

Expediente nº 0007270-24.2025.8.11.0000

Vistos.

Trata-se de expediente instaurado com base em requerimento protocolado pela **Associação Brasileira de Defesa dos Clientes e Consumidores de Operações Financeiras e Bancárias – ABRADEB**, noticiando o descumprimento, por parte das serventias extrajudiciais deste Estado, das alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017, posteriormente complementadas pela Lei nº 14.711/2023, à Lei nº 9.514/1997, notadamente no que se refere ao direito à purgação da mora em contratos de alienação fiduciária de imóveis com destinação habitacional.

A entidade requerente alega que diversos cartórios continuam a limitar as notificações à purgação da mora ao prazo de 15 (quinze) dias previsto no § 1º do artigo 26 da mencionada Lei, omitindo a possibilidade legalmente assegurada no § 2º do artigo 26-A, que confere ao devedor ou terceiro fiduciante o direito de regularizar o débito até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, hipótese em que se convalida o contrato de alienação fiduciária.

O Departamento do Foro Extrajudicial – DFE, por meio do Parecer Técnico nº 135/2025-DFE (andamento n. 10), prestou informações no sentido de que a omissão desse direito legal nas notificações expedidas afronta os princípios da legalidade, publicidade e segurança jurídica, além de comprometer o direito fundamental à moradia.

A matéria foi submetida ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que, no âmbito do Pedido de Providências nº 0002125-91.2025.2.00.0000, julgou parcialmente procedente o pleito, determinando às Corregedorias estaduais que comuniquem às serventias de registro de imóveis a obrigatoriedade de consignar expressamente a prerrogativa legal prevista no § 2º do artigo 26-A da Lei nº 9.514/1997 (andamento n. 11).

É o relatório.

Decido.

A alienação fiduciária de imóvel, regulada pela Lei nº 9.514/1997, estabelece, em seu artigo 26, § 1º, que o devedor inadimplente deverá ser intimado a purgar a mora no prazo de 15 dias.

Com a promulgação da Lei nº 13.465/2017, foi incluído o artigo 26-A, que instituiu regime jurídico protetivo nos financiamentos destinados à aquisição ou construção de imóveis residenciais, conferindo aos devedores, por meio do § 2º, a possibilidade de regularização do débito até a data da averbação da consolidação



da propriedade fiduciária, ampliando, na prática, o prazo para regularização da mora para até 45 dias. Vejamos:

*“Art. 26-A (...)
§ 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.”*

Trata-se de comando normativo vinculante que, embora não altere formalmente o prazo de purgação da mora, impede a consolidação da propriedade em nome do credor antes do decurso do prazo total de 45 dias.

A omissão dessa prerrogativa nas intimações extrajudiciais configura vício formal insanável, com risco de nulidade dos atos de consolidação registrados em desconformidade com a norma legal.

A inércia no cumprimento dessa norma revela afronta aos princípios da legalidade, da função social da moradia (artigo 6º da Constituição Federal), da boa-fé objetiva nas relações contratuais, bem como aos princípios da eficiência e da padronização na prestação do serviço extrajudicial, conforme salientado na fundamentação do CNJ e no parecer técnico do DFE.

Assim, em consonância com a decisão do Conselho Nacional de Justiça e com respaldo técnico no Parecer nº 135/2025-DFE, **DETERMINO**:

i) a obrigatoriedade de todos os oficiais de registro de imóveis deste Estado consignarem, nas notificações expedidas com fundamento no artigo 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, menção expressa e destacada ao § 2º do artigo 26-A da mesma Lei, com a seguinte redação mínima:

“Nos termos do § 2º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997, com redação dada pela Lei nº 14.711/2023, fica assegurado ao devedor, ou ao terceiro fiduciante, o direito de, até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, quitar as parcelas vencidas e as despesas previstas no inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que o contrato de alienação fiduciária será convalidado.”

ii) que seja promovida a alteração do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso (CNCJGJ-MT), para incluir expressamente a orientação constante desta decisão, no capítulo relativo à alienação fiduciária de imóveis.



Ao Departamento do Foro Extrajudicial – DFE/CGJ para providências.

Por medida de celeridade e economia processual, a cópia da presente decisão servirá como ofício.

Cumpra-se, expedindo o necessário, com as cautelas de estilo.

Cuiabá(MT), data registrada no sistema.

(assinado eletronicamente)

Desembargador **JOSÉ LUIZ LEITE LINDOTE**
Corregedor-Geral da Justiça





Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi assinado eletronicamente, na plataforma de assinaturas do Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso.

Para assegurar a autenticidade e validar as assinaturas, utilize o endereço abaixo.

<https://validador.tjmt.jus.br/codigo/AD:176E0000-0AA6-0A58-7EA8-08DD9D2F299C>

Código verificador - AD:176E0000-0AA6-0A58-7EA8-08DD9D2F299C

