



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2260988 - SP(2022/0382368-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : ALEX VICTOR MIYAGI CABRAL - SP369618
MILENA REZENDE MARTINHO RODRIGUES - SP409311
MARIANE ANDRADE GALBINE - SP449767
CRISTIANA FRANÇA CASTRO BAUER - SP250611A
AGRAVADO : ROSILENE ALVES PEREIRA COELHO
ADVOGADA : LÍGIA MARIA DE FREITAS CYRINO - SP191899

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. APLICABILIDADE. LEI N. 13.465/2017. CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DA VIGÊNCIA. AGRAVO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Segundo entendimento firmado em recurso especial repetitivo (Tema n. 1288): "*1) 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; e 2) a partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, 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 n. 2.126.726/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 10/12/2025, DJEN de 17/12/2025)

II. Dispositivo

2. Agravo em recurso especial provido.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2260988 - SP (2022/0382368-1)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : ALEX VICTOR MIYAGI CABRAL - SP369618
MILENA REZENDE MARTINHO RODRIGUES - SP409311
MARIANE ANDRADE GALBINE - SP449767
CRISTIANA FRANÇA CASTRO BAUER - SP250611A
AGRAVADO : ROSILENE ALVES PEREIRA COELHO
ADVOGADA : LÍGIA MARIA DE FREITAS CYRINO - SP191899

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. APLICABILIDADE. LEI N. 13.465/2017. CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DA VIGÊNCIA. AGRAVO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Segundo entendimento firmado em recurso especial repetitivo (Tema n. 1288): "1) *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; e 2) a partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, 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 n. 2.126.726/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 10/12/2025, DJEN de 17/12/2025)

II. Dispositivo

2. Agravo em recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação de dispositivo legal, incidência da Súmula n. 7/STJ e falta do devido cotejo analítico (fls. 369-371).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 315):

Consumidor e processual. Alienação fiduciária de bem imóvel. Ação de consignação em pagamento. Sentença de procedência. Pretensão à reforma manifestada pela ré. Se o contrato foi celebrado antes do advento da Lei nº 13.465/2017, podem os devedores fiduciantes purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, conforme tese de direito definida por esta C. Corte no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas n. 2166423-86.2018.8.26.0000. Pedido subsidiário referente ao ressarcimento das despesas com o procedimento expropriatório que já foi acolhido na origem. Ausência de interesse recursal. RECURSO DESPROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 330-333).

Nas razões do recurso especial (fls. 335-350), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 26, 26-A, § 2º, e 27 da Lei n. 9.514/1997, *"na medida em que é impossível a realização da purgação da mora após a consolidação da propriedade pelo credor"* (fl. 341). Aduz que *"o fato de o Contrato de Financiamento ter sido pactuado em 2015 não configura direito adquirido em relação à inadimplência que ocorreu somente em 2020 e 2021, já sob a égide da Lei 9.514/1997 devidamente alterada pela Lei 13.465/2017, porque trata-se de norma de trato sucessivo ou continuado, cujos efeitos seguem se produzindo no decorrer do tempo até a resolução contratual e devem estar submetidos às normas procedimentais contemporâneas ao fato gerador. [...] Portanto, independentemente da data de celebração do Contrato, o fato é que a inadimplência que ensejou a aplicação do procedimento extrajudicial previsto na Lei 9.514/97, somente ocorreu em 2020 e 2021, já sob a égide da referida Lei, pelo que aplicável o §2º do art. 26 -A, que permite a purgação da mora somente até a data da consolidação da propriedade e não até a assinatura do auto de arrematação"* (fl. 344).

O agravo (fls. 374-387) afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 390-394).

É o relatório.

VOTO

Na origem, ROSILENE ALVES PEREIRA COELHO ajuizou ação de consignação em pagamento com pedido de tutela de urgência contra BANCO

SANTANDER (BRASIL) S/A, alegando que o "réu não aceita a purgação da mora após a consolidação da propriedade, em total afronta a legislação, afirmando que a autora tão somente poderia exercer o direito de preferência, sendo que a continuidade da execução pode trazer prejuízos irreparáveis com a realização dos leilões" (fl. 3).

O Juízo da 22ª Vara Cível julgou o pedido procedente para "confirmar a tutela provisória de urgência deferida nos atos a fls. 51/54, suspendendo em definitivo a execução em curso, bem como a praça do imóvel objeto desta causa, com a manutenção de sua posse em favor da parte autora, deferindo a consignação pleiteada na inicial no montante de R\$ 18.000,00, devendo também a parte autora prosseguir com os pagamentos das prestações relativas ao contrato de financiamento, diretamente à parte ré, na forma do contrato anteriormente entabulado entre as partes, reconhecendo-se, em tal sentido, todos os depósitos concernentes às parcelas mensais do financiamento realizados pela autora nos autos e a seguir pormenorizados, com a declaração da respectiva quitação, vislumbrando-se a este respeito a boa-fé objetiva da parte autora, à luz do disposto no artigo 422 do Código Civil; de outro vértice, acolho, outrossim, o aduzido pedido contraposto de fls. 82, item (i), para permitir que a parte autora a pague ao banco requerido os montantes pertinentes ao débito de IPTU incidente sobre o imóvel em tela, no valor de R\$ 13.471,10 e despesas de condomínio, no importe de R\$ 1.583,41, além das demais despesas elencadas nos cálculos apresentados a fls. 168, perfazendo o total indicado, em fls. 82, item (i), de R\$ 37.400,74, com atualização mediante a aplicação de correção monetária, de acordo com os índices da Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, e com juros de mora de um por cento ao mês, desde a data da apresentação nos autos da contestação de fls. 72/83, abatendo-se de tais valores todos os depósitos realizados pela parte autora a tal título em fls. 202/205, depositando os autores eventual diferença existente a propósito, considerando o ora expendido, no prazo de quinze dias" (fls. 229-230).

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a sentença, por entender que "o contrato que deu origem ao litígio foi firmado em 20 de fevereiro de 2015 (fls. 39) e no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas n. 2166423-86.2018.8.26.0000 esta C. Corte fixou a seguinte tese de direito: '**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**' (Turma Especial - Privado 3 Relator [designado] Bonilha Filho Acórdão de 25 de novembro de 2019, publicado no DJE de 22 de janeiro de 2020). Mencionado artigo 39, inciso II, prevê que às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do

*Decreto-Lei n. 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca, o que significa que no caso concreto existe, sim, a **possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação**, como permite o artigo 34 do aludido decreto-lei" (fl. 317 - grifei).*

Contudo, o acórdão recorrido contrariou precedente vinculante desta Corte Superior, segundo o qual "*a Lei n. 13.465/2017, ao introduzir o § 2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, alterou o regime jurídico da purgação da mora em contratos de alienação fiduciária de bem imóvel, estabelecendo que, após a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, não é mais possível a purgação da mora, sendo garantido ao devedor apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel. [...].*

A aplicação da Lei n. 13.465/2017 deve considerar a data da consolidação da propriedade e da purga da mora como elementos condicionantes, sendo irrelevante a data de celebração do contrato. [...]. Nos casos em que a consolidação da propriedade ocorre após a entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017 e a mora não foi purgada, aplica-se o regime jurídico da lei nova, assegurando ao devedor fiduciante apenas o direito de preferência" (Tema n. 1.288 - grifei). Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. TEMA 1288. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. APLICABILIDADE DA LEI Nº 13.465/2017 A CONTRATOS CELEBRADOS ANTES DE SUA VIGÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação anulatória de execução extrajudicial cumulada com pedido de suspensão de leilão e restituição de prazo para purgação da mora, manteve a sentença que permitiu a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação do imóvel, mesmo após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017.

2. A questão em discussão consiste em saber 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 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 início de vigência.

3. A Lei n. 13.465/2017, ao introduzir o § 2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, alterou o regime jurídico da purgação da mora em contratos de alienação fiduciária de bem imóvel, estabelecendo que, após a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, não é mais possível a purgação da mora, sendo garantido ao devedor apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel.

4. A aplicação da Lei n. 13.465/2017 deve considerar a data da consolidação da propriedade e da purga da mora como elementos condicionantes, sendo irrelevante a data de celebração do contrato.

5. Nos casos em que a consolidação da propriedade ocorre após a entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017 e a mora não foi purgada, aplica-se o regime jurídico da lei nova, assegurando ao devedor fiduciante apenas o direito de preferência.

6. O acórdão recorrido violou a legislação federal ao restringir a aplicabilidade da Lei n. 13.465/2017 aos contratos firmados após sua vigência, contrariando o entendimento consolidado nesta Corte Superior.

7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que a matéria contida no art. 6º da LINDB tem caráter constitucional, sendo inviável sua apreciação em recurso especial.

8. Tese para os fins do art. 1.040 do CPC/2015: Tema 1288. 1) 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; e 2) a partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, 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.

9. Julgamento do caso concreto: Recurso especial provido para reformar o acórdão de origem e julgar improcedente a ação.

(REsp n. 2.126.726/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 10/12/2025, DJEN de 17/12/2025.)

Ressalte-se que, apesar de não ser mais possível a purgação da mora após a consolidação do bem imóvel com o credor, ao devedor é garantido o direito de preferência na aquisição do imóvel por leilão, nos termos do § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para DAR PROVIMENTO ao recurso especial para julgar improcedente a ação de consignação em pagamento.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.260.988 / SP

Número Registro: 2022/0382368-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

11212446920208260100 1121244692020826010050000 20210000820694 20220000297605
20220000418730

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ADVOGADOS : ALEX VICTOR MIYAGI CABRAL - SP369618

MILENA REZENDE MARTINHO RODRIGUES - SP409311

MARIANE ANDRADE GALBINE - SP449767

CRISTIANA FRANÇA CASTRO BAUER - SP250611A

AGRAVADO : ROSILENE ALVES PEREIRA COELHO

ADVOGADA : LÍGIA MARIA DE FREITAS CYRINO - SP191899

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026