

**- Aspectos práticos da Alienação Fiduciária e da Hipoteca -
Marco legal das Garantias, de acordo com a Lei nº 14.711/2024**

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre
Presidente do Conselho Deliberativo do ONR

Função Social

As instituições **Notarial** e **Registral** representam uma organização social **pré-jurídica**, atendendo as necessidades da sociedade em sua estruturação **social, patrimonial** e **econômica** e independem das vontades individuais.

Razões da existência do Sistema Registral

O **Sistema Registral** situa-se no âmbito jurídico da **manutenção da ordem**. Assim, os serviços desta natureza atuam na **prevenção de litígios**, diferenciando-se da esfera judicial, que se presta para **restabelecer a ordem** quando atacada ou rompida. Ambos são **interdependentes**.

Origem

O Direito evolui conforme as demandas da Sociedade exigem. Infelizmente, o Direito decorrente do Processo tornou-se moroso e caro, em virtude da enorme quantidade de processos em tramitação no Poder Judiciário.

Alternativas: Alcançar o Direito por outros meios -**Extrajudicialização**.

Criação de Mecanismos Alternativos de Resolução de Conflitos (MARC): Sugestão do Banco Mundial (**Documento Técnico nº 319**)

<https://www.anamatra.org.br/attachments/article/24400/00003439.pdf>; <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=1e00996d70a49ff8>

http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2885%3E

<https://espaco-vital.jusbrasil.com.br/noticias/1506515/o-perigoso-documento-319-do-banco-mundial>

Reflexos Gerais

Âmbito Judicial - Reestruturação do Processo, Reforma do Poder Judiciário e a Desjudicialização/Extrajudicialização (Emenda Constitucional nº 45/04).

Extrajudicial - Novas atribuições para os **Serviços Notariais** e **Registrais**, dentre elas: execução da dívida advinda da *alienação fiduciária de imóveis, retificação de área consensual, usucapião extrajudicial, adjudicação compulsória extrajudicial e excussão extrajudicial da hipoteca.*

Agentes de Execução

Em tramitação no Congresso Nacional, o **Projeto de Lei nº 6.204/19**, de autoria da Senadora Soraya Thronicke, dispõe sobre a **desjudicialização da execução civil de título judicial e extrajudicial**, atualmente aguardando a designação do relator (*movimentação em 6/7/2023*).

O referido Projeto de Lei prevê a **Desjudicialização** de cerca de 13 milhões de execuções civis pendentes no Judiciário e transforma os **Tabeliões de Protesto** em **agentes de execução civil**, os quais contam com **3.322** Cartórios de Protesto em todo o país, interligados pela **Cenprot**.

Ementa:

Dispõe sobre a desjudicialização da execução civil de título executivo judicial e extrajudicial; altera as Leis nºs 9.430, de 27 de dezembro de 1996; 9.492, de 10 de setembro de 1997; 10.169, de 29 de dezembro de 2000; e 13.105 de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

Explicação da Ementa:

Disciplina a execução extrajudicial civil para cobrança de títulos executivos judiciais e extrajudiciais. Atribui ao tabelião de protesto o exercício das funções de agente de execução.

Meta nº 9 - Poder Judiciário

A **Meta nº 9**, expedida pelo CNJ e aprovada para os anos de 2020 e 2021, estabeleceu que os Tribunais devem "*realizar ações de prevenção e desjudicialização de litígios [...]*".

De acordo com o glossário da Meta, **DESJUDICIALIZAR** significa "*reverter a **judicialização excessiva** a partir da **prevenção**, localizando a origem do problema e encontrando soluções pacíficas por meio de **técnicas de conciliação** ou **mediação** com atores do **sistema de justiça**, sem que cause impacto no acesso à justiça. A palavra desjudicialização tem natureza qualitativa e não quantitativa*".¹

Esse fenômeno pode ser visto na utilização de **métodos alternativos** de solução de conflitos

¹ CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). *Meta 9: implantação da agenda 2030. Comissão Permanente de Acompanhamento dos*

(*mediação, conciliação e arbitragem*) e na transformação de procedimentos exclusivos do Poder Judiciário em **procedimentos judiciais facultativos**, como já ocorre com diversos procedimentos que podem ter o alcance de seu **direito garantido** no âmbito das serventias extrajudiciais (tabelionatos e registros públicos).

Em qualquer caso, o que temos não é a **extinção do poder do Estado-Juiz** de resolver certas demandas, o que, inclusive seria **inconstitucional**, em face do **princípio da inafastabilidade do poder jurisdicional**, que estabelece que "*nenhuma lesão ou ameaça a direito será excluída do Poder Judiciário*" (art. 5º, XXXV, CF), mas sim a possibilidade de, facultativamente, eleger a via extrajudicial.

Não existe tecnicamente uma retirada, exclusão ou cancelamento do **poder de ação do Judiciário**, mas sim o **compartilhamento da competência/atribuição** de processar, presidir e/ou julgar determinadas demandas cujo viés é de questões exclusivamente de direito.²

O que significa Extrajudicializar? Será que é retirar atividades de um poder e entregar para outro?

Início da Extrajudicialização - Lei 9.514/1997

Alienação Fiduciária – Crise da Hipoteca

(Súmula 308 do STJ)

A ideia embrionária de **desafogar o Judiciário** da sobrecarga de processos, **compartilhando** com Notários e Registradores os procedimentos que poderiam, com segurança, ser por eles praticados, começou a tomar forma com a **Lei nº 9.514/97**, que instituiu, entre outros, a **alienação fiduciária de bem imóvel**.

Execução Extrajudicial

Por meio desta Lei passou-se a permitir a "**execução**" da dívida pelo não pagamento das parcelas de financiamento imobiliário vencidas mediante o **procedimento de intimação** do **artigo 26**, fora do âmbito judicial.

Com efeito, o mutuário é intimado para **pagar a dívida** em 15 dias e, em não o fazendo, **emite-se a certidão de sua constituição em mora**. De posse desta certidão e comprovado o pagamento do imposto de

² Fonte: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/386827/extrajudicializacao-o-fenomeno-da-desjudicializacao-com-nome-certo>

transmissão pelo credor, efetua-se a **averbação da consolidação da propriedade plena** em seu nome.

Ou seja, se após ofertada a oportunidade para a **purgação da mora** o devedor **não adimplir** sua obrigação ele **perderá a pretensão real de aquisição do imóvel** e o credor fiduciário se **tornará o proprietário definitivamente** (*necessitando certamente realizar futuramente os leilões*).

Tudo isso **sem a necessidade de ação judicial!**

Lei 9.514/1997 - Alienação Fiduciária

O conceito de **alienação fiduciária de bens imóveis** está previsto no **artigo 22** da **Lei nº 9.514/1997** e teve sua redação alterada, recentemente, pela **Lei nº 14.711/2023**:

Art. 22. A **alienação fiduciária** regulada por esta Lei é o **negócio jurídico** pelo qual o **fiduciante**, com o **escopo de garantia de obrigação própria** ou de **terceiro**, contrata a **transferência ao credor**, ou **fiduciário**, da **propriedade resolúvel de coisa imóvel**. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

De acordo com o **artigo 23** a **propriedade fiduciária de coisa imóvel** irá se **constituir** mediante **registro**, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de **título**.

Com a **constituição da propriedade fiduciária** dá-se o **desdobramento da posse**, tornando-se o **fiduciante possuidor direto** e o **fiduciário possuidor indireto** da coisa imóvel.

Caberá ao **fiduciante** a **obrigação** de efetuar o **pagamento do IPTU** e das **taxas condominiais** incidentes sobre o imóvel.

Garantias

De acordo com o **artigo 17** as operações de **financiamento imobiliário em geral** poderão ser **garantidas** por:

I - Hipoteca;

II - Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - Caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - Alienação fiduciária de coisa imóvel.

Por meio deste artigo a alienação fiduciária de coisa imóvel foi elevada ao patamar de ***direito real***.

Requisitos do contrato

A recente **Lei nº 14.711/2023** alterou o artigo 24 da **Lei nº 9.514/1997** no tocante aos requisitos do contrato, conforme segue:

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà:

~~I - o valor do principal da dívida;~~

I - o valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo; (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

~~V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;~~

V - a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência; (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

~~VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.~~

VII - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

Forma do contrato

A **forma do título** é definida pelo **artigo 38** da **Lei nº 9.514/1997**:

Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública. (Redação dada pela Lei nº 11.076, de 2004)

Novidade - Provimento nº 172/2024

O Conselho Nacional de Justiça publicou no dia 5/6/2024 o **Provimento nº 172/2024** que alterou o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo **Provimento nº 149/2023**, para dispor sobre a **forma para instrumentalizar a contratação da garantia de alienação fiduciária de bens imóveis**.

Por meio do referido provimento o Título Único do Livro III da Parte Especial do CNNR/CN/CNJ-Extra) passa a vigorar acrescido do “Capítulo VII – Da alienação fiduciária em garantia sobre imóveis”, o qual determina que somente as entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) podem elaborar instrumentos de constituição de alienação fiduciária de imóveis em garantia por instrumento particular. Os demais agentes econômicos e os particulares estão obrigados à contratação por escritura pública.

Seção I Do Título

Art. 440-AO. A permissão de que trata o art. 38 da 9.514/1997 para a formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI (art. 2º da Lei n. 9.514/1997), incluindo as cooperativas de crédito.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não exclui outras exceções legais à exigência de escritura pública previstas no art. 108 do Código Civil, como os atos envolvendo:

I - administradoras de Consórcio de Imóveis (art. 45 da Lei n. 11.795, de 8 de outubro de 2008);

II - entidades integrantes do Sistema Financeira de Habitação (art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964.”

Atos Registrais - Lei nº 6.015/73

Registro

Art. 167, I

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997)

(ver art. 23 da Lei nº 9.514/97)

Averbação

Art. 167, II

17. do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário. (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997)

(ver arts. 8º, 10, 11 e 16 da Lei nº 9.514/97)

30. da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir essa condição.....

Alterações Legislativas

O **artigo 67** da **Lei nº 13.465/2017**, atualizou o instituto da alienação fiduciária, alterando a **Lei 9.514/1997** e passando a prever:

1- Possibilidade de intimação com hora certa;

2 - Prazo para averbação da consolidação da propriedade;

3 - Direito de preferência ao devedor fiduciante para aquisição do imóvel, após a consolidação de propriedade, dentre outras alterações.

Recentemente, com a entrada em vigor a **Lei nº 14.711/2023**, passou a ser possível a **alienação fiduciária da propriedade superveniente** e **houve alterações no procedimento de intimação**, dentre outras novidades.

Procedimento de Execução Extrajudicial da Alienação Fiduciária

Um grande diferencial da **Lei nº 9.514/1997** frente a outras Leis é a possibilidade de **execução extrajudicial**, nos termos dos **artigos 26, 26-A e 27**.

Desta forma, uma vez **inadimplida a dívida** garantida pela alienação fiduciária, poderá o credor **executar extrajudicialmente o crédito** perante o **Registro de Imóveis** no qual está registrada a garantia, a fim de **constituir o devedor em mora** e, pagando o imposto de transmissão, **consolidar a propriedade** em seu favor.

Prazo de Carência

Antes de iniciar o procedimento de execução extrajudicial o credor deverá verificar o **decorso do prazo de carência** determinado contratualmente.

Antes da vigência da **Lei nº 14.711/2023** era **obrigatório** constar do instrumento o prazo de carência.

A nova redação dada ao **§2º do artigo 26** determinou que “O contrato **podará** estabelecer o prazo de carência, após o qual será expedida a intimação. ”

Ainda, foi incluído o **§2º-A** que determina que quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato, este será de **15 (quinze) dias**.

Etapa 1: Requerimento

Para dar início ao procedimento de execução extrajudicial o credor deverá **apresentar requerimento**, dirigido ao Registro de Imóveis competente, com fundamento no **art.26**, §1º da Lei nº 9.514/1997.

O artigo 561 da CNNR estabelece que o requerimento de intimação do devedor fiduciante poderá ser apresentado em uma única via, dispensado o reconhecimento de firma, podendo ser feito através do **Serviço Eletrônico de Intimações e Consolidação da Propriedade Fiduciária – SEIC**, disponível na plataforma do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

Etapa 2: Intimação do Devedor

Vencida a dívida e não paga, no todo ou em parte, pode o credor fiduciário **requerer** perante o Registro de Imóveis a **intimação do devedor fiduciante** para a **purgação da mora**, tendo o prazo legal de **15 dias**, a contar da notificação, **para efetuar o pagamento**.

Não sendo quitada a dívida neste prazo, o credor poderá **requerer a consolidação da propriedade**.



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. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

De acordo com o **artigo 563 da CNNR** a intimação deverá conter:

Art. 563 – Deverá o Registrador de Imóveis expedir intimação a ser cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo credor fiduciário, da qual constarão:

I – os dados relativos ao imóvel e ao contrato de alienação fiduciária;

II – 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;

III – a indicação dos valores correspondentes às despesas de cobrança e de intimação;

IV – a informação de que o pagamento poderá ser efetuado na agência do credor, ou 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;

V – indicação da conta bancária do credor para possibilitar o repasse, caso haja o pagamento do débito;

VI – 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;

VII – 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; e

VIII – autorização expressa para eventual publicação de edital.

Como será efetuada a intimação?

A intimação será efetuada:

- ✓ **pessoalmente** ao **devedor/terceiro fiduciante**; Art.26, §3º
- ✓ **poderá** ser promovida pelo **Oficial do Registro de Imóveis/Oficial de Registro de Títulos e Documentos** - Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; Art.26, §3º
 - ✓ Pelo **correio, com aviso de recebimento**; Art.26, §3º
 - ✓ Por **hora certa**; Art.26, §3º-A
 - ✓ Por **edital**. Art.26, §4º

Novidades - Lei 14.711/2024

Responsabilidade do devedor/terceiro fiduciante de manter o endereço atualizado – a Lei nº 14.711/2023 inovou ao estabelecer que é **responsabilidade do devedor/terceiro fiduciante** informar o credor **qualquer alteração de domicílio**.

Essa inovação beneficia tanto o **credor** quanto o **devedor**, o primeiro por **simplificar** o procedimento de cobrança e o segundo por **tomar ciência do início do procedimento**. Ou seja, busca o **aperfeiçoamento** do procedimento de intimação visando sempre que possível a **intimação pessoal** do **devedor/terceiro fiduciante** sendo as demais modalidades (*por hora certa, edital...*) utilizadas apenas como **exceção**.

Presunção do devedor ou terceiro/fiduciante encontrarem-se em lugar ignorado – Visando agilizar o procedimento de intimação o legislador inseriu na Lei nº 9.514/1997 o §4º-B ao **artigo 26** determinando que quando o **devedor/terceiro fiduciante** não for encontrado no último endereço fornecido, **presumir-se-á que se encontra em lugar ignorado**.

Nestas situações, como **derradeira oportunidade** de localizar o devedor ou terceiro/fiduciante, a legislação determina que seja **encaminhada intimação por meio de contato eletrônico**, quando fornecido no contrato.

Essa presunção é uma **consequência** imposta ao descumprimento do quanto prevê o **§4º-A do art.26** (*manutenção do endereço atualizado*).

Definição de local inacessível – Haja vista a dificuldade da definição sobre o significado de **“local inacessível”** a novel legislação esclareceu expressamente no **§4º-C do artigo 26**, determinando que:

§ 4º-C Para fins do disposto no § 4º deste artigo, **considera-se lugar inacessível**: [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

I - aquele em que o **funcionário responsável pelo recebimento de correspondência** se **recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação**; ou [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

II - **aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência** para atender a pessoa encarregada pela intimação. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Efeitos da Intimação:

Se quando intimado o devedor/terceiro fiduciante efetuar a purga da mora:

De acordo com o §5º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, purgada a mora no Registro de Imóveis, **convalescerá o contrato de alienação fiduciária**. Ou seja, a intimação é finalizada e o cumprimento do contrato retorna seu curso normal.

Se a **purga da mora ocorrer no Registro de Imóveis**, nos três dias seguintes à purgação da mora o Oficial entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

Por outro lado, se **ocorrer diretamente para o credor** este irá informar o RI e requerer o encerramento do procedimento de intimação.

Se quando intimado o devedor/terceiro fiduciante não purgar a mora:

Conforme determina o §7º do artigo 26, se após decorrido o prazo de que trata o § 1º (15 dias) o devedor/terceiro fiduciante **não efetuar a purga da mora**, o oficial do competente Registro de Imóveis irá **certificar** esse fato e prosseguir com a Consolidação do Imóvel mediante a comprovação do pagamento do imposto de transmissão.

A **consolidação da propriedade** em nome do credor fiduciário poderá ser averbada no registro de imóveis **trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora** de que trata o § 1º do art. 26.

Cumprir destacar que, **até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária**, é **assegurado ao devedor/terceiro fiduciante** pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que **convalescerá** o contrato de alienação fiduciária.

Novidade - Lei 14.711/2023

A Lei nº 14.711/2023 inseriu na Lei nº 9.517/1997 o parágrafo 1º-A ao artigo 26, passando a prever a possibilidade do credor fiduciário requerer a **intimação do devedor**, ou se for o caso, do **terceiro fiduciante**, a qualquer um dos registradores competentes das circunscrições dos imóveis vinculados à garantia, nos casos da garantia abranger imóveis de diferentes Circunscrições imobiliárias.

A intenção do Legislador é privilegiar a **economia processual**, solucionando de forma **única, rápida e eficaz** o procedimento de excussão previsto no artigo 26 da Lei 9.514/97.

Etapa 3- Consolidação da propriedade - Artigo 27 da Lei nº 9.514/1997

Certificado o decurso do prazo para purga da mora o Oficial **promoverá a averbação**, na matrícula do imóvel, da **consolidação da propriedade em nome do fiduciário**, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio.

Consolidada a propriedade em seu nome, o credor fiduciário promoverá **leilão público** para a alienação do imóvel, no prazo de **60 (sessenta) dias** contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei (**certificação de não purga da mora**).

A **Lei nº 14.711/2023** alterou de 30 para 60 dias o prazo para realização dos leilões, assim como passou a prever a possibilidade da realização dos leilões e da publicação dos editais por meio eletrônico.

Etapa 4: Leilão

✓ **1º Leilão:** Se no **primeiro leilão público** o **maior lance oferecido** for **inferior** ao **valor estipulado para fins de leilão** do imóvel, será realizado o **segundo leilão** nos **quinze dias** seguintes.

✓ **2º Leilão:** A redação do **§2º do artigo 27** foi alterada pela **Lei nº 14.711/2023**, descrevendo melhor as parcelas que devem compor o valor oferecido em **segundo leilão**, a qual também inovou ao permitir que o credor fiduciário aceite **valor inferior**, desde que **equivalente à metade do valor** de avaliação do imóvel para **fins de leilão**.

O **§ 2º-A** teve sua redação alterada ao determinar que **além do devedor o terceiro fiduciante também deverá ser comunicado** por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive endereço eletrônico, sobre as **datas, os horários** e os **locais dos leilões**.

Dação em Pagamento

O **§8º do artigo 26** prevê a possibilidade do fiduciante, mediante acordo com o fiduciário, proceder à dação em pagamento (entrega) do seu “**direito real de aquisição**” e **dispensar** a realização dos leilões.

“§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.”

Direito de Preferência

De acordo com o **§2º-B do artigo 27**, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é ***assegurado ao fiduciante*** o direito de preferência para adquirir o imóvel.

A aquisição poderá ocorrer desde que o fiduciante efetue o ***pagamento do preço correspondente ao valor da dívida***, somado às ***despesas***, aos ***prêmios de seguro***, aos ***encargos legais***, às ***contribuições condominiais***, aos ***tributos***, inclusive os ***valores correspondentes ao imposto*** sobre ***transmissão inter vivos*** e ao ***laudêmio***, se for o caso (*pagos para consolidação da propriedade*) e às ***despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão***, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos ***encargos tributários*** e das ***despesas exigíveis*** para a ***nova aquisição do imóvel***, inclusive das ***custas*** e dos ***emolumentos***.

Se o imóvel for arrematado, nos ***5 (cinco)*** dias que se seguirem à ***venda do imóvel no leilão*** o credor entregará ao ***fiduciante (devedor)*** a importância que ***sobejar (remanescer)***, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos, o que importará em recíproca quitação (***§4º do artigo 27***).

Se no ***segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo*** para arrematação estabelecido no § 2º, o ***fiduciário (credor)*** ficará investido na ***livre disponibilidade do imóvel*** e exonerado da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 (***§5º do artigo 27***).

Por outro lado, se o produto do leilão ***não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida***, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º do artigo 27, o devedor ***continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente***, que poderá ser cobrado por meio de ***ação de execução*** e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei (***§ 5º-A do art.27***).

Novidade - Excussão simultânea

De acordo com o novel ***artigo 27-A***, nas operações de crédito ***garantidas*** por alienação fiduciária de ***2 (dois) ou mais imóveis***, na hipótese de ***não ser convencionalizada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida***, o credor poderá promover a ***excussão em ato simultâneo***, por meio de consolidação da propriedade e leilão de ***todos os imóveis em conjunto***, ou em ***atos sucessivos***, por meio de ***consolidação e leilão de cada imóvel em sequência***, na medida do necessário para satisfação integral do crédito.

§ 2º A cada leilão, o credor fiduciário promoverá *nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado* e o *encaminhará ao devedor* e, se for o caso, aos *terceiros fiduciantes*, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato.

§ 3º Na hipótese de *não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito*, a cada leilão realizado, o *credor recolherá o imposto sobre transmissão inter vivos* e, se for o caso, o *laudêmio*, relativos ao imóvel a ser excutido em seguida, *requerará a averbação da consolidação da propriedade* e, no prazo de 30 (trinta) dias, *realizará os procedimentos de leilão* nos termos do art. 27 desta Lei.

§ 4º *Satisfeito integralmente o crédito* com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o credor fiduciário entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, o *termo de quitação* e a *autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados*.

Quitação da Alienação fiduciária

A *propriedade fiduciária* encerra de duas maneiras: **(I)** *cancelamento da alienação fiduciária em decorrência da quitação* (art.25); **(II)** *consolidação da propriedade fiduciária ao credor* (art.26).

Houve alteração da redação do **artigo 25** da Lei nº 9.514/1997, que trata do fornecimento do *termo de quitação ao devedor*, em virtude do *pagamento da dívida* e de *seus encargos*, o qual passou a prever *multa (0,5% - meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato)* ao fiduciário caso não seja fornecido o termo de quitação no prazo de **trinta (30) dias** da liquidação da dívida.

Portabilidade de Financiamento Imobiliário

A *portabilidade de financiamento imobiliário*, com a transferência de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, foi criada como objetivo de *possibilitar ao devedor a obtenção de financiamento com redução de taxas e melhores condições de pagamento*.

A portabilidade já vinha ocorrendo com outros setores, como na telefonia, por exemplo.

Como será materializada a Portabilidade?

O *procedimento de portabilidade* trata-se de uma exceção ao art.320 do Código Civil, que exige o instrumento particular. Na aplicação da portabilidade *haverá a quitação, mas ela não precisará ser averbada*, a fim de *manter o registro da alienação fiduciária anterior para garantir o novo contrato com o credor atual*.

A quitação ocorre, mas a lei estabelece *novο modo de se proceder*.

Art. 33-A. A *transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real*, de um credor para outro, inclusive sob a forma de **sub-rogação**, obriga o *credor original* a emitir documento que ateste, para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, a **validade da transferência**. [\(Incluído pela Lei nº 12.810, de 2013\)](#)

Parágrafo único. A emissão do documento será feita no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a quitação da dívida original. [\(Incluído pela Lei nº 12.810, de 2013\)](#)

Como será materializada a Portabilidade Financeira?

Apresentado o **novο contrato** com a observância das formalidades legais (*assinaturas de todos*) será gerado um ato de **AVERBAÇÃO**.

Com base no **registro da alienação fiduciária existente** apenas **averba-se** a sub-rogação (portabilidade), **não necessitando** averbar o seu cancelamento e realizar novo registro.

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

(...)

II - a averbação:

(...)

30. da *sub-rogação de dívida*, da respectiva **garantia fiduciária** ou **hipotecária** e da **alteração das condições contratuais**, em nome do *credor que venha a assumir essa condição* nos termos do art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), realizada em **ato único**, a **requerimento do interessado**, instruído com **documento comprobatório** firmado pelo *credor original* e pelo **mutuário**, ressalvado o disposto no item 35 deste inciso; [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

Novos institutos - Lei nº 14.711/2023

Alienação Fiduciária da propriedade superveniente ou subalienação

Esta novidade está prevista no §3º do artigo 22 da Lei nº 9.514/97 e possibilita que um **mesmo imóvel** possa ser **alienado fiduciariamente mais de uma vez** para garantia de **dívidas diferentes** do mesmo credor ou de credores diversos (*propriedade superveniente ou subalienação*).

O registro da **nova alienação fiduciária** dar-se-á na matrícula mencionando expressamente em relação a qual alienação fiduciária será **superveniente**.

§ 3º A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

Exemplo prático

1. **Fulano de tal** contrai um empréstimo (**Banco A**) no valor de **R\$500.000,00**, dando como garantia (alienação fiduciária) um imóvel no valor de **R\$1.500.000,00**;

2. **Fulano de tal** irá contrair um empréstimo (**Banco B**), no valor de **R\$600.000,00** e como garantia irá alienar fiduciariamente a **propriedade superveniente** do mesmo imóvel.

3. **Fulano de tal** poderá ainda contrair um novo empréstimo (**Banco C**), no valor de **R\$300.000,00** e oferecer-lhe em garantia a **propriedade superveniente**.

Neste caso o valor integral do imóvel estará quase comprometido com as subalienações.

O imóvel irá possuir 3 registros de ônus, mas somente com relação ao Banco A terá eficácia plena.

Se porventura a dívida não for paga o Banco A poderá proceder à execução extrajudicial (art.26 e 26-A da Lei nº 9.514/97), sem a necessidade de intimar os demais credores. Poderá consolidar a propriedade e promover o Leilão. Após a conclusão irá disponibilizar aos demais credores (Banco B e Banco C) eventual sobra de valores.

Convivência do Direito entre credores

Na alienação fiduciária da propriedade superveniente, o credor fiduciário da primeira alienação é o titular do direito real de propriedade sujeito à condição resolutiva consistente no adimplemento da respectiva dívida;

Já os demais credores fiduciários serão titulares de um direito real de propriedade sujeito a duas condições: **(i)** a condição resolutiva consistente no adimplemento da respectiva dívida garantida; e **(ii)** a condição suspensiva consistente na extinção da propriedade fiduciária inferior.

Prioridade na alienação fiduciária da propriedade superveniente

De acordo com a Lei 9.514/1997, havendo **alienações fiduciárias sucessivas** da propriedade superveniente, as anteriores terão **prioridade** em relação às posteriores na excussão da garantia.

No caso de **excussão do imóvel** pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores **sub-rogam-se** na eventual sobra de valores do preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.

Da Subrogação

A nova redação dada ao art. 22 da Lei nº 9.514/1997 garante a **preferência dos credores fiduciários** por ordem cronológica de **registro**.

Todavia, admite que os credores fiduciários **mais remotos** paguem a dívida perante os credores fiduciários **anteriores**, a fim de **assumir a posição preferencial** do crédito por meio da **subrogação**.

O fiador, terceiro interessado ou o credor fiduciário que pagar a dívida do **devedor fiduciante comum** ficará sub-rogado no crédito e na **propriedade em garantia**.

A **averbação da subrogação** tem **valor econômico**, observada a tabela de emolumentos.

Do inadimplemento

As **consequências do inadimplemento** de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária **faculta** ao credor **declarar vencidas as demais obrigações** de que for titular garantidas pelo **mesmo imóvel**, inclusive quando a titularidade decorrer de **subrogação**.

No **instrumento constitutivo** deverá constar a **previsão da possibilidade do vencimento antecipado da dívida** e, uma vez havendo a decisão de **declarar vencidas as demais obrigações**, **deverá constar do requerimento** de intimação de **purga da mora**. O devedor deverá ser **cientificado**.

Novidade

Extensão (recarregamento) da Alienação Fiduciária e da Hipoteca

A **extensão (recarregamento)** da **alienação fiduciária** está prevista no artigo 9º-A da Lei nº 13.476/2017 e a **extensão (recarregamento)** da **hipoteca** está inserida no artigo 1.487-A do Código Civil.

As duas possibilidades foram introduzidas no ordenamento jurídico pela **Lei nº 14.711/2023- Novo Marco das Garantias**.

O objetivo da extensão/recarregamento é facilitar a **formalização de novas operações de crédito** entre as mesmas partes (**mesmo credor e mesmo devedor**) utilizando um imóvel que já havia sido oferecido em garantia.

Haverá uma **pluralidade de obrigações** atreladas a uma **mesma garantia real**. A ideia é facilitar o aproveitamento do “**capital morto**” e impulsionar a **utilização do crédito**.

A **extensão** ou **recarregamento** da garantia sobre imóvel poderá ser formalizada por **instrumento público** ou **particular**, sem a necessidade de reconhecimento de firma, sendo admitida a apresentação em **formato eletrônico**.

Será efetivada no Registro de Imóveis mediante **ato de averbação** com **valor econômico**.

Lei nº 13.476/2017

Art. 9º-A Fica permitida a extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel, pela qual a propriedade fiduciária já constituída possa ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza, desde que: [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

I - sejam contratadas as operações com o credor titular da propriedade fiduciária; e [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

II - Inexista obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel, inclusive na forma prevista no [§ 3º do art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#). [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Código Civil

Art. 1.487-A. A **hipoteca** poderá, por requerimento do proprietário, ser posteriormente **estendida** para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais, mas respeitada, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 1º A extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória em favor da: [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

I - obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

II - obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Nos **contratos garantidos por Alienação Fiduciária** é **vedado flexibilizar** a regra da **unicidade de credor**, de acordo com a **Lei nº 13.476/2017**, ou seja, a **transferência** das obrigações somente poderá ocorrer na **integralidade**.

Na hipótese de **credores diversos** deverá ser efetuada a **alienação fiduciária da propriedade superveniente**.

§ 2º As operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, na forma prevista no caput deste artigo, apenas poderão ser transferidas conjuntamente, a qualquer título, preservada a unicidade do credor.

Quitação da Extensão/Recarregamento

Ao devedor há autonomia de quitar **antecipadamente qualquer** das obrigações inseridas na **extensão/recarregamento** e não necessariamente quitar **todas de uma só vez** ou **quitar pela ordem de preferência**.

É direito do devedor **escolher a dívida a ser quitada**, de acordo com o art. 352 do Código Civil.

Vencimento antecipado da dívida garantida por hipoteca

No caso de **hipotecas sucessivas** ou de **recarregamento de hipoteca (mesmo imóvel garantindo mais de uma dívida do mesmo credor)**, havendo **inadimplemento**, este poderá considerar as demais vencidas **antecipadamente**, na forma do § 2º do art. 1.477 do CC.

Essa determinação precisa constar **expressamente** do **instrumento** e da **intimação**.

Distinção entre Extensão/Recarregamento, Aditivo e Novação

Extensão/recarregamento: situações que envolvam o surgimento de **novas obrigações**;

Aditivo: Quando há uma **alteração/renegociação** de um contrato já existente, não ensejando nova obrigação e sim uma **alteração na obrigação originária**;

Novação: Na novação a nova obrigação irá **extinguir** a anterior. Nessa hipótese, será **averbado** o cancelamento da garantia anterior e **registro** da nova. São três situações **totalmente distintas**

Exemplo da extensão (recarregamento)

Fulano de Tal contraiu um **empréstimo**, pelo prazo de 5 (cinco) anos, no valor de **R\$3.000.000,00**, dando como garantia (**alienação fiduciária ou hipoteca**) um imóvel no valor de **R\$5.000.000,00**.

Decorridos 3 (três) anos foi amortizado o valor de **R\$2.000.000,00**, ficando um saldo devedor de **R\$1.000.000,00**.

Há, portanto, um **“capital morto”** de **R\$4.000.000,00** que poderá ser utilizado para servir de garantia real de **novas operações de crédito**.

Desta forma, **Fulano de Tal** poderá contrair uma **nova operação de crédito** com o mesmo banco e **estender** a garantia (**alienação fiduciária**).

Essa nova operação de crédito ingressará na matrícula do imóvel através de um ato de **averbação**.



Forma de elaboração do Título da Hipoteca e da Extensão/Recarregamento da Hipoteca

A constituição da **Hipoteca** segue a regra geral, ou seja, depende de escritura pública, salvo se o imóvel for de valor inferior a 30 salários mínimos.

Observação: Ver também o artigo 440-AO do Provimento nº 149/2023 do CNJ.

Já a **Extensão/Recarregamento da Hipoteca** poderá ser formalizada por **instrumento público** ou **particular/requerimento**, sem a necessidade de reconhecimento de firma, sendo admitida a apresentação em formato eletrônico.

Sub-rogação e o crédito hipotecário

A **hipoteca sucessiva** e o **recarregamento da hipoteca** geram uma situação de **pluralidades de dívidas** garantidas por um mesmo imóvel, havendo **ordem preferencial** de recebimento de créditos.

Todavia, a novel legislação prevê que o credor hipotecário posterior poderá assumir a posição do credor hipotecário anterior através da **sub-rogação dos créditos**. Para isso deverá pagar a dívida **sub-rogando-se nos direitos do credor hipotecário** anterior.

Essa sub-rogação decorre dos arts. 346 e 1.477, § 2º, do CC.

Novidade - Excussão Extrajudicial Hipotecária

A **Lei nº 14.711/2024** passou a prever a possibilidade de **execução extrajudicial dos créditos garantidos por Hipoteca**. A redação da Lei substitui o termo “**execução**” pelo sinônimo “**excussão**”.

Desta forma, o crédito hipotecário poderá ser executado **judicialmente** ou, a critério do credor, na **via extrajudicial**, perante o Cartório de Registro de Imóveis **competente**, conforme o **art. 9º da Lei nº 14.711/2023**.

A execução por este rito não se aplica aos créditos oriundos de **operações financeiras de atividade agropecuária**, conforme **§ 13 do art. 9º** da Lei das Garantias.

Esse procedimento é **semelhante** ao rito executivo extrajudicial previsto para a alienação fiduciária em garantia sobre imóveis nos termos do arts. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, porém com **algumas distinções**.

O antigo rito de **execução extrajudicial hipotecária** previsto no **Decreto-Lei nº 70/1966**, reservado ao Sistema Financeiro de Habitação foi **revogado**, conforme o artigo 18 da **Lei nº 14.711/2023**.

O rito **executivo extrajudicial da hipoteca** é apenas o do **art. 9º da Lei nº 14.711/2023**, somente podendo ser utilizado para bens **imóveis** hipotecáveis **registrados** no Cartório de Registro de Imóveis.

Viabilidade da excussão extrajudicial da Hipoteca

- Títulos registrados antes da vigência da Lei nº 14.711/2023

A **excussão extrajudicial** será possível desde que elaborado um **aditivo** autorizando **expressamente** a excussão pela via extrajudicial, com a consequente averbação deste aditivo na matrícula do imóvel, a fim de cumprir o requisito do § 15, art. 9º.

- Títulos formados antes da Lei nº 14.711/2023 e regidos pelo Decreto-Lei nº 70/1966

A excussão extrajudicial será regulada pelo novo procedimento previsto na Lei nº 14.711/2023, preservando-se os atos processuais já praticados “*tempus regit actum*”.

Art. 14. A norma processual **não retroagirá** e será aplicável **imediatamente aos processos em curso**, respeitados os atos processuais **praticados** e as **situações jurídicas consolidadas** sob a vigência da norma revogada.

- Títulos formados após a Lei nº 14.711/2023

A excussão extrajudicial será regulada integralmente pelo art. 9º da **Lei n. 14.711/23**, tendo em vista que o Decreto-Lei n 70/1966 foi revogado.

Procedimento de Excussão Extrajudicial dos créditos garantidos por Hipoteca

1) ***Dívida vencida e não paga*** - Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte (pode o credor aguardar o vencimento de todo o contrato ou proceder a intimação após o prazo de carência) o credor irá requerer ao Oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel hipotecado que proceda a intimação pessoal do devedor/terceiro hipotecante/representantes legais/procuradores, para purga da mora no prazo de 15 (quinze) dias, observado o disposto no art. 26 da Lei nº 9.514/1997, no que couber.

2) ***Intimação*** - Intimado o ***devedor/terceiro hipotecante/representantes legais/procuradores e não havendo a purga da mora*** será iniciado o ***procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária*** por meio de ***leilão público***.

O prosseguimento da excussão deverá ser ***requerido*** pelo credor nos ***15 dias*** seguintes ao término do prazo que o devedor tinha para purga da mora (***15 dias do recebimento da intimação***) e o fato será ***averbado*** na matrícula do imóvel (***notícia de excussão extrajudicial***).

3) ***Realização do 1º Leilão*** - No prazo de ***60 (sessenta) dias***, contado da ***averbação da excussão na matrícula*** o credor deverá promover o ***leilão público do imóvel hipotecado***, o qual poderá ser realizado por ***meio eletrônico***.

Para realização do leilão o credor deverá informar o ***devedor/terceiro hipotecante...*** as ***datas***, os ***horários*** e os ***locais*** dos leilões, por meio de ***correspondência*** dirigida aos endereços constantes do contrato ou posteriormente fornecidos, inclusive ao endereço eletrônico.

Na hipótese do lance oferecido no ***primeiro leilão público*** não ser ***igual*** ou ***superior*** ao ***valor do imóvel*** estabelecido no contrato ***para fins de excussão*** ou ao ***valor de avaliação*** realizada pelo ente público (ITBI), ***o que for maior***, será realizado ***segundo leilão*** nos 15 (quinze) dias seguintes.

4) ***Realização do 2º Leilão*** - No ***segundo leilão***, será aceito o ***maior lance oferecido***, desde que seja ***igual*** ou ***superior*** ao ***valor integral da dívida garantida pela hipoteca***, acrescida das ***despesas, emolumentos cartorários, prêmios de seguro***, dos ***encargos legais***, inclusive ***tributos e taxas de condomínio***, podendo, caso

não haja lance que alcance referido valor, **ser aceito pelo credor hipotecário**, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, ***metade do valor de avaliação do bem***.

4.1 - Possibilidade de remição: Importante destacar que ***antes do bem ser alienado em leilão***, é assegurado ao devedor o ***direito de remir a execução, mediante o pagamento da totalidade da dívida***, acrescido das ***despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões***, sendo autorizado o oficial de registro de imóveis a ***receber*** e a ***transferir*** o valor ao credor no prazo de **3 (três) dias**.

4.2 - Devolução do excedente: Se o imóvel for à leilão e o lance para arrematação for ***superior ao valor da totalidade da dívida***, acrescida das despesas, o valor excedente será entregue ao ***hipotecante*** no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da efetivação do ***pagamento do preço da arrematação***.

4.3 - Lance menor que o referencial mínimo: Na hipótese de o lance oferecido no ***segundo leilão*** ser ***menor*** que o ***referencial mínimo*** para arrematação, o credor poderá:

I - apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida pelo valor correspondente ao ***referencial mínimo devidamente atualizado***, mediante requerimento ao oficial do registro de imóveis, que registrará os autos dos leilões negativos com a anotação da transmissão dominial em ato registral único, não sendo necessário a lavratura de ata notarial; ou

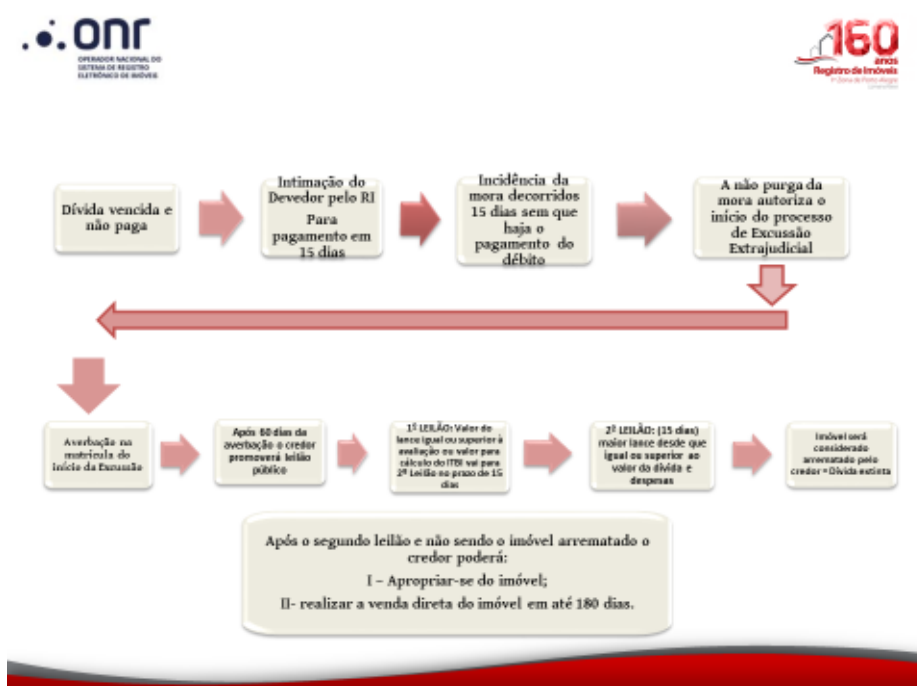
II - realizar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado do último leilão, a venda direta do imóvel a terceiro, por valor ***não inferior*** ao referencial mínimo, ***dispensado*** novo leilão, hipótese em que o ***credor hipotecário*** irá representar o ***garantidor hipotecário*** para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar o adquirente na posse.

Importante destacar que nas ***operações de financiamento*** para a ***aquisição*** ou a ***construção de imóvel residencial*** do devedor (exceto sistema de consórcio), ***caso não seja suficiente o valor arrecadado do produto para o pagamento da totalidade da dívida*** e despesas, o devedor ficará ***exonerado da responsabilidade pelo saldo remanescente***.

5 - Concurso de credores - Havendo concurso de credores na excussão, o Oficial irá intimar ***simultaneamente*** todos os credores para habilitar os seus créditos e elaborará um quadro de credores segundo a ***ordem de preferência***, a ser definida consoante o ***princípio da prioridade registral***. O pagamento dos credores será atribuição do ***credor principal*** e, se houver sobra, entregará o valor sobejante ao ***devedor***.

6 - Ata Notarial de Arrematação - Sendo o *leilão positivo* e *concluído o procedimento*, os autos do leilão e o processo de *execução extrajudicial da hipoteca* serão distribuídos ao *Tabelião de Notas* (circunscrição que abranja o local do imóvel) para *lavratura de ata notarial de arrematação*, que conterá os dados da *intimação do devedor* e do *garantidor* e dos *autos do leilão* e constituirá o *título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante* a ser registrado na matrícula do imóvel.

7 - Registro da Ata Notarial - Após a lavratura da Ata Notarial o arrematante deverá *apresentar o título* ao registro imobiliário competente juntamente com o *comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão inter vivos* e, se for o caso, do *laudêmio*.



Prazo protocolar - Embora não conste expressamente da Lei, os *efeitos da prenotação* ficarão *prorrogados* até a *finalização* do procedimento, a exemplo da *usucapião extrajudicial* e *adjudicação compulsória extrajudicial*, salvo se ocorrer a *extinção do procedimento* por *inércia do credor* ou caso o *devedor* manifeste interesse em *impugnar o procedimento*, situação que somente será admitida em Juízo, por ausência de previsão legal.

Agente de Garantias

O **artigo 3º** da **Lei nº 14.711/2023**, introduziu no ordenamento jurídico (Código Civil – Lei nº 10.406/2002) a figura do “**Agente de Garantias**”, com a criação do Capítulo XXI.

Artigo 853-A. Qualquer garantia poderá ser **constituída, levada a registro, gerida e ter a sua execução pleiteada por agente de garantia**, que será designado pelos **credores da obrigação garantida para esse fim e atuará em nome próprio e em benefício dos credores**, inclusive em **ações judiciais** que envolvam discussões sobre a **existência, a validade ou a eficácia** do ato jurídico do crédito garantido, vedada qualquer cláusula que afaste essa regra em desfavor do devedor ou, se for o caso, do terceiro prestador da garantia.

A atribuição do agente de garantias é a **gestão das garantias oferecidas** a créditos, como **hipotecas, alienações fiduciárias, penhores** etc.

A contratação do agente de garantias ocorrerá através da elaboração de um **contrato de administração fiduciária de garantias** que será firmado entre o **credor** e o **agente de garantias**, que irá atuar como um **substituto** do credor e não representante, eis que o *caput* do art. 853-A do CC menciona que “... **atuará em nome próprio e em benefício dos credores...**”.

Como se vê, no meu entendimento, foi criada uma nova atividade para Advogados (**Agente de Garantias**), o qual seria uma espécie de **mediador/conciliador** no ordenamento jurídico.

É a Extrajudicialização em evidência.

Uma vez designado o “**Agente de Garantia**” este ficará responsável por todos os seus atos perante os credores.

Substituição e publicização do Agente de Garantia

§ 3º O agente de garantia **poderá ser substituído**, a qualquer tempo, por decisão do **credor único** ou dos **titulares** que representarem a **maioria simples** dos créditos garantidos, reunidos em assembleia, mas a substituição do agente de garantia somente será eficaz após ter sido **tornada pública** pela mesma forma por meio da qual tenha sido dada publicidade à garantia.

§ 5º O produto da realização da garantia, **enquanto não transferido para os credores garantidos**, constitui patrimônio separado daquele do agente de garantia e não poderá responder por suas obrigações pelo período de até **180 (cento e oitenta) dias**, contado da data de recebimento do produto da garantia.

Prazo para efetuar o repasse aos credores

§ 6º Após receber o valor do produto da realização da garantia, o agente de garantia disporá do prazo de **10 (dez) dias úteis** para efetuar o pagamento aos credores.

Atividades que o Agente de Garantias poderá realizar

§ 7º Paralelamente ao contrato de que trata este artigo, o agente de garantia poderá manter contratos com o devedor para:

I - ***Pesquisa de ofertas de crédito*** mais vantajosas entre os diversos fornecedores;

II - ***Auxílio*** nos procedimentos necessários à ***formalização de contratos de operações de crédito e de garantias reais***;

III - ***intermediação na resolução de questões relativas aos contratos*** de operações de crédito ou às garantias reais; e

IV - ***Outros serviços não vedados em lei.***

Em busca da Portabilidade.

Questões Decorrentes

1) ***É possível o envio do instrumento de constituição da alienação fiduciária, do procedimento de intimação para purga da mora ou do cancelamento de alienação fiduciária de forma eletrônica? De que forma é realizado?***

Sim. É possível desde que atendidos os requisitos da qualificação digital-formal do título, compreendidos o tipo de arquivo (PDF-A) assinatura eletrônica qualificada (ICP-Brasil) ou assinatura avançada (gov.br ou e-not).

O protocolo poderá ser realizado por meio da plataforma do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

2) ***Qual o procedimento a ser adotado em caso de morte do devedor fiduciante?***

Com efeito, a Lei de regência sobre a matéria não trouxe nenhuma disposição neste sentido tendo em vista que disciplina que, em caso de contratação envolvendo o SFI, haverá a obrigatoriedade da contratação de seguro o que, via de regra, implicaria na ***quitação do débito*** em caso de morte do devedor.

Na hipótese de contratação que não envolva o SFI e, portanto, não possua seguro, em caso de óbito a pretensão real de aquisição do bem deverá ser partilhada por conta da *saisine*.

Alternativamente, poderá a sucessão **quitar o contrato** e proceder ao cancelamento da alienação fiduciária antes de proceder a partilha.

3) Como proceder em caso de divórcio dos fiduciantes?

Primeiramente deverá ser estabelecido entre as partes a destinação dada ao imóvel. Permanecerá em condomínio? Será vendido? Permanecerá na integralidade com um dos ex-cônjuges?

Em sendo a última hipótese a escolhida, após o divórcio (*judicial ou extrajudicial*) a parte interessada deverá procurar a credora para obter a sua **anuência expressa**, tendo em vista que a transferência implica na assunção das obrigações decorrentes do contrato (art. 29). **ATENÇÃO:** Tanto a partilha quanto o eventual aditivo ao contrato dela decorrente deverão, obrigatoriamente, serem levados a registro de forma simultânea.

“Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.”

4) É possível o registro de alienação fiduciária em imóvel gravado com cláusulas restritivas?

Imóvel gravado com **cláusula de inalienabilidade** e **impenhorabilidade** não pode ser dado em garantia de alienação fiduciária, em razão dos efeitos decorrentes das referidas cláusulas.

Se o imóvel possuir apenas o gravame de **incomunicabilidade** ele poderá ser dado em garantia, tendo em vista que esta restrição produz efeitos apenas em relação ao cônjuge, na medida em que aparta o imóvel do patrimônio do casal, sendo indevido, portanto, o credor exigir o prévio cancelamento desta cláusula como requisito para a celebração do contrato.

5) Imóvel com alienação fiduciária poderá ser penhorado?

Sim. Tanto a **propriedade resolúvel** pertencente ao credor fiduciário como a **pretensão real à aquisição** pertencente ao fiduciante poderão ser objeto de penhora, porém a primeira hipótese é praticamente inexistente.

Já a penhora da pretensão real à aquisição é bastaste comum, sendo que, **em virtude do Princípio Registral da Disponibilidade**, deverá ser observado e constar expressamente da ordem e do

registro/averbação que a penhora se refere **apenas à pretensão real à aquisição do imóvel.**

Todavia, a existência de penhora, arresto, sequestro, arrolamento e/ou indisponibilidade de bens em nome do fiduciário não obstam a consolidação da propriedade em nome do credor e nem a realização dos leilões.

6) Em instrumento de constituição de alienação fiduciária é possível que conste cláusula de proibição da alienação fiduciária da propriedade superveniente?

Sim, é perfeitamente possível em virtude da liberdade contratual.

Devemos ter atenção, no entanto, ao colocar uma obrigação ao RI controlar vedação, SMJ, é **obrigação pactuada entre as partes.**

Se houver descumprimento, caberia a estipulação de vencimento antecipado da dívida (e não proibir um direito que a Lei assegura).

7) Em um imóvel que conste alienação fiduciária da propriedade superveniente, constituído em mora o fiduciante este exerce seu direito de preferência e arremata o imóvel no leilão. Como fica a alienação fiduciária da propriedade superveniente?

Nesta situação duas questões podem ocorrer:

1) Na forma do art. 9º-D no caso de inadimplemento e de ausência de purgação da mora, em relação a quaisquer das operações de crédito garantidas, o credor fiduciário **poderá** considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito vinculadas à mesma garantia, hipótese em que será **exigível a totalidade da dívida**, inclusive para fins de arrematação.

2) Poderá ser cancelada a alienação fiduciária em virtude da arrematação do devedor e ser mantida a alienação fiduciária da propriedade superveniente, que assumirá a posição preferencial, uma vez que o devedor, ao exercer o direito de preferência, assegurará sua titularidade de direito real sobre o imóvel.

Porto Alegre-RS/Setembro/2024.