SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2689246 - RS (2024/0245951-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	DOUGLAS COLERAUS DE CAMARGO
ADVOGADO	:	EMMANUEL RECHE BECKER - RS084677
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	JORGE DONIZETI SANCHEZ - SP073055
		RAFAEL BARIONI - SP281098
		CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805
		HELGA LOPES SANCHEZ - SP355025
		VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. PURGA DA MORA APÓS CONSOLIDAÇÃO. DEPÓSITO JUDICIAL PARCIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOVAÇÃO RECURSAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial interposto em demanda na qual se pretende a anulação da consolidação da propriedade fiduciária de imóvel residencial decorrente de inadimplemento contratual, a suspensão de leilão extrajudicial e a possibilidade de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação.

2. Consolidação da propriedade fiduciária em 30/9/2021, após notificação para purga da mora em maio de 2021, com alegações de desproporcionalidade da medida, pausa contratual na pandemia e realização de depósito judicial parcial.

3. Acórdão do Tribunal de origem reconheceu inadimplemento e vencimento antecipado da dívida, assentou a impossibilidade de purga da mora após a consolidação sob a vigência da Lei n. 13.465/2017 e registrou a suficiência apenas do direito de preferência mediante pagamento integral da dívida e encargos (Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 2º-B).

Documento eletrônico VDA61134577 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/10/2026 22:12:12
Publicação no DJEN/CNJ de 27/10/2026. Código de Controle do Documento: 39ba56ef-0910-4e7c-a43c-148893ba6ff4

4. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto à pausa contratual na pandemia e ao efeito liberatório do depósito judicial.

5. A questão em discussão consiste em saber se é possível a purga da mora até a assinatura do auto de arrematação, considerando que a consolidação da propriedade ocorreu em 2021 e o leilão não foi concluído, à luz do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 e do art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997.

6. A questão em discussão consiste em saber se, sob a vigência da Lei n. 13.465/2017, consolidada a propriedade fiduciária, a purga da mora é inviável e se ao devedor fiduciante resta apenas o direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei n. 9.514/1997.

7. A questão em discussão consiste em saber se o depósito judicial parcial tem efeito liberatório suficiente para impedir os atos de execução extrajudicial ou para restabelecer o contrato.

8. A questão em discussão consiste em saber se o reexame de premissas fáticas e de cláusulas contratuais é inviável em recurso especial pela incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e se há alinhamento do acórdão recorrido à jurisprudência desta Corte (Súmula 83/STJ).

9. A questão em discussão consiste em saber se a tese de adimplemento substancial, invocada apenas em agravo interno, pode ser conhecida, diante da vedação à inovação recursal.

10. Inexistência de violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC: o acórdão enfrentou, de modo suficiente e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse do agravante.

11. Consolidação da propriedade em 30/09/2021 sob a vigência da Lei n. 13.465/2017: após a averbação da consolidação, não cabe purga da mora; assegura-se ao devedor fiduciante apenas o direito de preferência na aquisição do bem, com pagamento integral da dívida e dos encargos e despesas (Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 2º-B).

12. Depósito judicial parcial não possui efeito liberatório: ausência de pagamento integral da dívida e encargos inviabiliza o afastamento dos efeitos da consolidação e não restabelece o contrato. Pretensões recursais demandam reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências inviáveis em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ); estando o acórdão alinhado à jurisprudência, incide o óbice da Súmula 83/STJ.

13. Inovação recursal: a tese de adimplemento substancial não foi suscitada oportunamente nas instâncias ordinárias e é insuscetível de conhecimento em agravo interno, por preclusão consumativa.

14. Não se exige exame pormenorizado de todos os argumentos das partes quando a decisão está fundamentada e enfrenta as questões relevantes, conforme jurisprudência desta Corte.

15. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA61134577 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/10/2026 22:12:12
Publicação no DJEN/CNJ de 27/10/2026. Código de Controle do Documento: 39ba56ef-0910-4e7c-a43c-148893ba6ff4

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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA61134577 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/10/2026 22:12:12
Publicação no DJEN/CNJ de 27/10/2026. Código de Controle do Documento: 39ba56ef-0910-4e7c-a43c-148893ba6ff4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2689246 - RS (2024/0245951-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	DOUGLAS COLERAUS DE CAMARGO
ADVOGADO	:	EMMANUEL RECHE BECKER - RS084677
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	JORGE DONIZETI SANCHEZ - SP073055
		RAFAEL BARIONI - SP281098
		CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805
		HELGA LOPES SANCHEZ - SP355025
		VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. PURGA DA MORA APÓS CONSOLIDAÇÃO. DEPÓSITO JUDICIAL PARCIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOVAÇÃO RECURSAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial interposto em demanda na qual se pretende a anulação da consolidação da propriedade fiduciária de imóvel residencial decorrente de inadimplemento contratual, a suspensão de leilão extrajudicial e a possibilidade de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação.

2. Consolidação da propriedade fiduciária em 30/9/2021, após notificação para purga da mora em maio de 2021, com alegações de desproporcionalidade da medida, pausa contratual na pandemia e realização de depósito judicial parcial.

3. Acórdão do Tribunal de origem reconheceu inadimplemento e vencimento antecipado da dívida, assentou a impossibilidade de purga da mora após a consolidação sob a vigência da Lei n. 13.465/2017 e registrou a suficiência apenas do direito de preferência mediante pagamento integral da dívida e encargos (Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 2º-B).

Documento eletrônico VDA60663170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:37
Código de Controle do Documento: 80df2fa7-ba99-40c3-a3c7-f59740933e16

4. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto à pausa contratual na pandemia e ao efeito liberatório do depósito judicial.

5. A questão em discussão consiste em saber se é possível a purga da mora até a assinatura do auto de arrematação, considerando que a consolidação da propriedade ocorreu em 2021 e o leilão não foi concluído, à luz do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 e do art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997.

6. A questão em discussão consiste em saber se, sob a vigência da Lei n. 13.465/2017, consolidada a propriedade fiduciária, a purga da mora é inviável e se ao devedor fiduciante resta apenas o direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei n. 9.514/1997.

7. A questão em discussão consiste em saber se o depósito judicial parcial tem efeito liberatório suficiente para impedir os atos de execução extrajudicial ou para restabelecer o contrato.

8. A questão em discussão consiste em saber se o reexame de premissas fáticas e de cláusulas contratuais é inviável em recurso especial pela incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e se há alinhamento do acórdão recorrido à jurisprudência desta Corte (Súmula 83/STJ).

9. A questão em discussão consiste em saber se a tese de adimplemento substancial, invocada apenas em agravo interno, pode ser conhecida, diante da vedação à inovação recursal.

10. Inexistência de violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC: o acórdão enfrentou, de modo suficiente e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse do agravante.

11. Consolidação da propriedade em 30/09/2021 sob a vigência da Lei n. 13.465/2017: após a averbação da consolidação, não cabe purga da mora; assegura-se ao devedor fiduciante apenas o direito de preferência na aquisição do bem, com pagamento integral da dívida e dos encargos e despesas (Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 2º-B).

12. Depósito judicial parcial não possui efeito liberatório: ausência de pagamento integral da dívida e encargos inviabiliza o afastamento dos efeitos da consolidação e não restabelece o contrato. Pretensões recursais demandam reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências inviáveis em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ); estando o acórdão alinhado à jurisprudência, incide o óbice da Súmula 83/STJ.

13. Inovação recursal: a tese de adimplemento substancial não foi suscitada oportunamente nas instâncias ordinárias e é insuscetível de conhecimento em agravo interno, por preclusão consumativa.

14. Não se exige exame pormenorizado de todos os argumentos das partes quando a decisão está fundamentada e enfrenta as questões relevantes, conforme jurisprudência desta Corte.

15. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA60663170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:37
Código de Controle do Documento: 80df2fa7-ba99-40c3-a3c7-f59740933e16

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por DOUGLAS COLERAUS DE CAMARGO em face da decisão monocrática de fls. 533-539, que não conheceu do recurso especial.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, que a decisão monocrática incorreu em equívoco ao negar provimento ao recurso especial e manter a consolidação da propriedade fiduciária de seu único imóvel residencial em favor da Caixa Econômica Federal. Afirma que a medida foi desencadeada pelo inadimplemento de uma única prestação, no valor de R$ 1.380,99, após a pausa contratual concedida durante a pandemia de Covid-19 e sua dispensa involuntária, embora o financiamento totalizasse R$ 131.479,06.

Alega que a expropriação é desproporcional e abusiva, pois teria ocorrido quando já havia adimplemento superior a 99% das obrigações contratuais e em detrimento de imóvel avaliado em R$ 177.000,00. Defende a aplicação da teoria do adimplemento substancial, da função social do contrato, da boa-fé objetiva, do direito à moradia e do princípio da menor onerosidade, afirmando que a Caixa dispunha de meios menos gravosos para cobrança do débito residual.

Sustenta que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional, por não examinar a suspensão das parcelas concedida pela própria instituição financeira durante a pandemia, circunstância que, segundo afirma, tornaria inexigível a prestação vencida em abril de 2021. Alega, ainda, que o acórdão deixou de apreciar adequadamente a suficiência e o efeito liberatório do depósito judicial de R$ 5.124,49, realizado com base nos cálculos apresentados pela própria Caixa.

Defende a inaplicabilidade das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ, ao argumento de que a controvérsia não exige interpretação contratual nem reexame de provas, mas a revaloração jurídica de fatos já reconhecidos pelas instâncias ordinárias. Sustenta que a matéria relativa à possibilidade de purgação da mora após a consolidação fiduciária, sob a vigência do regime anterior ao Marco Legal das Garantias, não estaria pacificada no STJ.

Aduz que, no momento da consolidação da propriedade, em setembro de 2021, ainda vigoravam o art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 e o art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997, que autorizariam a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação. Afirma que as alterações introduzidas pela Lei n. 14.711/2023, que revogaram expressamente essas disposições, não poderiam retroagir para alcançar atos ocorridos em 2021, sob pena de violação à irretroatividade das leis, ao ato jurídico perfeito e à segurança jurídica.

Argumenta que o leilão foi suspenso judicialmente e que não houve lavratura do auto de arrematação, de modo que permaneceria viável a purgação da mora e o restabelecimento do financiamento. Sustenta também que eventual saldo residual deveria ser apurado e, se necessário, complementado sob contraditório, sem justificar a perda do imóvel.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do agravo interno, com reconsideração da decisão monocrática ou submissão do recurso à Quarta Turma. Pede o provimento do recurso

Documento eletrônico VDA60663170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:37
Código de Controle do Documento: 80df2fa7-ba99-40c3-a3c7-f59740933e16

especial para declarar a nulidade da consolidação da propriedade fiduciária, restabelecer o contrato de financiamento habitacional e inverter os ônus sucumbenciais. Subsidiariamente, requer o reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional, com retorno dos autos à origem para exame da suspensão contratual e do efeito liberatório do depósito judicial.

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 865-875).

VOTO

As razões recursais são insuficientes para reformar a decisão monocrática agravada, a qual deve ser confirmada.

A controvérsia cinge-se a definir se a consolidação da propriedade fiduciária de imóvel residencial, decorrente do inadimplemento de parcela de reduzido valor, deve ser anulada diante da alegada desproporcionalidade da medida, da existência de pausa contratual concedida durante a pandemia e da realização de depósito judicial, bem como se, considerando que os atos de consolidação ocorreram em 2021 e o leilão não foi concluído, seria possível ao mutuário purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 e do art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997.

De início, passa-se ao exame da alegada negativa de prestação jurisdicional.

Sustenta o agravante que o Tribunal de origem incorreu em omissão ao deixar de se manifestar especificamente sobre a alegada suspensão das parcelas contratuais em razão da pandemia de Covid-19, circunstância que afastaria a exigibilidade do encargo cobrado no mês de abril de 2021, bem como sobre a suficiência e o efeito liberatório do depósito judicial de R$ 5.124,49, realizado com base nos cálculos apresentados pela própria Caixa Econômica Federal.

A insurgência, contudo, não merece acolhimento.

Inicialmente, faz-se mister consignar que não se verifica a alegada violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão recorrido enfrentou, de forma clara, suficiente e devidamente fundamentada, as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses do recorrente.

No tocante à alegação de que o Tribunal de origem teria deixado de se manifestar acerca da suspensão das parcelas contratuais concedida pela Caixa Econômica Federal em razão da pandemia de Covid-19, circunstância que, segundo o recorrente, tornaria inexigível o encargo cobrado no mês de abril de 2021, verifica-se que o acórdão recorrido enfrentou expressamente a questão ao consignar que a parte se encontrava em mora à época da cobrança, inclusive em razão da inclusão de seguros, fundamento que se contrapõe diretamente à tese deduzida pelo autor (e-STJ, fls. 336-337):

Documento eletrônico VDA60663170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:37
Código de Controle do Documento: 80df2fa7-ba99-40c3-a3c7-f59740933e16

> *"O autor narrou ter sido beneficiado pela suspensão contratual em razão da pandemia de Covid-19, até março de 2021, retornando a exigibilidade de parcelas em abril de 2021, o que afirma não ter conseguido cumprir em razão de desemprego, situação que se manteve até agosto do mesmo ano.*
>
> *O autor se insurge em face da execução extrajudicial em razão do atraso de apenas uma parcela, destacando que os demais valores anteriores não adimplidos diziam respeito apenas ao valor do seguro.*
>
> *Como se oberva, os encargos de amortização incluem não apenas a prestação mensal, como também o valor do seguro, o que fica claro na cláusula B.9 do contrato, supra transcrita. De acordo com a legislação já referida, a consolidação da propriedade é justificada pelo vencimento da dívida, integral ou parcialmente. Por sua vez, o contrato firmado entre as partes:*
> *(...)*
> *Vale referir que o art. 1.425 do Código Civil prevê que a dívida se considera vencida se "as prestações não forem pontualmente pagas" (inciso III), o que ocorreu nos autos.*
>
> *Assim, não há dúvida sobre o inadimplemento e a incidência de hipótese para o vencimento antecipado da dívida, desde o "primeiro encargo mensal vencido e não pago", como mencionado na cláusula 19 do contrato."*

Com efeito, o Tribunal de origem enfrentou expressamente a questão e reconheceu o inadimplemento da parte, bem como a incidência de hipótese de vencimento antecipado da dívida desde o primeiro encargo mensal vencido e não pago, à luz do contexto probatório e das cláusulas contratuais.

De outro lado, quanto ao alegado efeito liberatório do depósito judicial de R$ 5.124,49, realizado com base nos cálculos apresentados pela própria Caixa Econômica Federal, o acórdão recorrido igualmente apreciou a matéria e assentou que o devedor não se desincumbiu do ônus de efetuar o depósito integral da dívida, acrescida dos encargos e demais despesas então existentes (e-STJ, fls. 337-338):

> *"No que tange ao depósito judicial realizado pelo autor, cumpre reconhecer que, após a consolidação da propriedade, não há mais a oportunidade de purga da mora pelo simples pagamento das parcelas em atraso. Conforme a legislação já transcrita (art. 27, §2º-B, da Lei n. 9.514/1997). O dispositivo é reproduzido na cláusula 22.7 do contrato, reforçando a ciência do autor sobre as condições para reaver o bem.*
>
> *Assim, o que é assegurado ao mutuário é o direito de preferência na aquisição do bem levado à leilão, pelo preço correspondente à divida e demais encargos e despesas até então havidas, o que não foi oferecido pelo autor até o presente momento."*

Portanto, não se identifica nenhuma omissão nas teses apontadas pelo recorrente.

Tendo o Tribunal de origem apreciado as questões relevantes ao deslinde da controvérsia e explicitado, de forma suficiente, as razões pelas quais reconheceu o

Documento eletrônico VDA60663170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:37
Código de Controle do Documento: 80df2fa7-ba99-40c3-a3c7-f59740933e16

inadimplemento contratual e o vencimento antecipado da dívida, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte, não há falar em negativa de prestação jurisdicional.

Ademais, conforme a jurisprudência desta Corte Superior, não se exige do julgador o exame pormenorizado de todos os argumentos deduzidos pelas partes, desde que a decisão esteja devidamente fundamentada e enfrente as questões relevantes ao deslinde da controvérsia (STJ, AgInt no AREsp n. 1734857/RJ, rel. Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, j. em 22.11.2021).

Para tanto, basta o pronunciamento fundamentado acerca dos fatos controvertidos, o que se observa no presente caso, em que os motivos encontram-se objetivamente fixados nas razões do acórdão recorrido.

No mérito, quanto à alegada violação ao art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 e ao art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997, sustenta o recorrente que tais dispositivos autorizariam a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.

Afirma, ainda, que as alterações promovidas pela Lei n. 14.711/2023, que revogaram expressamente essas disposições, não poderiam retroagir para alcançar atos praticados em 2021, sob pena de violação aos princípios da irretroatividade das leis, do ato jurídico perfeito e da segurança jurídica.

A insurgência, contudo, não merece acolhimento.

Observa-se dos autos que o acórdão recorrido assentou que a consolidação da propriedade ocorreu em 30/09/2021, já sob a vigência da Lei n. 13.465/2017, razão pela qual não seria possível a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação. Registrou, ainda, ser cabível apenas o exercício do direito de preferência, mediante o pagamento integral da dívida, antecipadamente vencida, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei n. 9.514/1997.

> *"Uma vez inadimplente, o autor foi regularmente notificado para a purga da mora, como ele próprio comprova na inicial (evento 1, NOT15), em 20/05/2021, não tendo havido qualquer movimento para a purga da mora ou eventual renegociação de dívida de modo tempestivo.*
>
> *No caso, então, seguiram-se as providências previstas no contrato (evento 1, CONTR13), com a consolidação da propriedade, averbada por protocolo de 14/09/2021 e efetivada em 30/09/2021 (evento 1, MATRIMÓVEL16)*
>
> *Em que pese o autor tenha trazido aos autos troca de mensagens de atendimento buscado em relação à situação da dívida (evento 1, OUT19), as conversas não demonstram a efetiva tentativa de purga da mora antes da consolidação. Há pedido de informações e orientação para contato telefônico, nos dias 13 e 14/09, mas as tratativas específicas para pagamentos só ocorreram em outubro, quando já consolidada a propriedade.*
>
> *(...)*

Documento eletrônico VDA60663170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:37
Código de Controle do Documento: 80df2fa7-ba99-40c3-a3c7-f59740933e16

No que tange ao depósito judicial realizado pelo autor, cumpre reconhecer que, após a consolidação da propriedade, não há mais a oportunidade de purga da mora pelo simples pagamento das parcelas em atraso. Conforme a legislação já transcrita (art. 27, §2º-B, da Lei n. 9.514/1997). O dispositivo é reproduzido na cláusula 22.7 do contrato, reforçando a ciência do autor sobre as condições para reaver o bem.

Assim, o que é assegurado ao mutuário é o direito de preferência na aquisição do bem levado à leilão, pelo preço correspondente à divida e demais encargos e despesas até então havidas, o que não foi oferecido pelo autor até o presente momento.

Cabe salientar que, a partir da vigência da Lei nº 13.465/2017, não é mais possível purgar a mora até a data de assinatura do termo de arrematação, mas apenas até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária. Trata-se de alteração legislativa que se aplica a todos os contratos cuja consolidação da propriedade ocorreu após a sua vigência ou seja, a partir de 11/07/2017.

No presente caso, a consolidação da propriedade ocorreu em 30/09/2021, ou seja, em data posterior a vigência da Lei nº 13.465/2017 (11/07/2017). Logo, não é possível a pruga da mora até a data de assinatura do termos de arrematação. Conforme referido acima, é possível o exercício do direito de preferência, mediante o pagamento integral da dívida, vencida antecipadamente, e não apenas do valor das parcelas vencidas antes da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, a teor do disposto no § 2º-B, do art. 27, da Lei 9.514/97.

De acordo com a planilha juntada ao evento 28, PLAN2, o saldo devedor superava os cento e trinta mil reais, enquanto o depósito judicial evetuado no evento 38, GUIADEP2 refere-se apenas a parcelas que são insuficientes para garantir a retomada do bem."

Portanto, o Tribunal de origem aplicou corretamente o direito à espécie, reconhecendo acertadamente que, a partir da vigência da Lei n. 13.465/2017, não é mais possível purgar a mora até a data de assinatura do termo de arrematação, mas apenas até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária.

No mesmo sentido é a jurisprudência desta Corte Superior:

"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***

Documento eletrônico VDA60663170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:37
Código de Controle do Documento: 80df2fa7-ba99-40c3-a3c7-f59740933e16

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. "*
(STJ - REsp: 00000000000002126726 SP 2024/0063978-7, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 10/12/2025, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJEN 17/12/2025) (g. n).

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA . TERMO FINAL. RAZÕES RECURSAIS. DEVER DE IMPUGNAÇÃOESPECÍFICA. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE . I. Caso em exame 1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que deu provimento à apelação dos autores em ação de consignação em pagamento, permitindo a purgação da mora após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. II . Questão em discussão 2. Há duas questões em discussão: (i) saber se é possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário; e (ii) saber se é possível a purga da mora após a assinatura do auto de arrematação, quando existir decisão judicial anterior que determina a suspensão do leilão extrajudicial do bem. III. Razões de decidir 3 . A jurisprudência do STJ, antes da Lei n. 13.465/2017, permitia a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, conforme o art. 34 do Decreto-Lei n . 70/1966, aplicado subsidiariamente à Lei n. 9.514/1997.4 . ***Com a edição da Lei n. 13.465/2017, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o direito de preferência na aquisição do bem.****5 . O recorrente não indicou a data de consolidação da propriedade fiduciária, essencial para a análise da aplicação temporal da Lei n. 13.465/2017, o que impede a exata compreensão da controvérsia.Nessa medida, incide a Súmula n . 7/STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), bem como a Súmula n. 284/STF ("é inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia").6. A falta de impugnação específica à possibilidade de purga da mora após a assinatura do auto de arrematação, quando existir decisão judicial anterior que determina a suspensão do leilão, configura transgressão ao princípio da dialeticidade recursal . Incidência da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso*

Documento eletrônico VDA60663170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:37
Código de Controle do Documento: 80df2fa7-ba99-40c3-a3c7-f59740933e16

não abrange todos eles."IV. Dispositivo e tese Recurso especial não conhecido."
(STJ - REsp: 00000000000002005064 GO 2021/0170517-6, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 29/09/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 02/10/2025).”

No caso concreto, tendo o Tribunal de origem assentado que *“a consolidação da propriedade ocorreu em 30/09/2021, ou seja, em data posterior à vigência da Lei nº 13.465/2017 (11/07/2017)”*, revela-se escorreita a aplicação da referida lei à hipótese, reconhecendo-se que não mais era possível a purgação da mora até a data da assinatura do termo de arrematação, como pretendia a parte autora.

Nesse contexto, a pretensão de modificar as premissas fáticas fixadas na origem, especialmente quanto à insuficiência do depósito realizado e ao momento em que ocorreu a consolidação da propriedade fiduciária, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, bem como a interpretação das cláusulas contratuais pertinentes à obrigação, providências inviáveis em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

Ademais, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior quanto à impossibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade fiduciária, incide, igualmente, o óbice da Súmula 83/STJ.

Por fim, no que concerne à tese de aplicação da teoria do adimplemento substancial, verifica-se que a matéria não foi suscitada em nenhum dos recursos anteriormente interpostos, tampouco foi objeto de apreciação pelo Tribunal de origem, tendo sido deduzida somente agora, em sede de agravo interno.

Trata-se, portanto, de indevida inovação recursal, insuscetível de conhecimento nesta oportunidade.

Nessa linha, o entendimento do STJ é de que *"os argumentos apresentados em momento posterior à interposição do recurso especial ou das respectivas contrarrazões não são passíveis de conhecimento por importar em inovação recursal, a qual é considerada indevida em virtude da preclusão consumativa"* (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.983.737/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/10/2022, DJe de 4/11/2022).

Portanto, a parte recorrente não logrou êxito em apresentar argumentos suficientes que justificassem a revisão do *decisum* agravado, que deve ser mantido por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60663170 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 12/10/2026 22:42:37
Código de Controle do Documento: 80df2fa7-ba99-40c3-a3c7-f59740933e16

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.689.246 / RS

Número Registro: 2024/0245951-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50248921720214047108

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: DOUGLAS COLERAUS DE CAMARGO
ADVOGADO	: EMMANUEL RECHE BECKER - RS084677
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: JORGE DONIZETI SANCHEZ - SP073055
	RAFAEL BARIONI - SP281098
	CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805
	HELGA LOPES SANCHEZ - SP355025
	VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO - PAGAMENTO EM CONSIGNAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: DOUGLAS COLERAUS DE CAMARGO
ADVOGADO	: EMMANUEL RECHE BECKER - RS084677
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	: JORGE DONIZETI SANCHEZ - SP073055
	RAFAEL BARIONI - SP281098
	CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805
	HELGA LOPES SANCHEZ - SP355025

Documento eletrônico VDA61046273 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:39:49
Código de Controle do Documento: 56192d4b-0e54-4fae-845c-c921d431d3e9

VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61046273 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:39:49
Código de Controle do Documento: 56192d4b-0e54-4fae-845c-c921d431d3e9