



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2836722 - SP (2025/0015862-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : LUSITANO INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS PLASTICAS LTDA
AGRAVANTE : SUELI APARECIDA PEREIRA DE MORAES
ADVOGADOS : ALCINDO MORANDIN NETO - SP225558
GABRIEL ALONSO ANADAN - SP307586
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
MILTON LUIZ CLEVE KUSTER - SP281612

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA. LEI N. 13.465/1917. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUMULA N. 83/STJ. DECISÃO RECORRIDA EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. "A jurisprudência do STJ estabelece que, com o advento da Lei n. 13.465/2017, não é mais possível a purgação da mora após a consolidação da propriedade, assegurando-se apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel" (AgInt no REsp n. 2.148.745/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025).

3. O Tribunal de origem decidiu em consonância com a orientação desta Corte (Súmula n. 83/STJ).

III. Dispositivo

4. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: Com o advento da Lei n. 13.465/2017, a purgação da mora não é mais admitida após a consolidação da propriedade fiduciária, assegurando-se apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 2º-B; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 34.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.001.115/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, 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, 19 de novembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2836722 - SP (2025/0015862-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : LUSITANO INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS PLASTICAS LTDA
AGRAVANTE : SUELI APARECIDA PEREIRA DE MORAES
ADVOGADOS : ALCINDO MORANDIN NETO - SP225558
GABRIEL ALONSO ANADAN - SP307586
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
MILTON LUIZ CLEVE KUSTER - SP281612

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA. LEI N. 13.465/1917. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUMULA N. 83/STJ. DECISÃO RECORRIDA EM CONFORMIDADE COM A ORIENTAÇÃO DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. "A jurisprudência do STJ estabelece que, com o advento da Lei n. 13.465/2017, não é mais possível a purgação da mora após a consolidação da propriedade, assegurando-se apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel" (AgInt no REsp n. 2.148.745/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025).

3. O Tribunal de origem decidiu em consonância com a orientação desta Corte (Súmula n. 83/STJ).

III. Dispositivo

4. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: Com o advento da Lei n. 13.465/2017, a purgação da mora não é mais admitida após a consolidação da propriedade fiduciária, assegurando-se apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 2º-B; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 34.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.001.115/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na Súmula n. 83/STJ.

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fls. 384):

APELAÇÃO. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLENTO CONTRATUAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGAÇÃO DA MORA. LEI 13.465/2017. APLICAÇÃO DO ART. 27, §2º-B. DIREITO DE PREFERÊNCIA.

1. Na forma prevista nos art. 26 e 27, da Lei 9.514 /97, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário, bem como efetuar-se-á a execução da garantia, alienando-a com a realização de leilão público.

2. Em se tratando de alienação fiduciária, em homenagem ao princípio tempus regit actum, é plausível assegurar ao devedor a possibilidade de purgação da mora até a arrematação do imóvel somente caso tal intento seja manifestado até a data de vigência da Lei nº 13.465/2017, hipótese que não é a dos autos.

4. Recurso desprovido, com majoração da verba honorária.

Os embargos de declaração foram acolhidos sem alteração do resultado do julgamento, para fazer constar a data em que firmado o contrato entre as partes (fls. 405-408).

Nas razões do recurso especial (fls. 417-424), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou a violação do art. 34 do Decreto-Lei 70/66, ao argumento de que, até assinatura do auto de arrematação, seria lícito ao devedor, a qualquer momento, purgar o débito, dado que a formalização da avença ocorreu anteriormente à lei 13.465/2017.

No agravo (fls. 457-465), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 469-470).

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada não merece reparos, pois correta a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Conforme a orientação pacífica das Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte, com o advento da Lei n. 13.465/2017, a purgação da mora não é mais admitida após a consolidação da propriedade fiduciária, assegurando-se apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATO BANCÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que julgou improcedentes os pedidos de ação revisional de contrato bancário, de consignação em pagamento e repetição de indébito, reconhecendo a regularidade do contrato e a insuficiência do valor depositado para purgação da mora. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se o imóvel objeto da consolidação é bem de família, protegido constitucionalmente e impedido de expropriação por credores, e se houve abusividade na cobrança de seguros e na capitalização de juros; e (ii) saber se é possível a purgação da mora após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, à luz da Lei n. 13.465/2017. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Do recurso especial não se conheceu quanto à alegação de bem de família, por ausência de prequestionamento e de indicação clara dos dispositivos legais supostamente violados.

4. A jurisprudência do STJ estabelece que, com o advento da Lei n. 13.465/2017, não é mais possível a purgação da mora após a consolidação da propriedade, assegurando-se apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel.

5. O Tribunal de origem, em sintonia com a jurisprudência do STJ, afastou a alegação de abusividade na cobrança de seguros, considerando que não houve comprovação de venda casada.

6. A revisão das conclusões do acórdão recorrido demandaria reexame de cláusulas contratuais e provas, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A falta de expressa indicação e de demonstração de ofensa aos artigos de lei apontados ou de eventual divergência jurisprudencial inviabiliza o conhecimento do recurso especial, não bastando a mera menção a dispositivos legais ou a narrativa acerca da legislação federal, aplicando-se o disposto na Súmula n. 284 do STF. 2. A ausência de enfrentamento pelo tribunal de origem da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula n. 282 do STF. 3. Com o advento da Lei n. 13.465/2017, a purgação da mora não é mais admitida após a consolidação da propriedade fiduciária, assegurando-se apenas o direito de preferência na aquisição do imóvel. 4. O ajuizamento isolado de ação revisional e a abusividade dos encargos inerentes ao período de inadimplência contratual não descaracterizam a mora. 5. Nos contratos bancários em geral, o consumidor não pode ser compelido a

contratar seguro com a instituição financeira ou com seguradora por ela indicada. 6. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrelado à incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 2º-B; Decreto-Lei n. 70/1966, art. 34.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.001.115/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023; REsp n. 2.007.941/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/2/2023; REsp n. 1.818.156/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021; REsp n. 1.649.595/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020; REsp n. 1.061.530/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 22/10/2008; REsp n. 1.639.320/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 12/12/2018.

(AgInt no REsp n. 2.148.745/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025.)

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.)

A consulta ao inteiro teor do segundo precedente mencionado revela que a situação fática é similar à presente, não havendo distinção relevante por conta da data do contrato, vez que naquela ação as partes sustentaram 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", e argumentaram no sentido de que a lei nova não se aplicaria às situações constituídas sob a vigência da lei revogada ou modificada.

A parte recorrente não logrou demonstrar divergência ou distinção relevante em relação ao quanto decidido por este Tribunal, de modo que incide a Súmula n. 83 do STJ, estando a decisão recorrida em conformidade com a jurisprudência atual da Corte.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.836.722 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0015862-3

Número de Origem:
50002825020184036127

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

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 : LUSITANO INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS PLASTICAS
LTDA

AGRAVANTE : SUELI APARECIDA PEREIRA DE MORAES

ADVOGADOS : ALCINDO MORANDIN NETO - SP225558
GABRIEL ALONSO ANADAN - SP307586

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
MILTON LUIZ CLEVE KUSTER - SP281612

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO -
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, 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, 17 de novembro de 2025