ou seja, já extinto o contrato de mútuo não cabe mais aos ex-devedores fiduciantes a purga da mora, mas apenas o exercício de preferência por ocasião do leilão.

(...)

Assim, tenho que a decisão recorrida, ao autorizar o depósito judicial da quantia em atraso, bem como suspender a execução extrajudicial de imóvel dado em garantia fiduciária e a consolidação do bem no patrimônio do banco requerido, quando ultrapassado o prazo legal da purga da mora e já consolidada a propriedade no patrimônio da credora fiduciária por meio da averbação, implica em afronta à disposição expressa da lei.

(...)

Com efeito, observo que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, que firmou o entendimento de que

"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" (REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.10.2020, DJe de 16.10.2020). Nesse sentido, confira-se:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. 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. PRECEDENTE ESPECÍFICO DESTA TERCEIRA TURMA.

1. Controvérsia em torno da possibilidade de purgação da mora pelo devedor até a data de lavratura do auto de arrematação do imóvel, sendo alegada a violação da regra do art. 34 da Lei 9.514/97.

2. Precedente específico desta Terceira Turma analisando essa questão sob o prisma de duas situações distintas e sucessivas ensejadas pela edição da Lei 13.465, de 11/07/2017, que alterou o art. 34 da Lei 9.514/97 (REsp 1649595/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2020, DJe 16/10/2020).

3. No período anterior à Lei n. 13.465/2017, a purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com garantia de alienação fiduciária, submetidos à disciplina da Lei n. 9.514/1997, era 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 (REsp 1.649.595/RS).

4. "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." (REsp 1.649.595/RS)

5. "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 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).

6. No caso, a demanda foi proposta pelo devedor recorrente apenas em 25/09/2017, buscando suspender os leilões aprazados para os dias 27/09/2017 e 04/10/2017, e requerendo autorização para depositar em juízo os valores para purgar a mora.

7. Reconhecimento pelo acórdão recorrido de que a consolidação da propriedade em nome do credor recorrido ocorrera em 30.08.2017, quando já vigente a regra do art. 27, § 2º-B, da Lei 9.514/1997, com a redação dada pela Lei 13.465/2017.

8. Acórdão recorrido em perfeita sintonia com o precedente desta Terceira Turma.

9. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, DESPROVIDO.

(REsp n. 1.818.156/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 15.6.2021, DJe de 18.6.2021.)

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Intimem-se.

No caso dos autos, verifico que a Corte de origem autorizou o prosseguimento da execução extrajudicial do imóvel dado em garantia fiduciária, bem como manteve a consolidação da propriedade no patrimônio do banco agravado por meio da averbação, conforme se extrai dos seguintes trechos (fls.



221/224):

(...)

No caso dos autos, verifica-se que ALINE LACERDA MASCARENHAS MIRANDA e ROGER LINCOLN MIRANDA E SILVA ajuizaram Ação de Consignação em Pagamento em face de BANCO SANTANDER (BRASIL) S. A. a fim de efetuar o pagamento de 10 (dez) parcelas em atraso do financiamento de bem imóvel com garantia fiduciária, contrato esse regido pela Lei nº 9.514/97.

A petição inicial não nega a dívida, mas busca o pagamento das parcelas nºs 100 a 110, das 360 contratadas, vencidas de julho/2020 a maio/2021, justificando o atraso na dificuldade financeira imposta pela pandemia do novo Coronavírus, bem como na resistência da instituição financeira em disponibilizar do boleto bancário para saldar a dívida.

Depreende-se pelo documento de ordem nº 20/22 que as partes firmaram "INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS – CONTRATO Nº 072092230000280", sendo os devedores fiduciários constituídos em mora em 10/12/2020, sem que realizassem o pagamento no prazo legal – ordem nº 10.

E o documento de ordem nº 11 comprova a transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário por meio de registro datado de 09/05/2021, enquanto a presente ação foi ajuizada em 29/05/2021. Portanto, verifica-se que os devedores fiduciários, devidamente constituídos em mora, não purgaram a mora em 45 (quarenta e cinco dias), tendo ajuizado a presente ação de consignação em pagamento quando a propriedade já havia sido consolidada no patrimônio da credora fiduciária. Ou seja, já extinto o contrato de mútuo não cabe mais aos ex-devedores fiduciários a purga da mora, mas apenas o exercício de preferência por ocasião do leilão.

(...)

Assim, tenho que a decisão recorrida, ao autorizar o depósito judicial da quantia em atraso, bem como suspender a execução extrajudicial de imóvel dado em garantia fiduciária e a consolidação do bem no patrimônio do banco requerido, quando ultrapassado o prazo legal da purga da mora e já consolidada a propriedade no patrimônio da credora fiduciária por meio da averbação, implica em afronta à disposição expressa da lei.

(...)

Com efeito, reitero que o julgado estadual está em consonância com a

jurisprudência do STJ, que firmou o entendimento de que "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" (REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.10.2020, DJe de 16.10.2020). Nesse sentido, confira-se:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. 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. PRECEDENTE ESPECÍFICO DESTA TERCEIRA TURMA.

1. Controvérsia em torno da possibilidade de purgação da mora pelo devedor até a data de lavratura do auto de arrematação do imóvel, sendo alegada a violação da regra do art. 34 da Lei 9.514/97.

2. Precedente específico desta Terceira Turma analisando essa questão sob o prisma de duas situações distintas e sucessivas ensejadas pela edição da Lei 13.465, de 11/07/2017, que alterou o art. 34 da Lei 9.514/97 (REsp 1649595/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2020, DJe 16/10/2020).

3. No período anterior à Lei n. 13.465/2017, a purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com garantia de alienação fiduciária, submetidos à disciplina da Lei n. 9.514/1997, era 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 (REsp 1.649.595/RS).

4. "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." (REsp 1.649.595/RS)

5. "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 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).

6. No caso, a demanda foi proposta pelo devedor recorrente apenas em 25/09/2017, buscando suspender os leilões aprazados para os dias 27/09/2017 e 04/10/2017, e requerendo autorização para depositar em juízo os valores para purgar a mora.

7. Reconhecimento pelo acórdão recorrido de que a consolidação da propriedade em nome do credor recorrido ocorrera em 30.08.2017, quando já vigente a regra do art. 27, § 2º-B, da Lei 9.514/1997, com a redação dada pela Lei 13.465/2017.

8. Acórdão recorrido em perfeita sintonia com o precedente desta Terceira Turma.

9. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, DESPROVIDO.

(REsp n. 1.818.156/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 15.6.2021, DJe de 18.6.2021.)

Registro, por outro lado, que rever a conclusão do acórdão recorrido, o qual consignou que a ação de consignação em pagamento foi ajuizada quando a propriedade já havia sido consolidada no patrimônio da credora fiduciária, demandaria o reexame dos aspectos fáticos da lide, o que encontra o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.001.115 / MG

Número Registro: 2022/0133320-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000190657908001 10000211253273001 10000211253273002 1253281952021813000 12532819520218130000  
22306829520158260000 50007065920218130474

Sessão Virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023

### Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

## AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALINE LACERDA MASCARENHAS MIRANDA

RECORRENTE : ROGER LINCOLN MIRANDA E SILVA

ADVOGADO : THIAGO ROCHA SANTOS - MG126489

RECORRIDO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ADVOGADOS : NEI CALDERON - SP114904

MARCELO OLIVEIRA ROCHA - SP113887

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA

## AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALINE LACERDA MASCARENHAS MIRANDA

AGRAVANTE : ROGER LINCOLN MIRANDA E SILVA

ADVOGADO : THIAGO ROCHA SANTOS - MG126489

AGRAVADO : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ADVOGADOS : NEI CALDERON - SP114904

MARCELO OLIVEIRA ROCHA - SP113887

## TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 05 de setembro de 2023