

# TRF-3 permite quitação de dívida atrasada de imóvel até arrematação

14/05/2025

A [Lei 13.465/2017](#), que reduziu o prazo possível para quitação de uma dívida imobiliária após a alienação fiduciária, não se aplica ao imóvel financiado antes de a legislação entrar em vigor.

Com esse entendimento, a 1ª Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região autorizou um devedor a quitar uma dívida atrasada até a data da assinatura de um eventual auto de arrematação do imóvel, mesmo após a consolidação da propriedade em nome da Caixa Econômica Federal.

A alienação fiduciária é uma forma de garantia para contratos de financiamento. No caso do Programa Minha Casa, Minha Vida, do governo federal, o devedor transfere a propriedade do imóvel para a Caixa até que a dívida seja totalmente paga.

Após a liquidação do financiamento, o devedor retoma a propriedade do imóvel. Mas, se deixar de pagar alguma parcela, a Caixa pode pedir a um cartório a consolidação da propriedade em seu nome.

O caso trata de um contrato de financiamento do Minha Casa, Minha Vida com alienação fiduciária, firmado em 2016. A propriedade do imóvel foi consolidada em nome da Caixa após atrasos nos pagamentos. Houve um leilão, no qual o imóvel não foi arrematado.

O devedor acionou a Justiça e alegou que tinha direito a quitar a dívida até a assinatura de um eventual auto de arrematação. Ele argumentou que a situação era grave porque, após o leilão sem arrematação, a Caixa poderia efetuar a venda direta do imóvel. A 4ª Vara Federal de Campinas (SP) negou o pedido.

## Fundamentação

No TRF-3, o desembargador Herbert de Bruyn, relator do caso, explicou que a [Lei 9.514/1997](#) permitia, no financiamento imobiliário, a quitação da dívida atrasada até a assinatura do auto de arrematação.

Mas a Lei 13.465/2017 restringiu tal possibilidade aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca — o que não inclui os contratos de alienação fiduciária do Minha Casa, Minha Vida.

Segundo o magistrado, a mudança não se aplica aos contratos firmados antes de 2017. Para ele, se, à época da assinatura do contrato, a legislação permitia a quitação da dívida atrasada até determinado momento, uma nova lei não pode reduzir o tempo para exercício desse direito — até porque, se a regra fosse essa desde o início, talvez a parte sequer firmasse o contrato.

Como o contrato assinado pelo autor é de 2016, de Bruyn afastou a aplicação da lei de 2017 e decidiu que a possibilidade de quitar a dívida atrasada “deve se estender até a data da assinatura do auto de arrematação, e não somente até a data da consolidação da propriedade”.

O autor foi representado pelo escritório **Maschio & Pionório Advocacia**.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão**  
**Processo 5006383-62.2024.4.03.6105**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mai-14/trf-3-permite-quitacao-de-divida-atrasada-de-imovel-ate-arrematacao/>

