



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000837296

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011809-69.2019.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, é apelado MARCO ANTONIO PALHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 14 de agosto de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1011809-69.2019.8.26.0562
 Comarca: Santos
 Apelante: Brazilian Securities Companhia de Securitização
 Apelado: Marco Antonio Palha
 Voto nº 40.168

APELAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA C/C REVISÃO CONTRATUAL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – Ação julgada parcialmente procedente para declarar purgada a mora e determinar o cancelamento do registro da propriedade fiduciária em favor da instituição financeira demandada – Insurgência da parte requerida – PURGA DA MORA – Contrato anterior às alterações à Lei nº 9.514/97 promovidas pela Lei nº 13.465/17 – Julgamento com base no entendimento vigente à época – Purga da mora que pode se dar em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966), conforme entendimento do C. STJ – A purgação da mora até a data da arrematação atende todas as expectativas do credor quanto ao contrato firmado – Depósito realizado nos autos que se mostra suficiente não só para purgar a mora como para quitação do contrato celebrado entre as partes, conforme reconhecido pela perícia contábil – Sentença mantida – Negado provimento.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nos autos da ação anulatória cumulada com revisão contratual movida por **MARCO ANTONIO PALHA**, objetivando a reforma da sentença (fls. 799/811) proferida pelo MM.

Apelação Cível nº 1011809-69.2019.8.26.0562



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Juiz de Direito, Dr. Andre Diegues da Silva Ferreira, que julgou parcialmente procedente a ação, para (i) declarar purgada a mora quanto ao contrato entabulado entre as partes, referente ao financiamento do imóvel sito a Av. Conselheiro Nébias, nº 756, sala comercial 1312, naquela comarca; (ii) cancelar a averbação nº 07, na matrícula nº 85.241 (fls. 83/86), bem como o registro da propriedade fiduciária em favor da instituição financeira demandada. Sucumbente em maior proporção, condenou o autor ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apela a ré (fls. 852/877), sustentando a nulidade da sentença, vez que *extra petita*, já que não fora formulado pedido de quitação contratual.

Afirma que os depósitos realizados nos autos são insuficientes para extinguir a obrigação, não havendo que se falar em quitação do contrato. Defende que a dívida está sujeita a correções e incidência de juros, não permanecendo estagnada ao longo dos anos.

Diz que o autor não comprovou a recusa do banco em receber o valor devido, não estando presentes os requisitos da consignação em pagamento.

Alega que o devedor continua em mora com a instituição financeira, e que, ante a impossibilidade de sua purgação após a consolidação da propriedade – que ocorreu antes da distribuição da demanda –, a ação deve ser julgada improcedente.

Aduz que o procedimento de consolidação da propriedade levado a efeito perante o Cartório de Registro de Imóveis se deu em observância aos ditames da Lei nº 9.514/97, não padecendo de qualquer



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

irregularidade.

Argumenta que, após a entrada em vigor da Medida Provisória nº 759/2016, posteriormente convertida na Lei nº 13.465/2017, não mais se admite a purgação da mora depois da consolidação da propriedade no nome do credor fiduciário, mas tão somente o direito de preferência ao devedor fiduciante para aquisição do bem em leilão.

Apresentadas contrarrazões (fls. 890/905), o apelo foi recebido em seu duplo efeito (fls. 911).

É o relatório.

Cuida-se de ação anulatória cumulada com revisão contratual fundada em contrato de compra e venda de imóvel com financiamento garantido por alienação fiduciária. Visa o autor à anulação do procedimento expropriatório extrajudicial em razão da cobrança de juros capitalizados, o que afasta sua mora, e da ausência de intimação pessoal para purgar a mora.

Contestada e instruída a ação, o MM. Magistrado *a quo* decidiu pela parcial procedência do pedido, para (i) declarar purgada a mora quanto ao contrato entabulado entre as partes, referente ao financiamento do imóvel sito a Av. Conselheiro Nébias, nº 756, sala comercial 1312, naquela comarca; (ii) cancelar a averbação nº 07, na matrícula nº 85.241 (fls. 83/86), bem como o registro da propriedade fiduciária em favor da instituição financeira demandada.

A r. sentença não comporta reforma.

Conforme corretamente constou na sentença



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

impugnada, deve-se considerar, *a priori*, que a Lei nº 13.465/17 entrou em vigor em setembro de 2017, alterando consideravelmente o texto da Lei nº 9.514/97. No entanto, a assinatura do contrato (14.06.2013 fls. 671/677) ocorreu em data anterior à entrada em vigor dos novos dispositivos legais, razão pela qual se aplica ao presente caso a legislação sem as suas mais recentes alterações.

Neste sentido foi a tese firmada sobre a matéria por este E. TJSP no julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2166423-86.2018.8.26.0000 pela C. Turma Especial da Subseção de Direito Privado 3, sob a relatoria do E. Des. Andrade Neto:

“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”.

Isto posto, a matéria concernente à alienação fiduciária de bens imóveis no caso dos autos rege-se pelas disposições da Lei nº 9.514/97, sem as alterações realizadas pela Lei 13.465/2017, notadamente pelos artigos 22 e seguintes, sendo imperioso considerar como premissa básica que, em tal espécie contratual, ocorre a transferência da propriedade resolúvel da coisa ao credor fiduciário, com a finalidade de garantir o cumprimento da obrigação ajustada entre as partes.

Ainda, há o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto do bem. Com o pagamento integral da dívida, resolve-se a propriedade fiduciária, consolidando-se nas mãos do então devedor a propriedade plena do imóvel.

Por outro lado, em caso de inadimplemento,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

como se entrevê na hipótese em tela, cabe ao credor fiduciário providenciar a intimação pessoal do devedor, por meio do Cartório de Registro de Imóveis, para que satisfaça, no prazo de 15 (quinze) dias *“a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação”* (art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97).

Efetuada a purga da mora, persiste o contrato firmado e a garantia fiduciária, nos termos do artigo 26, § 5º, do mesmo diploma legal. Se, entretanto, decorre o prazo sem o pagamento da dívida, a lei é expressa ao estabelecer que a propriedade do imóvel restará consolidada em nome do credor fiduciário, incumbindo ao Registro de Imóveis proceder à averbação do ocorrido na matrícula do bem. *Ipsis litteris*:

“Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

(...)

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

(...)” (destacou-se)



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Todavia, o Colendo Superior Tribunal de Justiça entende que, tratando-se de alienação fiduciária de imóveis firmada anteriormente às recentes alterações da legislação sobre o tema, o contrato que serve de base para a existência do negócio não se extingue por força da consolidação da propriedade junto ao credor, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, a partir da lavratura do auto de arrematação.

O entendimento deriva da interpretação conjunta dos artigos 39, inciso II, da Lei nº 9.514/97 e 34 do Decreto-Lei nº 70/66, *verbis*:

“Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

(...)

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.”

“Art 34. É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, totalizado de acordo com o artigo 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

I - se a purgação se efetuar conforme o parágrafo primeiro do artigo 31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário;

II - daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.” (grifei)

Decidiu a Corte Superior, assim, por ocasião do julgamento Recurso Especial nº 1462210/RS, ser possível afirmar a *“possibilidade de o devedor/mutuário purgar a mora em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. 34 do Decreto-Lei nº*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

70/1966)”.

Assim dispõe a ementa do referido Recurso

Especial:

“RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO DECRETO-LEI Nº 70/1966. 1.Cinge-se a controvérsia a examinar se é possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997) quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário. 2.No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação. 3. Considerando-se que o credor fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não incorpora o bem alienado em seu patrimônio, que o contrato de mútuo não se extingue com a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, que a principal finalidade da alienação fiduciária é o adimplemento da dívida e a ausência e prejuízo para o credor, a purgação da mora até a arrematação não encontra nenhum entrave procedimental, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966. 4. O devedor pode purgar a mora em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966). Aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário a que se refere a Lei nº 9.514/1997. 5. Recurso especial provido”. (REsp 1462210/RS, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 25.11.2014).

Desta feita, independentemente de o banco réu ter observado o procedimento da Lei nº 9.514/97, ou do motivo do inadimplemento pelo autor, não se pode olvidar o direito à purgação da mora antes da assinatura do auto de arrematação, já que o requerente ingressou com a demanda antes da ocorrência deste ato.

Apelação Cível nº 1011809-69.2019.8.26.0562



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Cumpre frisar que tal entendimento atende todas as expectativas do credor quanto ao contrato firmado, na medida em que permite o adimplemento da dívida, além de evitar prejuízo desproporcional à devedora, que busca saldar o débito para garantir a manutenção do contrato.

Neste sentido, já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL Ação declaratória de inexigibilidade de débito e nulidade de cláusula contratual c.c. danos morais e antecipação de tutela Decisão de Primeiro Grau que deferiu a liminar, para o fim de determinar a suspensão da consolidação da propriedade em nome do credor, abstendo o Oficial de Registro de Imóveis de promover averbação da matrícula, até decisão em contrário Inadmissibilidade Consolidação da propriedade que decorre da ausência de purgação da mora no prazo legal Possibilidade da devedora, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito Exegese do artigo 34, do Dec. Lei n.º 70/66, aplicável aos contratos disciplinados pela Lei n.º 9.514/97 Revogação dos benefícios da gratuidade de justiça concedidos à apelada - Inadmissibilidade Agravante que deve se utilizar das vias próprias e adequadas para tal finalidade - Recurso parcialmente provido, para o fim de liberar a averbação da consolidação de propriedade em nome do credor fiduciário, pelo Oficial de Registro de Imóveis.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2002112-49.2016.8.26.0000 31ª Câmara de Direito Privado Rel: Carlos Nunes d.j. 19.04.2016)

“Agravo de instrumento. Alienação fiduciária de bem imóvel. Ação de consignação em pagamento. Suspensão liminar do leilão extrajudicial designado. Pretensão à purgação da mora após transcorrido o prazo de 15 dias previsto na Lei 9.514/1997. Possibilidade. Precedentes desta Câmara e do C. Superior Tribunal de Justiça e por este Tribunal. Aplicação subsidiária do art. 34 do Decreto-Lei 70/66. Elementos de convicção que, num exame superficial, autorizam a concessão da tutela antecipada. Decisão mantida. Recurso desprovido. Existindo fundado receio de dano irreparável e comprovada a verossimilhança das alegações dos autores, a tutela



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

invocada deve ser concedida. Na esteira de entendimento desta Câmara e do C. Superior Tribunal de Justiça, o termo final para purgação da mora não é o da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, sendo possível o devedor purgar a mora em 15 dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97, ou a qualquer momento, até a assinatura do ato de arrematação, nos termos do art. 34 do Decreto Lei 70/66.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2030067-55.2016.8.26.0000 32ª Câmara de Direito Privado Rel: Kioitsi Chicuta d.j. 07.04.2016)

“APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO ORDINÁRIA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL Notificação extrajudicial determinando o pagamento do débito no prazo de 15 dias, sob pena de consolidação da propriedade do bem imóvel nas mãos do Banco credor - Dentro do escopo da regra consumerista de interpretação que melhor resguarde os direitos do consumidor hipossuficiente, deve-se reconhecer que a consignação do valor do débito realizada nos autos, posteriormente ao prazo quinzenal, mas antes mesmo que se tenha notícia de efetiva alienação extrajudicial do bem imóvel constrito, é o bastante para considerar purgada a mora. Inteligência conjunta dos termos do Decreto-Lei 70/66 e da Lei 9.514/97, cujo microsistema permite a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação do bem constrito. Retorno das partes ao estado anterior ao débito. Cancelamento do procedimento extrajudicial de alienação do bem. Manutenção do contrato avençado pelas partes e cancelamento da notação aposta na matrícula do imóvel, consolidando a propriedade do imóvel nas mãos do Banco credor Revisão contratual que não procede. Aplicação do princípio do 'pacta sunt servanda'. Ausência de nulidade na avença Decisão parcialmente reformada RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP, Apelação nº 3002113-98.2013.8.26.0201 27ª Câmara de Direito Privado Rel: Ana Catarina Strauch d.j. 10.11.2015)

“APELAÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E PEDIDO LIMINAR DE SUSPENSÃO DE LEILÃO. INADIMPLÊNCIA INCONTROVERSA. PRETENSÃO QUE VISA DEPOSITAR EM JUÍZO OS VALORES DO FINANCIAMENTO EM ATRASO, MESMO DEPOIS DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL E EXTINÇÃO DO PROCESSO.

Apelação Cível nº 1011809-69.2019.8.26.0562



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

FALTA DE INTERESSE DO AUTOR NA PROPOSITURA DA PRESENTE AÇÃO SOB ALEGAÇÃO DE QUE O AUTOR JÁ ESTÁ EM MORA E O DEPÓSITO JUDICIAL NÃO PODE EVITÁ-LA. DECRETO AFASTADO. CABIMENTO DA PURGAÇÃO DA MORA ATÉ A OPORTUNIDADE DA ARREMATAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 34 DO DL Nº 70/66 À LEI Nº 9.514/97. RECURSO PROVIDO. O mutuário inadimplente em contrato firmado pelo Sistema Financeiro Imobiliário tem o direito de exercer o direito de emendar a mora até a assinatura do auto de arrematação, havendo previsão legal de aplicação do art. 34 do DL nº 70/99 à Lei nº 9.514/97, porque, nesta, não há disposição sobre a data limite para a purgação da mora". (Apelação 1063080-24.2014.8.26.0100, Rel. Adilson de Araujo, 31ª Câmara de Direito Privado, d.j. 03.03.2015).

No caso em tela, agiu bem o MM. Magistrado *a quo* ao considerar que o depósito judicial realizado nos autos foi suficiente para comprovar não só a purga da mora, como a integral quitação do contrato.

Realizada perícia contábil sob o crivo do contraditório, concluiu o *expert* (fls. 686/712):

"Apurou-se ao final da análise os seguintes pontos:

- Financiamento realizado através do Sistema de Amortização Francês (PRICE), que capitaliza juros na forma composta (no entender deste Perito);*
- Os seguros e a taxa de administração variáveis, não respeitando o pactuado em contrato;*
- Contrato quitado através da amortização feita pelo Autor no valor de R\$ 80.000,00 em abril/2019;*
- Um crédito em favor da Ré no valor de R\$ 12.226,66, atualizados em dezembro/2023, decorrente única e exclusivamente dos juros de mora de 1,0% am e da multa de mora de 2,0%, ambos sobre as parcelas em atraso no período entre novembro/2017 e dezembro/2018, que foram quitadas em abril/2019;"*

Descabida, portanto, a alegação da requerida no sentido de que "a dívida está sujeita a correções e incidência de juros, não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

permanecendo estagnada ao longo dos anos”, na medida em que o laudo pericial atualizou o débito até a data da perícia para encontrar o saldo mencionado.

Ainda, em resposta à impugnação ao laudo apresentada pela ré, ora apelante, o perito foi expresso ao esclarecer que: *“o contrato apresentado pela Ré não aborda questões de 'inadimplência', resumindo-se apenas a apresentar as taxas de juros de mora (1% am) e da multa moratória (2%), presentes no Anexo I. Ressalta-se que estes índices foram devidamente calculados e aplicados às parcelas em atraso, diferentemente do que foi alegado pela Ré: (...) Quanto ao saldo devedor em comento, a Perícia procedeu, de fato, com somente a atualização monetária pelo índice do contrato (IGPM), sem levar em consideração os juros remuneratórios. A justificativa para a metodologia aplicada é de que não havia qualquer previsão em contrato sobre como seria abordada esta hipótese. Sabe-se, juridicamente, que não se podem incorporar juros ao saldo devedor, sob pena de se cometer o chamado “anatocismo”, como pareceu proceder a Ré em tal momento: (...)”*.

Desse modo, o depósito de fls. 766, no valor de R\$ 12.464,13 (doze mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e treze centavos), é suficiente para quitar o saldo devedor, impondo-se a manutenção da sentença.

Frise-se, por fim, que não há que se falar em sentença *extra petita*. Em que pese o autor tenha formulado pedido no sentido de que fosse “deferida a purgação da mora referente as parcelas vencidas do contrato de financiamento imobiliário em comento”, sem requerer expressamente a declaração de quitação contratual, entendendo que referida quitação é consequência lógica caso os valores depositados para purgação da mora alcancem todo o saldo devedor em aberto, como ocorreu na hipótese.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Ressalte-se que, nos termos do artigo 322, § 2º, do Código de Processo Civil, “*A interpretação do pedido considerará o conjunto da postulação e observará o princípio da boa-fé*”. Ademais, o não reconhecimento da quitação contratual culminaria no enriquecimento sem causa da ré, que não pode ser admitido.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, mantendo-se a r. sentença por seus próprios fundamentos.

HUGO CREPALDI

Relator