



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

PROAD : 202509000673196
ASSUNTO : SOLICITAÇÃO EXTRAJUDICIAL (COGEX)
INTERESSADO : AGEHAB – AGÊNCIA GOIÂNIA DE HABILITAÇÃO

DECISÃO/OFÍCIO CIRCULAR N.º 63/2026

Trata-se de procedimento administrativo instaurado a partir do Ofício n.º 6522/2025, subscrito pelo Sr. Marcus Vinícius Moreira Teixeira, Gerente de Gestão da Agência Goiana de Habitação (AGEHAB), com a finalidade de solicitar orientação acerca das exigências efetuadas pelo Registro de Imóveis e Tabelionato 1.º de Notas da Comarca de Quirinópolis/GO, sob a titularidade da Sra. Nathália da Mota Santos Dias.

Em síntese, a autarquia informou que o Estado de Goiás, em parceria com os municípios goianos, no âmbito do Programa “Pra Ter Onde Morar: Casa a Custo Zero”, já construiu mais de 4.000 (quatro mil) unidades habitacionais de interesse social, destinadas à doação a famílias em situação de vulnerabilidade, com renda de até um salário-mínimo, nos termos da Lei estadual n.º 21.219/2021.

Aduziu, ainda, que, em 2024, foi expedida pelo então Corregedor-Geral da Justiça, Desembargador Leandro Crispim, a Decisão/Ofício Circular n.º 65/2024, por meio da qual teria sido autorizada a averbação de construções e de contratos de doação, sem entraves perante as serventias extrajudiciais do Estado, o que teria resultado na averbação de 1.849 (um mil oitocentos e quarenta e nove) contratos, além de outros 721 (setecentos e vinte e um) em fase de conclusão.

Alegou, no entanto, que, após o envio de 89 (oitenta e nove) contratos ao Registro de Imóveis e Tabelionato 1.º de Notas da Comarca de Quirinópolis/GO, a delegatária responsável passou a



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

expedir notas devolutivas com exigência de apresentação de certidões atualizadas e de cópias autenticadas dos documentos pessoais dos beneficiários.

Diante disso, solicitou a este Órgão Correicional a expedição de orientação aos serviços de registro de imóveis quanto à adequada formalização e ao correto assento dos atos vinculados a programas habitacionais e de regularização fundiária, com a consequente dispensa da autarquia quanto ao cumprimento das exigências formuladas.

Ao movimento 4, o 4.º Juiz Auxiliar da Corregedoria do Foro Extrajudicial, Dr. Társo Ricardo de Oliveira Freitas, determinou a notificação do Núcleo de Governança em Regularização Fundiária e Ambiental (Nufam), vinculado a este Órgão Correicional, para manifestação técnica acerca da dúvida apresentada pela AGEHAB.

Em seguida, foi juntado, ao movimento 19, expediente colaborativo subscrito pelo Sr. Daniel Brasil de Souza, membro do Nufam e Oficial de Registro de Panamá/GO, no qual se consignou que os atos submetidos à qualificação registral configuram registro comum de contratos administrativos de doação vinculados a programa habitacional, razão pela qual não incidem, de forma automática, as flexibilizações próprias da REURB, previstas na Lei federal n.º 13.465/2017.

Ao movimento 23, este Corregedor determinou a notificação da titular do Registro de Imóveis e Tabelionato 1.º de Notas da Comarca de Quirinópolis/GO, para que prestasse esclarecimentos acerca das exigências reportadas neste feito, bem como do Dr. Eduardo Tavares dos Reis, magistrado membro do Nufam, para apresentação de manifestação colaborativa.



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

Em resposta, a delegatária informou que as exigências formuladas decorrem do regular exercício da qualificação registral, em observância aos princípios da legalidade, da especialidade subjetiva e da segurança jurídica (movimento 30).

Sustentou, nesse contexto, a necessidade de apresentação dos documentos pessoais e das certidões atualizadas de estado civil dos beneficiários, nos termos da Lei n.º 6.015/1973 e do CNPFE/GO, sem prejuízo da possibilidade de que a própria AGEHAB declare a conformidade das cópias com os documentos originais que lhe tenham sido apresentados pelos interessados.

Na sequência, o magistrado membro do Nufam, Dr. Eduardo Tavares dos Reis, manifestou-se favoravelmente à flexibilização da exigência de autenticação cartorária dos documentos pessoais, mediante aplicação do artigo 3.º da Lei n.º 13.726/2018, com a admissão da conferência administrativa realizada pela AGEHAB (movimento 31).

Por outro lado, manifestou-se pela manutenção da exigência de apresentação de certidões de estado civil expedidas há, no máximo, 90 (noventa) dias, diante da relevância jurídica e patrimonial das informações nelas consignadas (movimento 31).

A Assessoria Correicional prestou informações ao movimento 32.

Em seguida, os autos foram remetidos ao 4.º Juiz Auxiliar da Corregedoria do Foro Extrajudicial, Dr. Társio Ricardo de Oliveira Freitas, que exarou parecer nos seguintes termos (movimento 33):

[...] Diante do exposto, Excelentíssimo Senhor Corregedor do Foro Extrajudicial, salvo melhor juízo, sugiro:



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

- a) o reconhecimento da legitimidade da exigência de apresentação de certidões atualizadas de estado civil dos beneficiários;
- b) o reconhecimento da desnecessidade de autenticação cartorária das cópias dos documentos pessoais dos beneficiários quando acompanhadas de certificação administrativa formal expedida pela AGEHAB ou pelo ente público responsável;
- c) a realização de matéria orientada acerca da documentação exigível para o registro dos contratos administrativos de doação vinculados ao Programa Pra Ter Onde Morar – Casas a Custo Zero;
- d) subsidiariamente, caso não acolhida a providência constante da alínea anterior, a expedição de Ofício Circular aos Registradores de Imóveis do Estado de Goiás, dando ciência do entendimento firmado neste procedimento;
- e) a cientificação da AGEHAB quanto ao teor da orientação administrativa expedida e, caso persistam as dificuldades operacionais relatadas na obtenção gratuita de certidões pelo portal registrocivil.org.br, a instauração de expediente próprio para apuração e eventual adoção de medidas institucionais complementares por esta Corregedoria;
- f) arquivamento dos presentes autos, após o cumprimento das providências constantes das alíneas anteriores, com as devidas anotações junto à Divisão de Gerenciamento de Estatísticas – DGE [...].

Vieram-me os autos conclusos.

DECIDO.

Cinge-se o feito à consulta formulada pela AGEHAB, por intermédio de seu Gerente de Gestão do Pós-Entrega de Benefícios, acerca da exigência, pelo Registro de Imóveis e Tabelionato do 1.º Ofício de Notas da Comarca de Quirinópolis/GO, de apresentação de cópias autenticadas de documentos pessoais e de certidões atualizadas de estado civil dos beneficiários do Programa “Pra Ter Onde Morar: Casa a Custo Zero”.



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

De plano, cumpre esclarecer que a Decisão/Ofício Circular n.º 65/2024¹, expedida pelo então Corregedor-Geral da Justiça, Desembargador Leandro Crispim, embora se refira ao Programa invocado pela parte interessada, não enfrentou, de forma específica, os questionamentos suscitados neste caderno procedimental.

Com efeito, infere-se do referido documento que a análise nele empreendida se restringiu à isenção de custas, emolumentos e ITCD nos atos de averbação de construção, registro de contrato administrativo de doação e expedição de certidões posteriores à averbação, sem estabelecer orientação normativa acerca da questão específica submetida à apreciação deste Órgão Correicional.

A fim de evidenciar os limites da orientação então firmada, transcreve-se, abaixo, o dispositivo do referido ato:

[...] Ante o exposto, em consonância ao parecer da 2ª uíza Auxiliar da CGJ-GO, acolho o pedido inicial e determino a expedição de Ofício Circular, direcionado a todos os Registradores de Imóveis do Estado de Goiás, a fim de reforçar a necessidade de fiel observância ao disposto no inciso V do artigo 221 da Lei n. 6.015/1973, no inciso XIV do artigo 36 da Lei Estadual n. 14.376/2002, no inciso III do artigo 79 da Código Tributário Estadual - Lei Estadual n. 11.651/1991, no artigo 176 do Código Tributário Nacional - CTN e no inciso VII do artigo 211 do CNPFE, notadamente em relação a isenção de custas, emolumentos e ITCD na averbação de construção e no registro de contrato administrativo de doações relacionadas ao Programa "Pra ter Onde Morar: Casas a Custo Zero", de responsabilidade do Estado de Goiás, por meio da AGEHAB, e do Poder Público Municipal, exceto os atos de reforma, conforme alhures exposto, não se enquadrando nos atos de aquisição e construção previstos em lei [...].

Isso posto, passa-se ao exame das questões que ensejaram a instauração deste procedimento administrativo.

1. Natureza da controvérsia

1 Disponível em: <https://tjdocs.tjgo.jus.br/documentos/728169>. Acesso em: 15 jun. 2026.



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

De início, cumpre assinalar que o presente expediente possui natureza eminentemente consultiva, circunstância que autoriza o exame, em tese, da controvérsia submetida à apreciação deste Órgão Correicional, sem necessidade de análise individualizada de cada instrumento contratual encaminhado à serventia extrajudicial.

Sob essa perspectiva, verifica-se que a matéria discutida insere-se no âmbito da qualificação registral de contratos administrativos de doação vinculados a programa habitacional de interesse social, sem configurar, propriamente, hipótese de Reurb, razão pela qual não incidem, de forma automática, as flexibilizações registrais previstas na Lei n.º 13.465/2017, cuja aplicação pressupõe a observância do regime jurídico próprio nela estabelecido.

Essa compreensão, contudo, deve ser compatibilizada com a finalidade social do programa habitacional em comento, executado pelo Poder Público e voltado à titulação de famílias em situação de vulnerabilidade, de modo a afastar formalismos excessivos que possam dificultar, retardar ou onerar indevidamente a efetivação da política pública habitacional, sem prejuízo da necessária preservação da segurança jurídica registral.

2. Autenticação cartorária dos documentos pessoais

No que concerne à exigência de autenticação cartorária dos documentos pessoais dos beneficiários, pontua-se que a matéria deve ser analisada à luz dos princípios da eficiência administrativa, da desburocratização e da cooperação institucional.

É cediço que a Lei Federal n.º 13.726/2018, denominada “Lei da Desburocratização”, estabeleceu diretriz normativa voltada à



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

racionalização das exigências documentais no âmbito da Administração Pública, ao dispor, em seu artigo 3.º, incisos I e II, que deve ser dispensada a exigência de reconhecimento de firma e de autenticação de cópia documental quando o agente administrativo puder confrontar a assinatura com aquela constante do documento de identidade ou proceder à conferência entre a cópia e o original.

Impende destacar que, embora os serviços notariais e registrais sejam exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, nos termos do artigo 236 da Constituição Federal, não se pode desconsiderar que, no caso concreto, os documentos pessoais dos beneficiários são previamente submetidos à conferência administrativa pela própria AGEHAB, autarquia integrante da Administração Pública estadual, no curso da seleção e habilitação das famílias contempladas pelo programa habitacional.

Nesse contexto, a exigência de nova autenticação cartorária individualizada representaria duplicidade procedimental desnecessária, além de potencial imposição de ônus excessivo aos beneficiários, em sua maioria pessoas em situação de vulnerabilidade socioeconômica.

Ademais, a substituição da autenticação cartorária pela certificação administrativa da AGEHAB não compromete, por si só, a segurança jurídica do procedimento registral, desde que a autarquia assuma formalmente a responsabilidade pela conferência da conformidade entre os documentos originais e as respectivas cópias encaminhadas às serventias extrajudiciais.

Dessarte, revela-se juridicamente possível a flexibilização da exigência relativa à autenticação cartorária dos documentos



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

pessoais dos beneficiários, mediante substituição pela conferência administrativa realizada pela AGEHAB, com declaração expressa de conformidade das cópias em relação aos documentos originais apresentados.

3. Exigência de certidões atualizadas de estado civil

Em sentido diverso do que ocorre com a autenticação cartorária dos documentos pessoais, a exigência de apresentação de certidão atualizada de estado civil prevista no artigo 913 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás (CNPFE/GO), possui relação direta com a adequada qualificação registral das partes e com a segurança jurídica dos atos submetidos a registro.

Isso porque a exigência, nesse ponto, não se limita à conferência formal de documentos, mas se destina à aferição da situação jurídica atual dos beneficiários, especialmente quanto ao estado civil e aos reflexos patrimoniais decorrentes de eventual casamento, união estável, separação, divórcio, viuvez ou sucessão.

Ressalta-se, ademais, que os próprios requisitos previstos na Lei estadual n.º 21.219/2021 evidenciam a relevância do estado civil dos beneficiários para a adequada verificação do enquadramento no programa habitacional, bem como para a correta definição da titularidade dominial, do regime patrimonial aplicável e da eventual necessidade de participação do cônjuge ou companheiro nos atos registrais.

Desse modo, não se revela adequada a dispensa da apresentação de certidões atualizadas de estado civil, diante da relevância jurídica e patrimonial das informações nelas consignadas e da sua repercussão direta na regularidade, na segurança e na eficácia dos atos registrais.



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

Por fim, quanto à alegação de dificuldades na emissão de certidões gratuitas por meio da plataforma Registro Civil, suscitada pela AGEHAB no Ofício n.º 6.522/2025, verifica-se que os elementos colacionados aos autos não permitem a adequada compreensão das circunstâncias que teriam inviabilizado a obtenção dos documentos pela via indicada.

Desse modo, caso persistam os entraves relatados, recomenda-se que a AGEHAB apresente expediente autônomo perante este Órgão Correicional, instruído com informações específicas sobre as limitações técnicas ou operacionais encontradas, a fim de viabilizar a adequada apuração dos fatos em procedimento próprio e a eventual adoção de medidas correicionais complementares.

4. Disposições finais

Ante o exposto, **acolho** o parecer acostado ao movimento 33, nos termos do artigo 50, § 1.º, da Lei n.º 13.800/2001, e **oriento** os serviços registrares goianos a adotarem, no âmbito do Programa “Pra Ter Onde Morar – Casas a Custo Zero”, a seguinte interpretação administrativa acerca da documentação exigível para o registro dos contratos administrativos de doação:

a) é dispensável a autenticação cartorária das cópias dos documentos pessoais dos beneficiários, desde que acompanhadas de certificação administrativa formal expedida pela AGEHAB ou pelo ente público responsável, com fundamento no artigo 3.º da Lei Federal n.º 13.726/2018; e

b) é legítima a exigência de apresentação de certidão atualizada de estado civil dos beneficiários, nos termos do artigo 913 do CNPFE/GO, por se tratar de documento diretamente relacionado à adequada verificação do enquadramento no programa habitacional, à correta definição da titularidade dominial, à



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

identificação do regime patrimonial aplicável e à aferição da eventual necessidade de participação do cônjuge ou companheiro nos atos registrais.

Outrossim, considerada a relevância institucional da matéria, **determino**, com fulcro no inciso IV do artigo 5.º do CNPFE/GO, a ampla divulgação das orientações delineadas neste ato decisório.

Assim, **promova-se** o cumprimento das seguintes diligências:

1. Cientifiquem-se acerca desta Decisão/Ofício Circular, em formato *visual law*:

1.1 Via Malote Digital:

1.1.1 todas as serventias extrajudiciais do Estado de Goiás;

1.1.2 todas as Diretorias dos Foros das Comarcas goianas;

1.1.3 todos (as) os (as) Juízes (as) com competência em Registros Públicos; e

1.1.4 a Defensoria Pública do Estado de Goiás.

1.2 Mediante canais oficiais:

1.2.1 a Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Goiás (OAB/GO);

1.2.2 as Subseções goianas da OAB/GO;

1.2.3 O Ministério Público do Estado de Goiás;

1.2.4 a Procuradoria-Geral do Estado de Goiás;

1.2.5 todas as Procuradorias dos Municípios do Estado de Goiás regularmente instaladas;



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

- 1.2.6** todas as Prefeituras dos Municípios do Estado de Goiás;
- 1.2.7** o Sindicato dos Notários e Registradores do Estado de Goiás (SINOREG-GO);
- 1.2.8** a Associação de Titulares de Cartórios do Estado de Goiás (ATC-GO);
- 1.2.9** a Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de Goiás (ARPEN-GO);
- 1.2.10** o Colégio Notarial do Brasil - Seção Goiás (CNB-GO);
- 1.2.11** o Registro de Imóveis do Brasil - Seção Goiás (RIB-GO);
- 1.2.12** o Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Estado de Goiás (IRTDPJ-GO);
- 1.2.13** o Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil - Seção Goiás (IEPTB-GO);
- 1.2.14** A Agência Goiana de Habitação (AGEHAB);
- 1.2.15** o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Goiás (CREA/GO);
- 1.2.16** o Conselho Regional de Contabilidade do Estado de Goiás (CRC/GO);
- 1.2.17** o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Goiás (CRECI/GO);
- 1.2.18** o Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Goiás (SINDUSCON-GO); e
- 1.2.19** o Sindicato dos Condomínios e Imobiliárias do Estado de Goiás (SECOVIGOIÁS).



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

1.2.20 a Associação Goiana de Municípios;

1.2.21 a Federação Goiana de Municípios; e

1.2.22 a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado de Goiás (ADEMI-GO).

2. cumpridas as providências acima, remeta-se o feito à Divisão de Gerenciamento de Estatística (DGE), para as anotações de praxe; e

3. em seguida, arquivem-se os autos.

A reprodução deste ato serve como ofício circular.

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 129214054834 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Nº Processo PROAD: 202509000673196 (Evento nº 34)

ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

CORREGEDOR DO FORO EXTRAJUDICIAL

GABINETE DO CORREGEDOR DO FORO EXTRAJUDICIAL

Assinatura CONFIRMADA em 14/07/2026 às 19:54

