

Alienação fiduciária imobiliária

Gustavo Camacho Solon

Alienação Fiduciária Imobiliária: Análise do Julgado da Segunda Seção do STJ (Tema 1.288) sobre os Efeitos da Quitação da Dívida após a Lei 13.465/2017

RESUMO

O presente artigo analisa aprofundadamente o julgado da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que, em fevereiro de 2026, definiu os efeitos da quitação da dívida em contratos de financiamento imobiliário com alienação fiduciária, diferenciando as situações anteriores e posteriores à Lei 13.465/2017. Através de análise sistemática da decisão (Tema 1.288, REsp 2.126.726), da legislação aplicável, da doutrina especializada e de exemplos práticos, o artigo demonstra que a Lei 13.465/2017 introduziu mudança paradigmática no regime de alienação fiduciária, limitando o direito de purgação da mora após a consolidação da propriedade no credor e assegurando ao devedor apenas o direito de preferência para aquisição do imóvel. O artigo conclui que esta decisão do STJ oferece segurança jurídica ao mercado imobiliário, mas suscita questões importantes sobre a aplicação retroativa da lei e a proteção dos direitos dos devedores fiduciários.

Palavras-chave: Alienação fiduciária; Lei 13.465/2017; Purgação da mora; Direito de preferência; Consolidação da propriedade; Ato jurídico perfeito; Tema 1.288; Jurisprudência; Segurança jurídica.

1. INTRODUÇÃO

1.1 Contexto e Relevância

A alienação fiduciária imobiliária constitui um dos mecanismos de garantia mais importantes do sistema financeiro brasileiro, permitindo que instituições financeiras garantam seus créditos através da transferência de propriedade resolúvel de imóveis aos devedores. O regime jurídico da alienação fiduciária foi estabelecido pela Lei nº 9.514/1997, que regulamenta especificamente este tipo de garantia para operações de crédito imobiliário.

Desde sua criação, a alienação fiduciária tem sido instrumento fundamental para o financiamento imobiliário no Brasil, permitindo que milhões de brasileiros adquiram imóveis através de operações de crédito. Segundo dados do Banco Central do Brasil, o saldo de operações de crédito imobiliário com alienação fiduciária atingiu R\$ 1,2 trilhão em 2025, representando crescimento de 15% em relação a 2024.

Entretanto, o regime jurídico da alienação fiduciária permaneceu praticamente inalterado por duas décadas, gerando incertezas jurídicas e conflitos entre credores e devedores. Esta situação motivou a edição da Lei 13.465/2017, que introduziu alterações significativas no regime de alienação fiduciária, particularmente quanto aos direitos do devedor após a consolidação da propriedade no credor.

A Lei 13.465/2017 foi alvo de intenso debate jurídico, com questões controvertidas sobre sua aplicabilidade a contratos celebrados antes de sua vigência, sobre os direitos do devedor após a consolidação da propriedade, e sobre o alcance do direito de preferência. Estas questões permaneceram em aberto por quase uma década, gerando jurisprudência conflitante nos tribunais estaduais.

Em fevereiro de 2026, a Segunda Seção do STJ, através do julgamento do Tema 1.288 em recurso repetitivo, finalmente definiu as regras sobre os efeitos da quitação da dívida em alienação fiduciária, diferenciando as situações anteriores e posteriores à Lei 13.465/2017. Esta decisão oferece segurança jurídica importante ao mercado imobiliário, mas também suscita questões relevantes sobre a aplicação retroativa da lei e a proteção dos direitos dos devedores.

1.2 Problema de Pesquisa

O julgado da Segunda Seção do STJ responde a questões jurídicas fundamentais que permaneceram controvertidas por quase uma década. Primeira questão: qual é o efeito da quitação da dívida em contrato de alienação fiduciária celebrado antes da Lei 13.465/2017, quando a propriedade já foi consolidada no credor? O devedor pode retomar o contrato e recuperar a propriedade do imóvel, ou perde este direito?

Segunda questão: qual é o efeito da quitação da dívida em contrato de alienação fiduciária quando a consolidação da propriedade ocorreu após a vigência da Lei 13.465/2017? O devedor mantém o direito de purgar a mora e retomar o contrato, ou passa a ter apenas o direito de preferência para adquirir o imóvel?

Terceira questão: como aplicar a Lei 13.465/2017 a contratos celebrados antes de sua vigência? Deve-se considerar a data do contrato ou a data da consolidação da propriedade e da purgação da mora?

Quarta questão: qual é o alcance do direito de preferência assegurado pela Lei 13.465/2017? Em que condições pode ser exercido? Qual é o prazo para seu exercício?

1.3 Objetivos e Escopo

Este artigo possui como objetivo geral analisar aprofundadamente o julgado da Segunda Seção do STJ sobre alienação fiduciária e Lei 13.465/2017, examinando as teses aprovadas, a fundamentação jurídica, as implicações práticas e as questões que permanecem controvertidas. O escopo do trabalho abrange a análise sistemática da decisão, da legislação aplicável, da doutrina especializada, de exemplos práticos e de jurisprudência relacionada.

Os objetivos específicos incluem: (1) explicar as duas teses aprovadas pelo STJ; (2) analisar a fundamentação jurídica de cada tese; (3) examinar as implicações práticas para credores e devedores; (4) apresentar exemplos concretos de aplicação; (5) identificar questões que permanecem controvertidas; (6) oferecer recomendações para aplicação prática da decisão.

1.4 Estrutura do Documento

O presente artigo está organizado em dez seções principais. Após esta introdução, a seção 2 examina o regime jurídico da alienação fiduciária antes da Lei 13.465/2017. A seção 3 analisa as alterações introduzidas pela Lei 13.465/2017. A seção 4 apresenta o julgado da Segunda Seção do STJ, explicando as duas teses aprovadas. A seção 5 analisa a fundamentação jurídica de cada tese. A seção 6 examina as implicações práticas para credores e devedores. A seção 7 apresenta exemplos concretos de aplicação. A seção 8 identifica questões que permanecem controvertidas. A seção 9 oferece análise crítica e recomendações. A seção 10 apresenta as conclusões.

2. REGIME JURÍDICO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ANTES DA LEI 13.465/2017

2.1 Conceito e Características

A alienação fiduciária imobiliária é definida pela Lei nº 9.514/1997, artigo 22, como "a transferência da propriedade de um imóvel, feita pelo devedor ao credor, com o objetivo de garantir o cumprimento de uma obrigação. A característica fundamental da alienação fiduciária é que o credor adquire a propriedade do imóvel, mas esta propriedade é resolúvel, ou seja, extingue-se automaticamente quando o devedor cumpre sua obrigação (pagamento da dívida).

A alienação fiduciária diferencia-se da hipoteca, que é a forma tradicional de garantia imobiliária no direito brasileiro. Enquanto na hipoteca o devedor mantém a propriedade do imóvel e o credor possui apenas um direito real de garantia, na alienação fiduciária o credor adquire a propriedade do imóvel, embora resolúvel. Esta diferença tem implicações práticas importantes, particularmente quanto aos direitos do devedor em caso de inadimplemento.

2.2 Procedimento de Consolidação da Propriedade

Antes da Lei 13.465/2017, o procedimento de consolidação da propriedade era regulado pelo artigo 27 da Lei 9.514/1997, que estabelecia um procedimento extrajudicial relativamente simples. Quando o devedor deixava de pagar as prestações, o credor podia, após notificação do devedor, consolidar a propriedade do imóvel em seu nome, através de registro no cartório de imóveis.

O procedimento de consolidação envolvia: (1) notificação do devedor, (2) aguardo de período para que o devedor pagasse a dívida (purgação da mora), (3) consolidação da propriedade no cartório de imóveis, (4) possibilidade de venda do imóvel em leilão extrajudicial.

A Lei nº 9.514/1997, artigo 27, parágrafo 1º, estabelecia que o devedor tinha direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, ou seja, até o momento em que o imóvel fosse vendido em leilão. Isto significava que, mesmo após a consolidação da

propriedade no credor, o devedor podia ainda pagar a dívida e recuperar a propriedade do imóvel.

2.3 Direito de Purgação da Mora

O direito de purgação da mora era direito fundamental do devedor no regime anterior à Lei 13.465/2017. Este direito permitia que o devedor, mesmo após a consolidação da propriedade no credor, pudesse pagar a dívida (inclusive com juros, multa e custas) e recuperar a propriedade do imóvel.

A purgação da mora era direito que se estendia até a assinatura do auto de arrematação, ou seja, até o momento em que o imóvel fosse vendido em leilão. Isto oferecia proteção importante ao devedor, permitindo que recuperasse o imóvel mesmo após a consolidação da propriedade no credor.

Este direito era fundamentado na ideia de que a alienação fiduciária era garantia, não punição. O objetivo era garantir o pagamento da dívida, não despojar o devedor de seu imóvel. Portanto, enquanto houvesse possibilidade de o devedor pagar a dívida, este direito deveria ser preservado.

2.4 Jurisprudência Anterior à Lei 13.465/2017

A jurisprudência do STJ anterior à Lei 13.465/2017 reconhecia amplamente o direito de purgação da mora. Diversos acórdãos do STJ confirmavam que o devedor tinha direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, mesmo após a consolidação da propriedade no credor.

Esta jurisprudência oferecia segurança ao devedor, mas criava incerteza ao credor, que não sabia se conseguiria vender o imóvel em leilão ou se o devedor purgaria a mora no último momento. Esta incerteza afetava o valor de venda do imóvel em leilão, reduzindo o valor que o credor conseguia recuperar.

3. ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI 13.465/2017

3.1 Contexto de Edição

A Lei 13.465/2017 foi editada no contexto de reforma do regime de regularização fundiária urbana e rural. Embora o foco principal da lei fosse a regularização fundiária, a lei também introduziu alterações significativas no regime de alienação fiduciária imobiliária, através da inclusão do parágrafo 2º-B no artigo 27 da Lei 9.514/1997.

Estas alterações foram motivadas pela necessidade de aumentar a segurança jurídica do credor e de tornar mais eficiente o procedimento de execução da garantia. O objetivo era permitir que o credor conseguisse recuperar o imóvel de forma mais rápida e segura, aumentando assim a disponibilidade de crédito imobiliário.

3.2 Alterações ao Artigo 27 da Lei 9.514/1997

A Lei 13.465/2017 introduziu o parágrafo 2º-B no artigo 27 da Lei 9.514/1997, que estabelece: "Após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o devedor fiduciante não poderá mais purgar a mora, sendo-lhe assegurado apenas o direito de preferência para adquirir o imóvel, nos termos do parágrafo 2º-B".

Esta alteração representa mudança paradigmática no regime de alienação fiduciária. Antes da lei, o devedor tinha direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação. Após a lei, o devedor perde este direito após a consolidação da propriedade no credor, mantendo apenas o direito de preferência para adquirir o imóvel.

O direito de preferência é direito muito mais limitado que o direito de purgação da mora. Enquanto a purgação da mora permite que o devedor recupere a propriedade do imóvel pagando a dívida, o direito de preferência apenas permite que o devedor tenha preferência para adquirir o imóvel, mas deve pagar o preço de mercado do imóvel, não apenas a dívida.

3.3 Direito de Preferência

O direito de preferência previsto pela Lei 13.465/2017 é regulado pelo parágrafo 2º-B do artigo 27 da Lei 9.514/1997. Este direito permite que o devedor fiduciante tenha preferência para adquirir o imóvel em relação a terceiros, mas não em relação ao credor fiduciário.

O direito de preferência deve ser exercido antes da venda do imóvel em leilão. O devedor tem direito de ser notificado sobre a venda e de exercer o direito de preferência dentro de prazo estabelecido.

A Lei 13.465/2017 não estabelece claramente o prazo para exercício do direito de preferência, nem o preço pelo qual o imóvel deve ser oferecido ao devedor. Estas questões permanecem controvertidas e foram parcialmente esclarecidas pelo julgado da Segunda Seção do STJ.

3.4 Questões Controvertidas

A Lei 13.465/2017 deixou várias questões controvertidas que geraram jurisprudência conflitante nos tribunais estaduais. Primeira questão: a lei se aplica a contratos celebrados antes de sua vigência? A resposta não era clara, gerando interpretações diferentes nos tribunais.

Segunda questão: qual é o critério para determinar se a lei se aplica? Deve-se considerar a data do contrato ou a data da consolidação da propriedade? Novamente, a resposta não era clara.

Terceira questão: qual é o alcance do direito de preferência? Em que condições pode ser exercido? Qual é o prazo? Estas questões também não eram claras.

Estas questões controvertidas motivaram a suspensão de diversos processos no STJ, aguardando a definição de precedente sobre o tema. Finalmente, em fevereiro de 2026, a Segunda Seção do STJ definiu as respostas a estas questões.

4. O JULGADO DA SEGUNDA SEÇÃO DO STJ (TEMA 1.288)

4.1 Identificação do Julgado

O julgado que analisamos é resultado do julgamento do Tema 1.288 pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, em fevereiro de 2026, através do Recurso Especial nº 2.126.726 (REsp 2.126.726). O relator do julgado foi o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. O julgamento foi realizado em formato de recurso repetitivo, o que significa que a decisão estabelece precedente vinculante para todos os processos semelhantes em tramitação na Justiça.

O processo originário envolvia um banco que questionava acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que havia permitido a purgação da mora após a consolidação da propriedade, mesmo após a vigência da Lei 13.465/2017. O STJ reformou o acórdão do TJSP, estabelecendo que, após a consolidação da propriedade e a vigência da Lei 13.465/2017, o devedor não pode mais purgar a mora, tendo apenas o direito de preferência.

4.2 Primeira Tese Aprovada

A primeira tese aprovada pelo STJ estabelece: "Antes da entrada em vigor da Lei 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do artigo 34 do Decreto-Lei 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário".

Esta tese estabelece que, para contratos celebrados antes da Lei 13.465/2017, se a propriedade foi consolidada no credor e a mora foi purgada (ou seja, o devedor pagou a dívida) antes da vigência da lei, o ato de consolidação deve ser desfeito e o contrato retomado. Isto significa que o devedor recupera a propriedade do imóvel.

A fundamentação desta tese é baseada no conceito de "ato jurídico perfeito", previsto no artigo 34 do Decreto-Lei 70/1966. O ato jurídico perfeito é ato que foi praticado de acordo com a legislação vigente naquele momento e que já se consumou. A Lei 13.465/2017 não pode prejudicar atos jurídicos perfeitos, ou seja, atos que já se completaram antes de sua vigência.

4.3 Segunda Tese Aprovada

A segunda tese aprovada pelo STJ estabelece: "A partir da entrada em vigor da Lei 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 parágrafo 2º-B do artigo 27 da Lei 9.514/1997".

Esta tese estabelece que, para contratos celebrados antes ou depois da Lei 13.465/2017, se a consolidação da propriedade ocorreu após a vigência da lei e a mora não foi purgada antes da vigência da lei, o devedor não pode mais purgar a mora, tendo apenas o direito de preferência para adquirir o imóvel.

A fundamentação desta tese é que a Lei 13.465/2017 alterou o regime jurídico da alienação fiduciária, limitando o direito de purgação da mora após a consolidação da propriedade. Esta alteração se aplica a todos os contratos, independentemente de quando foram celebrados, desde que a consolidação da propriedade e a purgação da mora ocorram após a vigência da lei.

4.4 Critério de Aplicação da Lei

O STJ estabeleceu um critério importante para determinar qual lei se aplica: não é a data do contrato que importa, mas sim a ocorrência da consolidação da propriedade e da purgação da mora. Conforme explicado pelo Ministro Villas Bôas Cueva:

"Reconheceu-se, assim, a aplicação da Lei 13.465/2017 aos contratos anteriores à sua edição, considerando, ao invés da data da contratação, a ocorrência da consolidação da propriedade e a data da purga da mora como elementos condicionantes. Caso já tenha ocorrido a purga da mora antes da vigência da lei, consideram-se atos jurídicos perfeitos, aplicando-se a legislação anterior".

Este critério é importante porque significa que a Lei 13.465/2017 se aplica retroativamente a contratos celebrados antes de sua vigência, desde que a consolidação da propriedade e a purgação da mora ocorram após a vigência da lei. Isto oferece maior proteção ao credor, mas também suscita questões sobre a constitucionalidade da aplicação retroativa da lei.

5. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA DO JULGADO

5.1 Fundamento Constitucional: Ato Jurídico Perfeito

A fundamentação constitucional do julgado é baseada no conceito de "ato jurídico perfeito", previsto no artigo 34 do Decreto-Lei 70/1966 e na Constituição Federal. O ato jurídico perfeito é ato que foi praticado de acordo com a legislação vigente naquele momento e que já se consumou, ou seja, o direito correspondente foi exercido e a situação não pode mais ser modificada por lei que venha a ser aprovada depois.

A Constituição Federal estabelece, no artigo 5º, inciso XXXVI, que "a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada". Este princípio constitucional protege atos que já se completaram antes da vigência de nova lei.

No contexto da alienação fiduciária, o STJ entendeu que, se a purgação da mora ocorreu antes da vigência da Lei 13.465/2017, trata-se de ato jurídico perfeito que não pode ser prejudicado pela lei nova. Portanto, o devedor que purgou a mora antes da vigência da lei tem direito de recuperar a propriedade do imóvel, mesmo que a consolidação da propriedade tenha ocorrido antes da purgação.

5.2 Fundamento Jurídico: Interpretação da Lei 13.465/2017

A fundamentação jurídica do julgado também se baseia na interpretação da Lei 13.465/2017. O STJ entendeu que a lei alterou o regime jurídico da alienação fiduciária, limitando o direito de purgação da mora após a consolidação da propriedade. Esta alteração se aplica a todos os contratos, independentemente de quando foram celebrados, desde que a consolidação da propriedade e a purgação da mora ocorram após a vigência da lei.

O parágrafo 2º-B do artigo 27 da Lei 9.514/1997, introduzido pela Lei 13.465/2017, estabelece claramente que "após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o devedor fiduciante não poderá mais purgar a mora". O STJ interpretou este dispositivo literalmente, entendendo que ele proíbe a purgação da mora após a consolidação.

5.3 Fundamento Jurídico: Segurança Jurídica

O STJ também fundamentou o julgado na necessidade de segurança jurídica. O Ministro Villas Bôas Cueva argumentou que a Lei 13.465/2017 foi editada com o objetivo de aumentar a segurança jurídica do credor e de tornar mais eficiente o procedimento de execução da garantia. Permitir que o devedor purgue a mora após a consolidação da propriedade, mesmo após a vigência da lei, prejudicaria este objetivo.

Além disso, o STJ entendeu que a aplicação da lei nova aos contratos anteriores, desde que a consolidação da propriedade e a purgação da mora ocorram após a vigência da lei, oferece segurança jurídica ao mercado, permitindo que as partes saibam qual lei se aplica.

5.4 Crítica ao Posicionamento do TJSP

O STJ criticou explicitamente o posicionamento do Tribunal de Justiça de São Paulo, que havia permitido a purgação da mora após a consolidação da propriedade, mesmo após a vigência da Lei 13.465/2017. O Ministro Villas Bôas Cueva argumentou que este posicionamento "diverge da jurisprudência firmada no repetitivo".

O STJ entendeu que o TJSP havia aplicado incorretamente a lei, permitindo a purgação da mora em situação que a Lei 13.465/2017 claramente proíbe. O STJ reformou o acórdão do TJSP, estabelecendo que o devedor não pode purgar a mora após a consolidação da propriedade, tendo apenas o direito de preferência.

6. IMPLICAÇÕES PRÁTICAS PARA CREDITORES E DEVEDORES

6.1 Implicações para Credores

O julgado da Segunda Seção do STJ oferece implicações práticas importantes para credores fiduciários. Primeira implicação: maior segurança jurídica. O credor agora sabe que, após a consolidação da propriedade e a vigência da Lei 13.465/2017, o devedor não pode mais purgar a mora. Isto oferece segurança ao credor de que conseguirá vender o imóvel em leilão sem o risco de o devedor purgar a mora no último momento.

Segunda implicação: maior eficiência na execução da garantia. O credor pode agora proceder com o leilão do imóvel com maior confiança de que o devedor não purgará a mora. Isto permite que o credor execute a garantia de forma mais rápida e eficiente.

Terceira implicação: maior valor de venda do imóvel. Como o devedor não pode mais purgar a mora, o imóvel pode ser vendido em leilão com maior valor, pois os potenciais compradores não precisam se preocupar com o risco de o devedor purgar a mora e recuperar o imóvel.

Quarta implicação: aplicação retroativa da lei. O credor pode agora aplicar a Lei 13.465/2017 a contratos celebrados antes de sua vigência, desde que a consolidação da propriedade e a purgação da mora ocorram após a vigência da lei. Isto oferece ao credor maior flexibilidade na execução de contratos antigos.

6.2 Implicações para Devedores

O julgado da Segunda Seção do STJ oferece implicações práticas importantes para devedores fiduciários, muitas delas desfavoráveis. Primeira implicação: perda do direito de purgação da mora. O devedor que não purgou a mora antes da vigência da Lei 13.465/2017 perde o direito de purgar a mora após a consolidação da propriedade. Isto significa que o devedor não pode mais recuperar a propriedade do imóvel pagando a dívida.

Segunda implicação: limitação do direito de preferência. O devedor mantém apenas o direito de preferência para adquirir o imóvel, mas este direito é muito mais limitado que o direito de purgação da mora. O devedor deve pagar o preço de mercado do imóvel, não apenas a dívida.

Terceira implicação: perda de oportunidade de recuperação. O devedor que deixou de purgar a mora antes da vigência da Lei 13.465/2017 perde a oportunidade de recuperar o imóvel, mesmo que posteriormente tenha recursos para pagar a dívida.

Quarta implicação: aplicação retroativa da lei. O devedor pode ver a Lei 13.465/2017 aplicada a contratos celebrados antes de sua vigência, prejudicando seus direitos. Isto suscita questões sobre a constitucionalidade da aplicação retroativa da lei.

6.3 Impacto no Mercado Imobiliário

O julgado da Segunda Seção do STJ tem implicações importantes para o mercado imobiliário. Primeira implicação: maior disponibilidade de crédito. Com maior segurança jurídica, os credores podem oferecer crédito imobiliário com taxas de juros menores, aumentando a disponibilidade de crédito no mercado.

Segunda implicação: maior eficiência na execução de garantias. Os credores podem executar as garantias de forma mais rápida e eficiente, reduzindo o tempo entre o inadimplemento e a venda do imóvel.

Terceira implicação: maior valor de venda de imóveis em leilão. Como o devedor não pode mais purgar a mora, os imóveis podem ser vendidos em leilão com maior valor, beneficiando os credores.

Quarta implicação: maior risco para devedores. Os devedores enfrentam maior risco de perder a propriedade do imóvel em caso de inadimplemento, pois não podem mais purgar a mora após a consolidação da propriedade.

7. EXEMPLOS PRÁTICOS DE APLICAÇÃO

7.1 Exemplo 1: Contrato Anterior à Lei, Consolidação Anterior à Lei, Purgação Anterior à Lei

Situação: João celebra contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária com o Banco A em 2010. O imóvel é financiado por R\$ 500.000. João deixa de pagar as prestações em 2015. O Banco A consolida a propriedade do imóvel em seu nome em 2016. João consegue recursos e purga a mora em 2017, pagando R\$ 550.000 (dívida + juros + multa + custas).

Análise: Neste caso, a purgação da mora ocorreu em 2017, antes da vigência da Lei 13.465/2017 (que entrou em vigor em 2017). Portanto, trata-se de ato jurídico perfeito. De acordo com a primeira tese aprovada pelo STJ, o ato de consolidação deve ser desfeito e o contrato retomado. João recupera a propriedade do imóvel.

Resultado: João recupera a propriedade do imóvel após pagar a dívida.

7.2 Exemplo 2: Contrato Anterior à Lei, Consolidação Anterior à Lei, Purgação Posterior à Lei

Situação: Maria celebra contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária com o Banco B em 2010. O imóvel é financiado por R\$ 800.000. Maria deixa de pagar as prestações em 2015. O Banco B consolida a propriedade do imóvel em seu nome em 2016. Maria consegue recursos e tenta purgar a mora em 2018, após a vigência da Lei 13.465/2017, pagando R\$ 900.000 (dívida + juros + multa + custas).

Análise: Neste caso, a consolidação da propriedade ocorreu em 2016, antes da vigência da Lei 13.465/2017. Entretanto, a purgação da mora foi tentada em 2018, após a vigência da lei. De acordo com a segunda tese aprovada pelo STJ, a Lei 13.465/2017 se aplica porque a purgação da mora foi tentada após sua vigência. Portanto, Maria não pode purgar a mora, tendo apenas o direito de preferência.

Resultado: Maria não recupera a propriedade do imóvel. Tem apenas o direito de preferência para adquirir o imóvel em leilão, devendo pagar o preço de mercado.

7.3 Exemplo 3: Contrato Anterior à Lei, Consolidação Posterior à Lei

Situação: Pedro celebra contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária com o Banco C em 2010. O imóvel é financiado por R\$ 600.000. Pedro deixa de pagar as

prestações em 2018. O Banco C consolida a propriedade do imóvel em seu nome em 2019, após a vigência da Lei 13.465/2017. Pedro consegue recursos e tenta purgar a mora em 2020, pagando R\$ 700.000 (dívida + juros + multa + custas).

Análise: Neste caso, tanto a consolidação da propriedade quanto a purgação da mora foram tentadas após a vigência da Lei 13.465/2017. De acordo com a segunda tese aprovada pelo STJ, a Lei 13.465/2017 se aplica. Portanto, Pedro não pode purgar a mora, tendo apenas o direito de preferência.

Resultado: Pedro não recupera a propriedade do imóvel. Tem apenas o direito de preferência para adquirir o imóvel em leilão, devendo pagar o preço de mercado.

7.4 Exemplo 4: Contrato Posterior à Lei

Situação: Ana celebra contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária com o Banco D em 2020, após a vigência da Lei 13.465/2017. O imóvel é financiado por R\$ 700.000. Ana deixa de pagar as prestações em 2022. O Banco D consolida a propriedade do imóvel em seu nome em 2023. Ana consegue recursos e tenta purgar a mora em 2024, pagando R\$ 800.000 (dívida + juros + multa + custas).

Análise: Neste caso, o contrato foi celebrado após a vigência da Lei 13.465/2017, portanto a lei se aplica desde o início. A Lei 13.465/2017 proíbe a purgação da mora após a consolidação da propriedade. Portanto, Ana não pode purgar a mora, tendo apenas o direito de preferência.

Resultado: Ana não recupera a propriedade do imóvel. Tem apenas o direito de preferência para adquirir o imóvel em leilão, devendo pagar o preço de mercado.

8. QUESTÕES QUE PERMANECEM CONTROVERTIDAS

8.1 Alcance do Direito de Preferência

Embora o STJ tenha estabelecido que o devedor tem direito de preferência após a Lei 13.465/2017, o julgado não esclarece completamente o alcance deste direito. Primeira questão: em que condições pode ser exercido? O devedor deve ser notificado sobre a venda do imóvel em leilão? Qual é o prazo para exercício do direito?

Segunda questão: qual é o preço pelo qual o imóvel deve ser oferecido ao devedor? Deve ser o preço de mercado? Deve ser o preço de leilão? O devedor pode oferecer um preço menor?

Terceira questão: o direito de preferência se estende a todas as fases de venda do imóvel, ou apenas a determinadas fases? Por exemplo, se o imóvel é vendido em leilão e depois revendido, o devedor tem direito de preferência na revenda?

8.2 Aplicação Retroativa da Lei

O STJ estabeleceu que a Lei 13.465/2017 se aplica a contratos celebrados antes de sua vigência, desde que a consolidação da propriedade e a purgação da mora ocorram após a vigência da lei. Entretanto, isto suscita questões sobre a constitucionalidade desta aplicação retroativa.

Primeira questão: é constitucional aplicar a Lei 13.465/2017 a contratos celebrados antes de sua vigência? O devedor que celebrou o contrato em 2010 esperava ter o direito de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação. É justo prejudicar este direito aplicando retroativamente a Lei 13.465/2017?

Segunda questão: qual é o fundamento constitucional para esta aplicação retroativa? O STJ fundamentou a decisão no conceito de ato jurídico perfeito, mas isto não resolve completamente a questão.

8.3 Purgação da Mora Anterior à Lei

O STJ estabeleceu que, se a purgação da mora ocorreu antes da vigência da Lei 13.465/2017, trata-se de ato jurídico perfeito que não pode ser prejudicado pela lei nova. Entretanto, isto suscita questões sobre como determinar se a purgação da mora ocorreu antes da vigência da lei.

Primeira questão: qual é o momento em que se considera que a purgação da mora ocorreu? É o momento em que o devedor oferece o pagamento? É o momento em que o credor recebe o pagamento? É o momento em que o credor reconhece a purgação?

Segunda questão: se o devedor oferece o pagamento antes da vigência da lei, mas o credor recusa e só aceita o pagamento após a vigência da lei, a purgação da mora ocorreu antes ou depois da vigência da lei?

8.4 Consolidação da Propriedade Anterior à Lei

O STJ estabeleceu que a Lei 13.465/2017 se aplica se a consolidação da propriedade ocorreu após sua vigência. Entretanto, isto suscita questões sobre como determinar se a consolidação da propriedade ocorreu antes ou depois da vigência da lei.

Primeira questão: qual é o momento em que se considera que a consolidação da propriedade ocorreu? É o momento em que o credor registra a consolidação no cartório de imóveis? É o momento em que o credor oferece o imóvel para venda em leilão?

Segunda questão: se o credor iniciou o procedimento de consolidação antes da vigência da lei, mas completou o registro após a vigência da lei, a consolidação ocorreu antes ou depois da vigência da lei?

9. ANÁLISE CRÍTICA E RECOMENDAÇÕES

9.1 Análise Crítica da Decisão

O julgado da Segunda Seção do STJ oferece segurança jurídica importante ao mercado imobiliário, mas também suscita questões críticas sobre a proteção dos direitos dos devedores.

Primeira crítica: a decisão favorece excessivamente os credores. A Lei 13.465/2017 foi editada com o objetivo de aumentar a segurança jurídica do credor, mas a decisão do STJ vai além, aplicando a lei retroativamente a contratos celebrados antes de sua vigência. Isto prejudica devedores que celebraram contratos esperando ter o direito de purgar a mora.

Segunda crítica: a decisão não oferece proteção suficiente ao direito de preferência. O STJ estabeleceu que o devedor tem direito de preferência, mas não esclareceu como este direito deve ser exercido, em que condições, e qual é o preço. Isto deixa o direito de preferência vago e de difícil exercício prático.

Terceira crítica: a decisão não considera adequadamente a situação de devedores em dificuldade financeira. Muitos devedores deixam de pagar as prestações não por má-fé, mas por dificuldade financeira. A decisão do STJ oferece pouca proteção a estes devedores, permitindo que percam a propriedade do imóvel sem oportunidade de recuperá-lo.

9.2 Recomendações para Aplicação Prática

Com base na análise realizada, oferecemos as seguintes recomendações para aplicação prática da decisão:

Para Credores: Recomendamos que os credores utilizem a segurança jurídica oferecida pela decisão do STJ para oferecer crédito imobiliário com taxas de juros menores. Recomendamos também que os credores estabeleçam procedimentos claros para notificação do devedor sobre o direito de preferência e para exercício deste direito.

Para Devedores: Recomendamos que os devedores entendam que, após a Lei 13.465/2017, o direito de purgação da mora é limitado. Recomendamos que os devedores que deixam de pagar as prestações procurem negociar com o credor antes da consolidação da propriedade. Recomendamos também que os devedores conheçam seus direitos de preferência e procurem exercê-los se a propriedade for consolidada.

Para Tribunais: Recomendamos que os tribunais estaduais apliquem consistentemente a decisão do STJ, evitando interpretações divergentes. Recomendamos também que os tribunais esclareçam as questões que permanecem controvertidas, particularmente quanto ao alcance do direito de preferência.

Para Legisladores: Recomendamos que o Congresso Nacional considere editar legislação que esclareça as questões controvertidas deixadas em aberto pela Lei 13.465/2017 e pela decisão do STJ. Recomendamos particularmente que seja estabelecido claramente o alcance do direito de preferência, as condições para seu exercício, e o preço pelo qual o imóvel deve ser oferecido ao devedor.

9.3 Perspectivas Futuras

A decisão do STJ sobre alienação fiduciária e Lei 13.465/2017 provavelmente gerará novas questões jurídicas que demandarão esclarecimento futuro. Primeira perspectiva: possível reforma legislativa. O Congresso Nacional pode considerar editar legislação que esclareça as questões controvertidas deixadas em aberto.

Segunda perspectiva: possível revisão jurisprudencial. À medida que os casos chegarem aos tribunais, a jurisprudência pode evoluir para esclarecer as questões controvertidas.

Terceira perspectiva: possível discussão sobre constitucionalidade. A aplicação retroativa da Lei 13.465/2017 pode ser questionada em ações de inconstitucionalidade, levando o Supremo Tribunal Federal a se pronunciar sobre a questão.

10. CONCLUSÕES

10.1 Síntese dos Achados

O julgado da Segunda Seção do STJ sobre alienação fiduciária e Lei 13.465/2017 estabelece regras importantes sobre os efeitos da quitação da dívida em contratos de financiamento imobiliário com alienação fiduciária. A decisão diferencia as situações anteriores e posteriores à Lei 13.465/2017, oferecendo segurança jurídica ao mercado imobiliário.

A primeira tese aprovada estabelece que, para contratos celebrados antes da Lei 13.465/2017, se a propriedade foi consolidada no credor e a mora foi purgada antes da vigência da lei, o ato de consolidação deve ser desfeito e o contrato retomado. Isto oferece proteção ao devedor que purgou a mora antes da vigência da lei.

A segunda tese aprovada estabelece que, para contratos celebrados antes ou depois da Lei 13.465/2017, se a consolidação da propriedade ocorreu após a vigência da lei e a mora não foi purgada antes da vigência da lei, o devedor não pode mais purgar a mora, tendo apenas o direito de preferência. Isto oferece segurança ao credor, permitindo que execute a garantia de forma mais eficiente.

10.2 Respostas às Questões Iniciais

O julgado responde às questões jurídicas que motivaram a pesquisa. Primeira questão: qual é o efeito da quitação da dívida em contrato de alienação fiduciária celebrado antes da Lei 13.465/2017, quando a propriedade já foi consolidada no credor? A resposta é que, se a mora foi purgada antes da vigência da lei, o ato de consolidação deve ser desfeito e o contrato retomado.

Segunda questão: qual é o efeito da quitação da dívida em contrato de alienação fiduciária quando a consolidação da propriedade ocorreu após a vigência da Lei 13.465/2017? A resposta é que o devedor não pode mais purgar a mora, tendo apenas o direito de preferência.

Terceira questão: como aplicar a Lei 13.465/2017 a contratos celebrados antes de sua vigência? A resposta é que deve-se considerar a data da consolidação da propriedade e da purgação da mora, não a data do contrato.

10.3 Contribuições para o Direito Imobiliário

O julgado da Segunda Seção do STJ oferece contribuições importantes para o direito imobiliário brasileiro. Primeira contribuição: esclarecimento do regime de alienação fiduciária após a Lei 13.465/2017. A decisão oferece segurança jurídica ao mercado imobiliário, permitindo que credores e devedores saibam qual é a lei aplicável.

Segunda contribuição: definição de critério para aplicação retroativa de lei. A decisão estabelece que a Lei 13.465/2017 se aplica a contratos celebrados antes de sua vigência, desde que a consolidação da propriedade e a purgação da mora ocorram após a vigência da lei. Este critério oferece segurança jurídica ao mercado.

Terceira contribuição: proteção do conceito de ato jurídico perfeito. A decisão reafirma a importância do conceito de ato jurídico perfeito, protegendo atos que já se completaram antes da vigência de nova lei.

10.4 Perspectivas Futuras

O julgado da Segunda Seção do STJ abre perspectivas futuras importantes para o desenvolvimento do direito imobiliário brasileiro. Primeira perspectiva: possível reforma legislativa para esclarecer questões controvertidas. O Congresso Nacional pode considerar editar legislação que esclareça as questões deixadas em aberto pelo STJ.

Segunda perspectiva: possível evolução jurisprudencial. À medida que os casos chegarem aos tribunais, a jurisprudência pode evoluir para esclarecer as questões controvertidas.

Terceira perspectiva: possível discussão sobre constitucionalidade. A aplicação retroativa da Lei 13.465/2017 pode ser questionada em ações de inconstitucionalidade, levando o Supremo Tribunal Federal a se pronunciar sobre a questão.

O julgado da Segunda Seção do STJ representa passo importante na evolução do direito imobiliário brasileiro, oferecendo segurança jurídica ao mercado imobiliário, mas também suscitando questões importantes que demandam atenção futura.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. "Estatísticas de Crédito Imobiliário." Brasília, 2026. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/>

BRASIL. Constituição Federal de 1988. "Constituição da República Federativa do Brasil." Diário Oficial da União, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.html

BRASIL. Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966. "Institui o Sistema de Financiamento da Habitação, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e dá outras providências." Diário Oficial da União, 1966. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0070.html

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. "Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a Liquidação de Créditos Decorrentes de Ações Judiciais contra a União, a Autarquias e Fundações Públicas, sobre a Liquidação e Inscrição de Débitos pela União, Autarquias e Fundações Públicas perante suas Credoras e dá outras providências." Diário Oficial da União, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.html

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. "Dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário, institui a alienação fiduciária de bem imóvel, altera disposições do Código Civil, das Leis nos 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.864, de 29 de novembro de 1965, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dá outras providências." Diário Oficial da União, 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.html

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). "Mercado imobiliário 2025." Brasília, 2026. Disponível em: <https://cbic.org.br/>

CHALHUB, Melhim Namem. Alienação Fiduciária. 5ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

FARIAS, Cristiano Chaves de; Rosenvald, Nelson. Direitos Reais. 8ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. 21ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Vol. IV - Direitos Reais. 24ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). Segunda Seção. Recurso Especial nº 2.126.726/SP. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em 19 de fevereiro de 2026. Publicado em 19 de fevereiro de 2026. Tema 1.288. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/>

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. Vol. 4. 17ª edição. São Paulo: Atlas, 2017.