(382/2025-E)

Alienação fiduciária de bens imóveis – Intimações e consolidação da propriedade fiduciária – Dever de inclusão, pelos Oficiais de Registro, de menção expressa à redação do § 2º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997 nas notificações expedidas para purgação da mora em financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial – Atualização de item das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo para adequação à r. decisão proferida pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça – Proposta de edição de Provimento e de publicação de comunicado oficial.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

I. Trata-se de expediente instaurado em virtude de comunicação formulada pela Associação Brasileira de Defesa dos Clientes e Consumidores de Operações Financeiras e Bancárias - ABRADEB, no sentido de que, não obstante a alteração promovida pela Lei nº 13.465/2017 na Lei nº 9.514/1997, com a consequente inserção do art. 26-A, os Oficiais de Registro de Imóveis ainda expedem intimações de devedores fiduciantes com prazo limitado a 15 (quinze) dias, sem referência ao direito de purgar a mora até a averbação da consolidação da propriedade fiduciária.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (26/09/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00168768 e o código 367ZYK1O.

Em atenção ao despacho a fls. 46, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP apresentou esclarecimentos, afirmando que os registradores paulistas cumprem a norma ao intimar o devedor fiduciante para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/1997, e que observam, nos casos de financiamento habitacional, o prazo adicional de 30 (trinta) dias previsto no art. 26-A, §1º e §2º, antes da consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário (fls. 66/68).

II. No curso do expediente, sobreveio notícia a respeito do julgamento, pela E. Corregedoria Nacional de Justiça, do Pedido de Providências nº 0002125-91.2025.2.00.0000, em que formulado semelhante pleito também pela Associação Brasileira de Defesa dos Clientes e Consumidores de Operações Financeiras e Bancárias – ABRADEB àquele órgão. Nos termos da r. decisão proferida, foi determinando às Corregedorias Gerais de Justiça a comunicação aos Oficiais de Registro de Imóveis quanto à obrigação de que, nas intimações para purgação da mora, haja menção expressa à redação do §2º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997 (fls. 241/246).

Opino.

III. Ao tratar das intimações e da consolidação da propriedade fiduciária, assim dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Capítulo XX, Seção IX, Subseção II:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (26/09/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00168768 e o código 367ZYK1O.

"242. Deverá o Oficial de Registro de Imóveis expedir intimação a ser cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo credor fiduciário, da qual constarão:

a) os dados relativos ao imóvel e ao contrato de alienação fiduciária;

b) o demonstrativo do débito decorrente das prestações vencidas e não pagas e das que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, bem como a projeção da dívida, em valores atualizados, para purgação da mora;

c) a indicação dos valores correspondentes às despesas de cobrança e de intimação;

d) a informação de que o pagamento poderá ser efetuado no Cartório de Registro de Imóveis, consignando-se o seu endereço, dias e horários de funcionamento, ou por boleto bancário, que acompanhará a intimação ou poderá ser retirado na serventia;

***e) a advertência de que o pagamento do débito deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da intimação**;*

f) a advertência de que o não pagamento garante o direito de consolidação da propriedade plena do imóvel em favor do credor fiduciário, nos termos do § 7º, do art. 26, da Lei nº 9.514/97." (**g.n.**)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (26/09/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00168768 e o código 367ZYK1O.

E muito embora os registradores deste Estado observem, nos processos de execução extrajudicial de garantia fiduciária, o prazo adicional de trinta dias previsto no art. 26-A, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, para averbação da consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor quando se trata de financiamento habitacional, o fato é que o dispositivo normativo acima transcrito não prevê, expressamente, tal particularidade.

Com efeito, ainda que correta à luz do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, a norma local não prevê a possibilidade legal, aplicável exclusivamente a financiamentos residenciais, de que o devedor ou terceiro fiduciante quite a dívida até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária (art. 26-A, § 2º).

Nesse contexto, em atenção à r. decisão da E. Corregedoria Nacional de Justiça, conveniente a atualização da alínea “e” do item 242 do Capítulo XX, Seção IX, Subseção II, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, de modo a assegurar que as intimações contemplem expressamente os dois prazos para purgação da mora: o inicial de 15 (quinze) dias e o complementar de 30 (trinta) dias até a averbação da consolidação da propriedade fiduciária, na hipótese 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).

De rigor, ademais, a publicação de comunicado oficial aos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, para ciência e cumprimento imediato da r. decisão proferida pela E. Corregedoria Nacional de Justiça nos autos do Pedido de Providências nº 0002125-91.2025.2.00.0000, por meio da qual foi imposta a *“obrigação de lançar, nas notificações 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*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (26/09/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00168768 e o código 367ZYK1O.

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 convalescerá o contrato de alienação fiduciária".

IV. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de alterar o item 242, alínea "e", do Capítulo XX, Seção IX, Subseção II, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, na forma da anexa minuta de provimento, com proposta, em caso de aprovação, de publicação no DEJESP e no Portal do Extrajudicial.

Proponho, ainda, a publicação de comunicado oficial aos Registradores de Imóveis para ciência e cumprimento imediato do quanto determinado pela E. Corregedoria Nacional de Justiça nos autos do Pedido de Providências nº 0002125-91.2025.2.00.0000.

S*ub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (26/09/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00168768 e o código 367ZYK1O.

MINUTA DE PROVIMENTO CG N° XX/2025

Altera o item 242, alínea "e", da Seção IX, Subseção II, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que cuida da intimação do devedor fiduciante e do prazo para pagamento do débito no procedimento de execução extrajudicial de alienação fiduciária de bem imóvel.

O DESEMBARGADOR FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO a necessidade de constante atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;

CONSIDERANDO o disposto no § 2º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997, introduzido pela Lei nº 13.465/2017 e alterado pela Lei nº 14.711/2023;

CONSIDERANDO a decisão proferida pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça nos autos do Pedido de Providências nº 0002125-91.2025.2.00.0000;

CONSIDERANDO que, embora correta à luz do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, a norma local não prevê a possibilidade legal, aplicável exclusivamente a financiamentos residenciais, de que o devedor ou terceiro fiduciante quite a dívida até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, na forma do art. 26-A, § 2º, do mesmo diploma legal;

CONSIDERANDO a conveniência de se fazer assegurar que as intimações contemplem expressamente os dois prazos para purgação da mora: o inicial de 15 (quinze) dias e o complementar de 30 (trinta) dias até a averbação da consolidação da propriedade fiduciária, na hipótese 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);

CONSIDERANDO o decidido no Processo CG nº 2024/00168768;

RESOLVE:

Artigo 1º – Alterar o **item 242, alínea "e" da Seção IX, Subseção II, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça**, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**242. (...)***

***e)** a advertência de que o pagamento do débito deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da intimação, podendo o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante fazê-lo até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária (trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora), nos casos 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)."*

Artigo 2º – Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo,

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 25 de setembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Processo nº 2024/00168768

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **edito** o **Provimento nº 42/2025**, nos termos da minuta apresentada, a ser publicado, juntamente com o parecer e a presente decisão, no DEJESP e no Portal do Extrajudicial.

Determino, ainda, a publicação de comunicado oficial aos Registradores de Imóveis para ciência e cumprimento imediato do quanto decidido pela E. Corregedoria Nacional de Justiça nos autos do Pedido de Providências nº 0002125-91.2025.2.00.0000.

Oportunamente, arquivem-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (26/09/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00168768 e o código 2CT196DI.

PROVIMENTO CG N° 42/2025

Altera o item 242, alínea "e", da Seção IX, Subseção II, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que cuida da intimação do devedor fiduciante e do prazo para pagamento do débito no procedimento de execução extrajudicial de alienação fiduciária de bem imóvel.

O DESEMBARGADOR FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO a necessidade de constante atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;

CONSIDERANDO o disposto no § 2º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997, introduzido pela Lei nº 13.465/2017 e alterado pela Lei nº 14.711/2023;

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (26/09/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/001168768 e o código C8LH431S.

CONSIDERANDO a decisão proferida pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça nos autos do Pedido de Providências nº 0002125-91.2025.2.00.0000;

CONSIDERANDO que, embora correta à luz do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, a norma local não prevê a possibilidade legal, aplicável exclusivamente a financiamentos residenciais, de que o devedor ou terceiro fiduciante quite a dívida até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, na forma do art. 26-A, § 2º, do mesmo diploma legal;

CONSIDERANDO a conveniência de se fazer assegurar que as intimações contemplem expressamente os dois prazos para purgação da mora: o inicial de 15 (quinze) dias e o complementar de 30 (trinta) dias até a averbação da consolidação da propriedade fiduciária, na hipótese 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);

CONSIDERANDO o decidido no Processo CG nº 2024/00168768;

RESOLVE:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (26/09/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00168768 e o código C8LH431S.

Artigo 1º – Alterar o **item 242, alínea "e" da Seção IX, Subseção II, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça**, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**242. (...)***

***e)** a advertência de que o pagamento do débito deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da intimação, podendo o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante fazê-lo até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária (trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora), nos casos 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)."*

Artigo 2º – Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (26/09/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/001168768 e o código C8LH431S.