SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2174960 - PE (2024/0379548-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723
RECORRIDO	:	ALESSANDRA VIANA ODISIO
RECORRIDO	:	ANA KELLY CLEMENTE DE LIMA
RECORRIDO	:	ADRIANO VIANA ODISIO
ADVOGADOS	:	MURILO OLIVEIRA DE ARAÚJO PEREIRA - PE018526
		MARIA POLIANA DOS SANTOS BEZERRA - PE041629

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGA DA MORA. APLICAÇÃO DA LEI N. 13.465/2017.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco que, em ação de consignação em pagamento, reconheceu a possibilidade de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação, aplicando subsidiariamente o Decreto-Lei n. 70/66, mesmo após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.
2. Na origem, os autores firmaram contrato de financiamento imobiliário e, após inadimplemento, ajuizaram ação de consignação em pagamento para evitar o leilão extrajudicial do imóvel. O Juízo de primeira instância julgou improcedente o pedido, mas o Tribunal de Justiça reformou a sentença, determinando o retorno dos autos ao Juízo de origem.
3. A controvérsia envolve a aplicação da Lei n. 13.465/2017, que alterou a Lei n. 9.514/1997, afastando a incidência do Decreto-Lei n. 70/66 aos contratos de alienação fiduciária de imóveis.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se, após a entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, é possível ao devedor fiduciante purgar a mora em contrato de alienação fiduciária de imóvel após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Documento eletrônico VDA52218021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 11/11/2025 14:43:59
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: 6f6c06ff-297c-4d19-88af-a58389b60978

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A Lei n. 13.465/2017, ao incluir o §2º-B no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, afastou a aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/66 aos contratos de alienação fiduciária de imóveis, restringindo sua incidência aos contratos garantidos por hipoteca.
6. Conforme entendimento consolidado do STJ, a nova legislação aplica-se aos contratos firmados antes de sua vigência, desde que os marcos relevantes, como a consolidação da propriedade e a purga da mora, tenham ocorrido sob a égide do novo regime legal.
7. Após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, ocorrida sob a vigência da Lei n. 13.465/2017, não subsiste a possibilidade de purga da mora pelo devedor fiduciante, sendo-lhe garantido apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel.
8. O entendimento do Tribunal de origem, ao aplicar o art. 34 do Decreto-Lei n. 70/66, destoa da orientação jurisprudencial do STJ, que reconhece a prevalência da Lei n. 13.465 /2017 nos casos em que a consolidação da propriedade ocorreu após sua vigência.

IV. DISPOSITIVO

9. Resultado do Julgamento: Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA52218021 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 11/11/2025 14:43:59
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: 6f6c06ff-297c-4d19-88af-a58389b60978

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2174960 - PE (2024/0379548-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723
RECORRIDO	:	ALESSANDRA VIANA ODISIO
RECORRIDO	:	ANA KELLY CLEMENTE DE LIMA
RECORRIDO	:	ADRIANO VIANA ODISIO
ADVOGADOS	:	MURILO OLIVEIRA DE ARAÚJO PEREIRA - PE018526
		MARIA POLIANA DOS SANTOS BEZERRA - PE041629

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGA DA MORA. APLICAÇÃO DA LEI N. 13.465/2017.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco que, em ação de consignação em pagamento, reconheceu a possibilidade de purga da mora até a assinatura do auto de arrematação, aplicando subsidiariamente o Decreto-Lei n. 70/66, mesmo após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

2. Na origem, os autores firmaram contrato de financiamento imobiliário e, após inadimplemento, ajuizaram ação de consignação em pagamento para evitar o leilão extrajudicial do imóvel. O Juízo de primeira instância julgou improcedente o pedido, mas o Tribunal de Justiça reformou a sentença, determinando o retorno dos autos ao Juízo de origem.

3. A controvérsia envolve a aplicação da Lei n. 13.465/2017, que alterou a Lei n. 9.514 /1997, afastando a incidência do Decreto-Lei n. 70/66 aos contratos de alienação fiduciária de imóveis.

Documento eletrônico VDA51645139 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: 22700bd0-972f-403d-8eb5-a4e09f135f5f

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se, após a entrada em vigor da Lei n. 13.465 /2017, é possível ao devedor fiduciante purgar a mora em contrato de alienação fiduciária de imóvel após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A Lei n. 13.465/2017, ao incluir o §2º-B no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, afastou a aplicação subsidiária do Decreto-Lei n. 70/66 aos contratos de alienação fiduciária de imóveis, restringindo sua incidência aos contratos garantidos por hipoteca.

6. Conforme entendimento consolidado do STJ, a nova legislação aplica-se aos contratos firmados antes de sua vigência, desde que os marcos relevantes, como a consolidação da propriedade e a purga da mora, tenham ocorrido sob a égide do novo regime legal.

7. Após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, ocorrida sob a vigência da Lei n. 13.465/2017, não subsiste a possibilidade de purga da mora pelo devedor fiduciante, sendo-lhe garantido apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel.

8. O entendimento do Tribunal de origem, ao aplicar o art. 34 do Decreto-Lei n. 70/66, destoa da orientação jurisprudencial do STJ, que reconhece a prevalência da Lei n. 13.465 /2017 nos casos em que a consolidação da propriedade ocorreu após sua vigência.

IV. DISPOSITIVO

9. Resultado do Julgamento: Recurso especial provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por BANCO SANTANDER S.A., com fundamento no art. 105, III, "a" e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 797-798):

> EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – INADIMPLEMENTO – CONTRATO ANTERIOR À ALTERAÇÃO DO ART. 39, INCISO II, DA LEI Nº 9.514/97 - APLICAÇÃO

Documento eletrônico VDA51645139 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: 22700bd0-972f-403d-8eb5-a4e09f135f5f

> SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI Nº 70/66 - POSSIBILIDADE DE PURGAÇÃO DA MORA ATÉ A ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – RECUSA DO CREDOR – NECESSIDADE DE INDICAÇÃO DO MONTANTE QUE ENTENDE DEVIDO – SENTENÇA CASSADA – RECURSO PROVIDO. 1. Levando em consideração a lei vigente ao tempo da celebração do contrato, são aplicáveis subsidiariamente as disposições do Del nº 70/66 à execução de créditos garantidos por alienação fiduciária. 2. Art. 34 do Decreto-Lei nº 70/66 que dispõe ser lícito ao devedor, a qualquer momento até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito. Precedentes do STJ. 3. Ação de consignação em pagamento visando a prestação de depósito no valor das parcelas em atraso. Concretização antes da assinatura do auto de arrematação que não induz nenhum prejuízo ao credor. Em contrapartida, assegura ao mutuário, enquanto não perfectibilizada a arrematação, o direito de recuperar o imóvel financiado, cumprindo, assim, com os desígnios e anseios não apenas da Lei nº 9.514/97, mas do nosso ordenamento jurídico como um todo, em especial da Constituição Federal. 4. Considerando a negativa da instituição financeira em receber o valor do débito, os Apelantes pleitearam o depósito do valor do débito, bem como a suspensão do leilão extrajudicial, o que foi deferido através da decisão liminar nos autos. Foram realizados depósitos diversos nos presentes. Autos. 5. Instituição Apelada que não impugnou de forma apropriada os cálculos dos devedores fiduciantes, deixando de apresentar os valores que entendia como corretos, limitando-se a afirmar que os depósitos seriam insuficientes. 6. O CPC prevê expressamente, em seu art. 544, parágrafo único, sobre o dever de o credor especificar o montante que entende como devido quando recusa o recebimento de qualquer valor pelo devedor no bojo de ação de consignação em pagamento. 7. Feito que não se enquadra em nenhuma das hipóteses no art. 1.013, §3º, do CPC, não estando em condições de imediato julgamento. 8. Sentença cassada. Determinado o retorno dos autos ao juízo de origem, intimando-se a parte demandada/credora, para que se pronuncie nos termos do parágrafo único do art. 544, do CPC, indicando o montante que entende devido, seguido do regular processamento do feito. 9. Recurso provido.

O Tribunal de origem rejeitou os embargos de declaração opostos (fl. 834).

No recurso especial, a parte recorrente alega violação dos artigos 26, §1º, e 27, §2º-B, ambos da Lei n. 9.514/97 e 6º, *caput*, do Decreto-Lei n. 4.657/42, sustentando que o Tribunal de origem entendeu ser lícito ao devedor, a qualquer momento até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, aplicando o art. 34 do Decreto-Lei n. 70/66, muito embora a consolidação da propriedade, no presente caso, tenha ocorrido já na vigência da Lei n. 13.465/2017, que afastou a aplicabilidade do DL n. 70/66

Documento eletrônico VDA51645139 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: 22700bd0-972f-403d-8eb5-a4e09f135f5f

aos contratos de alienação fiduciária de imóveis e restringiu sua incidência exclusivamente aos créditos garantidos por hipoteca. Expõe que a Lei n. 13.465/2017 passou a assegurar ao devedor fiduciante tão somente o direito de preferência para recompra do bem, inexistindo possibilidade de purga da mora após a consolidação da propriedade.

Sem contrarrazões ao recurso especial.

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 924-929).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Recurso especial interposto por Banco Santander S.A., proveniente da ação de consignação em pagamento ajuizada por Alessandra Viana Odisio, Ana Kelly Clemente de Lima e Adriano Viana Odisio, na qual os autores firmaram com o requerido um contrato de financiamento imobiliário no valor de R$ 1.178.600,00, sendo financiado o saldo devedor de R$ 738.609,47, com CET de 12,32% ao ano, em 420 parcelas mensais de R$ 8.879,27.

Os pagamentos foram realizados regularmente até 2/4/2018, quando, por dificuldades financeiras, os autores deixaram de quitar as parcelas seguintes. Tentaram posteriormente regularizar a dívida, mas já estavam em curso tratativas para leilão extrajudicial do imóvel.

Na origem, o Juízo de primeira instância julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial, revogou a tutela provisória de urgência anteriormente deferida e condenou os autores ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa. Interposta apelação pelos autores, o Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco deu provimento ao recurso para desconstituir a sentença combatida, determinando o retorno dos autos ao Juízo de origem. O Tribunal de origem rejeitou os embargos de declaração opostos pela recorrente.

A controvérsia submetida ao crivo do Superior Tribunal de Justiça restringe-se à possibilidade de o devedor fiduciante, mesmo após a consolidação da propriedade em favor do credor, exercer o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação. Embora a consolidação da propriedade, no caso em análise, tenha ocorrido sob a égide da Lei n. 13.465/2017, que alterou a Lei n. 9.514/1997 e afastou a aplicabilidade do Decreto-

Documento eletrônico VDA51645139 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: 22700bd0-972f-403d-8eb5-a4e09f135f5f

Lei n. 70/66 aos contratos de alienação fiduciária de imóveis , discute-se a incidência residual do referido diploma legal, especialmente quanto aos contratos firmados anteriormente à referida alteração legislativa.

- Da violação dos artigos 26, §1º, e 27, §2º-B, ambos da Lei n. 9.514/97 e 6º, *caput*, do Decreto-Lei n. 4.657/42

A irresignação recursal merece prosperar.

A controvérsia cinge-se a decidir se é possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário.

Conforme se extrai dos autos, os recorridos foram notificados em agosto de 2018 para purgar a mora do contrato de financiamento de imóvel, sob pena de consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário.

No acórdão recorrido, a sentença de improcedência de primeiro grau foi desconstituída sob o fundamento de que, levando em consideração a redação vigente ao tempo da celebração do contrato, são aplicáveis subsidiariamente as disposições do Decreto-Lei n.70/66 à execução de créditos garantidos por alienação fiduciária.

A Corte local assentou que "considerando o ajuizamento de ação de consignação em pagamento visando a prestação de depósito no valor das parcelas em atraso, sua concretização antes da assinatura do auto de arrematação não induz nenhum prejuízo ao credor. Em contrapartida, assegura ao mutuário, enquanto não perfectibilizada a arrematação, o direito de recuperar o imóvel financiado, cumprindo, assim, com os desígnios e anseios não apenas da Lei nº 9.514/97, mas do nosso ordenamento jurídico como um todo, em especial da Constituição Federal" (fl. 794).

Ponderou ainda que "tendo os consignantes providenciado o depósito judicial de quantia vultuosa, justificada através de planilha de cálculos, certo é que cabia à instituição financeira, ao apontar a insuficiência dos valores, indicar o montante devido, nos exatos termos do dispositivo legal acima transcrito, o que não fez" (fl. 796).

Acerca dessa questão, as Turmas de Direito Privado do STJ são firmes no sentido de que, "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

Documento eletrônico VDA51645139 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: 22700bd0-972f-403d-8eb5-a4e09f135f5f

operações de financiamento imobiliário relativas à Lei n. 9.514 /1997" (REsp n. 1.818.156/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 18/6/2021).

Com a edição da Lei n. 13.465/2017, que incluiu o §2º-B no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, "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 mesmo sentido, cito: 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.

Conforme consolidado entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, a Lei n. 13.465/2017 pode ser aplicada a contratos firmados antes de sua vigência, desde que os marcos jurídicos relevantes, quais sejam, a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário e a purga da mora pelo devedor fiduciante, tenham ocorrido sob a égide da nova legislação. Assim, para fins de aplicação da norma, não se considera a data da celebração do contrato de alienação fiduciária, mas sim os eventos posteriores que definem a sua execução e desfecho.

Nessa linha, se a consolidação da propriedade foi efetivada antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, e o débito foi devidamente purgado, impõe-se o desfazimento do ato de consolidação e a consequente reintegração do devedor à avença contratual, em respeito ao regime jurídico anterior.

Por outro lado, se a consolidação da propriedade se deu após a vigência da nova lei e não houve o adimplemento da dívida no prazo legal, ao devedor não é assegurado o direito de retomada do contrato, mas apenas a preferência na aquisição do imóvel, nos termos do art. 27, §2º-B, da Lei n. 9.514/1997, com redação dada pela Lei n. 13.465/2017.

Nesse sentido:

> 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.

Documento eletrônico VDA51645139 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: 22700bd0-972f-403d-8eb5-a4e09f135f5f

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. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.001.115/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023, destaquei.)

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 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

Documento eletrônico VDA51645139 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: 22700bd0-972f-403d-8eb5-a4e09f135f5f

> consolidação da propriedade e da purga da mora como elementos condicionantes, nos seguintes termos: "i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997" (REsp 1.649.595/RS, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020). 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. (REsp n. 2.007.941/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/2/2023, DJe de 16/2/2023, destaquei.)
>
> 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. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.001.115/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023, destaquei.)
>
> Na espécie, segundo delineado pelas instâncias de origem (fl. 794), a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ocorreu após a entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017.

Considerando que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ocorreu após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, e tendo em vista que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a aplicação da referida norma aos

Documento eletrônico VDA51645139 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: 22700bd0-972f-403d-8eb5-a4e09f135f5f

contratos firmados antes de sua vigência, desde que os marcos relevantes (consolidação da propriedade e eventual purga da mora) tenham ocorrido sob a égide do novo regime legal, não subsiste a possibilidade de o devedor purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação. Nessa hipótese, assegura-se ao devedor apenas o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da garantia fiduciária, nos moldes do § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, incluído pela Lei nº 13.465/2017.

Como se observa, o entendimento do Tribunal de origem destoa dessa orientação jurisprudencial do STJ, pois concluiu que são aplicáveis as disposições do Decreto-lei nº 70/66, notadamente seu art. 34, segundo o qual "é lícito ao devedor, a qualquer momento até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito". Justifica-se que a alteração promovida pela Lei n. 13.465/2017 no art. 39, II, da Lei n. 9.514/1997 passou a afastar a aplicação dos arts. 29 a 41 do referido Decreto-lei aos contratos garantidos por alienação fiduciária, restringindo sua incidência aos contratos regidos por garantia hipotecária.

- Da divergência jurisprudencial

Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foi acolhida a tese sustentada pela parte recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

-Dispositivo

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que realize novo julgamento da apelação, em conformidade com a orientação jurisprudencial desta Corte.

- Honorários recursais

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC tendo em vista que o recurso especial obteve provimento, o que faz incidir os preceitos do Tema n. 1.059/STJ: "A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento e limitada a consectários da condenação".

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA51645139 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: 22700bd0-972f-403d-8eb5-a4e09f135f5f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.174.960 / PE

Número Registro: 2024/0379548-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00466617320188172001

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Ministra Impedida

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723
RECORRIDO	:	ALESSANDRA VIANA ODISIO
RECORRIDO	:	ANA KELLY CLEMENTE DE LIMA
RECORRIDO	:	ADRIANO VIANA ODISIO
ADVOGADOS	:	MURILO OLIVEIRA DE ARAÚJO PEREIRA - PE018526
		MARIA POLIANA DOS SANTOS BEZERRA - PE041629

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

TERMO

Documento eletrônico VDA52208374 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:46:54
Código de Controle do Documento: db8daccb-7896-434b-aa82-058180afdc5a

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52208374 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:46:54
Código de Controle do Documento: db8daccb-7896-434b-aa82-058180afdc5a