

TJ-SP mantém decisão que reconhece direito de quitação da dívida antes de auto de arrematação

As mudanças promovidas pela Lei da Regularização Fundiária (Lei 13.465/2017) têm aplicação restrita aos contratos firmados sob a sua vigência. Desse modo, os acordos firmados antes disso são regidos pela legislação anterior, e a quitação de dívida antes da assinatura do auto de arrematação é permitida.

Esse foi o [entendimento](#) da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo para confirmar decisão que concedeu ao autor de uma ação anulatória com pedido de revisão contratual o direito a pagar a dívida de um financiamento que estava atrasada antes da assinatura do auto de arrematação de um imóvel.

A decisão foi provocada por apelação da instituição financeira credora sob a alegação de que a decisão que reconheceu o direito do autor de quitar a dívida em atraso e impedir o leilão de imóvel foi *extra petita* — quando o juiz decide sobre algo que não foi solicitado. No recurso, a credora afirmou que não foi formulado pedido de quitação contratual.

Legislação anterior

Ao analisar o caso, o relator, desembargador Hugo Crepaldi, afastou a alegação da autora do recurso de que após a entrada em vigor da Medida Provisória 759/2016, posteriormente convertida na Lei 13.465/2017, não se admite mais o pagamento da dívida atrasada depois da consolidação da propriedade no nome do credor.

“Conforme corretamente constou na sentença impugnada, deve-se considerar, a priori, que a Lei 13.465/17 entrou em vigor em setembro de 2017, alterando consideravelmente o texto da Lei 9.514/97. No entanto, a assinatura do contrato ocorreu em data anterior à entrada em vigor dos novos dispositivos legais, razão pela qual se aplica ao presente caso a legislação sem as suas mais recentes alterações”, sustentou.

O relator também refutou o argumento da instituição financeira de que o valor depositado em juízo não seria suficiente para a quitação da dívida. “No caso em tela, agiu bem magistrado *a quo* ao considerar que o depósito judicial realizado nos autos foi suficiente para comprovar não só a purga da mora, como a integral quitação do contrato”, resumiu, ao constatar que o valor foi definido por meio de perícia contábil. O entendimento foi unânime.

A parte apelada foi defendida na ação pelo advogado **Orlando Anzoategui Jr.**, da banca Anzoategui Advogados.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1011809-69.2019.8.26.0562



Desembargadores explicaram que contrato foi firmado antes da entrada em vigor Lei 13.465 e quitação de dívida segue válida

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-set-04/tj-sp-mantem-decisao-que-reconhece-direito-de-quitacao-da-divida-antes-de-auto-de-arrematacao/>