

Notas Técnicas sobre a Lei n.º 14.711/2023

Novo Marco das Garantias

APRESENTAÇÃO 3

Um novo capítulo para o Registro de Imóveis

NOTA TÉCNICA Nº 01/2024 4

Aplicação temporal das alterações legislativas promovidas pela Lei Federal nº 14.711/23 (Novo Marco das Garantias) na execução da alienação fiduciária de bens imóveis e da hipoteca

NOTA TÉCNICA Nº 02/2024 14

Procedimento de intimação à luz das atualizações promovidas pela Lei Federal nº 14.711/2023 (Marco Geral das Garantias)

NOTA TÉCNICA Nº 03/2024 20

Procedimento da execução extrajudicial do crédito hipotecário à luz das atualizações promovidas pela Lei Federal nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias)

NOTA TÉCNICA Nº 04/2024 28

Extensão da alienação fiduciária e da hipoteca de bens imóveis à luz das novidades promovidas pela Lei Federal nº 14.711/23 (Novo Marco das Garantias)

CONSIDERAÇÕES FINAIS 34

FICHA TÉCNICA

Elaboração: Christian Lunardi Favero (SC) | Eduardo Arruda Schroeder (SC) | Gabriel Pires (MG) | Hermano Soar (SC) | José Paulo Baltazar Junior (MS) | Moacyr Petrocelli (SP) | Sergio Cupolino (SC) | Ana Carolina Abreu (assessoria jurídica do RIB) | Bernardo Chezzi (assessoria jurídica do RIB) | Carlos Olivo (assessoria jurídica do RIB) | Gabriel Souza (assessoria jurídica do RIB)

 As notas técnicas foram aprovadas por unanimidade pelo Conselho de Administração do Registro de Imóveis do Brasil, composto pelos presidentes das Associações Estaduais membro do RIB.

Um novo capítulo para o Registro de Imóveis

A Lei n.º 14.711, sancionada em 30 de outubro de 2023, representa um marco fundamental no aperfeiçoamento, diversificação e simplificação dos procedimentos para constituição e execução de garantias reais imobiliárias. Seu principal objetivo é ampliar o acesso ao crédito no Brasil, impulsionando o mercado imobiliário ao reduzir barreiras e fomentar a extrajudicialização.

É mais um capítulo da história do Registro de Imóveis que nos orgulhamos de ter sido parte. Mais que isso, fomos os iniciadores de todo processo. Sob o trabalho técnico e jurídico do Registro de Imóveis do Brasil (RIB), foi iniciado um grande movimento de atualização da Lei n.º 6.015 (Lei de Registros Públicos) e da Lei n.º 9.514 (Lei de Alienação Fiduciária), apresentado pela primeira vez ao Governo Federal em 2019. A minuta de projeto de lei trabalhada pelo RIB ganhou o processo democrático legislativo e foi separada entre o que virou a Lei n.º 14.382 (Lei do Serp) e a Lei n.º 14.711 (Novo Marco das Garantias). O projeto contou com amplo apoio do mercado financeiro e imobiliário no Congresso.

O Novo Marco das Garantias despertou muitas dúvidas entre os registradores de imóveis e para usuários. Nesse contexto, o RIB desenvolveu uma série de reuniões técnicas entre registradores especialistas no tema de crédito e garantias, resultando em importantes Notas Técnicas de orientação a todo sistema.

Este trabalho reflete o compromisso contínuo do RIB em estimular a padronização de procedimentos e entendimentos pelos oficiais de registro de imóveis e fortalecer o ambiente de negócios no Brasil, num trabalho institucional com múltiplas frentes, desafios e êxitos.

A elaboração deste material foi conduzida por um grupo de registradores de vasta experiência, que se dedicaram à análise e aplicação das inovações introduzidas pela nova lei. A equipe incluiu renomados profissionais: José Paulo Baltazar Junior, Eduardo Arruda Schroeder, Hermano Soar, Christian Lunardi Favero, Sergio Cupolino, Gabriel Pires e Moacyr Petrocelli, com a dedicação incansável

na coordenação dos trabalhos da assessoria jurídica do RIB, representada por Bernardo Chezzi e Gabriel Souza.

Constituído em março de 2024, o grupo concluiu, em menos de quatro meses, as seguintes notas técnicas que compõem esta cartilha:

- Nota Técnica nº 01/2024 – Aplicação temporal das alterações legislativas da Lei nº 14.711/23 sobre a execução da alienação fiduciária de bens imóveis e hipotecas;
- Nota Técnica nº 02/2024 – Procedimentos de intimação conforme as atualizações trazidas pela nova legislação;
- Nota Técnica nº 03/2024 – Procedimentos para execução extrajudicial de créditos hipotecários;
- Nota Técnica nº 04/2024 – Extensão da alienação fiduciária e hipoteca de bens imóveis.

Além disso, o RIB também integra o Fórum de Desenvolvimento Imobiliário, que desempenhou importante papel na formulação de diretrizes regulatórias, ao apresentar pedido de regulamentação da lei ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ). As notas condensam o que não precisa de regulamentação. O pedido está em análise e seguimos no acompanhamento.

Este trabalho vai além de simples explicações técnicas, é uma demonstração do esforço contínuo do RIB para auxiliar na modernização e padronização dos registros imobiliários no Brasil. A lei beneficiará todo o setor econômico, mas sobretudo o cidadão brasileiro, já que o crédito registrado no cartório de imóveis é o grande caminho para o acesso à moradia.

Boa leitura a todos!

Ari Pires

Presidente do Registro de Imóveis do Brasil (RIB)

Aplicação temporal das alterações legislativas promovidas pela Lei Federal n.º 14.711/2023 (Novo Marco das Garantias) na execução da alienação fiduciária de bens imóveis e da hipoteca

Resumo

- I. No âmbito do Registro de Imóveis, em atenção ao princípio do tempus regit actum (art. 1.246 Código Civil), é da data da prenotação o referencial para definir a regência jurídico-registral aplicável ao registro pretendido, e não do momento da celebração ou lavratura do título.
- II. A ausência de complementação normativa infralegal em relação às questões de direito intertemporal (seja pelo CNJ, seja pelas Corregedorias Estaduais) não é impeditivo para aplicação dos novos institutos nos Registros de Imóveis, pois a Lei Federal n.º 14.711/2023 está em vigor, é válida e eficaz.
- III. Pela irretroatividade e eficácia imediata de normas processuais, deve-se preservar atos já praticados durante rito de consolidação da propriedade na alienação fiduciária de bens imóveis:
 - a) Se já consolidada a propriedade após edital, não é necessária a intimação por e-mail aduzida no artigo 26, § 4º-B;
 - b) Se já realizado o leilão, não é necessário enviar correspondência ao endereço do contrato e eletrônico aduzida no artigo 27, § 2º-A;
 - c) Se já registrada a alienação do terceiro, por arrematação, não há providências adicionais a serem realizadas pelo registrador em virtude da Lei n.º 14.711/2023.
- IV. Para novos atos executórios da AF, aplica-se imediatamente a Lei n.º 14.711/2023. Exemplos:
 - a) requerimento do credor com endereço informado, endereço do contrato e e-mail;
 - b) requerimento deve informar se o rito executório é residencial ou não residencial (arts. 26-A e 27-A);
 - c) havendo e-mail, notificação eletrônica antes do encaminhamento para editais (art. 26, § 4º-B);
 - d) editais com teor intimatório quando presumido lugar ignorado do devedor (art. 26, § 4º-B e § 4º-C);

- e) correspondência aos endereços do contrato e eletrônico na publicação do edital de cada leilão (art. 27, § 2º-A);
- f) prazo de 60 dias para leilões extrajudiciais (art. 27);
- g) possibilidade de execução extrajudicial de mais de um imóvel alienado fiduciariamente (art. 26, § 1º-A e 27-A);
- h) possibilidade de novas execuções iniciadas por agentes de garantia (art. 853-A do Código Civil).

V. São importantes cautelas processuais do novo regime:

- a) promover a correta descrição da dívida tanto na fase de purgação da mora (art. 26) como de leilão extrajudicial (art. 26-A ou 27);
- b) verificar do credor o pagamento de dívidas judiciais lançadas no registro imobiliário em caso de saldo de leilão positivo (art. 27, § 12º);
- c) seguir com a execução mesmo com indisponibilidade, penhora ou arresto sobre o direito real do fiduciante (art. 27, § 11º).

VI. Quanto a hipotecas, para execuções já iniciadas sob a forma do DL n.º 70/1966, deverá ser verificado o estágio atual, validados os atos já praticados e para os atos subsequentes deverá ser adotado o rito do artigo 9º da Lei Federal n.º 14.711/2023.

Tempus regis actum: o requerimento de novas execuções baseadas em contratos firmados na vigência do DL n.º 70/1966 poderá ter seguimento, com o rito do artigo 9º da Lei Federal n.º 14.711/2023.

VII. Para as demais hipóteses de hipotecas não submetidas ao DL n.º 70/1966, a exemplo das hipotecas do Código Civil, em relação aos títulos formados antes do advento da Lei n.º 14.711/2023, a execução extrajudicial só será possível mediante a celebração de um aditivo que expressamente autorize o manejo desta via, com a consequente averbação deste aditivo na matrícula do imóvel (art. 9º, § 15).

1. Contextualização

A Lei Federal n.º 14.711/2023 (Novo Marco das Garantias) nasceu com a proposta de aperfeiçoar, diversificar e simplificar os procedimentos de constituição e execução das garantias reais, de modo a fomentar a expansão e o acesso ao crédito no país.

A nova legislação, para promover as mudanças necessárias, alterou normas de ordem processual e material. Com tais alterações, surgem questionamentos quanto à aplicação temporal das novas regras, visto que a legislação foi omissa ao não disciplinar regras de transição entre os dispositivos revogados ou alterados.

A intertemporalidade de uma lei refere-se à sua capacidade de aplicação ao longo do tempo e à resolução de questões que abrangem diferentes períodos¹. Em um sistema jurídico, é essencial considerar não apenas o contexto presente,

¹ O direito intertemporal é o ramo da ciência jurídica “disciplinar das relações jurídicas surgidas ou reinantes no tempo intermédio entre o domínio de uma norma e o império da subsequente”. MAXIMILIANO, Carlos. Direito Intertemporal. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1955, p. 8; “Inter-temporal porque procura estudar (e criar) um direito intermédio, um direito do entre-tempos, que servirá para atenuar o rigor do tempo jurídico que normalmente corta a realidade sem preocupar-se com o curso das situações da vida”. IN DELGADO, Mário Luiz. Novo direito intertemporal brasileiro: da retroatividade das leis civis: problemas de direito intertemporal no Código Civil – doutrina e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 42.

mas também as implicações passadas e futuras das normas legais².

A presente nota técnica tem como objetivo trazer luz em alguns pontos práticos na execução da alienação fiduciária de bens imóveis e da hipoteca, sem, contudo, ter a pretensão de esgotar o tema.

Cumprir pontuar, neste introito, que a legislação (no que toca os temas de estudo³) entrou em vigor no dia 31/10/2023, data que será parâmetro para sua aplicação.

2. Premissas de temporalidade no Brasil

Grassam no Brasil duas ideias complementares importantes para o tema de temporalidade da lei.

A primeira é a irretroatividade⁴, segundo a qual os atos já praticados, incluindo-se os atos jurídicos perfeitos, com efeitos jurídicos anteriores à edição da nova norma, não serão revistos retroativamente por força da nova lei – princípio⁵ insculpido no artigo 5º XXXVI da CF⁶.

A segunda ideia balizadora é a eficácia imediata das disposições da nova lei, para os efeitos jurídicos produzidos sob a sua vigência⁷, algo que aparece tanto em disposições de direito material como processual.

Exceção à regra da eficácia imediata é a utilização do instituto da *vacatio legis*⁸, quando é da vontade do legislador

2. "Apagar a memória normativa anterior e criar uma cultura de cumprimento espontâneo de uma norma nova, que mal se conhece, não é tarefa fácil e demanda um tratamento especial e diferenciado para as situações jurídicas que venham a ser cortadas pela nova lei durante o seu curso de produção de efeitos. O tratamento diferenciado, na maioria dos casos, somente ocorrerá no período intermédio, que corresponde ao início da vigência da nova lei e tem por escopo, senão apagar, ao menos conciliar a memória da lei revogada com as disposições da lei revogadora". IN DELGADO, Mário Luiz. Novo direito intertemporal brasileiro: da retroatividade das leis civis: problemas de direito intertemporal no Código Civil – doutrina e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 43.

3. A derrubada de vetos relativos à autorização legal para a busca e apreensão de bens móveis na via extrajudicial por meio do Registro de Títulos e Documentos foi publicada em 22/12/2023.

4. "A compreensão da 'irretroatividade' como categoria jurídica é multifacetária. Muitos a veem não só como uma regra ou como um princípio normativo, mas como um princípio geral do Direito". DELGADO, Mário Luiz. Novo direito intertemporal brasileiro: da retroatividade das leis civis: problemas de direito intertemporal no Código Civil – doutrina e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 43

5. "... o princípio da irretroatividade da lei não é de Direito Constitucional, mas princípio geral de Direito". SILVA, José Afonso. Curso de direito constitucional positivo. 29. ed. São Paulo: Malheiros, p. 435.

Rubens Limongi França considera a irretroatividade da lei um princípio fundado na razão natural. Cf. FRANÇA, Rubens Limongi. A irretroatividade das leis e o direito adquirido. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1982, p. 10.

"Otto Gierke (Deutsches Privatrecht, 1895, t.I, p. 188) al argumentar la vigencia en la conciencia jurídica del principio que prohíbe al legislador la retroactividad de las leyes, sostiene que éste responde a todas las características esenciales de um principio jurídico, porque descansa en un afirmación de la conciencia jurídica universal, que señala al poder político unas restricciones". Apud SUÁREZ COLLÍA, José M. El principio de la irretroactividad de las normas jurídicas. Madrid. Actas. 1994, p. 60.

6. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. Art. 5º (...) XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.

Em matéria penal e tributária, a irretroatividade também é mencionada na Carga Magna, no Art. 5º, XL ("a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu") e no art. 150, III, a ("Sem prejuízo de outras garantias asseguradas aos contribuintes, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios (...) cobrar tributos: (...) em relação a fatos geradores ocorridos antes do início da vigência da lei que os houver instituído ou aumentado").

7. A imediatidade (ou eficácia imediata) consiste "na aplicação da lei nova a situações jurídicas que já vêm do passado, criando nova regulamentação para os efeitos que se produzirem dali em diante, ou mesmo suprimindo pura e simplesmente essas situações; em ambas as hipóteses, todos os efeitos que tenham sido produzidos no passado permanecem intocados". NORONHA, Fernando. Retroatividade, eficácia imediata e pós-atividade das leis. Sua caracterização correta, como indispensável para solução dos problemas de direito, em Cadernos de Direito Constitucional e Ciência Política. São Paulo: Revista dos Tribunais. Ano 6, n.º 23, abr.-jun., 1998, p. 100.

8. No ordenamento pátrio, a *vacatio legis* foi disciplinada a partir da reserva normativa contida no parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal ("Lei complementar disporá sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis") e de sua regulamentação pelo art. 8º da Lei Complementar n.º 95/1998 ("As leis que estabeleçam período de vacância deverão utilizar a cláusula 'esta lei entra em vigor após decorridos (o número de) dias de sua publicação oficial'", incluído pela Lei Complementar n.º 107 de 26/04/2001).

postergar a aplicação de uma lei (normalmente utilizado em normas que induzem alteração de um costume ou comportamento).

2.1 Normas de direito material civil (direito substantivo)

No ambiente do direito material civil, há duas normas balizadoras para a interpretação do direito intertemporal.

O artigo 6º da Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro (LINDB) dispõe sobre a imediatidade das leis (sem ressalvas para sua aplicação em relação os efeitos atuais e futuros de atos jurídicos anteriores, eis que não contemplados nos conceitos de ato jurídico perfeito, direito adquirido e coisa julgada):

Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada

§ 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou.

§ 2º Consideram-se adquiridos assim os direitos que o seu titular, ou alguém por êle, possa exercer, como aqueles cujo começo do exercício tenha termo pré-fixo, ou condição pré-estabelecida inalterável, a arbítrio de outrem.

§ 3º Chama-se coisa julgada ou caso julgado a decisão judicial de que já não caiba recurso.

O artigo 2035 do Código Civil de 2022 também reforça a vigência imediata sobre os efeitos atuais e futuros de atos jurídicos anteriores, no que toca à transição entre o Código de 1916 e o atual, como segue:

Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução.

Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.

O parágrafo único se referia à possibilidade de as partes, por força das novas disposições de 2022, poderem pactuar excepcionalmente a manutenção do regime anterior, salvo se o tema envolvesse matéria de ordem pública.

A doutrina intitula tal modulação como retroatividade mínima, retrospectividade ou eficácia imediata da lei ulte-

rior⁹, que pode ser entendida como “(...) a hipótese em que a lei nova atinge apenas os efeitos futuros de negócios jurídicos aperfeiçoados sob a vigência da lei anterior”¹⁰. Salva-guarde-se a validade dos atos praticados na vigência do diploma anterior, aplicando-se a novel legislação somente aos fatos futuros.

As normas materiais que são afetadas pela novel legislação podem ser interpretadas como o ato jurídico perfeito, decorrente dos contratos já celebrados, o que demandará a atenção do registrador para a escolha do credor prevista no contrato, salvo aditamento. Contudo, há possibilidade de aplicação de algumas normas de direito material que possam divergir com os termos ajustados em contrato, quando não prejudicarem o ato jurídico perfeito, mas conferirem novos direitos (exemplo: extensão da alienação fiduciária de bens imóveis e da hipoteca).

2.2 Normas de direito processual (direito adjetivo)

Ao lado da ideia de imediata aplicação da lei nova, salvo para situações já consumadas, o Código de Processo Civil de 2015 traz duas disposições relevantes ao tema das execuções extrajudiciais.

O artigo 14 dispõe que, sob a vigência de nova norma processual, os atos anteriores são preservados e os novos atos já têm incidência imediata dos novos dispositivos legais.

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.

Já o artigo 15¹¹ esclarece a aplicação aos processos extrajudiciais, enquanto administrativos (da administração pública delegados a um particular), as regras gerais do CPC, de forma subsidiária.

Casos concretos foram levados a controle judicial, com argumentação de violação à regra geral da irretroatividade.

O Supremo Tribunal Federal (STF) entendeu que a lei será inconstitucional se dispuser revisão de “fatos passados”

⁹. Da doutrina que adota a nomenclatura retroatividade mínima, temos: SUÁREZ COLLÍA, José M. El principio de la irretroactividad de las normas jurídicas. Madrid: Actas, 1994. “Se considera que una norma tiene este tipo de retroactividad [mínima], cuando la nueva ley es aplicable exclusivamente a los efectos de la relación jurídica que ‘nazcan’ con posterioridad a su entrada en vigor” (p. 75).

J. Gomes Canotilho denomina esse efeito de retroatividade inautêntica. “Fala -se de retroactividade inautêntica quando uma norma jurídica incide sobre situações ou relações jurídicas já existentes embora a nova disciplina jurídica pretenda ter efeitos para o futuro. Os casos de retroactividade autêntica em que uma norma pretende ter efeitos sobre o passado (eficácia, ex tunc) devem distinguir-se dos casos em que uma lei, pretendendo vigorar para o futuro (eficácia ex nunc), acabar por ‘tocar’ em situações, direitos ou relações jurídicas desenvolvidos no passado, mas ainda existentes”. CANOTILHO, J. Gomes. Direito constitucional e teoria da Constituição. 5. Ed. Coimbra. Almedina, p. 262.

Humberto Ávila, por sua vez, denomina esse efeito de retrospectividade. “Uma lei pode atuar no futuro relativamente a atos futuros. Nesse caso, ela será prospectiva. Ela pode atuar no futuro, mas sobre fatos passados, hipótese em que ela será retrospectiva. E ela pode também atuar no passado sobre fatos passados, caso em que será retroativa”. ÁVILA, Humberto. Segurança Jurídica no direito tributário. Entre permanência, mudança e realização. Tese apresentada ao concurso público de títulos e provas para provimento do cargo de Professor Titular de Direito Tributário da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. p.141

Outros doutrinadores sequer consideram se tratar de hipótese de retroatividade, mas sim de aplicação imediata da lei ulterior. “Quando a lei nova regula as consequências de um fato passado que se verificam sob seu império consideradas em si mesmas, e não por uma razão relativa àquele fato, o qual não é assim, atingindo, há em vez de retroatividade, aplicação imediata do preceito jurídico”. MAXIMILIANO, Carlos. Direito intertemporal ou teoria da retroatividade das leis. Rio de Janeiro/São Paulo: Freitas Bastos, 1955. p. 29.

¹⁰. TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos de direito civil: teoria geral do direito civil / Gustavo Tepedino, Milena Donato Oliva. – 4. Ed., ver., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 90.

¹¹. Art. 15 do Código de Processo Civil (2015). Na ausência de normas que regulem processos eleitorais, trabalhistas ou administrativos, as disposições deste Código lhes serão aplicadas supletiva e subsidiariamente.

consagrados enquanto “atos jurídicos perfeitos” (ADI 1236 MC¹²). Também considerou inconstitucional lei que alterava índice de correção monetária para contratos de crédito rural e dispunha sobre sua incidência em débitos já constituídos (ADI 3035¹³).

Por outro lado, o STF confirmou por diversas vezes a inexistência de direito adquirido a regime jurídico (exemplo do Tema de Repercussão Geral 930 – RE 937595¹⁴ - que teve por objeto uma lei ulterior adequando tetos de regime previdenciário concedido anteriormente).

No âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ), houve importante precedente sobre a temporalidade de disposição de execução da alienação fiduciária, por ocasião do advento da Lei n.º 13.465/2017¹⁵: o REsp 1.942.898-SP.

No caso levado a julgamento, um mutuário de contrato com garantia de alienação fiduciária celebrado anteriormente à Lei n.º 13.465/2017 buscou no judiciário paulista a admissibilidade de purgação da mora até que fosse realizado o leilão. O TJ/SP em síntese entendeu que era seu direito adquirido, decorrente de ato jurídico perfeito, a adoção do regime anterior legal, antes da inovação que estabelecia a prerrogativa da preferência e não mais da purgação da mora quando já ocorrida a consolidação da propriedade.

12. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. INTEGRA DOS ARTS. 1. E 2., E PARTE DO ART. 5., DA MEDIDA PROVISÓRIA N.º 932, DE 1. DE MARÇO DE 1995, QUE DISPÕE SOBRE AS MENSALIDADES ESCOLARES. ALEGADA AFRONTA AO PRINCÍPIO DO ATO JURÍDICO PERFEITO. Considerando que a lei, em face do princípio da irretroatividade, só pode ser considerada inconstitucional quando prevê, expressamente, sua aplicação a fatos passados, hipótese não verificada no art. 1., sob exame, da-se interpretação conforme ao mencionado dispositivo, em sua parte final, para o fim declarar-se ser ela constitucional se não alcançar o ato jurídico perfeito. Pedido que, em consequência, se tem por prejudicado em relação ao art. 2. Cautelar deferida em relação a expressão “ou administrativas”, contida no art. 5. Cautelar parcialmente deferida. STF - ADI: 1236 DF, Relator: Min. ILMAR GALVÃO, Data de Julgamento: 29/03/1995, TRIBUNAL PLENO, Data de Publicação: DJ 26-04-1996 PP-***** EMENT VOL-01825-01 PP-00066).

13. Ação Direta de Inconstitucionalidade ajuizada contra a lei estadual paranaense de no 14.162, de 27 de outubro de 2003, que estabelece vedação ao cultivo, a manipulação, a importação, a industrialização e a comercialização de organismos geneticamente modificados. 2. Alegada violação aos seguintes dispositivos constitucionais: art. 1º; art. 22, incisos I, VII, X e XI; art. 24, I e VI; art. 25 e art. 170, caput, inciso IV e parágrafo único. 3. Ofensa à competência privativa da União e das normas constitucionais relativas às matérias de competência legislativa concorrente. 4. Ação Julgada Procedente (STF - ADI: 3035 PR, Relator: Min. GILMAR MENDES, Data de Julgamento: 06/04/2005, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJ 14-10-2005 PP-00007 EMENT VOL-02209-1 PP-00152 LEXSTF v. 27, n.º 323, 2005, p. 53-64).

14. Direito previdenciário. Recurso extraordinário. Readequação de benefício concedido entre 05.10.1988 e 05.04.1991 (buraco negro). Aplicação imediata dos tetos instituídos pelas EC's n.º 20/1998 e 41/2003. Repercussão geral. Reafirmação de jurisprudência. 1. Não ofende o ato jurídico perfeito a aplicação imediata dos novos tetos instituídos pelo art. 14 da EC n.º 20/1998 e do art. 5º da EC n.º 41/2003 no âmbito do regime geral de previdência social (RE 564.354, Rel. Min. Cármen Lúcia, julgado em regime de repercussão geral). 2. Não foi determinado nenhum limite temporal no julgamento do RE 564.354. Assim, os benefícios concedidos entre 05.10.1988 e 05.04.1991 (buraco negro) não estão, em tese, excluídos da possibilidade de readequação, segundo os tetos instituídos pelas EC's n.º 20/1998 e 41/2003. O eventual direi to a diferenças deve ser aferido caso a caso, conforme os parâmetros já definidos no julgamento do RE 564.354. 3. Repercussão geral reconhecida, com reafirmação de jurisprudência, para assentar a seguinte tese: “os benefícios concedidos entre 05.10.1988 e 05.04.1991 (período do buraco negro) não estão, em tese, excluídos da possibilidade de readequação segundo os tetos instituídos pelas EC's n.º 20/1998 e 41/2003, a ser aferida caso a caso, conforme os parâmetros definidos no julgamento do RE 564.354, em regime de repercussão geral”. (STF - RE: 937595 SP, Relator: ROBERTO BARROSO, Data de Julgamento: 02/02/2017, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 16/05/2017).

15. A Lei n.º 13.465/2017 inseriu o § 2º-B no art. 27 da Lei n.º 9.514/1997, permitindo que após a averbação da consolidação da propriedade e até a dada da realização do segundo leilão para execução da dívida, o devedor fiduciante tivesse direito de preferência para adquirir o imóvel. Antes desse diploma, a purgação da mora era permitida até a assinatura do auto de arrematação, com base no art. 34 do DL 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei n.º 9.514/1997.

Assim é que o STJ, no REsp 1.942.898-SP (ementa em rodapé)¹⁶, admitiu a regra geral da aplicação imediata de disposição legal ulterior para atingir efeitos de fatos passados praticados após a vigência de lei alteradora das regras da alienação fiduciária, reformando o IRDR do TJ/SP.

O mesmo assunto já tinha sido analisado pelo STJ em outras circunstâncias, com igual entendimento, e continua sendo entendimento mais atual (STJ. 3ª Turma. Recurso Especial 1.649.595-RS¹⁷; STJ. Recurso Especial n. 1818156-PR¹⁸; STJ. Recurso Especial n. 2.007.941-MG¹⁹).

3. Princípio tempus regit actum e o controle da temporalidade pelo registrador de Imóveis

Vigora no Registro de Imóveis o princípio tempus regit actum (o tempo rege o ato), sendo certo que o marco fundamental para aplicação da norma é data da prenotação (protocolo no Livro 1), por força do artigo 1.246 do Código Civil²⁰.

Segundo Vitor Kumpel e Carla Ferrari o referido princípio tem como momento a data da prenotação para a fixação das normas de regência registral, independente da data do contrato. É da data da prenotação o referencial para definir a regência jurídico-registral aplicável ao registro pretendido, e não do momento da celebração ou lavratura do título²¹.

A ausência de complementação normativa infralegal (seja pelo CNJ, seja pelas corregedorias estaduais) não pode ser impeditivo para aplicação dos novos institutos, eis que a lei está em vigor, sendo, pois, válida e eficaz em todo território nacional.

16. RECURSOS ESPECIAIS. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GARANTIA. LEI Nº 9.514/1997. MORA PURGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE APÓS CONSOLIDAÇÃO. PROPRIEDADE. CREDOR FIDUCIANTE. VIGÊNCIA. LEI Nº 13.465/2017. ALTERAÇÕES INCORPORADAS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE. ACÓRDÃO. AFASTAMENTO. 1. O propósito recursal cinge -se a definir a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, submetidos à Lei nº 9.514/1997 com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, nas hipóteses em que a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário ocorreu na vigência da nova lei. 2. Não se reconhece a negativa de prestação jurisdicional ventilada quando o Tribunal de origem analisa todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada. 3. Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que introduziu no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966, visto que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo -lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária. Precedentes. 4. Recurso especial adesivo da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE MUTUÁRIOS - ABM não conhecido. Parcialmente conhecidos e, na parte conhecida, providos os demais recursos especiais interpostos. (STJ - REsp: 1942898 SP 2021/0175991-1, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 23/08/2023, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 13/09/2023).

17. EMENTA OFICIAL: RECURSO ESPECIAL. CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. APELAÇÃO. DESERÇÃO AFASTADA. EFETIVA COMPROVAÇÃO DO PREPARO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTE APENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. IMPOSIÇÃO LEGAL INERENTE AO RITO DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INOBSERVÂNCIA. MERA IRREGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO (STJ. Recurso Especial n. 1.649.595 – Rio Grande do Sul, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020).

18. EMENTA OFICIAL: RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTE E APENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. PRECEDENTE ESPECÍFICO DESTA TERCEIRA TURMA. (STJ. Recurso Especial n. 1818156 – Paraná, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 15/06/2021, DJe de 18/06/2021).

19. EMENTA OFICIAL: PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA LEI Nº 13.465/2017. DIREITO DE PREFERÊNCIA. (STJ. Recurso Especial n. 2.007.941 – Minas Gerais, Relator Ministra Nancy Andrichi, julgado em 14/02/2023, DJe: 16/02/2023). 20. Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

21. KÜMPEL, Vitor e FERRARI, Carla. Tratado Notarial e Registral Tomo V – Registro de Imóveis. YK Editora: São Paulo, 2020.

Em algumas hipóteses é possível que a prenotação tenha sido feita antes de 31/10/2023, mas esteja prorrogada, em virtude de suscitação de dúvida registral, por exemplo. Nesses casos os requisitos de registro devem seguir o panorama legislativo anterior à Lei Federal n.º 14.711/2023.

4. Natureza das normas da Lei Federal n.º 14.711/2023

Algumas das alterações promovidas pelo Novo Marco das Garantias são de ordem de direito civil material como a possibilidade de novos contratos (ex. alienação fiduciária superveniente ou sua extensão), mas, em sua maioria, são de ordem processual (ex. mudanças na intimação, prazo de consolidação e realização dos leilões, execução simultânea ou sucessiva).

4.1. Alterações na execução da alienação fiduciária de bens imóveis

Na consolidação da propriedade na alienação fiduciária de bens imóveis, a regra geral é a da preservação dos atos já praticados na execução, seguindo as premissas do direito processual intertemporal. Exemplos:

- a) Se já consolidada a propriedade por circunstância de decurso de prazo de intimação ficta, por edital, não é necessário o envio do e-mail aludido no art. 26, § 4º-B²² nem o decurso de seu prazo;
- b) Também se já realizado o respectivo leilão, não é necessário o envio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, por força do novo § 2º-A do artigo 27²³.
- c) Se já registrada a alienação a terceiro, por arrematação, não é necessária qualquer providência adicional por parte do registrador mencionada na Lei Federal n.º 14.711/2023.

Já para os novos atos executórios, aplica-se, de forma integral, as disposições da nova legislação. Temos como exemplo:

- a) O requerimento do credor deverá informar o endereço eventualmente informado pelo devedor, além, do endereço do contrato; deverá informar o e-mail do devedor, bem como declarar que não possui, alternativamente;
- b) O requerimento deverá indicar se o rito executório será de natureza residencial, nos termos do 26-A²⁴, ou não residencial, nos termos do 27-A²⁵;
- c) Se houver no requerimento e/ou contrato o e-mail do devedor, deverá ser enviada a notificação eletrônica a

²². § 4º-B Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

²³. § 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

²⁴. Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo.

²⁵. Art. 27-A. Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada 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, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.

que alude o § 4º-B do artigo 26²⁶ antes do encaminhamento para os editais;

- d) O registrador poderá encaminhar para a publicação dos editais o teor intimatório quando houver presunção de o devedor estar em lugar ignorado (art. 26, § 4º-B e § 4º-C²⁷);
- e) Quando da publicação do edital de cada leilão, deverá ser enviada correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, se houver, por força do novo § 2º-A do artigo 27²⁸;
- f) O prazo é de 60 dias para início dos leilões extrajudiciais (art. 27²⁹);
- g) Há possibilidade de execução extrajudicial de mais de um imóvel alienado fiduciariamente (art. 26, § 1º-A e 27-A);
- h) Novas execuções poderão ser iniciadas por agentes de garantia (art. 853-A do Código Civil³⁰).

Alguns aspectos procedimentais da execução demandam uma atenção especial do registrador, tais como:

- a) O registrador deverá atentar-se para a correta descrição da dívida e acessórios tanto na fase de purgação da mora (art. 26³¹), como na fase dos leilões extrajudiciais (art. 27 ou 26-A). Note-se substancial alteração no artigo 27, § 3º³².
- b) O registrador deverá verificar do credor o pagamento das dívidas judiciais existentes lançadas no registro imobiliário, se houver saldo do leilão positivo, por força do artigo 27, §12º³³.
- c) O registrador não poderá deixar de seguir com a execução quando houver indisponibilidade, penhora ou arresto sobre o direito real do fiduciante, por força do artigo 27, §11º³⁴.

No âmbito da execução da alienação fiduciária, há matérias de direito civil que são ponto de atenção ao credor

26. § 4º-B Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

27. § 4º-C Para fins do disposto no § 4º deste artigo, considera-se lugar inacessível: I - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou II - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

28. § 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

29. Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o 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.

30. Art. 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.

31. Art. 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.

32. § 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por: I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e III - encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.

33. § 12. Na hipótese prevista no § 11 deste artigo, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

34. § 11. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia.

para a correta decisão de utilização ou não na relação com o devedor, em referência aos contratos registrados anteriores à Lei Federal n.º 14.711/2023. São eles:

- a) Aceite de lance inferior ao valor da dívida, no segundo leilão, para financiamentos não residenciais (art. 27, § 2º);
- b) Não quitação da dívida, se os leilões forem negativos (§ 5º-A³⁵);
- c) Cômputo de 50% do valor do imóvel para amortização do saldo devedor, na hipótese anterior.

Esses são itens que não são estritamente processuais e podem ser questionada a sua aplicação em face de argumento de direito adquirido decorrente de ato jurídico perfeito (contrato anteriormente celebrado – parte da doutrina entende que a norma por não ter feito ressalvas incidiria imediatamente, mesmo nestes casos).

4.2. Questões de direito material que podem ser objeto de ingresso no RI sobre contratos já registrados

Independente de prévia disposição contratual a possibilidade de operação de extensão da alienação fiduciária de bens imóveis e da hipoteca (art. 1.487-A do Código Civil e artigo 9-A da Lei n.º 13.476/2017), que poderá ser objeto de averbação em matrícula referente a operação própria sobre contrato, mesmo que este seja anterior à Lei Federal n.º 14.711/2023.

4.3. Execução extrajudicial da hipoteca

Para a validade do título constitutivo de uma hipoteca é necessário que o instrumento preveja expressamente o procedimento da execução extrajudicial, com a exceção das hipotecas relacionadas ao financiamento da atividade agropecuária.

Em relação aos títulos formados antes do advento da Lei 14.711/23, a execução extrajudicial só será possível mediante a celebração de um aditivo que expressamente autorize o manejo desta via, com a consequente averbação deste aditivo na matrícula do imóvel. A questão decorre da previsão expressa do § 15 artigo 9º:

Art. 9º Os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo.

§ 15. O título constitutivo da hipoteca deverá conter, sem prejuízo dos requisitos de forma do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), ou da lei especial, conforme o caso, como requisito de validade, expressa previsão do procedimento previsto neste artigo, com menção ao teor dos §§ 1º a 10 deste artigo.

O aditivo deverá seguir a forma necessária ao contrato principal (se autorizada a forma privada ou exclusiva a forma pública).

³⁵ § 5º-A 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 deste artigo, 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.

Para o credor hipotecário cujo título não preveja a execução extrajudicial, em razão da celebração sob a égide da lei anterior e não ter sido objeto de aditivo, não haverá legitimidade para instaurar o processo de execução extrajudicial, mas poderá dela se beneficiar, na hipótese de execução em concurso de credores iniciada por um credor concorrente³⁶.

4.3.1 A revogação parcial do Decreto Lei n.º 70, de 1966

O Decreto Lei n.º 70/1966 foi o responsável por boa parte dos financiamentos imobiliários concedidos ao longo de décadas no Brasil, antes do Sistema Financeiro Imobiliário e do surgimento da alienação fiduciária, quando instituiu a cédula hipotecária e a possibilidade de execução extrajudicial. Dados da EMGEA/CEF apontam que há mais de 40 mil contratos para serem executados em todo país, constituídos sob a forma do referido DL n.º 70/1966.

A Lei Federal n.º 14.711/2023 revogou o capítulo terceiro do DL n.º 70/1966, que regulava a execução extrajudicial daquela modalidade hipotecária, levantando dúvidas sobre a base legal e a forma a serem executados os contratos registrados sob sua égide.

A norma processual da Lei Federal n.º 14.711/2023 optou por padronizar toda e qualquer execução extrajudicial de hipoteca a ser realizada sob a forma do artigo 9º. Por isso, para execuções já iniciadas sob a forma do DL 70/66, deverá ser verificado o estágio atual, validados os atos já praticados e para os atos subsequentes deverá ser adotado o rito do artigo 9º da Lei Federal n.º 14.711/2023 (ex vi art. 14 do CPC).

Para novas execuções, estas estariam obstadas diante da ausência de previsão nos contratos da expressa previsão do procedimento do artigo 9º da Lei nº 14.711/23? Entende-se que não haverá óbice à execução.

Primeiramente, é preciso compreender que o artigo 9º, caput, é claro ao determinar que os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo.

Tempus regit actum, de maneira que o artigo 14 do CPC determina a observância do novo rito processual para aquela execução extrajudicial.

O requisito colocado pelo §15º tem o sentido de dar ao devedor a ciência do rito extrajudicial de execução, como opção do credor. Ocorre que essa possibilidade já estava presente nos contratos do DL 70/66, por força da própria lei, embora com rito de execução ligeiramente diverso. A “validade” exigida é para a ciência de execução extrajudicial, somado ao fato de que não é dado a ninguém alegar desconhecimento de lei (art. 3º³⁷).

Eventual interpretação restritiva, no sentido de impedir a execução extrajudicial dos contratos de hipoteca constituídos sob a forma do DL n.º 70/1966, seria nítida violação do ato jurídico perfeito, o que não se tolera sob a forma do artigo 5º, XXXVI, no sentido que a lei nova não prejudicará o que acordado entre as partes para retirar de uma delas a possibilidade do exercício de direito subjetivo garantido e constituído antes da nova norma.

Assim, o requerimento de novas execuções baseadas em contratos firmados na vigência do DL n.º 70/1966 poderá ter seguimento, porém seguindo-se o rito do artigo 9º da Lei Federal n.º 14.711/2023, no estágio atual que se encontra (se já superada a fase da purgação da mora, mas ainda não realizados os leilões, estes poderão se dar pela Lei n.º 14.711/2023; se já realizados os leilões pelo DL 70/66, não é necessário repetir os referidos atos pela Lei n.º 14.711/2023).

³⁶. Desde que este credor exequente tenha um título apto à execução extrajudicial.

³⁷. Art. 3º Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece.

Procedimento de intimação à luz das atualizações promovidas pela Lei Federal n.º 14.711/2023 (Marco Geral das Garantias)

1. Contextualização

A Lei Federal n.º 14.711/2023, conhecida como o Marco Geral das Garantias, nasceu para aperfeiçoar, diversificar e simplificar os procedimentos de constituição e execução das garantias reais, de modo a fomentar a expansão e o acesso ao crédito no país.

Nesse cenário de evolução, a lei disciplinou uma nova hipótese de intimação no procedimento de concurso de credores, trouxe novos regramentos para os casos em que o devedor não é localizado, além de permitir o credor escolher apenas um Registro de Imóveis para realizar a intimação quando a dívida esteja garantida por imóveis em circunscrições distintas.

Com essas alterações propostas, surgiu a necessidade de o Registro de Imóveis do Brasil (RIB), enquanto associação responsável por fomentar, aprimorar e modernizar os serviços prestados pelos oficiais, emitir uma nota padronizadora sobre essas inovações. A presente nota técnica, portanto, tem como objetivo uniformizar em âmbito nacional, à luz das alterações trazidas pela Lei Federal n.º 14.711/2023, as intimações extrajudiciais realizadas durante os procedimentos de execução de garantias, contribuindo para a melhoria do ambiente de negócios.

Para melhor aproveitamento do texto, indica-se a leitura da Nota Técnica n.º 04/2023¹, que trata dos novos atos registrares previstos na Lei n.º 14.711/2023, e da Nota Técnica n.º 01/2024², que aborda a intertemporalidade da lei.

1. Disponível no site do RIB (registrodeimoveis.org.br/nota-tecnica-novos-atos-registrares-na-lei-14711-2023)

2. A nota da seção anterior, disponível também no site do RIB (registrodeimoveis.org.br/lei-14711-2023)

2. Novos requisitos da carta de intimação

A nova redação do artigo 26, § 3º, da Lei n.º 9.514/1997³, além de demandar a intimação pessoal do devedor e, quando houver, do terceiro fiduciante, também estabelece que por meio da intimação eles serão “cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso”. Desse modo, a consequência da não purgação da mora deve ser explicitada na carta de intimação.

Outro aspecto relevante que merece atenção do oficial ao emitir a carta de intimação é a possibilidade de existirem múltiplas obrigações garantidas pelo mesmo imóvel. Tal multiplicidade pode decorrer da extensão da garantia ou em razão da alienação fiduciária superveniente. O inadimplemento de apenas uma dessas obrigações permite ao credor declarar vencidas as demais obrigações garantidas pelo mesmo imóvel.

A possibilidade de vencimento antecipado da dívida foi inserida no § 6º do artigo 22, da Lei n.º 9.514/1997⁴, e no artigo 9º-D da Lei n.º 13.476/2017⁵, sendo intitulada como cláusula cross default. Segundo a nova dicção da lei, o vencimento antecipado poderá ocorrer apenas em operações envolvendo as mesmas partes.

Se o credor desejar fazer uso da cláusula cross default, para assim declarar vencidas as demais obrigações garantidas pelo mesmo imóvel, essa intenção deve ser expressa no requerimento inicial. Então, caberá ao oficial, conforme estipulado no artigo 22, § 9º, da Lei n.º 9.514/1997⁶, e 9º-D, § 2º, da Lei n.º 13.476/2017⁷, incluir essa informação na carta de intimação, cientificando o devedor que a não purgação da mora acarretará o vencimento antecipado de todas as obrigações garantidas pelo imóvel.

O exercício desta faculdade, contudo, depende da observância de um requisito do título, qual seja, a expressa previsão no instrumento constitutivo da alienação fiduciária superveniente da possibilidade de vencimento antecipado da obrigação (art. 22, § 8º, da Lei n.º 9.514/1997⁸, e art. 9º-B, § 1º, IV, da Lei n.º 13.476/2017⁹).

3. 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. § 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).

4. § 6º O 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 do disposto no art. 31 desta Lei.

5. Art. 9º-D Na extensão da alienação fiduciária sobre coisa imóvel, no caso de inadimplemento e de ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em relação a quaisquer das operações de crédito garantidas, independentemente de seu valor, 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.

6. § 9º Na hipótese de o fiduciário optar por exercer a faculdade de que trata o § 6º deste artigo, deverá informá-lo na intimação de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.

7. § 2º A intimação sobre o exercício, pelo credor fiduciário, da faculdade de considerar vencidas todas as operações vinculadas à mesma garantia, nos termos do caput deste artigo, deverá constar da intimação de que trata o § 1º do art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

8. § 8º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 6º deste artigo.

9. § 1º O título de extensão da alienação fiduciária deverá conter:

IV - a cláusula com a previsão de que o inadimplemento e a ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em relação a quaisquer das operações de crédito, faculta ao credor fiduciário considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais;

3. Dívida garantida por imóveis localizados em circunscrições imobiliárias diferentes

Outra inovação salutar foi a que disciplina a intimação na hipótese em que uma dívida esteja garantida por imóveis localizados em circunscrições imobiliárias diferentes¹⁰.

Na nova sistemática, o credor tem a liberdade de escolher uma das serventias competentes para requerer a intimação para purgação da mora.

Estará o interessado dispensado de protocolizar o pedido de intimação perante as outras serventias competentes se, em uma delas, formular um pedido de intimação informando a totalidade da dívida, encargos e todos os imóveis passíveis de consolidação.

Pela dinâmica da lei, é sempre conveniente que o credor informe todos os imóveis garantidos na intimação, ainda que pretenda fazer a consolidação, inicialmente, em apenas um imóvel, pois desta forma conseguirá aproveitar a prévia intimação para as consolidações sucessivas.

A medida se justifica para evitar surpresa no devedor, que ao ser intimado por meio de um documento dirigido a uma determinada Serventia, poderia imaginar que a consequência da mora atingiria somente o bem registrado perante aquela serventia, levando-o a crer que os demais estariam salvos da execução.

Para que esta intimação feita tenha eficácia perante as demais, deverá o interessado apresentar uma certidão conforme quesito expedida pela Serventia responsável pela intimação.

A referida certidão deverá certificar que o requerimento do interessado abarcou a totalidade da dívida, encargos, quais imóveis constaram da intimação como sujeitos à consolidação fiduciária e, ainda, que a referida intimação foi exitosa.

4. Intimação de devedor em lugar ignorado ou inacessível

Uma das principais dificuldades enfrentadas pelo oficial no curso do procedimento de intimação reside na não localização do devedor. Isso gera incertezas quanto à eventual responsabilidade do credor, ou até mesmo do oficial, em investigar outros endereços dos devedores ou terceiros.

A inclusão do § 4º-A, no artigo 26 da Lei n.º 9.514/1997¹¹, dissipa tal incerteza esclarecendo que a atualização do domicílio é uma obrigação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, perante o credor fiduciário.

O dispositivo reconhece os deveres de conduta decorrentes do princípio da boa-fé objetiva que devem ser observados pelo devedor na relação obrigacional, isentando o credor da responsabilidade de empreender diligências onerosas, tanto em termos econômicos quanto temporais, e na maior parte das vezes infrutíferas, com o propósito de localizar o devedor. Nesse sentido, o STJ já reconheceu como válida a notificação de devedor fiduciante recolhido ao sistema

¹⁰. Art. 26, § 1º-A, da Lei n.º 9.514/1997: “Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade”.

¹¹. § 4º-A É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio.

prisional que não manteve seu endereço atualizado junto ao credor¹².

O novo § 4º-B, no artigo 26 da Lei n.º 9.514/1997¹³, acrescenta que quando o devedor e terceiro fiduciários não forem encontrados no último endereço fornecido, nem no endereço do imóvel dado em garantia, eles devem ser considerados em lugar ignorado. Dessa forma, a tentativa de intimação infrutífera no último endereço informado e no local do imóvel dado em garantia dispensa a busca por outros endereços, permitindo a intimação por edital. No entanto, é importante ressaltar que não há proibição ou nulidade caso o oficial realize tentativa de intimação em outro endereço indicado por terceiros no curso da diligência ou solicitado pelo credor, sendo apenas afastada a obrigação de realizar buscas por novos endereços.

Além disso, o § 4º-B não tem o efeito de dispensar as cautelas que costumeiramente são tomadas na prática antes do reconhecimento da circunstância de encontrar-se o devedor em local incerto e não sabido, tais como a confirmação de novo morador do endereço ou vizinhos, sinais de desocupação do imóvel e, se necessário, a renovação da diligência em dias e horários distintos, preferencialmente ao menos uma vez fora do horário comercial, de modo a maximizar a possibilidade de êxito na diligência.

Quando a intimação for realizada pela via editalícia em decorrência da localização ignorada do devedor ou garantidor, e houver contato eletrônico das partes mencionado no contrato, nos termos do mesmo § 4º-B, no artigo 26, da Lei n.º 9.514/1997, é: “imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia”.

Portanto, antes de proceder com a publicação do edital, o oficial deve aguardar o decurso do prazo de envio da intimação eletrônica, concedendo, de forma indireta um prazo adicional de 15 dias úteis para que o devedor ou garantidor purgue a mora. Tal contagem em dias úteis se dá em virtude das conhecidas alterações realizadas pela Lei n.º 14.382/2022 no artigo 9º, § 1º, da Lei n.º 6.015/1973¹⁴.

A obrigatoriedade de enviar a intimação para o endereço eletrônico foi incorporada no dispositivo dedicado ao devedor ou garantidor em local ignorado. No entanto, as diferenças entre local ignorado, incerto e inacessível são sutis, propensas a diferentes interpretações, e não existe justificativa para atribuir um tratamento distinto a essas condições. Por essa razão, a interpretação mais adequada indica que, sempre que o devedor ou garantidor for notificado por edital, torna-se essencial o prévio envio da notificação para o endereço eletrônico, caso este esteja especificado no contrato ou no requerimento do credor.

12. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PURGA DA MORA. INTIMAÇÃO POR EDITAL. VALIDADE. LUGAR INCERTO E NÃO SABIDO. ART. 26, § 4º, DA LEI Nº 9.514/1997. DEVEDOR RECOLHIDO AO SISTEMA PRISIONAL. (...) 2. O procedimento de retomada extrajudicial do imóvel objeto de garantia do contrato deve observar estritamente os termos da legislação especial, de modo a não causar lesão a direito do devedor e para que se harmonizem a função social do crédito e a garantia dos direitos individuais do devedor. 3. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a prestação ou parcela da dívida, o devedor fiduciário constituído em mora será intimado, a teor do que dispõe o art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, a satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias a obrigação não adimplida, sob pena de se consolidar a propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. 4. Quando o devedor se encontrar em outro local, incerto e não sabido, admite-se a intimação por edital (art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997). 5. Lugar incerto e não sabido é um desconhecimento de ordem objetiva, em que se conhece o sujeito destinatário da intimação, mas não se sabe onde encontrá-lo em virtude da ausência de dados para a sua localização. À luz de tal definição, verifica-se que o devedor já recolhido em estabelecimento prisional, e, portanto, com domicílio modificado, encontra-se em lugar incerto e não sabido apto a ensejar a intimação por edital se não informar tal situação ao agente fiduciário. 6. É dever do contratante fornecer corretamente seus dados na constituição da avença bem como mantê-los atualizados até o término da execução do negócio jurídico, em observância aos princípios da boa-fé contratual e do pacta sunt servanda. 7. Não é razoável exigir do credor fiduciário a realização de diligências em estabelecimentos prisionais a fim de localizar o paradeiro do devedor. Por seu turno, cumpre ao devedor comunicar alterações relevantes de seu estado ao credor, inclusive porque a dívida não fica suspensa em razão do encarceramento e também porque o preso não fica incomunicável. 8. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido. (REsp n. 1.449.967/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/9/2015, DJe de 26/11/2015).

13. § 4º-B Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciário encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

14. Art. 9º, § 1º, da Lei nº 6.015/1973. Serão contados em dias e horas úteis os prazos estabelecidos para a vigência da prenotação, para os pagamentos de emolumentos e para a prática de atos pelos oficiais dos registros de imóveis, de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas, incluída a emissão de certidões, exceto nos casos previstos em lei e naqueles contados em meses e anos.

É importante destacar que a Lei emprega a expressão “contato eletrônico”, não se limitando apenas ao e-mail, tornando viável a utilização de outros meios de contato eletrônico, como aplicativos de mensagens instantâneas (WhatsApp), para o cumprimento deste dispositivo. Embora não especificado o conceito de “contato eletrônico”, acreditamos que seja proposital para que o oficial se valha de meios lícitos para atingir a finalidade.

Desse modo, é imprescindível que se realizem as notificações nos endereços constantes do contrato, nos indicados pelo credor ou nos endereços que de alguma forma forem publicizados na matrícula do imóvel objeto da garantia.

Encerrando esta seção, o § 4º-C, do artigo 26, da Lei n.º 9.514/1997¹⁵, define como lugar inacessível aquele em que não existe funcionário responsável pelo recebimento de correspondência ou, existindo, que se recusa atender o responsável pela intimação, viabilizando a intimação por edital sem a realização de outras diligências.

O dispositivo possui texto bastante aberto, o que permite concluir que a sua aplicação se estende a qualquer forma de conjunto imobiliário com controle de acesso, nos moldes do § 3º-B, do artigo 26 da Lei n.º 9.514/1997¹⁶, bem como a estabelecimentos empresariais, comerciais ou industriais nos quais não haja pessoa disponível para atender o responsável pela intimação ou quando não há o devido encaminhamento à pessoa a ser notificada.

O tratamento difere quando o próprio destinatário da intimação se recusa a receber a carta de intimação ou a registrar sua ciência na contrafé em relação aos casos em que a recusa é efetuada por funcionário responsável pelo recebimento de correspondência.

Quando o destinatário da intimação se recusa a receber a carta de intimação ou a registrar sua ciência na contrafé, basta que o responsável pela notificação tenha entrado em contato com o destinatário esclarecendo o motivo de sua presença para que a intimação seja considerada perfeita, tornando desnecessária a publicação de edital, abrindo-se o prazo para purgação da mora.

Esta hipótese também não se confunde com a intimação por hora certa, na qual o responsável pela notificação não chega a ter contato direto com a pessoa notificada, mesmo que a tenha avistado momentaneamente, existindo apenas suspeita de que a pessoa está deliberadamente se furtando de receber a intimação.

5. Concurso de credores

O Capítulo IV da Lei n.º 14.711/2023 inaugurou no ordenamento jurídico brasileiro a possibilidade de execução extrajudicial da garantia imobiliária em concurso de credores, mediante um único dispositivo composto por três incisos e dois parágrafos. É inegável que a efetiva aplicação desse relevante procedimento está sujeita à regulamentação por meio de norma complementar. Entretanto, o texto legal já se encontra em vigor, cabendo a esta nota técnica abordar aspectos pertinentes para viabilizar a execução da referida norma.

O procedimento se inicia com a averbação do ato de início da execução extrajudicial da garantia hipotecária ou da consolidação da propriedade em decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária, com a devida intimação de todos os credores concorrentes. A Lei também estipula expressamente a obrigatoriedade de intimação do garantidor e de todos os credores após a elaboração do quadro atualizado de credores. Destaca-se que a intimação do garantidor ocorrerá somente após a conclusão do referido quadro, uma vez que este já foi previamente notificado

¹⁵. Art. 26, § 4º-C, da Lei n.º 9.514/1997. Para fins do disposto no § 4º deste artigo, considera-se lugar inacessível: I – aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recusa a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou II – aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

¹⁶. Art. 26, § 3º-B, da Lei n.º 9.514/1997. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

na fase em que a mora não foi purgada. Ressalta-se que o devedor que se valeu de garantia prestada por terceiro não participa deste procedimento.

O Capítulo que trata do concurso de credores não especifica como os credores devem ser intimados durante esse procedimento. Assim, é razoável inferir que devem seguir as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 26 da Lei n.º 9.514/1997.

Merece especial atenção a aplicação do § 4º-B, do artigo 26 da Lei n.º 9.514/1997 no âmbito do concurso de credores. Esse dispositivo foi inserido à legislação para formalizar e reforçar uma conduta já endossada pelo princípio da boa-fé objetiva. De maneira similar, o princípio da boa-fé objetiva obriga os credores manterem seu endereço atualizado no registro do imóvel, para que possam ser localizados e assim assegurar o recebimento de eventuais notificações. Consequentemente, o credor que não for encontrado no endereço mencionado na matrícula do imóvel deve ser considerado em lugar ignorado.

O procedimento de execução extrajudicial em concurso de credores desenvolve-se em contraditório com a intimação dos mesmos interessados nas diversas fases do procedimento. Dada a sua natureza não consumerista, é evidente que este procedimento necessita adotar regras de intimação mais flexíveis em comparação ao procedimento de constatação da mora, a fim de garantir sua resolução de maneira eficaz e dentro de um prazo razoável.

Portanto, sugere-se aos oficiais, não existindo disposição normativa em contrário, que ao intimar os credores para que estes habilitem seus créditos, incluam na intimação, além dos demais requisitos previstos nos incisos do artigo 10º, a exigência de que os credores informem um endereço eletrônico para receber as intimações subsequentes exclusivamente por meio eletrônico.

Procedimento da execução extrajudicial do crédito hipotecário à luz das atualizações promovidas pela Lei Federal n.º 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias)

1. Contextualização

A Lei Federal n.º 14.711/2023 (Novo Marco das Garantias) nasceu com a proposta de aperfeiçoar, diversificar e simplificar os procedimentos de constituição e execução das garantias reais, de modo a fomentar a expansão e o acesso ao crédito no país.

Nesse cenário de evolução, a Lei disciplinou, no art. 9º, o processo extrajudicial de execução dos créditos garantidos por hipoteca, expandindo seu escopo de aplicação para além dos casos previstos no Decreto-Lei n.º 70/1966.

A nova forma processual de excussão da garantia hipotecária é mais uma ferramenta de fortalecimento do fenômeno da extrajudicialização, delegando-se aos serviços registrares¹ a atribuição de conduzir a formalização de atos declaratórios, constitutivos e executórios.

Com as alterações propostas pela nova lei, surge a necessidade de o Registro de Imóveis do Brasil (RIB), enquanto associação responsável por fomentar, aprimorar e modernizar os serviços prestados pelos oficiais de registro, emitir nota padronizadora sobre essa inovação processual.

A presente nota técnica, portanto, tem como objetivo uniformizar o processo da execução extrajudicial em âmbito nacional, contribuindo para o melhor ambiente de negócios.

Para melhor aproveitamento da presente nota técnica, indicamos a leitura da Nota Técnica n.º 4/2023², que trata dos novos atos registrares previstos na Lei n.º 14.711/2023, e da Nota Técnica n.º 01/2024³, que trata da intertemporalidade da lei.

¹. Sob a supervisão e fiscalização do Poder Judiciário, conforme artigos 37 e 38, da Lei n.º 8.935/1994 e artigo 236, § 1º, da Constituição Federal.

². Disponível no site do RIB (registrodeimoveis.org.br/nota-tecnica-novos-atos-registrares-na-lei-14711-2023)

³. A primeira nota deste ebook, disponível também no site do RIB (registrodeimoveis.org.br/lei-14711-2023)

2. Considerações preliminares

A viabilidade da execução do crédito hipotecário perante o Registro de Imóveis depende de previsão expressa da adoção do rito extrajudicial, no instrumento constitutivo da garantia, inclusive como requisito de validade desse processo.

A exigência é uma inovação da Lei n.º 14.711/2023, não encontrada nos artigos 29 a 41⁴, capítulo III, do Decreto-Lei n.º 70/1966, que regulava a execução extrajudicial da garantia hipotecária no âmbito do sistema financeiro nacional.

O Novo Marco Legal das Garantias revogou⁵ os citados artigos, substituindo-os por uma legislação mais moderna, com grau de semelhança ao rito da excussão extrajudicial da alienação fiduciária de bens imóveis.

Com essas modificações, emergem três premissas para se concluir pela viabilidade, ou não, da execução extrajudicial da garantia hipotecária:

I. Títulos formados antes da Lei n.º 14.711/2023

A execução extrajudicial será possível mediante a celebração de um aditivo que autorize expressamente o manejo desta via, com a conseqüente averbação deste aditivo na matrícula do imóvel, por força do disposto no § 15, art. 9º:

Art. 9º Os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo.

[...]

§ 15. O título constitutivo da hipoteca deverá conter, sem prejuízo dos requisitos de forma do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), ou da lei especial, conforme o caso, como requisito de validade, expressa previsão do procedimento previsto neste artigo, com menção ao teor dos §§ 1º a 10 deste artigo.

O princípio aqui é evitar a surpresa do devedor na execução do crédito de forma extrajudicial. O aditivo poderá ser celebrado por instrumento particular se o contrato principal puder ser assim celebrado, atendendo aos requisitos legais⁶.

II. Títulos formados antes da Lei n.º 14.711/2023, mas regidos pelo Decreto-Lei n.º 70/1966

A execução extrajudicial será regulada pelo novo procedimento (art. 9º, da Lei n.º 14.711/2023), preservando-se os atos processuais já praticados (ex vi, art. 14, do CPC⁷).

III. Títulos formados após a Lei n.º 14.711/2023

A execução extrajudicial será regulada integralmente pelo art. 9º da Lei n.º 14.711/2023.

Uma vez avaliada a situação em que a garantia hipotecária está inserida, adequando-a, se necessário, à nova legislação, viável a execução pela via extrajudicial.

4. Em relação aos títulos constituídos nas demais situações não abarcadas pelo aludido Decreto-Lei, a execução só era viável pela via judicial.

5. Art. 18. Ficam revogados: I - o Capítulo III do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966;

6. Art. 104, III, combinado com art. 108, do Código Civil; art. 221, II e § 5º, da Lei nº 6.015/73; art. 61, § 5º, da Lei nº 4.380/1964; art. 38, da Lei nº 9.514/1997; art. 26 do Decreto-Lei nº 70/1966; art. 45, parágrafo único, da Lei nº 11.795/2008; instrumentos da Lei nº 10.931/2004; e qualquer outra norma específica.

7. 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.

3. Execução extrajudicial da garantia hipotecária

O processo para execução extrajudicial da garantia hipotecária pode ser iniciado pelo primeiro credor⁸, seu cessionário ou agente de garantia⁹, mediante requerimento protocolado no Registro de Imóveis da situação do imóvel, nos termos artigo 9º, § 1º, da Lei n.º 14.711/2023:

Art. 9º (...)

§ 1º. Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o devedor e, se for o caso, o terceiro hipotecante ou seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos serão intimados pessoalmente, a requerimento do credor ou do seu cessionário, pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel hipotecado, para purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, observado o disposto no art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, no que couber.

Enquanto não houver regulamentação específica, recomenda-se que o requerimento apresentado para iniciar o processo de execução contenha a e/ou seja instruído com:

- Número do CPF ou CNPJ e nome do credor hipotecário, dispensada a indicação de outros dados qualificativos;
- Número do CPF ou CNPJ e nome do devedor e do terceiro hipotecante, se o caso, dispensada a indicação de outros dados qualificativos;
- Endereços do(s) devedor(es) ou garantidor(es), residencial e/ou comercial, o que houver;
- Endereço eletrônico, do(s) devedor(es) ou garantidor(es), se houver;
- Declaração de que decorreu o prazo de carência;
- Demonstrativo do débito¹⁰ e projeção de valores para pagamento da dívida, ou do valor total a ser pago pelo devedor por períodos de vencimento;
- Comprovante de representação legal do credor hipotecário pelo signatário do requerimento, quando for o caso.

O requerimento é o instrumento hábil para prenotação do início da execução extrajudicial, pelo que o registrador precisa lançá-lo no controle geral de títulos contraditórios e realizar a qualificação, respeitadas as diretrizes da Lei n.º 6.015/1973.

Por ser um processo extrajudicial, sugere-se, ainda, que seja feita a autuação, formando um único expediente para

⁸. Código Civil, art. 1.477. Salvo o caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.

⁹. Código Civil, art. 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.

¹⁰. Pelo art. 26, § 1º, da Lei n.º 9.514/1997, o débito é composto pelas parcelas vencidas e as que vencerem até o pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

todos os atos da execução, ainda que ela tenha por objeto mais de um imóvel¹¹.

Com vistas a garantir a manutenção dos efeitos jurídicos da prenotação¹², esta precisa ser postergada até a finalização do processo de execução extrajudicial. Contudo, existe a necessidade de avaliação se poderá esta prenotação ser cancelada antes, nos casos de inércia do credor que se omitir em satisfazer eventuais exigências do registrador, quando da qualificação registral negativa^{13 14}.

A Lei n.º 14.711/2023 não estabeleceu um prazo para cancelamento da prenotação por desídia do credor. Caso as Normas da Corregedoria Estadual também não tragam previsões desse cancelamento, poderá ser consultado o Tribunal de Justiça a respeito da possibilidade de regulamentação, podendo ser sugerido como parâmetro normativo, por analogia, o prazo previsto para o cancelamento da prenotação no caso de não consolidação da propriedade na alienação fiduciária.

Na hipótese de o título ser qualificado positivamente, serão iniciadas as próximas fases do processo de excussão extrajudicial da garantia hipotecária.

Importante pontuar que a Lei n.º 14.711/2023 não previu qualquer tipo de impugnação extrajudicial por parte do devedor ou garantidor, de modo que, iniciado o processo de execução, estando o credor diligente no processo, este só poderá ser interrompido ou suspenso por determinação judicial.

3.1. Fase de intimação

a) Conteúdo da intimação

Nesta fase, o registrador emitirá uma intimação destinada ao devedor e, se for o caso, também ao terceiro hipotecante, para que purgue a mora no prazo de 15 dias. No silêncio das normas de serviço locais ou das normas do Conselho Nacional de Justiça, recomenda-se que a intimação contemple:

- Os dados relativos ao imóvel e ao título da hipoteca;
- O demonstrativo do débito;
- A indicação dos valores correspondentes às despesas de cobrança e de intimação;
- A informação de que o pagamento poderá ser efetuado no Registro de Imóveis, consignando-se o seu endereço, dias e horários de funcionamento, ou diretamente perante o credor;
- A advertência de que o pagamento deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 dias, contado da data do recebimento da intimação;

¹¹. Por força da parte final do § 1º do art. 9º, da Lei n.º 14.711/2023, a regra atinente às situações envolvendo alienação fiduciária garantida por mais de um imóvel se aplica ao procedimento da execução hipotecária (art. 26, § 1º A, da Lei n.º 9.514/1997).

¹². Lei n.º 6.015/1973, art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (vinte) dias da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

¹³. "A fase de qualificação, que se interpõe entre o protocolo e o registro do título, compreende o exame dos caracteres extrínsecos do documento e a observância dos princípios registrares". LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos – Teoria e Prática / Luiz Guilherme Loureiro – 12ª ed., ver., atual. e ampl. – São Paulo: Editora JusPodvm, 2023.

¹⁴. Lei n.º 6.015/1973, art. 198. Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que: (...)

- A advertência de que o não pagamento enseja o início do processo de excussão da garantia hipotecária por meio de leilão público, nos termos do § 2º, do artigo 9º, da Lei n.º 14.711/2023.

b) Formas de efetivar a intimação

O legislador, como forma de semelhar o procedimento à execução extrajudicial da alienação fiduciária, fixou que as regras atinentes à essa fase deverão observar o artigo 26 da Lei n.º 9.514/1997. Diante disso, a intimação será procedida pelos meios ordinários previstos no § 3º¹⁵ e no § 4º-B do art. 26 da Lei n.º 9.514/1997:

- Pelo oficial de registro de imóveis;
- Por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la;
- Por Correios, com aviso de recebimento;
- Ao endereço eletrônico informado no contrato.

c) Intimação por hora certa

Nos casos em que o agente responsável pela diligência de entrega da intimação suspeite, de forma motivada, que o devedor ou o terceiro hipotecante está se ocultando, deverá certificar o fato para viabilizar a intimação por hora certa¹⁶.

Efetivada a notificação, caberá ao oficial de Registro de Imóveis encaminhar carta dando ciência ao devedor ou, se for o caso, ao terceiro hipotecante, de tudo que consta no processo¹⁷, passando a fluir o prazo de 15 dias para purgação da mora.

d) Intimação por edital

Na hipótese de o agente responsável pela diligência de entrega da intimação constatar que o destinatário está em local ignorado¹⁸, incerto ou inacessível¹⁹, poderá ser realizada a intimação editalícia²⁰. Isso pode ocorrer por meio eletrônico, facilitando a publicação e com um custo mais acessível do que a publicação tradicional²¹.

¹⁵. Art. 26 (...) § 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos)". (...)

§ 4º-B Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

¹⁶. Lei n.º 9.514/1997, art. 26, §3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

¹⁷. CPC, art. 254. Feita a citação com hora certa, o escrivão ou chefe de secretaria enviará ao réu, executado ou interessado, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data da juntada do mandado aos autos, carta, telegrama ou correspondência eletrônica, dando-lhe de tudo ciência.

¹⁸. Art. 26, §4º-B, da Lei n.º 9.514/1997. Quando não encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último

¹⁹. Art. 26, §4º-C, da Lei n.º 9.514/1997. Quando o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender ou quando não exista o funcionário em questão.

²⁰. Considerar-se-á em lugar ignorado o devedor e, se for o caso, terceiro hipotecante que deixar de informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio, não podendo, nesse sentido, ser alegada nulidade de intimação (ex vi do § 4º-A, do art. 26, da Lei n.º 9.514/1997).

²¹. Consulte a nota técnica no site do RIB (registrodeimoveis.org.br/nota-tecnica-editais-alienacao-fiduciaria)

Aplica-se, de forma análoga, a regra consagrada pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: todos os endereços devem ser diligenciados²² para que seja considerado local incerto e não sabido, autorizadores de expedição de intimação editalícia.

Aplica-se aqui, também, a necessidade de tentativa de intimação por endereço eletrônico (e-mail) antes da publicação dos editais.

e) **Purga da mora ou averbação de início da execução**

Uma vez procedida a intimação, o devedor poderá purgar a mora, convalidando o contrato de hipoteca²³, ou se manter inerte, o que dará ensejo ao início da excussão extrajudicial, averbando-se na matrícula do imóvel tal circunstância²⁴, a requerimento do credor²⁵.

3.2. Fase de Leilões Públicos

a) **Prazo para promover o leilão**

Averbado o início do processo de excussão extrajudicial da garantia hipotecária, o credor terá o prazo de 60 dias para promover leilão público do imóvel hipotecado²⁶, comunicar ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, sobre as datas, os horários e os locais dos leilões²⁷.

b) **Remissão da dívida**

Essa comunicação tem como fundamento a viabilização da remissão da dívida pelo devedor (ou pelo terceiro hipotecante) antes da alienação do bem em leilão. O devedor (ou o garantidor) poderá realizar o pagamento da dívida diretamente ao registrador de imóveis, que, no prazo de três dias²⁸, realizará o repasse ao credor, averbando, na(s) matrícula(s), o cancelamento da execução hipotecária.

22. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E DE LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. PURGAÇÃO DA MORA. REALIZAÇÃO DO LEILÃO JUDICIAL. EDITAL. ESGOTAMENTO DE TODOS OS MEIOS. AUSÊNCIA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 1. Ação anulatória de consolidação de propriedade e de leilões extrajudiciais fundada em contrato de financiamento imobiliário, com pacto de alienação fiduciária. 2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 3. A intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor. Precedentes. 4. No contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei nº 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora. Precedentes. 5. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido. (STJ - AgInt no AREsp: 2276046 RJ 2023/0003836-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 19/06/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/06/2023).

23. Art. 26, § 5º, da Lei n.º 9.514/1997. § 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

24. Lei n.º 14.711/2023, art. 9 (...). § 2º A não purgação da mora no prazo estabelecido no § 1º deste artigo autoriza o início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária por meio de leilão público, e o fato será previamente averbado na matrícula do imóvel, a partir do pedido formulado pelo credor, nos 15 (quinze) dias seguintes ao término do prazo estabelecido para a purgação da mora.

25. Em respeito ao princípio da instância, previsto no art. 13, II, da LRP.

26. Lei n.º 14.711/2023, art. 9º, § 3º. No prazo de 60 (sessenta) dias, contado da averbação de que trata o § 2º deste artigo, o credor promoverá leilão público do imóvel hipotecado, que poderá ser realizado por meio eletrônico.

27. Lei n.º 14.711/2023, art. 9º, § 4º. Para fins do disposto no § 3º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro hipotecante por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato ou posteriormente fornecidos, inclusive ao endereço eletrônico.

28. Lei n.º 14.711/2023, art. 9º, § 7º. Antes de o bem ser alienado em leilão, é assegurado ao devedor ou, se for o caso, ao prestador da garantia hipotecária o direito de remir a execução, mediante o pagamento da totalidade da dívida, cujo valor será acrescido das despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões, autorizado o oficial de registro de imóveis a receber e a transferir as quantias correspondentes ao credor no prazo de 3 (três) dias.

Salvo disposição em contrário nas Normas Administrativas ou nas Leis de Emolumentos, cada averbação de cancelamento do processo de execução é considerada um ato sem conteúdo econômico, podendo o registrador exigir o prévio pagamento dos emolumentos ao devedor ou terceiro hipotecante, caso seja remida a dívida perante a serventia, ou diretamente ao credor, caso este comunique ao registro de imóveis o adimplemento da dívida, solicitando a averbação de encerramento da execução.

c) **Lances nos leilões**

No dia agendado, o credor promoverá o primeiro leilão público do bem imóvel, não podendo ser aceito lance inferior ao valor do imóvel ou ao da avaliação feita para cobrança do imposto de transmissão – o que for maior. Caso o primeiro leilão seja negativo, o credor promoverá o segundo leilão nos 15 dias seguintes²⁹, podendo o credor, a seu exclusivo critério, aceitar lance que corresponda à metade do valor de avaliação do bem³⁰.

Não cabe ao registrador realizar o controle desses prazos, nem dos lances referentes aos leilões, sendo tal incumbência legalmente imposta ao credor hipotecário e ao leiloeiro, profissional habilitado, registrado na Junta Comercial para realizar a função³¹.

Havendo lance vencedor, os autos do processo de execução extrajudicial da hipoteca serão encaminhados ao tabelião de notas, com circunscrição que abranja o local do imóvel, para lavratura de ata notarial de arrematação, que constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula do imóvel³².

Deverá ser comprovado o recolhimento do imposto de transmissão, e, se for o caso, do laudêmio³³. Os emolumentos serão cobrados como registro com valor econômico, por se tratar de um ato de transferência do imóvel.

d) **Leilões negativos**

Caso o referencial mínimo não seja atingido no segundo leilão, poderá o credor se apropriar do imóvel em pagamento da dívida³⁴ ou realizar, no prazo de 180 dias, a venda direta do bem a terceiro³⁵.

Caso o credor opte pela apropriação do bem, precisará formalizar sua opção com a apresentação do requerimento ao Registro de Imóveis, que fará o registro da transmissão de propriedade ao credor na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), indicando, no texto do registro, o resultado dos leilões negativos e o exercício do direito do credor, nos moldes do art. 9º, § 9º, inciso II, da Lei n.º 14.711/2023.

²⁹ Lei n.º 14.711/2023, art. 9º, § 5º. Na hipótese de o 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 órgão público competente para cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior, o segundo leilão será realizado nos 15 (quinze) dias seguintes.

³⁰ No caso de lance que supere o valor da totalidade da dívida e despesas, deverá o credor, no prazo de 15 dias, entregar o excedente ao hipotecante, contado do pagamento do preço da arrematação, nos termos da Lei n.º 14.711/2023, art. 9º, § 8º.

³¹ Conforme disposições do Decreto n.º 21.981/1932.

³² Lei n.º 14.711/2023, art. 9º, § 11. Concluído o procedimento e havendo lance vencedor, os autos do leilão e o processo de execução extrajudicial da hipoteca serão distribuídos a tabelião de notas com circunscrição delegada que abranja o local do imóvel para lavratura de ata notarial de arrematação, que conterà os dados da intimação do devedor e do garantidor e dos autos do leilão e constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula do imóvel.

³³ Lei n.º 14.711/2023, art. 9º, § 14. Em quaisquer das hipóteses de arrematação, venda privada ou adjudicação, deverá ser previamente apresentado ao registro imobiliário o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

³⁴ Lei n.º 14.711/2023, art. 9º, § 9º, inciso I. Apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida, a qualquer tempo, pelo valor correspondente ao referencial mínimo devidamente atualizado, mediante requerimento ao oficial do registro de imóveis competente, que registrará os autos dos leilões negativos com a anotação da transmissão dominial em ato registral único, dispensadas, nessa hipótese, a ata notarial de especialização de que trata este artigo e a obrigação a que se refere o § 8º deste artigo.

³⁵ Lei n.º 14.711/2023, art. 9º, § 9º, inciso 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 ficará investido, por força desta Lei, de mandato irrevogável para representar o garantidor hipotecário, com poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar o adquirente na posse.

- Caso o credor opte pela venda direta a terceiro, utilizando o mandato legal, a operação deve ser materializada pela lavratura de título hábil³⁶ a registro, o qual deverá ser apresentado ao Registro de Imóveis competente.
- Em quaisquer das duas hipóteses, deverá ser comprovado o recolhimento do imposto de transmissão, e, se for o caso, do laudêmio³⁷.

Em ambos os casos, os emolumentos serão cobrados como um ato de registro com valor econômico para cada matrícula, por se tratar de transferência da propriedade.

Outras previsões da lei relacionadas à execução extrajudicial da hipoteca, que não têm reflexos diretos em matéria registral: nas operações de financiamento para aquisição ou para construção de imóvel residencial, caso o produto da excussão não seja suficiente para o pagamento da totalidade da dívida e das despesas, o devedor ficará exonerado da responsabilidade pelo saldo remanescente³⁸.

Por fim, aplica-se à execução da hipoteca as regras previstas para alienação fiduciária no que toca à desocupação do ocupante do imóvel, mesmo se houver locação, e à obrigação do fiduciante em arcar com taxa de ocupação e com as despesas vinculadas ao imóvel até desocupação³⁹.

36. Escritura pública ou instrumento particular com força de escritura pública, respeitadas as premissas legais (art. 104, III, combinado com art. 108, do Código Civil; art. 221, II, e § 5º, da Lei n.º 6.015/1973; art. 61, § 5º, da Lei n.º 4.380/1964; art. 38, da Lei n.º 9.514/1997; art. 45, parágrafo único, da Lei n.º 11.795/2008).

37. Lei n.º 14.711/2023, art. 9º, § 14. Em quaisquer das hipóteses de arrematação, venda privada ou adjudicação, deverá ser previamente apresentado ao registro imobiliário o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

38. Lei n.º 14.711/2023, art. 9º, § 10. Nas operações de financiamento para a aquisição ou a construção de imóvel residencial do devedor, excetuadas aquelas compreendidas no sistema de consórcio, caso não seja suficiente o produto da excussão da garantia hipotecária para o pagamento da totalidade da dívida e das demais despesas previstas no § 7º deste artigo, o devedor ficará exonerado da responsabilidade pelo saldo remanescente, hipótese em que não se aplica o disposto no art. 1.430 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

39. Lei n.º 14.711/2023, art. 9º, § 12. Aplicam-se à execução hipotecária realizada na forma prevista neste artigo as disposições previstas para o caso de execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia sobre imóveis relativamente à desocupação do ocupante do imóvel excutido, mesmo se houver locação, e à obrigação do fiduciante em arcar com taxa de ocupação e com as despesas vinculadas ao imóvel até a desocupação, conforme os §§ 7º e 8º do art. 27 e os arts. 30 e 37-A da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, equiparada a data de consolidação da propriedade na execução da alienação fiduciária à data da expedição da ata notarial de arrematação ou, se for o caso, do registro da apropriação definitiva do bem pelo credor hipotecário no registro de imóveis.

Extensão da alienação fiduciária e da hipoteca de bens imóveis à luz das novidades promovidas pela Lei Federal n.º 14.711/2023 (Novo Marco das Garantias)

1. Contextualização

A Lei Federal n.º 14.711/2023 (Novo Marco das Garantias) nasceu com a proposta de aperfeiçoar, diversificar e simplificar os procedimentos de constituição e execução das garantias reais, de modo a fomentar a expansão e o acesso ao crédito no país.

Nesse cenário de evolução, foram acrescentados os artigos 9º-A a 9º-D, da Lei Federal n.º 13.476/2017¹, o artigo 1.487-A, do Código Civil, bem como o item 37, II, do art. 167, da Lei Federal n.º 6.015/1973, possibilitando a extensão (ou “recarregamento”) dos créditos garantidos pela alienação fiduciária e da hipoteca de bens imóveis.

Tais disposições, no âmbito da alienação fiduciária, não foram uma novidade para o ordenamento jurídico brasileiro, já que a Medida Provisória (MP) n.º 992/2020² trouxe o instituto nominado como “compartilhamento da alienação fiduciária”.

Durante a sua vigência, a MP alterou a mencionada Lei Federal n.º 13.476/2017, com o objetivo de permitir ao fiduciante, com a anuência do credor fiduciário, a utilização do bem imóvel alienado fiduciariamente como garantia de novas e autônomas operações de crédito de qualquer natureza, desde que contratadas com o mesmo credor da operação de crédito original³.

Esse compartilhamento visava dinamizar o acesso ao crédito imobiliário, favorecendo a rotatividade do imóvel dado em garantia de uma alienação fiduciária. O Novo Marco de Garantias possui a mesma finalidade.

O objetivo da extensão da alienação fiduciária e da hipoteca é garantir que o interessado possa obter mais de um empréstimo, dando o mesmo imóvel em garantia, desde que respeitados todos os requisitos legais.

Com as alterações propostas pelo Novo Marco de Garantias, surge a necessidade de o Registro de Imóveis do

1. Que dispõe sobre a constituição de gravames e ônus sobre ativos financeiros e valores mobiliários objeto de registro ou de depósito centralizado.

2. Tratava sobre o financiamento a microempresa, empresa de pequeno porte, crédito presumido e compartilhamento de alienação fiduciária.

3. Trecho retirado do artigo “Extensão da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”, de Gabriel Cardoso de Souza. CHEZZI Bernardo, EL DEBS Martha. O Novo Marco das Garantias: Aspectos Práticos e Teóricos da Lei nº 14.711/2023. Editora JusPODIVM.

Brasil (RIB), enquanto associação responsável por fomentar, aprimorar e modernizar os serviços prestados pelos oficiais de Registro de Imóveis, emitir nota padronizadora sobre essa inovação legal.

A presente nota técnica tem como objetivo esclarecer e uniformizar o procedimento de extensão da alienação fiduciária e da hipoteca em âmbito nacional, contribuindo para o melhor ambiente de negócios.

2. Disposições gerais da extensão da alienação fiduciária de acordo com o Novo Marco das Garantias

Conforme transcrito abaixo, o artigo 9º-A, da Lei Federal n.º 13.476/2017 (introduzido pela Lei n.º 14.711/2023), prevê a extensão da alienação fiduciária de bem imóvel, sendo possível, portanto, que a propriedade fiduciária já constituída seja utilizada como garantia de operações novas e autônomas:

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:

- I. sejam contratadas as operações com o credor titular da propriedade fiduciária; e
- II. inexistir obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel, inclusive na forma prevista no § 3º do art. 22 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Para que a extensão da alienação fiduciária gere seus efeitos jurídicos, é imprescindível observar as disposições legais abaixo elencadas:

- a) Unicidade de credor: somente será permitida a extensão do crédito se a contratação for feita diretamente com a instituição financeira credora, titular da propriedade resolúvel, devendo a operação ser objeto de garantia real distinta em caso de diversidade de credores⁴;
- b) Pessoa contratante: a extensão do crédito somente poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito⁵, não se limitando aos contratos disciplinados na Lei Federal n.º 13.476/2017;
- c) Instrumentalização do documento e da assinatura: a extensão da alienação fiduciária poderá ser formalizada por instrumento público ou particular, admitida a apresentação em formato de extrato eletrônico, ficando dispensado o reconhecimento de firma no título⁶;
- d) Prazo e valor garantido: a extensão do crédito não poderá exceder ao prazo final de pagamento e ao valor garantido constantes do título da garantia original⁷.

Observação: a intenção do legislador ao permitir a extensão da alienação fiduciária foi criar um processo simplificado

4. Conforme inciso I, do art. 9º-A, da Lei n.º 13.476/2017.

5. Conforme § 1º, do art. 9º-A, da Lei n.º 13.476/2017.

6. Conforme §§ 2º e 3º, do art. 9º-B, da Lei n.º 13.476/2017.

7. Conforme § 4º, do art. 9º-B, da Lei n.º 13.476/2017.

para a reconstituição da garantia previamente registrada. Nesse sentido, a extensão só poderá ser efetuada até o limite máximo do crédito original.

A título de exemplo, suponhamos que a instituição bancária X tenha concedido um crédito de R\$ 500 mil ao fiduciante Y, para pagamento em parcelas. Caso metade desse valor já tenha sido quitado, ou seja, R\$ 250 mil, o recarregamento terá como teto o valor de R\$ 250 mil, de modo a não exceder o valor da operação original.

- e) Liquidação antecipada: a liquidação antecipada de quaisquer das operações de crédito não obriga o devedor a liquidar antecipadamente as demais operações vinculadas à mesma garantia⁸;
- f) Vencimento antecipado da dívida: 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, desde que no contrato esteja previsto a cláusula cross default⁹.

3. Requisitos do título

O título de extensão do crédito deverá preencher os requisitos previstos no art. 9º-B, da Lei Federal n.º 13.476/2017, contendo:

- a) valor principal da nova operação de crédito;
- b) a taxa de juros e os encargos incidentes;
- c) o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário;
- d) cláusula com a previsão de que o inadimplemento e a ausência de purgação da mora;
- e) demais requisitos previstos no artigo 24, da Lei n.º 9.514/1997.

O artigo 24 da Lei Federal n.º 9.514/1997 traz os requisitos do contrato que serve de título ao negócio fiduciário. No caso, serão aplicados os seguintes:

- a) 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;
- b) a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
- c) a cláusula que disponha sobre os procedimentos de consolidação de propriedade.

O instrumento da extensão da alienação não precisa trazer novamente a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, em razão de ser um contrato derivado da alienação fiduciária original.

⁸. Conforme art. 9º-C, da Lei n.º 13.476/2017.

⁹. Conforme inciso IV, do art. 9º-B, da Lei n.º 13.476/2017.

4. Disposições gerais da hipoteca de acordo com o Novo Marco das Garantias

A inovação também se estendeu à hipoteca, conforme regulamentado pelo art. 1.487-A do CC, do seguinte teor:

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.

§ 1º A extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original.

§ 2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória em favor da:

III. obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca;

IV. obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca.

§ 3º Na hipótese de superveniente multiplicidade de credores garantidos pela mesma hipoteca estendida, apenas o credor titular do crédito mais prioritário, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, poderá promover a execução judicial ou extrajudicial da garantia, exceto se convencionado de modo diverso por todos os credores.

Da mesma forma que a extensão da alienação fiduciária, a extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido¹⁰ na operação original. No entanto, o regime da hipoteca distingue-se daquele da alienação fiduciária em dois pontos:

- a) a extensão da hipoteca poderá ser operacionalizada por qualquer pessoa, não se limitando ao entidades vinculadas ao Sistema Financeiro Nacional e Empresas Simples de Crédito;
- b) não há previsão de unicidade do credor, de modo que a nova garantia recarregada poderá figurar com credores diferentes da garantia original.

Com isso, temos no próprio Código Civil a regra de preferência creditória, qual seja:

- a) o credor hipotecário da garantia inicial terá preferência no recebimento do crédito em relação ao credor hipotecário da obrigação estendida;
- b) o credor da obrigação estendida mais antiga terá preferência no recebimento do crédito em relação aos demais credores das obrigações estendidas.

Em caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca não poderá executar o imóvel antes do vencimento da primeira¹¹.

¹⁰. A observação alinhavada no caso da extensão da alienação fiduciária também se aplica à extensão da hipoteca.

¹¹. Conforme caput do art. 1.477, do Código Civil.

5. Averbação no Registro de Imóveis

O ato registral que dará publicidade à extensão da alienação fiduciária e da hipoteca é a averbação, por meio do título correspondente, ordenada pela prioridade das obrigações garantidas, nos termos do caput do art. 9º-B, § 2º, do art. 1.487-A, do Código Civil, bem como do item 37, do inciso II, do art. 167, da Lei de Registros Públicos.

Por ser uma averbação que tem potencial de atingir direitos de terceiros e que, inclusive, entra no rol do concurso de credores, previsto no artigo 10 da Lei Federal n.º 14.711/2023, o ato deve observar todos os critérios de cautela de um registro de alienação fiduciária comum, sendo imprescindível que o título a ser qualificado mencione todos os requisitos trazidos nos itens anteriores.

Nota-se, também, que se trata de uma averbação com fins econômicos.

6. Modelo de averbação da extensão da alienação fiduciária

AV-XX/n.º matrícula em XX/XX/20XX. EXTENSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do instrumento particular datado de XXXX, assinado pelo credor XXX e por XXXX, procede-se a esta averbação para fazer constar a extensão da alienação fiduciária registrada no R-XXX desta matrícula, constando no instrumento arquivado que o valor principal da nova operação de crédito é de R\$ XXX, a taxa de juros e os encargos incidentes são XXXXX, o prazo e as condições de reposição do crédito são XXXX, bem como consignou na cláusula XXX que o inadimplemento e a ausência de purgação da mora de que tratam os artigos 26 e 26-A da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, em relação a quaisquer das operações de crédito, faculta ao credor fiduciário considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais, tudo como prevê o art. 9º-A e art. 9º-B, ambos da Lei n.º 13.476/2017.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número XXXX, em XX/XX/20XX. Cidade/UF, XX/XX/2024. Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____. - EMOLUMENTOS - Selo de Fiscalização.

7. Modelo de averbação da extensão da hipoteca

AV-XX/n.º matrícula em XX/XX/20XX. EXTENSÃO DA HIPOTECA – Nos termos do contrato de rratificação datado de XXXX, assinado pelo credor XXX e por XXXX, procede-se a esta averbação para fazer constar a extensão da hipoteca registrada no R-XXX desta matrícula, como autoriza o art. 1.487-A, §2º do Código Civil, passando a hipoteca a garantir, adicionalmente, as obrigações constantes no documento arquivado.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número XXXX, em xx/xx/2024. Cidade/UF, XX/XX/2024. Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____. - EMOLUMENTOS - Selo de Fiscalização.

8. Conclusão

Verifica-se que um dos objetivos da Lei n.º 14.711/2023 foi garantir a possibilidade de um mesmo imóvel ser dado em garantia em mais de uma operação, seja com relação à alienação fiduciária ou referente à hipoteca.

Para tanto, foi resgatada a figura do compartilhamento (agora extensão) da alienação fiduciária de bens imóveis, que permite que a instituição financeira devolva ao devedor o valor já quitado, para que o mesmo imóvel possa ser objeto de garantia de novo crédito, até o limite da dívida original¹².

Assim, recomenda-se que os registradores imobiliários, quando da recepção de títulos relativos à extensão da alienação fiduciária ou da hipoteca, observem e apliquem todo o regramento destacado nesta nota técnica.

12. Trecho retirado do artigo “Extensão da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”, de Gabriel Cardoso de Souza. CHEZZI Bernardo, EL DEBS Martha. O Novo Marco das Garantias: Aspectos Práticos e Teóricos da Lei 14.711/2023. Editora JusPODIVM.

Considerações finais

O Registro de Imóveis brasileiro é importante ator social para o financiamento com garantias reais no país, conferindo segurança jurídica, agilidade, acessibilidade e transparência das operações.

O novo Marco Geral das Garantias incrementa o papel do RI como elemento seguro de condução da recuperação do crédito e instrumento para que mais pessoas tenham acesso à casa própria, para que mais empresas tenham acesso ao crédito.

Por isso, este documento buscou contribuir com a padronização de entendimento por todos os registradores de imóveis brasileiros, na coalização das entidades estaduais que compõem o Registro de Imóveis do Brasil, quanto aos aspectos de temporalidade da Lei n.º 14.711/2023.



 @registrodeimoveisdobrasil

 /registrodeimoveis.org.br

 RIdoBrasil

 /company/registrodeimoveisdobrasil

 /registrodeimoveisdobrasil

registrodeimoveis.org.br