



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

PROAD : 202412000594735
ASSUNTO : SOLICITAÇÃO EXTRAJUDICIAL (COGEX)
INTERESSADO : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE DEFESA DOS CLIENTES E
CONSUMIDORES DE OPERAÇÕES FINANCEIRAS E BANCÁRIAS
- ABRADÉB

DECISÃO

Trata-se de procedimento administrativo instaurado pelo Presidente da Associação Brasileira de Defesa dos Clientes e Consumidores de Operações Financeiras e Bancárias (ABRADEB), Sr. Raimundo Nonato de Oliveira Filho, representado pelo escritório João Domingos Advogados Associados, por meio do qual comunica sobre a não implementação, pelos cartórios de Goiás, de alteração legislativa referente ao prazo para purgação da mora nas execuções extrajudiciais de financiamento habitacional e requer providências.

Aduz o comunicante que o prazo destinado à purgação da mora, originalmente fixado em 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei n.º 9.514/1997, foi ampliado em mais 30 (trinta) dias pela Lei n.º 13.465/2017, totalizando, portanto, 45 (quarenta e cinco) dias para que o fiduciante possa regularizar o débito antes da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.

Sustenta, ainda, que tal interpretação foi expressamente reconhecida pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios e pelo Superior Tribunal de Justiça, este último no julgamento do Recurso Especial n.º 860.631/SP, apreciado em 26/10/2023, reforçando a incidência do novo prazo às operações de financiamento habitacional.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

Assevera que a ampliação de prazo em referência, é aplicável apenas e tão somente para as operações de financiamento habitacional, “permitindo ao fiduciante a regularização de seu débito até a data de averbação da consolidação da propriedade fiduciária, ou seja, decorrido o interstício de 45 dias”.

Afirma que, apesar da alteração legislativa ter se dado em 12 de julho de 2017, até o presente momento não foi colocada em prática pelos mais diversos cartórios de Goiás, circunstância que compromete a eficácia da norma, gera insegurança jurídica e afeta a adequada prestação dos serviços notariais e registrais.

Diante disso, requer o comunicante que esta Corregedoria tome providências “para que a referida alteração seja implementada de forma imediata nos cartórios do Estado.”

Ao movimento 7, foi concedido à ABRADÉB o código de acesso aos autos solicitado, e ao movimento 9, colacionada a Procuração outorgada pelo Presidente da referida Associação ao subscritor da comunicação, por determinação desta Corregedoria.

Instado a se manifestar, o Registro de Imóveis do Brasil – (RIB/GO), por meio da petição juntada ao movimento 14, arguiu, preliminarmente, a ilegitimidade da Associação para instaurar procedimento administrativo perante esta Corregedoria acerca da matéria notarial e registral.

No mérito, pugnou pelo indeferimento do pedido, sob a alegação de que o prazo para purgação da mora perante o cartório de registro de imóveis continua sendo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei n.º 9.514/1997.

Argumentou que a ampliação temporal introduzida pela Lei n.º 13.465/2017, constante do artigo 26-A, § 1º, se refere à consolidação da propriedade em nome do credor e não à realização



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

do pagamento em cartório.

Acrescentou que inexistente, no Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás - CNPFE/GO, qualquer previsão que determine ao registrador imobiliário o recebimento da purgação da mora no prazo estipulado pelo artigo 26-A, §§ 1º e 2º, da Lei nº 9.514/97.

Conclui, assim, que entre o 16º e o 45º dia após a intimação, eventual purgação da mora deve ser realizada diretamente perante o credor fiduciário, e não perante a serventia registral.

Em nova manifestação, apresentada ao movimento 15, a ABRADÉB contestou a preliminar de ilegitimidade ativa arguida pelo RIB e reafirmou seu interesse legítimo na questão.

No mérito, discordou da interpretação apresentada pelo RIB/GO sobre a distinção dos prazos estabelecidos pela Lei nº 13.465/2017 e acrescentou que o CNPFE/GO não menciona, em nenhum dos seus artigos, a possibilidade de o mutuário purgar a mora em um prazo estendido, limitando-se a fazer menção, em seu artigo 991, V, ao prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, lacuna que deve ser corrigida para assegurar a plena eficácia dos direitos dos mutuários de financiamento habitacional.

Assim, solicitou a inclusão de dispositivo expresso no CNPFE/GO, esclarecendo que o prazo adicional de 30 dias deve ser considerado para fins de purgação da mora e que o procedimento cartorário não pode avançar para a consolidação da propriedade antes do decurso desse período.

Para tanto, propôs alterações específicas no CNPFE/GO, destacando os seguintes pontos:

- i) A redação do art. 1.000 do CNPFE deveria mencionar expressamente que, nos casos submetidos ao regramento do art. 26-A da Lei 9.514/97, a certidão de decurso de prazo só



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

poderia ser expedida depois de findo os 30 dias estabelecido no § 1º do art. 26-A;
ii) O art. 1.002 também deveria mencionar de forma clara que, nos casos de financiamento habitacional regidos pelo art. 26-A, a consolidação da propriedade fiduciária só poderia ocorrer após o transcurso dos 30 dias previstos, e que, neste período, ser-lhe-ia possibilitada a purgação da mora;
iii) Da mesma forma, o § 1º do art. 1.003 deveria trazer uma referência explícita a esse prazo estendido de 30 dias, assegurando que o procedimento de consolidação só se inicie após o término desse período, conforme a legislação específica;
iv) Por fim, e o mais importante: é fundamental que o mutuário, cuja proteção legal é o objetivo da norma, tenha ciência inequívoca de que, ao ser intimado, ele possui um prazo estendido de 45 dias para purgar a mora, e não de "improrrogáveis" 15 dias, como hoje descrito.

Por fim, a ABRADEB reafirmou a necessidade urgente de adequação do CNPFE/GO, garantindo que ele esteja alinhado à inovação legislativa trazida pela Lei nº 13.465/2017 e evitando interpretações divergentes entre os cartórios do Estado.

A Assessoria Correicional, ao movimento 16, sugeriu o reconhecimento da legitimidade da ABRADEB para pleitear a alteração do CNPFE/GO; o acolhimento da solicitação formulada; a inclusão do artigo 991-A ao CNPFE/CGJ/GO ou, alternativamente, que seja encaminhada consulta ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ) para uniformização da matéria em questão.

Em ato subsequente, a ABRADEB pronunciou-se sobre a sugestão da Assessoria Correicional de criar um dispositivo no CNPFE/GO e solicitou o ajuste da parte final para alinhar completamente as práticas cartoriais aos requisitos estipulados pela Lei nº 9.514/97 (movimento 17).

Em seguida, ao movimento 18, a 3º Juíza Auxiliar da Corregedoria do Foro Extrajudicial, Dra. Soraya Fagury Brito, manifestou pelo acolhimento das informações prestadas pela equipe técnica desta Corregedoria.

Ao movimento 20 foi concedido código de acesso requerido pela ABRADEB ao movimento 19.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

Na sequência, ao movimento 23, a mencionada Associação pleiteou a atualização do artigo 991 do CNPFE/GO e seus incisos para que dele conste que a intimação deverá informar o prazo de expressos 45 dias à purgação da mora.

Pontuou, ainda, as alterações promovidas pelo Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí, bem como a proposta de alteração do Código de Normas Extrajudiciais apresentada pela Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro, acerca da extensão do prazo.

Diante de novo requerimento postulado, este Corregedor converteu o julgamento em diligência e deliberou pela remessa do feito à Assessoria Correicional para análise (movimento 24).

Ao movimento 25, a Assessoria Correicional em conjunto com a Coordenadora de Orientação e Correição, em observância à decisão proferida no Pedido de Providências CNJ nº 0002125-91.2025.2.00.0000, reviu o entendimento anteriormente adotado e recomendou a adequação do CNPFE/CGJ/GO ao posicionamento do CNJ.

Ato contínuo, acostou, ao movimento 26, a Minuta de Provimento.

Posteriormente, a 3º Juíza Auxiliar da Corregedoria do Foro Extrajudicial, Dra. Soraya Fagury Brito, emitiu parecer ao movimento 27, nos seguintes termos:

[...] Assim, tem-se que não merece acolhimento do pedido formulado pela ABRADÉB no ponto em que pleiteia a inclusão expressa, no Código de Normas do Foro Extrajudicial da CGJ/GO, do prazo de 45 dias como parâmetro geral para purgação da mora nos contratos de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial, por não encontrar respaldo na literalidade da Lei nº 9.514/1997 nem na interpretação consolidada no âmbito da Corregedoria Nacional de Justiça.

Nesse sentido, o pedido da ABRADÉB merece acolhimento parcial (evento 17), para fins de excluir a expressão "improrrogável", constante do art. 991, V, do CNPFE/CGJ/GO o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

qual irá contribuir para evitar interpretações conflitantes com o regime legal excepcional aplicável aos financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial, conforme art. 26-A, da Lei nº 9.514/1997.

Dessa forma, em cumprimento à decisão proferida no Pedido de Providências CNJ nº 0002125-91.2025.2.00.0000, verifica-se necessária a revisão da redação do inciso V do art. 991 do CNPFE/CGJ/GO, com a finalidade de suprimir a expressão “improrrogável” e adequá-la ao marco legal vigente, bem como incluir a advertência obrigatória prevista no §2º do artigo 26-A da Lei nº 9.514/1997, nos exatos termos determinados pela Corregedoria Nacional de Justiça.

[...]

Destarte, a Minuta de Provimento para alteração de dispositivo do CNPFE/CGJ/GO (evento 26) tem por finalidade contemplar de maneira expressa o conteúdo do § 2º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997, atendendo integralmente à orientação fixada pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Ademais, a proposta de alteração do inciso V do art. 991, do CNPFE/CGJ/GO confere maior clareza, segurança jurídica e uniformidade à atuação das serventias extrajudiciais do Estado de Goiás quanto às intimações para purgação da mora nos contratos habitacionais garantidos por alienação fiduciária, além de resguardar o interesse social e assegurar a observância dos princípios da publicidade, eficiência e legalidade.

Com essa adequação, considera-se desnecessária a inclusão do art. 991-A no Código de Normas, conforme anteriormente sugerido no evento 18.

5. Orientações ao requerente

Considerando a relevância da matéria tratada no presente expediente, revela-se oportuno que Vossa Excelência oriente a parte requerente a, em futuras oportunidades, comunicar formalmente esta Corregedoria do Foro Extrajudicial acerca da apresentação de Pedido de Providências junto ao Conselho Nacional de Justiça que versem sobre o mesmo tema, a fim de evitar a duplicidade de análises, a adoção de decisões conflitantes ou a implementação de providências administrativas paralelas que possam comprometer a segurança jurídica e a uniformidade das orientações normativas.

Ante o exposto, Senhor Corregedor do Foro Extrajudicial, acolhendo a informação prestada pela Assessoria Correicional em conjunto com a Coordenadora de Orientação e Correição, sugiro, salvo melhor juízo, a adoção das seguintes medidas:

a) o acolhimento parcial dos pedidos apresentados pela ABRADÉB, no ponto em que pleiteia a revisão da redação do inciso V do artigo 991 do CNPFE/CGJ/GO, especificamente para suprimir a expressão “improrrogável” e incluir, na intimação prevista, a advertência expressa sobre o conteúdo do §2º do artigo 26-A da Lei nº 9.514/1997, em cumprimento à decisão proferida no Pedido de Providências CNJ nº 0002125-91.2025.2.00.0000;

b) a alteração da redação do inciso V do artigo 991 do CNPFE/CGJ/GO, para que passe a vigorar com a seguinte redação:

Art. 991. (...)

V - advertência de que o pagamento do débito deverá ser feito no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da intimação, com menção expressa de que, nos contratos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial (exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795/2008), até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária (trinta dias após a expiração do prazo para a purgação 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 [...].

Ao movimento 29, foi deferido o pedido de código de acesso solicitado pelo Jurídico Regional da Caixa Econômica Federal (CEF) em Goiás e Tocantins, e, ao movimento 32, consta nova solicitação do código de acesso formulado pelo mesmo.

Empós, ao movimento 33, os advogados da CEF pleitearam o indeferimento dos pedidos formulados pela ABRADEB, sob alegação de que se fundamentam em interpretação equivocada e contrário ao texto expresso da lei.

Ao movimento 37, a Assessoria Correicional reiterou as informações prestadas ao movimento 25 e a Minuta de Provimento apresentada ao movimento 26.

Em seguida, a ABRADEB pleiteou que fossem desconsiderados e desentranhados os documentos apresentados pela Caixa Econômica Federal, alegando que suas razões são dissociadas da orientação firmada pelo CNJ (movimento 38).

Instada, a Assessoria Correicional, novamente, reiterou a Informação nº 4.414/2025, acostada ao movimento 37, e a minuta de provimento já apresentada ao movimento 26 (movimento 40).

Na sequência, ao movimento 41, a 3ª Juíza Auxiliar desta Corregedoria, Dra. Soraya Fagury Brito, emitiu Parecer nos seguintes termos:

[...] Conforme bem pontuado pela Assessoria Correicional, em conjunto com a Coordenadoria de Orientação e Correição, a possibilidade de regularização do débito até a data final da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

averbação da consolidação da propriedade fiduciária gera, na prática, efeitos similares à extensão do prazo legal. No entanto, deve ser compreendida como um mecanismo de convalidação do contrato, e não como uma modificação do prazo legalmente previsto para a purgação da mora.

Assim, tem-se que não merece acolhimento do pedido formulado pela ABRADEB no ponto em que pleiteia a inclusão expressa, no Código de Normas do Foro Extrajudicial da CGJ/GO, do prazo de 45 dias como parâmetro geral para purgação da mora nos contratos de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial, por não encontrar respaldo na literalidade da Lei nº 9.514/1997 nem na interpretação consolidada no âmbito da Corregedoria Nacional de Justiça.

Nesse sentido, o pedido da ABRADEB merece acolhimento parcial (evento 17), para fins de excluir a expressão "improrrogável", constante do art. 991, V, do CNPFE/CGJ/GO o qual irá contribuir para evitar interpretações conflitantes com o regime legal excepcional aplicável aos financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial, conforme art. 26-A, da Lei nº 9.514/1997.

Dessa forma, em cumprimento à decisão proferida no Pedido de Providências CNJ nº 0002125-91.2025.2.00.0000, verifica-se necessária a revisão da redação do inciso V do art. 991 do CNPFE/CGJ/GO, com a finalidade de suprimir a expressão "improrrogável" e adequá-la ao marco legal vigente, bem como incluir a advertência obrigatória prevista no §2º do artigo 26-A da Lei nº 9.514/1997, nos exatos termos determinados pela Corregedoria Nacional de Justiça.

[...]

Destarte, a Minuta de Provimento para alteração de dispositivo do CNPFE/CGJ/GO (evento 26) tem por finalidade contemplar de maneira expressa o conteúdo do § 2º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997, atendendo integralmente à orientação fixada pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Ademais, a proposta de alteração do inciso V do art. 991, do CNPFE/CGJ/GO confere maior clareza, segurança jurídica e uniformidade à atuação das serventias extrajudiciais do Estado de Goiás quanto às intimações para purgação da mora nos contratos habitacionais garantidos por alienação fiduciária, além de resguardar o interesse social e assegurar a observância dos princípios da publicidade, eficiência e legalidade.

Com essa adequação, considera-se desnecessária a inclusão do art. 991-A no Código de Normas, conforme anteriormente sugerido no evento 18.

[...]

Ante o exposto, Senhor Corregedor do Foro Extrajudicial, acolhendo as informações prestadas pela Assessoria Correicional em conjunto com a Coordenadora de Orientação e Correição, sugiro, salvo melhor juízo, a adoção das seguintes medidas:

a) acolhimento parcialmente dos pedidos apresentados pela ABRADEB, no ponto em que pleiteia a revisão da redação do inciso V do artigo 991 do CNPFE/CGJ/GO, especificamente para suprimir a expressão "improrrogável" e incluir, na intimação prevista, a advertência expressa sobre o conteúdo do §2º do artigo 26-A da Lei nº 9.514/1997, em cumprimento à decisão proferida no Pedido de Providências CNJ nº 0002125-91.2025.2.00.0000;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

b) a alteração da redação do inciso V do artigo 991 do CNPFE/CGJ/GO, para que passe a vigorar com a seguinte redação:

Art. 991. (...)

V - advertência de que o pagamento do débito deverá ser feito no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da intimação, com menção expressa de que, nos contratos de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial (exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795/2008), até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária (30 (trinta dias) após a expiração do prazo para a purgação 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.

c) a expedição de orientação à parte requerente a, em futuras manifestações sobre a mesma temática junto ao Conselho Nacional de Justiça, informar previamente esta Corregedoria do Foro Extrajudicial, a fim de evitar decisões conflitantes ou tramitações paralelas que possam comprometer a segurança jurídica e a uniformidade das orientações normativas;

d) a cientificação da Caixa Econômica Federal, por meio do endereço eletrônico jurirgo@caixa.gov.br; acerca da decisão a ser proferida;

e) em seguida, a remessa dos autos à Secretaria da Comissão de Legislação e Controle de Atos Normativos - CAN, observando-se a necessidade de revisão do texto do minuta de provimento juntada ao evento 26, nos termos do § 3º do art. 115 do Regimento Interno das Corregedorias, a fim de que, concluída a revisão, a Secretaria da CAN proceda à sua inclusão em pauta. [...]

Vieram-me os autos conclusos.

DECIDO.

Conforme relatado, o presente procedimento foi instaurado pelo Presidente da ABRADEB, Sr. Raimundo Nonato de Oliveira Filho, por meio do qual comunicou suposta inobservância, pelos cartórios do Estado de Goiás, da alteração legislativa introduzida pela Lei nº 13.465/2017, que teria ampliado para 45 dias o prazo para purgação da mora nas execuções extrajudiciais de financiamento habitacional previstas na Lei nº 9.514/1997.

Aduziu o representante da ABRADEB que o novo prazo não vem sendo aplicado pelas serventias extrajudiciais goianas, gerando insegurança jurídica e prejuízo aos fiduciantes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

Diante disso, requereu a esta Corregedoria a adoção de providências necessárias para determinar a imediata implementação, pelos cartórios do Estado de Goiás, do prazo ampliado para purgação da mora nas operações de financiamento habitacional.

Durante o trâmite procedimental, houve a manifestação do RIB, que arguiu a ilegitimidade da ABRADEB para instaurar o presente procedimento e pleiteou o indeferimento da solicitação (movimento 14).

Em igual sentido, a Caixa Econômica Federal (CEF) também pugnou pelo indeferimento da pretensão formulada (movimento 33).

Em resposta, a ABRADEB impugnou as manifestações e pleiteou o desentranhamento da peça apresentada pela CEF.

Posteriormente, após sucessivas manifestações nos autos, a ABRADEB apresentou novo requerimento, desta feita visando à alteração do inciso V do artigo 991 do Código de Normas e Procedimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás (CNPFE/GO).

O pleito consiste na inclusão de disposição expressa que determine que, nos procedimentos de cobrança, purgação da mora, consolidação da propriedade e leilão decorrentes de financiamentos destinados à aquisição ou construção de imóvel residencial, a intimação dirigida ao devedor mencione, de forma clara e inequívoca, o prazo total de 45 (quarenta e cinco) dias para a purgação da mora, e não limitado a um prazo "improrrogável" de 15 (quinze) dias.

Aduziu, ainda, que o CNJ reconheceu, no âmbito do Pedido de Providências nº 0002125-91.2025.2.00.0000, a obrigação dos cartórios de registros de imóveis, nas notificações para purga da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

mora no prazo de 15 (quinze) dias, realizada com base no § 1º do artigo 26, da Lei n. 9.514/1997, mencionarem de forma expressa e clara a redação prevista no § 2º do artigo 26-A da referida lei.

Feitas tais considerações, passa-se à análise do feito.

1. Preliminar de ilegitimidade arguida pelo RIB/GO.

Sustentou o RIB/GO que a ABRADEB carece de legitimidade para propor modificações normativas em matéria registral, por não deter competência institucional para tanto.

Tal alegação, todavia, não deve prosperar, uma vez que a ABRADEB tem interesse legítimo na matéria, pois sua atuação se destina à defesa dos consumidores no âmbito das operações bancárias e financeiras.

O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990) reconhece, em seu artigo 81, III, a legitimidade de associações civis para atuar na defesa de interesses coletivos e individuais homogêneos.

Nesse compasso, a alegação de ilegitimidade deve ser refutada, uma vez que a ABRADEB tem interesse direto na uniformização da interpretação da legislação aplicável, buscando evitar prejuízos aos mutuários decorrentes de interpretações divergentes acerca do prazo de purgação da mora.

2. Decisão do Conselho Nacional de Justiça. Pedido de Providências nº 002125-91.2025.2.00.0000 - Proad nº 202505000640037

Da análise do Pedido de Providências em referência, verifica-se que se trata de pedido formulado pela ABRADEB à Corregedoria Nacional de Justiça de inclusão, no Código Nacional



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

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.

Tem-se, portanto, que a presente solicitação já foi objeto de apreciação pela Corte Correicional Superior, porém visando à alteração do respectivo Código Nacional.

Naqueles autos, o Corregedor Nacional de Justiça, Ministro Mauro Campbell Marques, ao proferir a decisão, dispôs sobre a distinção entre o § 1º do artigo 26 e o § 2º do artigo 26-A, ambos da Lei nº 9.514/1997, este último introduzido pela Lei nº 13.465/2017 e posteriormente alterado pela Lei nº 14.711/2023, nos seguintes termos:

[...] 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.

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:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

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 trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalescerá 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 resolutive inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor tenha preferido o uso da via judicial para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

executar a dívida. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)
(Grifei)

Ressaltou que o *caput* do artigo 26-A delimita quatro etapas nos procedimentos relacionados a financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial, a saber: cobrança, purgação da mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão, estabelecendo regras específicas para cada um dos procedimentos.

Esclareceu que a possibilidade conferida ao devedor, ou a terceiro fiduciante, de efetuar o pagamento das parcelas vencidas da dívida, bem como das despesas previstas no inciso II do § 3º do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária – a qual somente pode ocorrer após o decurso de 30 dias contados da expiração do prazo legal de 15 dias para a purgação da mora – não se confunde com a alteração do prazo legal de purgação da mora.

Reconheceu, no entanto, que essa possibilidade, na prática, produz mesmos efeitos em relação aos contratos de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial.

Consignou, ainda, que em análise aos documentos anexados pela requerente, diversos cartórios de Estados estabelecem o prazo de 15 dias para a 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 artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, hipótese em que o contrato de alienação fiduciária será convalidado.

Diante disso, concluiu 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 deveriam incluir a menção expressa à redação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

do § 2º do artigo 26-A da Lei n. 9.514/1997 nas notificações expedidas para purgação da mora em financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial.

Consequentemente, determinou às Corregedorias dos Estados e Distrito Federal que tomassem providências junto às serventias extrajudiciais com atribuição em registro de imóveis destinadas à inclusão à menção expressa e clara da redação prevista no mencionado artigo.

Na presente Corregedoria, o cumprimento da determinação foi efetiva por meio da Decisão Ofício Circular nº 40/2025, proferida no Proad 202505000640037.

Verifica-se, pois, à luz do entendimento firmado em âmbito nacional, que o prazo legal para purgação da mora é de 15 (quinze) dias, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, não havendo que falar em ampliação para 45 (quarenta e cinco) dias.

O §2º do artigo 26-A do mesmo diploma normativo, não prorroga o referido prazo, limitando-se a assegurar ao devedor fiduciário a possibilidade de adimplemento das parcelas vencidas, acrescidas das despesas decorrentes do procedimento extrajudicial, até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, hipótese em que haverá a convalidação do contrato.

Embora tal possibilidade gere, na prática, efeitos similares à extensão do prazo legal, deve ser compreendida como um mecanismo de convalidação do contrato, e não como uma modificação do prazo legalmente previsto para a purgação da mora.

Nesse compasso, não merece acolhida a pretensão formulada pela ABRADÉB no ponto em que pleiteia a inclusão expressa, no CNPFE/GO, do prazo de 45 dias como parâmetro geral para purgação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

da mora nos contratos de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial, por carecer de respaldo tanto na literalidade da Lei nº 9.514/1997, quanto na interpretação consolidada no âmbito da Corregedoria Nacional de Justiça.

Vale salientar, a título argumentativo, que a manifestação colaborativa apresentada pela Caixa Econômica Federal, diversamente do asseverado pela ABRADEB, se encontra em consonância com o decidido pelo CNJ.

Lado outro, deve ser acolhido o pedido da ABRADEB de exclusão da expressão “improrrogável”, constante do artigo 991, V, do CNPFE/GO, vez que contribuirá para evitar interpretações conflitantes com o regime legal excepcional aplicável aos financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial, conforme artigo 26-A, da Lei nº 9.514/1997.

Deverá ser incluída, outrossim, a advertência obrigatória prevista no §2º do artigo 26-A da Lei nº 9.514/1997, nos exatos termos determinados pela Corregedoria Nacional de Justiça.

Dessa forma, mostra-se imprescindível a alteração do artigo 991, V, do CNPFE/GO, nos termos da minuta proposta pela Assessoria Correicional ao movimento 26.

Para uma melhor compreensão, apresenta-se, abaixo, quadro comparativo, que expõe o atual dispositivo do CNPFE/GO e o texto com as alterações propostas, em conformidade com a decisão do CNJ, proferida no Pedido de Providências n.º 02125-91.2025.2.00.0000.

ADEQUAÇÃO DO CNPFE/GO AO ENTENDIMENTO CNJ	
REDAÇÃO ATUAL	REDAÇÃO SUGERIDA
Art. 991. O oficial expedirá intimação a ser cumprida em todos endereços fornecidos pelo credor fiduciário, da qual constará:	Art. 991. [...] V - advertência de que o pagamento do débito deverá ser feito no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
 CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
 GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

<p>[...] V - advertência de que o pagamento do débito deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da intimação; e</p>	<p>recebimento da intimação, com menção expressa de que, nos contratos de financiamento 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;</p>
--	---

Ademais, é importante salientar que a parte requerente, em ocasiões futuras, deve comunicar oficialmente a esta Corregedoria do Foro Extrajudicial sobre a interposição de Pedido de Providências perante o CNJ que trate do mesmo tema, visando impedir a duplicidade de análises que possa gerar insegurança jurídica.

Ante o exposto, **acolho** o parecer acostado ao movimento 41 como razão de decidir, nos termos do artigo 50, § 1º, da Lei n.º 13.800/2001, e **defiro parcialmente** o pedido da ABRADÉB para alterar o artigo 991, inciso V, do CNPFE/GO, a fim de excluir a expressão “improrrogável” e incluir referência obrigatória ao § 2º do artigo 26-A da Lei n.º 9.514/1997, consignando, de modo expresso, a possibilidade de o fiduciante quitar as parcelas vencidas e as despesas legais até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, hipótese em que o contrato será convalidado.

Assim, **determino** a revisão da redação do inciso V do artigo 991 do CNPFE/GO, especificamente para suprimir a expressão “improrrogável”, bem como para incluir, na intimação prevista no referido artigo, a advertência expressa sobre o conteúdo do §2º do artigo 26-A da Lei nº 9.514/1997, em cumprimento à decisão proferida no Pedido de Providências CNJ nº 0002125-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

91.2025.2.00.0000.

Dessarte, providencie-se o cumprimento das seguintes diligências:

1. Notifique-se a ABRADÉB, por meio do endereço eletrônico (abradeb.arquivos@gmail.com) acerca da presente decisão, orientando-a que, em futuras manifestações sobre a mesma temática junto ao Conselho Nacional de Justiça, informe esta Corregedoria do Foro Extrajudicial, a fim de evitar decisões conflitantes ou tramitações paralelas que possam comprometer a segurança jurídica e a uniformidade das orientações normativas;

2. cientifiquem-se sobre a presente decisão a Caixa Econômica Federal e o Registro de Imóveis do Brasil-Seção Goiás, observando-se os e-mails indicados nos autos;

3. em seguida, remetam-se os autos à Secretaria da Comissão de Legislação e Controle de Atos Normativos, a fim de que proceda à revisão do texto da minuta de provimento juntada ao movimento 26, nos termos do § 3.º do artigo 115 do Regimento Interno das Corregedorias;

4. concluída a providência indicada no item anterior, inclua-se o feito em pauta.

A reprodução deste ato serve como ofício.

À Secretaria Executiva.

Gabinete da Corregedoria do Foro Extrajudicial, em Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Anderson Máximo de Holanda
Desembargador Corregedor do Foro Extrajudicial

ASSINATURA(S) ELETRÔNICA(S)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Para validar este documento informe o código 118067018841 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Nº Processo PROAD: 202412000594735 (Evento nº 42)

ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA
CORREGEDOR DO FORO EXTRAJUDICIAL
GABINETE DO CORREGEDOR DO FORO EXTRAJUDICIAL
Assinatura CONFIRMADA em 11/12/2025 às 16:07

