

Banco deve dar chance de quitar a dívida antes de alienação do bem

03/06/2025

O devedor tem direito de viabilizar a regularização das parcelas em atraso antes da alienação do bem que foi financiado.

Com esse entendimento, a juíza Lívia Santos Teixeira de Freitas, da 2ª Vara de Itanhaém (SP), declarou quitada a dívida de uma consumidora e de uma empresa com um banco.

A mulher e a empresa financiaram um imóvel com um banco e deixaram de pagar algumas parcelas do contrato por dificuldades financeiras. O banco, então, pediu a penhora do bem.

Antes disso, porém, a mulher e a empresa tentaram quitar as parcelas em atraso. Primeiro, as autoras procuraram o Cartório de Registro de Imóveis, mas foram informadas de que o prazo para saldar a dívida havia se esgotado. Depois, procuraram o banco, que as orientou a entrar em contato com o escritório de advocacia que o defende. O escritório também não resolveu a questão.

Assim, elas ajuizaram uma ação de consignação de pagamento contra o banco (em que se permite ao devedor depositar em juízo a quantia devida). O banco se defendeu, no processo, alegando que não houve comprovação da recusa dos pagamentos pelo cartório e pelo escritório.

A juíza avaliou que as autoras comprovaram, por meio de áudios transcritos, que o réu criou obstáculos. Em vez de viabilizar o pagamento, a instituição financeira exigiu a quitação integral e imediata do débito, condição não estabelecida em lei ou contrato. Para a magistrada, ficou evidenciada a boa-fé das devedoras, que tiveram seu pedido deferido.

“As autoras demonstraram, por meio dos diálogos transcritos, que o réu criou obstáculos à purgação da mora. Em vez de viabilizar o pagamento das parcelas em atraso, a instituição financeira exigiu a quitação integral e imediata do débito, condição não estabelecida em lei ou contrato para a regularização da pendência nesta fase”, afirmou a juíza.

“A Lei 9.514/1997, em seu artigo 26, § 1º, faculta expressamente ao devedor fiduciante a purgação da mora. É um direito do devedor, portanto, buscar a regularização de sua situação antes que medidas expropriatórias mais gravosas sejam efetivadas. Ademais, constitui princípio basilar das relações contratuais que o credor não deve impor dificuldades desarrazoadas ao devedor que manifesta a intenção e dispõe dos meios para adimplir sua obrigação.”

Miguel Carvalho Batista, advogado da Carvalho Batista Advocacia Especializada, representou as autoras.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1007869-38.2024.8.26.0266

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jun-03/banco-deve-dar-chance-de-quitar-a-divida-antes-de-alienacao-do-bem/>

