

## À CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

**Assunto:** Comunicação sobre a Não Implementação de Alteração Legislativa nas Práticas dos Cartórios de Goiás e Solicitação de Providências.

Prezado(s) Senhor(es),

A Associação Brasileira de Defesa dos Clientes e Consumidores de Operações Financeiras e Bancárias (ABRADEB), vem, por meio desta, **comunicar** a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás, em especial ao seu **setor extrajudicial**, em nome de seu respectivo Corregedor, sobre a **não implementação de importante alteração legislativa** em matéria imobiliária que, apesar de já estar em vigor desde 12 de julho de 2017, ainda não foi incorporada às práticas administrativas e operacionais dos **cartórios de Goiás**.

A alteração em questão refere-se ao prazo destinado à purgação da mora nas execuções extrajudiciais de financiamento habitacional. Sabe-se que a Lei n.º 9.514/97, ao fazer previsão da execução dos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, alude ao prazo de **15 dias para a purga da mora** pelo devedor fiduciante.

No entanto, em 11 de julho de 2017, a Lei n.º 13.465/17 trouxe importante alteração legislativa para a Lei n.º 9.514/97, especificamente no artigo 26-a, §1º, que **estendeu o prazo disponível à purgação da mora nos financiamentos imobiliários com fins estritamente habitacionais**. Para tanto, o anterior prazo de 15 dias, previsto no art. 26, §1º, **foi acrescido de outros 30 dias**, conforme novo artigo 26-A, §§1º e 2º, nos seguintes termos:

**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.

§ 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.

**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.

§ 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 § 10 do art. 26 desta Lei.

§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

Segundo a inovação legislativa, nas execuções de financiamento habitacional a consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor fiduciário apenas será averbada no registro de imóveis quando transcorridos **30 dias** da expiração do prazo comum, de 15 dias, para a purgação da mora, sendo expressamente assegurado o direito de purgação da mora até este momento.

Ou seja, **nos casos de financiamento habitacional, o prazo para a purgação da mora restou estendido para 45 dias**, visto que o prazo inicial e comum de quinze dias deve, necessariamente, ser acrescido um período de mais trinta dias para o mesmo fim: quitar a dívida e impedir a consolidação da propriedade em favor do credor.

Se denota, pois, que o período de purgação da mora, no tocante às execuções de alienação fiduciária em garantia de imóvel habitacional, há de ser compreendido, hoje, **agregando ao prazo de 15 dias**, previsto no artigo 26, §1º, **ao prazo de mais 30 dias**, fixado no artigo 26-A, §§1º e 2º da Lei nº 9.514/97, **totalizando**

**45 dias para que o devedor ou o terceiro fiduciante regularize o débito, conforme se observa:**

### **Inovações no art. 26-A trazidas pela Lei n.º 13.465/17:**

**§ 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 § 10 do art. 26 desta Lei.

**§ 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 convalidará o contrato de alienação fiduciária

**Conclusão:** Até a averbação, que restou diferida em 30 dias, ao devedor é assegurado a purgação da mora. Portanto, o prazo para a purgação da mora restou estendido em 45 dias.

Esta interpretação foi ratificada pelo **Tribunal Regional Federal** da 3ª Região em decisão recente, datada de 14 de junho de 2023, destacando que o período legal para a purgação da mora foi prolongado, *in verbis*:

É expresso o artigo 26-A da Lei 9.514/1997 em dispor que a averbação na matrícula deve ocorrer decorridos trinta dias da expiração do prazo para purgação da mora (§ 1º) **e que até tal averbação é assegurado ao devedor fiduciante purgar a mora**, pagando parcelas vencidas e despesas para que seja restabelecido o contrato de alienação fiduciária (§ 2º).<sup>1</sup>

O **Tribunal de Justiça do Distrito Federal** entende, da mesma forma, que a purgação da mora pode ser realizada até a consolidação da propriedade fiduciária, ou seja, somando os 15 dias iniciais com os 30 dias subsequentes:

AÇÃO CONSIGNATÓRIA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NAS MÃOS DO CREDOR. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA LEI VIGENTE AO TEMPO DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR. ART. 6º DA LEI DE INTRODUÇÃO ÀS NORMAS DO DIREITO BRASILEIRO. SENTENÇA REFORMADA. 1. **O art. 26-A, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, com a**

<sup>1</sup> Tribunal Regional Federal da 3ª Região. Acórdão nº 50191546320194036100. Relator: Desembargador Luis Carlos Hiroki Muta. Apelação Cível. São Paulo, 14 jun. 2023.

**alteração feita pela Lei nº 13.465/2017, admite a possibilidade de quitação do débito pelo devedor até a data da consolidação da propriedade do imóvel nas mãos do credor fiduciário**, em contraposição à norma revogada, que autorizava aplicação do Decreto-Lei 70/1976 (art. 39, II, da Lei 9.541/97), segundo o qual o devedor se encontrava autorizado a adimplir o débito em atraso até a assinatura do auto de arrematação. 2. Tendo em vista o disposto no art. 6º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro, não se aplicam as disposições da Lei 13.465/2017 se o devedor foi notificado para quitar o débito em data anterior ao início de sua vigência, quando em vigor dispositivo legal que autorizava o pagamento do débito até a data da assinatura do termo de arrematação. 3. Recurso provido.<sup>2</sup>

Nesse sentido, ademais, se manifestou o **Supremo Tribunal Federal (STF)** no **Recurso Especial 860.631/SP**, julgado em 26 de outubro de 2023. O Ministro Luiz Fux, em seu voto, destacou que a Lei 13.465/17 resultou na ampliação do prazo disponível para a regularização de débitos em mora, conforme expresso em suas próprias palavras:

Ainda, nesse procedimento disciplinado pela Lei 9.514/1997, a mora resta formalizada perante o Ofício de Registro de Imóveis, a partir de requerimento do credor, mediante a expedição de mandado para a intimação do devedor fiduciante. Conforme o art. 26, § 1, da lei em tela, essa comunicação abre o prazo de 15 (quinze) dias ao fiduciante para a purgação da mora. Salienta-se que, consoante alteração benéfica ao devedor promovida pela Lei 13.465/17, **o prazo de que dispõe para purgar a mora restou ampliado, podendo ocorrer até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária (art. 26-A, § 2º).**<sup>3</sup>

**Trata-se, realmente, de ampliação de prazo que beneficia o mutuário para a purgação da mora, 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** (15 dias iniciais +30 dias adicionais), obrigatoriamente.

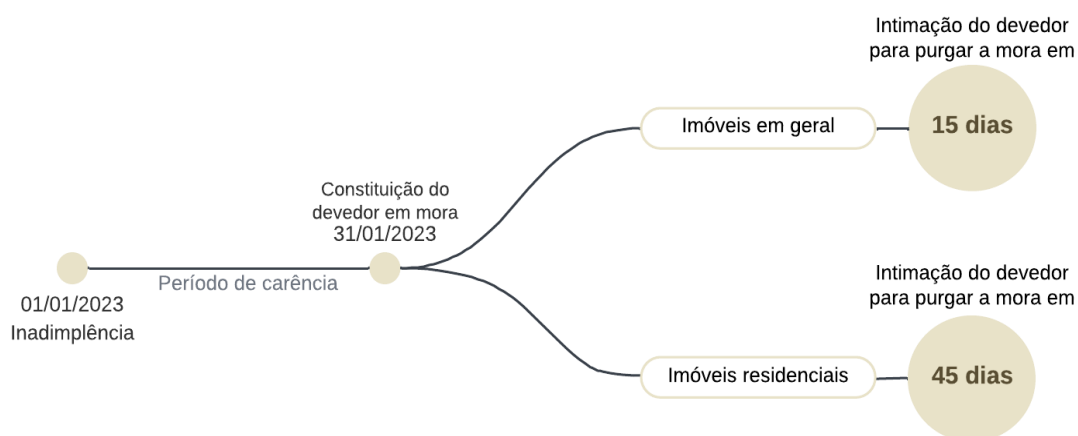
---

<sup>2</sup> 07119972020178070018. Rel. Des. Josapha Francisco dos Santos. Julg. 26/06/2019. Dje 12/07/2019.

<sup>3</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Acórdão nº 860.631. Relator: Ministro Luiz Fux. Recurso Extraordinário. São Paulo, 26 out. 2023.

Da compreensão da legislação decorre o entendimento de que, hoje, o prazo para a purga da mora possui como **veto diferenciador** a qualidade do financiamento imobiliário, **se destinado para fim residencial ou não**. Caso a alienação verse sobre aquisição ou construção de imóvel residencial, a execução extrajudicial deverá atender à peculiaridade do novo prazo para a purga da mora.

Para facilitar o entendimento, é útil distinguir as duas situações mediante uma comparação de linhas do tempo: uma geral, aplicável a todos os tipos de imóveis, e outra específica para o caso de imóveis residenciais.



Ou seja, se apresentam **dois cenários distintos** na execução extrajudicial de financiamento imobiliário, que merecem **imprescindível atenção dos cartórios de Goiás** quando da intimação do mutuário para a purgação da mora:

- a. **Financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial/habitacional:** o prazo para a purgação da mora é de 45 dias, resultando da soma de um período inicial de 15 dias com uma extensão subsequente de 30 dias;
- b. **Financiamentos para aquisição ou construção de imóvel que não seja uso residencial/habitacional:** permanece o prazo padrão de 15 dias para a purgação da mora.

Motiva-se a presente comunicação o fato de que, apesar da implementação e vigência da Lei ter ocorrido em 12 de julho de 2017, ela não foi, até a presente data, efetivamente colocada em prática pelos mais diversos cartórios de Goiás<sup>4</sup>, comprometendo a eficácia da norma e gerando insegurança jurídica, além de

<sup>4</sup> Conforme atestado nas **intimações extrajudiciais** para a purgação da mora **anexas à esta notificação**, oriundas dos mais diversos cartórios de Goiás.

prejudicar a adequada prestação de serviços notariais e registrais, conforme o disposto no ordenamento jurídico vigente.

Diante do exposto, **solicitamos à Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás que tome as providências cabíveis**, para que a referida alteração seja implementada de forma imediata nos cartórios do estado. A adoção das novas disposições legais não só contribuirá para a atualização e aprimoramento dos serviços prestados, como também garantirá o cumprimento das normativas que regem a atividade notarial e registral, conforme previsto no artigo 26-A, §1º da Lei n.º 9.514/97, alterada pela Lei n.º 13.465/17.

Ressaltamos a urgência 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.

Agradecemos antecipadamente pela atenção e aguardamos retorno desta nobre Corregedoria acerca das providências que serão tomadas em relação a este assunto de relevante interesse para toda a classe notarial e registral, precipuamente para os mutuários envolvidos nestas operações.

Caso necessário, seguimos à disposição para prestar quaisquer informações adicionais e contribuir para a solução desta pendência de forma célere e eficaz.

Goiânia, 18 de dezembro de 2024.

Atenciosamente,

**Associação Brasileira de Defesa dos Clientes e Consumidores de Operações Financeiras e Bancárias (ABRADEB).**

CNPJ 53.341.903/0001-00

