



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2126726 - SP (2024/0063978-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424
GUSTAVO JOSÉ MENDES TEPEDINO - RJ041245
OSMAR MENDES PAIXAO CORTES E OUTRO(S) - DF015553
MILENA DONATO OLIVA - RJ137546
RENAN SOARES CORTAZIO - RJ220226
RECORRIDO : ANDREIA SILVA GUEDES
OUTRO NOME : ANDREIA GUEDES DE ALMEIDA
ADVOGADOS : MARCELO SILVA GUEDES - SP377393
MAYARA MARCELA PRUDENCIO SILVA - SP443659
INTERES. : ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA
- "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
DANIELLA ARAUJO ROSA - RJ104304
LUIZ FELIPE PASSOS FRANCA - RJ167941
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
INTERES. : FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : BÁRBARA GOMES NAVAS DA FRANCA - SP328846
JOSE ROBERTO DOS SANTOS BEDAQUE - SP309099
MARCELO ALMEIDA CORRÊA - SP456412
OSWALDO DAGUANO JUNIOR - SP296878
INTERES. : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO
INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR -
"AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS : CHRISTIAN TARIK PRINTES - DF081905
LUCAS MATHEUS MARQUES DO NASCIMENTO SAMMACHI
FRACCA - SP444129
WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção, por maioria, dar provimento ao recurso especial para reformar o acórdão de origem e julgar improcedente a ação, assegurando ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 Lei n. 9.514/1997, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins repetitivos, por unanimidade, foi aprovada a seguinte tese no TEMA 1.288: "a) 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 b) 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.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Humberto Martins, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram acompanhando o Sr. Ministro Relator no caso concreto.

Votou vencida no caso concreto a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrichi no caso concreto.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator quanto à tese repetitiva.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Antonio Carlos Ferreira.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 14 de dezembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator