

Lei de 2017 reduziu prazo para quitar imóvel financiado, decide STJ

Com a entrada em vigor da [Lei 13.465/2017](#), o devedor fiduciante perdeu o direito de quitar a dívida do imóvel depois que a propriedade passa oficialmente para o nome do banco.

A conclusão é da 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, que fixou tese vinculante no julgamento do Tema 1.288 dos recursos repetitivos.

Trata-se da reafirmação de um entendimento. Em 2023, o colegiado julgou um recurso contra uma tese firmada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo em incidente de resolução de demandas repetitivas (IRDR).

A posição deveria ser vinculante, mas nunca foi incorporada pelo tribunal paulista. Foi o que levou à afetação de mais um recurso para julgamento sob o rito dos repetitivos.

Alienação fiduciária

O caso trata de contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária. Nele, o comprador oferece o bem adquirido como garantia. Ele pode exercer a posse, mas a propriedade é da instituição financeira que concedeu o financiamento.

Se o comprador deixa de pagar o financiamento, o banco registra a propriedade fiduciária em seu nome e leva o bem a leilão para arrecadar o valor que quitará a dívida.

Até a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, o devedor poderia evitar o leilão com o pagamento da dívida (purgação da mora) até a assinatura do auto de arrematação.

Essa possibilidade deixou de existir com a introdução do parágrafo 2º-B no artigo 27 da Lei 9.514/1997, que regula a alienação fiduciária no país. Desde então, após a consolidação da propriedade, ou seja, da transferência oficial do imóvel para o banco, o devedor tem apenas a preferência no leilão.

Incidência da Lei

Ao julgar o IRDR, o TJ-SP decidiu que, nos casos em que o contrato foi assinado antes da Lei 13.465/2017, é possível pagar a dívida após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, evitando a perda do imóvel.

Em 2023, o STJ mudou essa posição ao decidir que, se a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário ocorreu na vigência da nova lei, não é mais possível efetuar o pagamento da dívida. Nesta semana, o colegiado reafirmou a posição.

Relator do recurso julgado, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva apontou que a aplicação da Lei 13.465/2017 deve considerar a data da consolidação da propriedade em nome do credor, e que é irrelevante a data de assinatura do contrato.

“Nos casos em que consolidação ocorreu após entrada em vigor da Lei 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”, explicou.

Tese aprovada

O colegiado aprovou a seguinte tese:





Antes de a Lei 13.465/2017 entrar em vigor, quando a propriedade já havia sido consolidada e o devedor quitava a dívida atrasada — como prevê o artigo 34 do Decreto-Lei 70/1966 — era obrigatório desfazer a consolidação da propriedade e reativar o contrato de financiamento imobiliário.

Após a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, quando a propriedade já está consolidada e a dívida não é quitada, o devedor passa a ter apenas um direito: a preferência na compra do imóvel, conforme o §2º-B do artigo 27 da Lei 9.514/1997.

REsp 2.126.726

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-dez-13/lei-de-2017-restringiu-o-prazo-de-quitacao-pelo-devedor-fiduciante-decide-stj/>