Apresentação: 12/03/2025 14:38:08.373 - Mesa
INC n.284/2025

REQUERIMENTO Nº , DE 2025

(Do Sr. EVAIR VIEIRA DE MELO)

Requer o encaminhamento de indicação ao Conselho Nacional de Justiça para sugerir que adote providências para garantir a implementação da alteração legislativa promovida pela Lei nº 13.465/2017 nas práticas dos cartórios estaduais.

Senhor **Presidente**,

Nos termos do art. 113, I do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, requeiro a V. Exª o encaminhamento de indicação ao Conselho Nacional de Justiça para adote providências para garantir a implementação da alteração legislativa promovida pela Lei nº 13.465/2017 nas práticas dos cartórios estaduais.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado EVAIR VIEIRA DE MELO

CD255026821100

Para verificar a assinatura, acesse https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD255026821100
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Evair Vieira de Melo

Apresentação: 12/03/2025 14:38:08.373 - Mesa
INC n.284/2025

INDICAÇÃO Nº , DE 2025

(Do Sr. Evair Vieira de Melo)

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.

Excelentíssimo Senhor Presidente do Conselho Nacional de Justiça,

A presente indicação tem por objetivo solicitar a atuação do Conselho Nacional de Justiça para assegurar que os cartórios estaduais cumpram integralmente a alteração legislativa promovida pela Lei nº 13.465/2017, a qual ampliou o prazo para a purgação da mora em execuções extrajudiciais de financiamento habitacional.

A referida norma alterou a Lei nº 9.514/1997, estabelecendo que, nos contratos de financiamento habitacional, a purgação da mora pode ocorrer até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, o que resulta na ampliação do prazo total para 45 dias.

Neste espeque, ao que se tem, 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

CD255026821100

Para verificar a assinatura, acesse https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD255026821100
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Evair Vieira de Melo

Apresentação: 12/03/2025 14:38:08.373 - Mesa
INC n.284/2025

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 § 1o 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*

CD255026821100
Para verificar a assinatura, acesse https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD255026821100
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Evair Vieira de Melo

Apresentação: 12/03/2025 14:38:08.373 - Mesa
INC n.284/2025

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.

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

CD255026821100
Para verificar a assinatura, acesse https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD255026821100
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Evair Vieira de Melo

Apresentação: 12/03/2025 14:38:08.373 - Mesa
INC n.284/2025

mora, pagando parcelas vencidas e despesas para que seja restabelecido o contrato de alienação fiduciária (§ 2º). (Tribunal Regional Federal da 3ª Região. Acórdão nº 50191546320194036100. Relator: Desembargador Luis Carlos Hiroki Muta. Apelação Cível. São Paulo, 14 jun. 2023).

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 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. (07119972020178070018. Rel. Des.

CD255026821100
Para verificar a assinatura, acesse https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD255026821100
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Evair Vieira de Melo

Apresentação: 12/03/2025 14:38:08.373 - Mesa
INC n.284/2025

Josapha Francisco dos Santos. Julg. 26/06/2019. Dje 12/07/2019.)

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, § 2°). (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 vetor 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.

CD255026821100
Para verificar a assinatura, acesse https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD255026821100
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Evair Vieira de Melo

Apresentação: 12/03/2025 14:38:08.373 - Mesa
INC n.284/2025

Contudo, diversos cartórios estaduais[1] ainda não implementaram essa mudança, mantendo a prática anterior, o que tem gerado insegurança jurídica e prejuízos aos mutuários. Tal descumprimento compromete a eficácia da legislação, prejudica a proteção dos consumidores e desrespeita decisões judiciais que já reconheceram a validade da ampliação do prazo.

Diante disso, sugere-se ao Conselho Nacional de Justiça:

- *A expedição de ato normativo ou recomendação para orientar os cartórios sobre a correta aplicação da legislação vigente;*
- *A fiscalização das serventias extrajudiciais para garantir o cumprimento da norma e coibir eventuais descumprimentos;*
- *A adoção de medidas disciplinares em caso de persistência da inobservância da legislação.*

A segurança jurídica e a padronização dos serviços extrajudiciais são essenciais para garantir a confiança dos cidadãos no sistema cartorário brasileiro. Portanto, faz-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.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado EVAIR VIEIRA DE MELO

[1] https://www.rotajuridica.com.br/abradeb-pede-que-cartorios-adotem-prazo-previsto-em-lei-para-purgacao-de-mora/

CD255026821100

Para verificar a assinatura, acesse https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD255026821100
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Evair Vieira de Melo