

Dicoge 5.1**COMUNICADO CG Nº 803/2025**

PROCESSO CG Nº 2024/168768 – SÃO PAULO – CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA **divulga** a r. decisão proferida pelo Exmo. Sr. Ministro Corregedor Nacional de Justiça nos autos do Pedido de Providências nº 0002125-91.2025.2.00.0000 – E. CNJ, para ciência e cumprimento imediato pelos Oficiais de Registro de Imóveis deste Estado de São Paulo do quanto decidido pela E. Corregedoria Nacional de Justiça.

**Conselho Nacional de Justiça**

Autos: PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - 0002125-91.2025.2.00.0000
Requerente: ASSOCIACAO BRASILEIRA DE DEFESA DOS CLIENTES E CONSUMIDORES DE OPERACOES FINANCEIRAS E BANCARIAS
Requerido: CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA

EMENTA

EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PURGA DA MORA EM CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. PROCEDÊNCIA EM PARTE.

DECISÃO

Trata-se de pedido formulado pela Associação Brasileira de Defesa dos Clientes e Consumidores de Operações Financeiras e Bancárias (ABRADEB) dirigido à esta Corregedoria Nacional de Justiça, com o objetivo de que seja promovida a inclusão, no Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial, de dispositivo que estabeleça a obrigatoriedade de intimação do devedor fiduciante, em contratos de alienação fiduciária de bens imóveis para fins habitacionais, acerca da possibilidade de purgação da mora em até 45 (quarenta e cinco) dias da intimação feita pelo oficial de registro de imóvel para a satisfação da dívida vencida e não paga.

Segundo alega a requerente, a Lei n. 13.465/2017 introduziu alteração na Lei nº 9.514/1997, ao incluir o art. 26-A e seus parágrafos, prevendo que, nos financiamentos para aquisição de imóvel residencial, o devedor fiduciante pode purgar a mora não apenas no prazo de 15 (quinze) dias, conforme o art. 26, mas também até o momento anterior à averbação da consolidação da propriedade em nome do credor, o que, na prática, ampliaria o prazo para até 45 (quarenta e cinco) dias.

A ABRADEB sustenta que os cartórios de registro de imóveis, em sua maioria, continuam a expedir intimações limitadas ao prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, o que comprometeria o direito dos mutuários habitacionais e configuraria nulidade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária.

Diante desse contexto, requer a edição de normativo para orientar a prática extrajudicial em todo o território nacional.



Conselho Nacional de Justiça

Foi juntado aos autos o Ofício 1ªSec/I/E/nº 80/2025, da Primeira Secretaria da Câmara dos Deputados (Id. 6009580), oriundo do Processo SEI/CNJ n. 06184/2025, por meio do qual o Deputado Federal Carlos Veras encaminha cópia da indicação nº 284/2025, de autoria do Senhor Deputado Evair Vieira de Melo que "Sugere ao Conselho Nacional de Justiça que adote providências para garantir a implementação da alteração legislativa promovida pela Lei nº 13.465/2017 nas práticas dos cartórios estaduais."

A sugestão da Câmara dos Deputados vai na mesma direção da pretensão da requerente, no sentido de que o devedor ou terceiro fiduciário de alienação fiduciária dispõe de um total de 45 dias para regularizar o débito, isto é, 15 dias, previsto no artigo 26, §1º, e a ampliação do prazo disponível para a regularização de débitos em mora em mais 30 dias, fixado no artigo 26-A, §§1º e 2º da Lei n. 9.514/97.

Informa que diversos cartórios ainda não implementaram essa mudança, o que tem gerado insegurança jurídica e prejuízos aos mutuários.

Afirma que a segurança jurídica e a padronização dos serviços extrajudiciais são essenciais para garantir a confiança dos cidadãos no sistema cartorário brasileiro, fazendo-se necessário que o CNJ atue de maneira enérgica para assegurar a observância dessa implementação, uma vez que a falta de adaptação dos cartórios além de ferir princípios basilares do direito administrativo e do serviço público, pode resultar em danos aos usuários desses serviços, comprometendo a confiança e a transparência que são essenciais para a atuação dos cartórios em todo o território nacional.

É o relatório. Decido.

Com efeito, o art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/1997, estabelece que o devedor fiduciante deverá ser intimado a purgar a mora (satisfazer a prestação vencida e aquelas que venceram até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, legais, tributos, contribuições condominiais e despesas de cobrança e intimação) no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da intimação. Findo esse prazo sem a regularização da dívida, o credor poderá requerer a consolidação da propriedade fiduciária em seu nome.



Conselho Nacional de Justiça

Por sua vez, o § 2º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997, introduzido pela Lei nº 13.465/2017, e alterado pela Lei n. 14.711/2023, disciplina que, nos casos de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial (exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei n. 11.795/2008), “até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária”.

Confira-se a redação dos referidos dispositivos legais:

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

[...]

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que



Conselho Nacional de Justiça

trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 5º A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023) (Grifei)

O *caput* do art. 26-A delimita quatro procedimentos decorrentes de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial, quais sejam: a cobrança, a purgação da mora, a consolidação da propriedade fiduciária e o leilão, estabelecendo regras específicas para cada um dos procedimentos.

Assim, a extensão, ao devedor, ou terceiro fiduciante, da oportunidade de pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 da Lei até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária (que somente pode ocorrer após 30 dias após a expiração do prazo de 15 dias para a purgação da mora), convalidando o contrato de alienação fiduciária, não se confunde com a alteração do prazo legal de purgação da mora, apesar de, na prática, produzir os mesmos efeitos em relação aos contratos de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial.

Conforme se verifica dos documentos anexados pela requerente em sua petição inicial, as notificações enviadas por diversos cartórios de Estados como Alagoas, Amazonas, Bahia, Ceará, Distrito Federal, Espírito Santo, Goiás, Maranhão, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Minas Gerais, e outros, estabelecem o prazo de 15 dias para a



Conselho Nacional de Justiça

purgação da mora sem mencionar a previsão que já existe desde a Lei n. 13.465/2017, que assegurou, até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, o direito de pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas previstas no inciso II do § 3º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, hipótese em que o contrato de alienação fiduciária será convalidado.

Concluo, portanto, que, para melhor esclarecimento e preservação do interesse da sociedade, bem como o respeito aos princípios da publicidade, eficiência e legalidade, os oficiais de registro de imóveis devem incluir a menção expressa à redação do § 2º do art. 26-A da Lei n. 9.514/1997 nas notificações expedidas para purgação da mora em financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial

À vista do exposto, **julgo parcialmente procedente o pedido** para determinar às Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal e Territórios, bem como às Corregedorias Gerais do Foro Extrajudicial dos Estados de Maranhão e Goiás, que comuniquem aos cartórios de registro de imóveis a obrigação de lançar, nas notificação para purga da mora no prazo de 15 dias, realizadas com base no § 1º do art. 26 da Lei n. 9.514/1997, menção expressa e clara da redação prevista no § 2º do art. 26-A da referida lei, com redação dada pela Lei n. 14.711/2023, no sentido de que, nos casos de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial (exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei n. 11.795/2008), até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária (trinta dias após a expiração do prazo para a purga da mora), é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 da Lei, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.

Publique-se. Intime-se. Arquive-se.

À Secretaria Processual, para as providências cabíveis.

Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**
Corregedor Nacional de Justiça

A16/S32