

Devedores ganham direito de até auto de arrematação

Em contratos de financiamento imobiliário celebrados antes da Lei da Regularização de Imóveis Urbanos (Lei nº 9.514/97), este regime anterior assegura ao devedor o direito de até a assinatura do auto de arrematação que comprova bem em leilão judicial.

Com base neste entendimento, a 1ª Turma do Tribunal assegurou a um casal de devedores fiduciários o direito de até a assinatura do auto de arrematação de um bem imóvel, em uma decisão de primeira instância que havia indeferido o pedido.

O contrato em questão foi firmado em 2009, portanto, antes da Lei 13.465/2017. Desde que o prazo para purgação passou a ser de 90 dias, a propriedade em nome do credor fiduciário não pode ser vendida até a assinatura do auto de arrematação. O devedor argumentou nos autos que não deve ser submetido às regras mais restritivas.

Derrota revertida

O juízo de primeiro grau rejeitou o pedido, pois o contrato continha encargos abusivos e o argumento sobre o prazo para purgação não era aplicável.

O argumento, contudo, foi acatado em segunda instância. O desembargador federal Cotrim Guimarães, relator do acórdão, afirmou que as alterações da Lei 13.465/2017, que restringem o prazo de purgação, não se aplicam a contratos celebrados antes da sua vigência.

No caso concreto, verifica-se que o contrato de financiamento imobiliário contém cláusula de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário atualizada (id 430071558). Destarte, devem ser aplicadas as regras do art. 9.514/97, afirmou o desembargador. O casal na ação.

Clique aqui para ler a decisão

Agravo de instrumento 5028379-64.2025.4.03.0000

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-dez-07/devedores-ganham-direito>