

NOTA TÉCNICA CONJUNTA nº 1/2025

Do Registro Imobiliário Brasileiro¹

Assunto: Desnecessidade de anuência do credor da primeira alienação fiduciária para o registro da alienação fiduciária da propriedade superveniente, na forma da Lei Federal n. 14.711/23.

Resumo

Esta Nota Técnica trata da **desnecessidade de anuência do credor fiduciário original** para o registro da **alienação fiduciária da propriedade superveniente**, conforme disposto na **Lei Federal n. 14.711/23** (Marco Legal das Garantias). A alienação fiduciária da propriedade superveniente foi positivada nos **§§ 3º e 4º do artigo 22 da Lei 9.514/97**, consolidando entendimento doutrinário favorável e eliminando incertezas jurídicas.

O documento apresenta fundamentação e busca padronização nacional para confirmar que:

- O registro da **alienação fiduciária da propriedade superveniente** não afeta os direitos do credor fiduciário original.
- A nova alienação fiduciária **somente se torna eficaz após o cancelamento da propriedade fiduciária anterior**.
- A **propriedade superveniente** do fiduciante pode ser livremente negociada, sem necessidade de anuência do credor original.
- O legislador **não condicionou a alienação fiduciária superveniente à anuência do credor fiduciário primitivo**, reforçando o caráter desburocratizante da norma.

Esta Nota Técnica recomenda que **os registradores de imóveis não exijam a anuência do credor fiduciário original** no momento da qualificação do título.

1. Contextualização

A Lei Federal n. 14.711/23 (“Marco Legal das Garantias”) buscou aprimorar o regime jurídico das garantias reais com foco na estimulação ao crédito lastreado em imóveis.

Dentre as inovações, destaca-se a alienação fiduciária da propriedade superveniente, que foi incluída no artigo 22, §§ 3º e 4º, da Lei Federal nº 9.514/97:

¹ Nota Técnica elaborada por Moacyr Petrocelli, João Pedro Lamana Paiva, Bernardo Chezzi, Carol Abreu, Carlos Olivo e Gabriel Souza (Chezzi).

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

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

§ 4º Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.

Com a entrada em vigor da Lei Federal n. 14.711/2024, solucionou-se um antigo conflito doutrinário acerca da possibilidade de alienação fiduciária da propriedade superveniente². A nova legislação introduziu o acima transcrito § 3º ao art. 22 da Lei Federal n. 9.514/97, afiliando-se ao entendimento de parte da doutrina que já admitia a viabilidade dessa operação³. A lei modificou o entendimento de precedentes judiciais em sentido contrário⁴, que geravam incerteza quanto à regularidade dessa prática.

A alteração legislativa não preconiza a necessidade de anuência do primeiro credor fiduciário para formalização de alienação fiduciária superveniente, notadamente pela previsão de que a nova alienação fiduciária só será eficaz após o cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.

O tema, por ser uma novidade no ordenamento, vem gerando dúvidas na sua aplicação.

É neste cenário que a presente Nota Técnica pretende contribuir, fornecendo subsídios aos registradores de imóveis no momento da qualificação do título, no sentido de não exigir que o credor fiduciário primaz manifeste sua anuência no título da alienação fiduciária superveniente.

2. Propriedade superveniente

Natureza jurídica. A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantir o cumprimento de obrigação própria ou de terceiros, transfere ao fiduciário a propriedade resolúvel do imóvel⁵. Trata-se de um instituto jurídico de natureza real no qual o credor fiduciário detém a propriedade resolúvel até o adimplemento integral

² O atual Corregedor de Justiça do Estado de São Paulo proferiu decisão, nos autos do Processo n. 1000125-58.2023.8.26.0126, fixando que "(...) a alteração legislativa autorizando o ingresso do título no fôlio real apenas positivou de modo explícito situação que já se encontrava no regime geral de garantias do Código Civil".

³ Pela previsão expressa do art. 1.361, §3º, do CPC.

⁴ Por exemplo, 1ª VRPSP – Processo n. 1111191-68.2016.8.26.0100. Publicação: 24/01/2017.

⁵ Art. 22 da Lei Federal nº 9.514/97 (acima transcrito)

da obrigação garantida.

Com o registro da alienação fiduciária ocorre a divisão da titularidade do imóvel entre o credor fiduciário, que passa a ser titular da propriedade resolúvel⁶, e o devedor fiduciante, que fica com o direito real de aquisição⁷, juntamente com o direito futuro de propriedade do qual o fiduciante se tornará titular quando implementada a condição suspensiva (pagamento da dívida). O objeto da alienação fiduciária superveniente é justamente esta propriedade futura do devedor, que terá plenitude e eficácia com a extinção da primeira garantia e, portanto, com a eliminação de qualquer direito do credor fiduciário primitivo em relação ao imóvel.

A propriedade superveniente confere ao fiduciante um direito real que, embora não assegure o domínio pleno, possui expressivo valor econômico e jurídico, sendo apto a ensejar:

- a. Possibilidade de transmissão por ato *inter vivos* ou *causa mortis*;
- b. A proteção possessória e a possibilidade de manejo de ações reais contra terceiros que o violem (art. 1.210⁸ do Código Civil);
- c. A penhorabilidade para satisfação de dívidas próprias do fiduciante, nos termos dos arts. 789⁹ e 803, inciso XII¹⁰, ambos do Código de Processo Civil, e da jurisprudência dos tribunais superiores¹¹, uma vez que o direito real de aquisição integra o patrimônio do devedor.

Quanto ao primeiro item, tem-se que a comercialização do direito real aquisitivo se revela plenamente possível e juridicamente admitida. A propriedade superveniente não apenas guarda valor econômico, como também encontra respaldo no princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII¹², da Constituição Federal), permitindo sua circulação no mercado como forma legítima de realização de negócios jurídicos.

⁶ Ou propriedade fiduciária que "constitui patrimônio de afetação, porque despida de dois dos poderes federados do domínio – *jus utendi e fruendi* –, que se encontram nas mãos do devedor fiduciante. O Credor fiduciário tem apenas o *jus abutendi*, e, mesmo assim, sujeito à condição resolutiva, destinado, afetado somente a servir de garantia ao cumprimento de uma obrigação (CF. LOUREIRO, Francisco Eduardo. *In* Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. Coordenação Min. Cezar Peluso. Barueri/SP: Manole, 2018. P. 1.346)

⁷ Código Civil: Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.

⁸ Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

⁹ Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

¹⁰ CPC: Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: (...)

XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;

¹¹ CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESSES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E PRECLUSÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, CAPUT, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015. (...) 10. Assim, não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015.(...) (STJ - REsp: 2036289 RS 2022/0344164-7, Relator: NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 18/04/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/04/2023)

¹² XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Portanto, a propriedade superveniente, embora distinta da propriedade plena, ostenta natureza jurídica de direito real, legitimando a prática de atos negociais que a envolvam, o que se mostra coerente com os princípios estruturantes dos direitos civil e registral brasileiros.

3. **Desnecessidade de anuência do credor fiduciário para a formalização da alienação fiduciária da propriedade superveniente**

Interpretação finalística e literal da norma. A norma jurídica é o resultado da interação entre o meio sociocultural, devendo a interpretação dos dispositivos de lei se aterem, sempre, ao real significado, sentido ou finalidade da norma na vida das pessoas, sendo responsabilidade do operador do Direito enquadrar o sentido da norma ao que for mais apropriado, correto e jurídico possível, fixando seu alcance e sentido¹³.

Essa interpretação de normas é conhecida como hermenêutica jurídica, que “tem por objeto o estudo e a sistematização dos processos aplicáveis para determinar o sentido e o alcance das expressões do Direito.”¹⁴

Dentre as técnicas de interpretação, ganha destaque a interpretação finalística da norma, segundo a qual a sua interpretação da lei:

[...] deve ser, na essência, teleológica. **O hermeneuta sempre terá em vista o fim da lei, o resultado que a mesma precisa atingir em sua atuação prática. A norma enfeixa um conjunto de providências, protetoras, julgadas necessárias para satisfazer a certas exigências econômicas e sociais; será interpretada de modo que melhor corresponda àquela finalidade e assegure plenamente a tutela de interesse para a qual foi regida.**

Levam-se em conta os esforços empregados para atingir determinado escopo, e inspirados pelos desígnios, anelos e receios que agitavam o país, ou o mundo, quando a norma surgiu.

O fim inspirou o dispositivo; deve, por isso mesmo, também servir para lhe limitar o conteúdo; retifica e completa os caracteres na hipótese legal e **auxilia a precisar quais as espécies que na mesma se enquadram.** Fixa o alcance, a possibilidade prática; [...]

Não se deve ficar aquém, nem passar além do escopo referido; o espírito da norma há de ser entendido de modo que o preceito atinja completamente o objetivo para o qual a mesma foi feita, porém dentro da letra dos dispositivos. Respeita-se esta, e concilia-se com o fim.¹⁵

¹³ MONTORO, André Franco. Introdução à ciência do direito. 25 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

¹⁴ MAXIMILIANO, Carlos. Hermenêutica e aplicação do direito. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 14.

¹⁵ Idem, p. 151.

Com esta premissa, de que “deve o intérprete sentir como o próprio autor do trabalho que estuda”¹⁶, ao retomar o objetivo da Lei Federal n. 14.711/23, vê-se que a intenção do legislador foi, efetiva e claramente, fortalecer as regras de proteção, com a simplificação e redução de entraves nas execuções e formalização de garantias, para torná-las mais acessíveis e eficazes, além de otimizar o valor dos imóveis garantidores, reduzindo o capital morto¹⁷.

Caso assim não fosse, o legislador teria inserido disposição expressa autorizando o credor fiduciário da primeira garantia a impedir a constituição de nova alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente ou condicionando a dita eficácia à sua anuência — o que claramente não o fez.

Utilizando a interpretação literal da lei chega-se ao mesmo entendimento a respeito da desnecessidade de anuência do credor fiduciário primaz. Isso porque “superveniente”, pelo dicionário Oxford, significa “que sobrevém, que vem, acontece ou surge depois; subsequente”¹⁸.

Pela própria definição da palavra escolhida pelo legislador federal, é possível identificar que esta alienação fiduciária só terá a produção dos seus efeitos reais depois de cancelada a alienação primaz, e isso ficou definido de modo expresso no transcrito art. 22, §3º, da Lei nº 9.514/97:

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

A questão da *propriedade fiduciária superveniente* não se encontra no plano da validade do negócio, mas sim no plano da eficácia. A garantia é válida, apenas sua eficácia se encontra subordinada ao implemento de condição suspensiva, qual seja, a extinção da primeira *propriedade fiduciária* resolúvel.

Assim, optando o jurista por aplicar a técnica hermenêutica da interpretação finalística ou a da literal das normas, chegará ao mesmo entendimento, qual seja, o de que o registro da alienação fiduciária superveniente não está condicionado à anuência prévia do credor fiduciário primaz.

O credor fiduciário primitivo manterá os seus direitos reais íntegros quando do registro da superveniente. Melhor dizendo: o registro da alienação fiduciária superveniente não tem o condão de modificar, limitar, extinguir ou de qualquer forma atingir os direitos reais do credor primitivo, pois os direitos deste permanecerão integralmente preservados na medida em que a alienação superveniente só começará a produzir efeitos e, conseqüentemente, ter materializado um direito real

¹⁶ Ibidem, p. 152.

¹⁷ Ativo que não pode ou dificilmente será convertido em capital econômico, por exemplo, um imóvel de valor expressivo que antes só poderia ser garantidor de uma única alienação fiduciária, mesmo que de um valor dez vezes inferior à sua avaliação.

¹⁸ Dicionário Oxford da Língua Portuguesa, disponível em: https://www.google.com/search?q=etimologia+da+palavra+superveniente&oq=etimologia+da+palavra+superveniente&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEFUYOTIKCAEQABiABBiiBDIKCAIQABiABBiiBDIKCAMQABiABBiiBNIBCTEyNzQwajBqN6gCALACAA&sourceid=chrome&ie=UTF-8. Acesso em 13 fev 2025.

garantindo o seu crédito, depois do cancelamento da alienação fiduciária anteriormente constituída.

Moacyr Petrocelli ensina que "o registro do título causal da alienação fiduciária superveniente não tem aptidão para, de plano, gerar a mutação júri-real consistente na constituição de nova propriedade fiduciária, mas garante sua posição jurídico-registral"¹⁹.

Desse modo, é possível afirmar que a formalização e o registro da alienação fiduciária da propriedade superveniente não alteram a posição jurídica do credor fiduciário titular da primeira propriedade resolúvel, razão pela qual o legislador dispensou a sua anuência na operação a ser registrada.

Desnecessidade de anuência do credor primeiro fiduciário. Se o ato não afeta os direitos reais do credor fiduciário primaz, sua anuência não é necessária na operação, tanto é assim que o legislador não incluiu na Lei nº 9.514/97 – ou em qualquer outra norma – a previsão de assinatura do credor fiduciário primitivo para o registro da alienação fiduciária superveniente.

Na alienação fiduciária superveniente o devedor fiduciante, em benefício próprio ou de terceiros, utiliza seu direito futuro de propriedade plena como garantia de novas operações de crédito, seja com o mesmo credor fiduciário, seja com um credor diverso.

Como ensina Carlos Elias, trata-se de uma forma de "alienação fiduciária de coisa futura, ou seja, uma alienação fiduciária de um imóvel sob condição suspensiva: a reaquisição futura do direito real de propriedade em razão da extinção da propriedade fiduciária anterior"²⁰.

Em se tratando de direito de titularidade do devedor fiduciante, o credor fiduciário da primeira garantia constituída não necessita participar da formalização da alienação fiduciária superveniente, nem mesmo como anuente. Moacyr Petrocelli reforça essa posição:

Para fins de qualificação registral do título basal que formalize a alienação fiduciária superveniente deve-se deixar muito claro que o novo negócio fiduciário poderá ser realizado com qualquer credor, sendo certo que o credor fiduciário da primeira garantia constituída não necessita anuir à novas contratações, nem mesmo tem o direito de obstá-las, sob pena de violar o conteúdo do direito real máximo de propriedade²¹.

Condicionar a formalização e/ou o registro dessa operação à anuência do primeiro credor fiduciário contraria o direito de propriedade garantido pelo art. 1.228 do Código Civil e cria uma exigência que não existe na legislação de regência, especialmente no art. 22 da Lei nº 9.514/97, o que vai de encontro, também, aos princípios da Lei da Desburocratização, cujo art. 1º explicita o que

¹⁹ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Op. Cit., P. 336

²⁰ Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Lei das garantias (Lei 14.711/23) – Uma análise detalhada, disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396275/lei-das-garantias-lei-14-711-23--uma-analise-detalhada>, Acesso em 11 fev. 2025.

²¹ Idem. P. 338.

é a racionalização dos procedimentos administrativos:

Art. 1º Esta Lei racionaliza atos e procedimentos administrativos dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios **mediante a supressão ou a simplificação de formalidades ou exigências desnecessárias ou superpostas, cujo custo econômico ou social, tanto para o erário como para o cidadão, seja superior ao eventual risco de fraude**, e institui o Selo de Desburocratização e Simplificação.

No caso do registro da alienação fiduciária superveniente, incluir a exigência de anuência do credor primaz pode ser interpretado como afronta à Lei nº 13.726/2018, enquadrando-a como uma solicitação desnecessária, porquanto o registro da superveniente em nada afeta a segurança e direitos do credor fiduciário primitivo. Mais grave do que isso: exigir anuência não prevista em lei é limitar sem embasamento legal o exercício do direito constitucional de propriedade.

Ineficácia de cláusulas contratuais que visem suprimir ou diminuir direitos reais. A doutrina majoritária e a jurisprudência consolidada reconhecem que os direitos reais gozam de um regime jurídico especial que os diferencia claramente dos direitos obrigacionais, conferindo-lhes características de prevalência e eficácia ampliada.

Duas são as principais distinções: (i) os direitos reais conferem ao titular o poder de exercício imediato e direto sobre a coisa, enquanto os direitos obrigacionais exigem a intermediação de um sujeito devedor; e (ii) os direitos reais possuem eficácia *erga omnes*, sendo oponíveis a toda a coletividade, ao passo que os direitos obrigacionais têm eficácia restrita, vinculando apenas as partes da relação jurídica específica²².

O professor Arruda Alvim bem sintetiza a prevalência dos direitos reais sobre os obrigacionais, afirmando:

Avulta o predicado de que os direitos reais são direitos absolutos, e, por isso mesmo, justamente por isso, tem validade e eficácia 'erga omnes'. Todo o regime jurídico dos direitos reais é voltado para essa caracterização como direito absoluto, e, por isso mesmo, ao direito real agrega-se instrumental para efetivar-se essa validade e eficácia 'erga omnes'. Se os direitos reais são direitos absolutos, dentro do sistema jurídico, este predicado é, desde logo, indicativo de que - salvo leis e textos expressos, cujas hipóteses são excepcionais, e, portanto, taxativamente indicadas, porque derogatórias desse atributo - no confronto com outros direitos, que são, precisamente, os de caráter obrigacional (pessoais ou creditórios), prevalecem os direitos reais. Deflui, precisa e justamente, desse atributo - direito absoluto - a validade e a eficácia de tais direitos, em relação a todos, quer dizer, têm os direitos reais validade e eficácia 'erga omnes'. O que se deseja sublinhar é que esses atributos - dentre outros - não são atributos discutíveis, senão que o entendimento doutrinário é absolutamente uniforme a respeito de sua existência, nos dias correntes, como,

²² TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos do direito civil: direitos reais / Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho, Pablo Renteria. - 4. Ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2023. P. 4.

também, ao longo da história do direito. Nesse sentido, pode-se dizer que são mais do que, propriamente, princípios, mas pelo grau de certeza de que existem como tais, e, justamente porque as leis os consagram e sempre os consagraram, praticamente galgam a categoria de verdadeiros axiomas.²³

O caráter absoluto dos direitos reais se caracteriza por essa prevalência sobre as relações obrigacionais, já que seus poderes decorrem diretamente da lei. A partir desse princípio não é admissível que ajustes contratuais entre particulares — ainda que voluntários e consensuais — possam restringir ou extinguir direitos reais que a legislação vigente expressamente assegura.

Considere-se, a título de exemplo, uma convenção de condomínio que proíba expressamente a alienação fiduciária das unidades autônomas do edifício. Ainda que a convenção seja, em tese, soberana e vinculante para todos os condôminos, é evidente que tal disposição extrapola os limites legais do direito condominial.

Isso porque a alienação fiduciária é um direito real expressamente previsto e protegido pela legislação federal, e sua restrição por um ato convencional infringe o direito de propriedade individual dos condôminos, configurando interferência ilegítima em uma prerrogativa privada.

O que a Lei Federal n.º 14.711/2023 fez foi reafirmar a possibilidade de transmissão da propriedade superveniente do devedor sobre imóveis alienados fiduciariamente. Esse dispositivo tem natureza cogente, cuja aplicação é obrigatória e inderrogável, impedindo que direitos obrigacionais — sejam eles decorrentes de convenções, contratos ou regulamentos internos — possam suprimir ou restringir tal prerrogativa.

Neste sentido, se um contrato de alienação fiduciária primaz vier a dispor que o registro de alienações fiduciárias supervenientes está condicionado à anuência desse credor fiduciário primitivo, esta cláusula pode ser considerada nula de pleno direito. Elencam-se três fundamentos principais: (i) não há lastro legal expresso que sustente essa cláusula: não existe previsão legal dessa anuência; (ii) o devedor fiduciante tem direito de propriedade sob condição suspensiva, a qual pode ser objeto de nova alienação fiduciária, que não atinge qualquer direito do credor primaz; (iii) o direito à propriedade futura do devedor fiduciante prevalece sobre as relações obrigacionais, já que seus poderes decorrem diretamente da lei.

A partir dessas premissas, não pode ser admitido que ajustes contratuais entre particulares impeçam o livre exercício dos direitos reais que a legislação vigente expressamente assegura ao devedor fiduciante. Nada obstante, caso exista no título constitutivo da propriedade fiduciária cláusula que exija anuência do credor para legitimar a contratação de nova garantia sobre a propriedade superveniente do devedor, este ajuste tem efeito meramente obrigacional e não possui qualquer aptidão para impedir o registro do título que formalize a alienação fiduciária da propriedade superveniente.

²³ ARRUDA ALVIM NETO, José Manoel de. No Confronto entre uma Situação de Direito Real e outra de Direito Obrigacional - salvo Lei Expressa em Sentido Contrário - Prevalece, Sempre, a Situação de Direito Real, Legitimamente Constituída. Revista de Direito Privado, São Paulo : RT, nº 4, 2000, p. 171-172.

4. Conclusão

A Lei Federal n. 14.711/23 (Marco Legal das Garantias) aprimorou o regime jurídico das garantias reais, estimulando o crédito imobiliário. Destaca-se a introdução da alienação fiduciária da propriedade superveniente nos §§ 3º e 4º do art. 22 da Lei 9.514/97, permitindo o registro da alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente adquirida pelo fiduciante, conferindo eficácia à garantia somente após o cancelamento da propriedade fiduciária anterior.

A exigência de anuência do credor fiduciário original não se faz necessária, pois seus direitos são preservados na integralidade e, ainda, em virtude de não haver expressa previsão legal que a exija.

A alienação fiduciária confere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do imóvel, enquanto o fiduciante mantém a propriedade superveniente, caracterizada como um direito real sob condição suspensiva, que pode:

- Ser transmitida inter vivos ou causa mortis;
- Gerar proteção possessória e direito a ações reais contra terceiros;
- Ser penhorada para satisfação de dívidas próprias do fiduciante.

A propriedade superveniente tem valor econômico e encontra respaldo no princípio da função social da propriedade, podendo circular no mercado como garantia de novas operações de crédito.

As interpretações finalística e literal da norma indicam que a alienação fiduciária da propriedade superveniente não depende da anuência do credor fiduciário original. Isso porque:

- A norma visa simplificar e otimizar a utilização dos imóveis garantidores, reduzindo entraves burocráticos e aumentando a segurança jurídica.
- A alienação superveniente só produz efeitos após o cancelamento da primeira alienação fiduciária;
- O legislador não previu a necessidade de anuência do credor primaz;
- A exigência de anuência criaria um entrave burocrático contrário à racionalização dos procedimentos administrativos prevista na Lei 13.726/2018.

Além disso, o credor fiduciário original mantém seus direitos íntegros até a extinção da garantia anterior, sem risco de prejuízo pela nova alienação.

Os direitos reais, como a propriedade superveniente, têm eficácia *erga omnes*, sendo prevalentes sobre ajustes contratuais que tentem restringi-los. Cláusulas contratuais que busquem impedir a constituição da alienação fiduciária da propriedade superveniente são ineficazes, pois violam o princípio da propriedade e da livre circulação de bens.

Do exposto, conclui-se que a formalização e o registro da alienação fiduciária superveniente não dependem da anuência do credor fiduciário original, garantindo segurança jurídica e eficiência ao sistema de garantias no Brasil.

Neste sentido, recomenda-se que não sejam criadas pelos Registradores restrições não previstas em lei (solicitação de anuência do primeiro credor fiduciário) para ingresso do título no fôlio real, mesmo que tal previsão esteja constando em contrato.

São Paulo/SP e Brasília/DF, 24 de fevereiro de 2025.

Ari Pires Neto

Presidente do RIB

Juan Pablo Gossweiler

Presidente do ONR

José Paulo Baltazar Junior

Presidente do IRIB

Este documento é uma fonte de consulta formulada por profissionais especialistas em Direito Registral e Imobiliário, que auxilia a tomada de decisão a respeito dos trâmites a serem adotados pelas Serventias e Associações, diante dos casos concretos apresentados, sem descuidar do princípio da autonomia que lhe são garantidos no art. 28, da Lei Federal nº 8.935/94.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SJTQX-K5DEK-3K5Q5-YBPPH

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ari Alvares Pires Neto (CPF 501.046.756-91)

Juan Pablo Correa Gossweiler (CPF 534.228.480-53)

Jose Paulo Baltazar Junior (CPF 630.760.800-59)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SJTQX-K5DEK-3K5Q5-YBPPH>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>