



Marco Legal das Garantias - Lei nº 14.711/2023-

**Caxias do Sul-RS, 16 de maio de
2025.**



Registro de Imóveis

1ª Zona de Porto Alegre

Lamana Paiva



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

"Marco Legal das Garantias"
Lei nº 14.711/2023

"Dispõe, dentre outras inovações, sobre:
aprimoramento das regras de garantia;
execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca;
execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de
credores.

*Esta Lei, tem por finalidade **umentar o crédito** para aquisições de imóveis no mercado imobiliário e na economia do País, impulsionando a **Extrajudicialização**.*

- Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN)** – Criação da certidão jurídica de pessoa natural –
- Registro de Títulos e Documentos (RTD)** – Consolidação de bem móvel –
- Registro de Imóveis (RI)** – Aprimoramento das regras de Constituição e Execução Extrajudicial de Garantias (Alienação Fiduciária e Hipoteca);
- Tabelionato de Protesto (TP)** – Solução negociada prévia ao protesto com a renegociação de dívidas;
- Tabelionato de Notas (TN)** – Cessão de precatórios ou créditos, aumento do número de atos, Ata Notarial.

Origem da Alienação Fiduciária – Crise da Hipoteca (Súmula 308 do STJ)-

A ideia de desafogar o Judiciário da sobrecarga de processos, compartilhando com Notários e Registradores os procedimentos que poderiam, com segurança, ser por eles praticados, iniciou com a **Lei nº 9.514/97**, que instituiu, entre outros, a **Alienação Fiduciária de bem imóvel** e se tornou o ponto de partida da **Extrajudicialização/Desjudicialização** no País.

A partir desta Lei passou-se a permitir a **“execução”** da dívida pelo inadimplemento mediante **procedimento extrajudicial**.

Tudo isso sem a necessidade de ação judicial, conforme decisão do STF: Recurso Extraordinário (RE) 860631, com repercussão geral (Tema 982) que reconheceu a constitucionalidade da execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97.

Alterações na Alienação Fiduciária - Lei nº 9.514/1997

As **Leis nºs 14.620/2023** e **14.711/2023** trouxeram um grande avanço nos **atos** relativos a alienação fiduciária, passando a prever a possibilidade da realização dos **leilões** e a **publicação dos editais** de **forma eletrônica (virtualização)**, culminando na redução dos **custos** e a **desburocratização**, tornando o procedimento mais **dinâmico** e **seguro**, assim como aumentou o **prazo para a realização de leilão** (de **30 para 60 dias**), bem como a situação de **presunção** de estar o devedor em lugar ignorado.

Código Civil

Art. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá **empenhar, hipotecar ou dar em anticrese;**

só os bens que se podem alienar poderão ser dados em **penhor, anticrese ou hipoteca.**

Lei nº 9.514/1997 – Alienação Fiduciária

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

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

De acordo com o **artigo 23** da **Lei 9.514/1997** a propriedade fiduciária de coisa imóvel irá se **constituir** mediante **registro**, no Registro de Imóveis competente, do contrato/instrumento que lhe serve de título.

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

Caberá ao **fiduciante** a obrigação de efetuar o pagamento do **IPTU** e das **taxas condominiais** incidentes sobre o imóvel, no caso de consolidação.

NOVIDADE – Aprimoramento das regras de garantias

Alienação Fiduciária da propriedade superveniente ou subalienação

Esta novidade possibilita que um **mesmo imóvel** possa ser **alienado fiduciariamente mais de uma vez** para garantia de **dívidas diferentes** (*propriedade superveniente ou subalienação*).

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

O primeiro consenso entre Operadores do Direito sobre a possibilidade da **propriedade superveniente** de um **bem imóvel** ser dada em **garantia** em um **novo financiamento** culminou no **Enunciado n.º 506 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal**, coordenada pelo saudoso e brilhante **Ministro Ruy Rosado de Aguiar**, no ano de 2011, em Brasília.

Ou seja, estarmos reunidos aqui debatendo as **inovações legislativas** e estudando juntos os **institutos** por ela alterados igualmente pode resultar em **novas alternativas jurídicas** que podem vir a se tornar uma lei que é um marco, tal qual a lei em cuja análise estamos hoje nos dedicando.

Eficácia

A ***Alienação Fiduciária da propriedade superveniente*** é um negócio jurídico de transmissão ***condicional*** cuja ***eficácia*** somente será alcançada ***após o cancelamento*** da propriedade fiduciária ***anteriormente constituída***

(sujeita-se à uma condição suspensiva),

sem a necessidade de anuência do credor ***originário***, nos termos do parágrafo ***1º*** e seguintes do ***artigo 22*** da ***Lei 9.514/97***.

Observação: Ver Notas Técnicas nº 1 a 4/2024 do RIB.

Exemplo prático

1. **Fulano de tal** contrai um empréstimo (**Banco A**) no valor de **R\$500.000,00**, dando como garantia (alienação fiduciária) um imóvel no valor de **R\$1.500.000,00**;
2. **Fulano de tal** irá contrair um empréstimo (**Banco B**), no valor de **R\$600.000,00** e como garantia irá alienar fiduciariamente a **propriedade superveniente** do mesmo imóvel.
3. **Fulano de tal** poderá ainda contrair um novo empréstimo (**Banco C**), no valor de **R\$300.000,00** e oferecer-lhe em garantia a **propriedade superveniente**.

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

O imóvel irá possuir **3 gravames**, mas somente com relação ao **Banco A** terá **eficácia plena**.

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

Convivência do Direito entre credores

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

Já os demais credores fiduciários serão **titulares de um direito real** de propriedade sujeito a duas condições:

- (i) a **condição resolutiva** consistente no **adimplemento** da respectiva dívida garantida; e
- (ii) a **condição suspensiva** consistente na **extinção** da propriedade fiduciária inferior.

Prioridade na alienação fiduciária da propriedade superveniente

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

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

Da Subrogação

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

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

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

Do inadimplemento

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

O ***instrumento constitutivo*** deverá constar a ***previsão da possibilidade do vencimento antecipado da dívida*** e, uma vez havendo a decisão de ***declarar vencidas as demais obrigações deverá constar do requerimento*** de intimação de ***purga da mora***. O devedor deverá ser ***cientificado***.

Da quitação

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

***Extensão (recarregamento)
da Alienação Fiduciária
e da Hipoteca***

Novidade

Extensão (recarregamento) da Alienação Fiduciária e da Hipoteca

A ***extensão (recarregamento)*** da ***alienação fiduciária*** está prevista no artigo **9º-A** a **9º-D** da Lei nº 13.476/2017 e a ***extensão (recarregamento) da hipoteca*** está inserida no Código Civil, **no artigo 1.487-A**: “A hipoteca poderá, por requerimento do proprietário, ser posteriormente ***estendida*** para garantir ***novas obrigações*** em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais, mas respeitada, em relação à extensão, a ***prioridade de direitos contraditórios*** ingressos na matrícula do imóvel. [*\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\).*](#)”

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

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

Haverá uma ***pluralidade de obrigações*** atreladas a uma ***mesma garantia real***.

A ideia é facilitar o aproveitamento do ***“capital morto”*** e impulsionar a **utilização do crédito**.

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

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

De acordo com a **Nota Técnica nº 04/2024** do RIB, 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 original**.

Quitação da Extensão/Recarregamento

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

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

Vencimento antecipado da dívida garantida por hipoteca

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

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

Distinção entre Extensão/Recarregamento, Aditivo e Novação

- * ***Extensão/recarregamento:*** situações que envolvam o surgimento de ***novas obrigações,***
- * ***Aditivo:*** Quando há uma ***alteração/renegociação*** de um contrato já existente, não ensejando nova obrigação e sim uma ***alteração na obrigação originária;***
- * ***Novação:*** Na novação a nova obrigação irá ***extinguir*** a anterior. Nessa hipótese, será ***averbado*** o cancelamento da garantia anterior e ***registro*** da nova.

São três situações ***totalmente distintas.***

Exemplo da extensão (recarregamento)

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

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

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

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

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



A Excussão Extrajudicial Hipotecária

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

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

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

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

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

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

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

- ***Títulos registrados antes da vigência da Lei nº 14.711/2023:*** A ***excussão extrajudicial*** será possível desde que elaborado um ***aditivo*** autorizando ***expressamente*** a excussão pela via extrajudicial, com a consequente averbação deste aditivo na matrícula do imóvel, a fim de cumprir o requisito do ***¶15***, art. 9º.
- ***Títulos formados antes da Lei nº 14.711/2023 e regidos pelo Decreto-Lei nº 70/1966:*** A excussão extrajudicial será regulada pelo novo procedimento previsto na Lei nº 14.711/2023), preservando-se os atos processuais já praticados *“tempus regit actum”*.
- ***Títulos formados após a Lei nº 14.711/2023:*** A excussão extrajudicial será regulada integralmente pelo art. 9º da Lei n. 14.711/23, tendo em vista que o Decreto-Lei n 70/1966 foi revogado.

Procedimento de Excussão Extrajudicial dos créditos garantidos por Hipoteca

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

2) Intimação: Intimado o **devedor/terceiro hipotecante/representantes legais/procuradores** e não havendo a purga da mora será **iniciado o procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária** por meio de **leilão público**. O prosseguimento da excussão deverá ser **requerido** pelo credor nos **15 dias** seguintes ao término do prazo que o devedor tinha para purga da mora (*15 dias do recebimento da intimação*) e o fato será **averbado** na matrícula do imóvel (*notícia de excussão extrajudicial*)

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

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

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

4) Realização do 2º Leilão: No **segundo leilão**, será aceito o **maior lance oferecido**, desde que seja **igual** ou **superior** ao **valor integral da dívida garantida pela hipoteca**, acrescida das **despesas, emolumentos cartorários, prêmios de seguro**, dos **encargos legais**, inclusive **tributos** e **taxas de condomínio**, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, **ser aceito pelo credor hipotecário**, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, **metade do valor de avaliação do bem**.

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

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

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

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

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

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

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

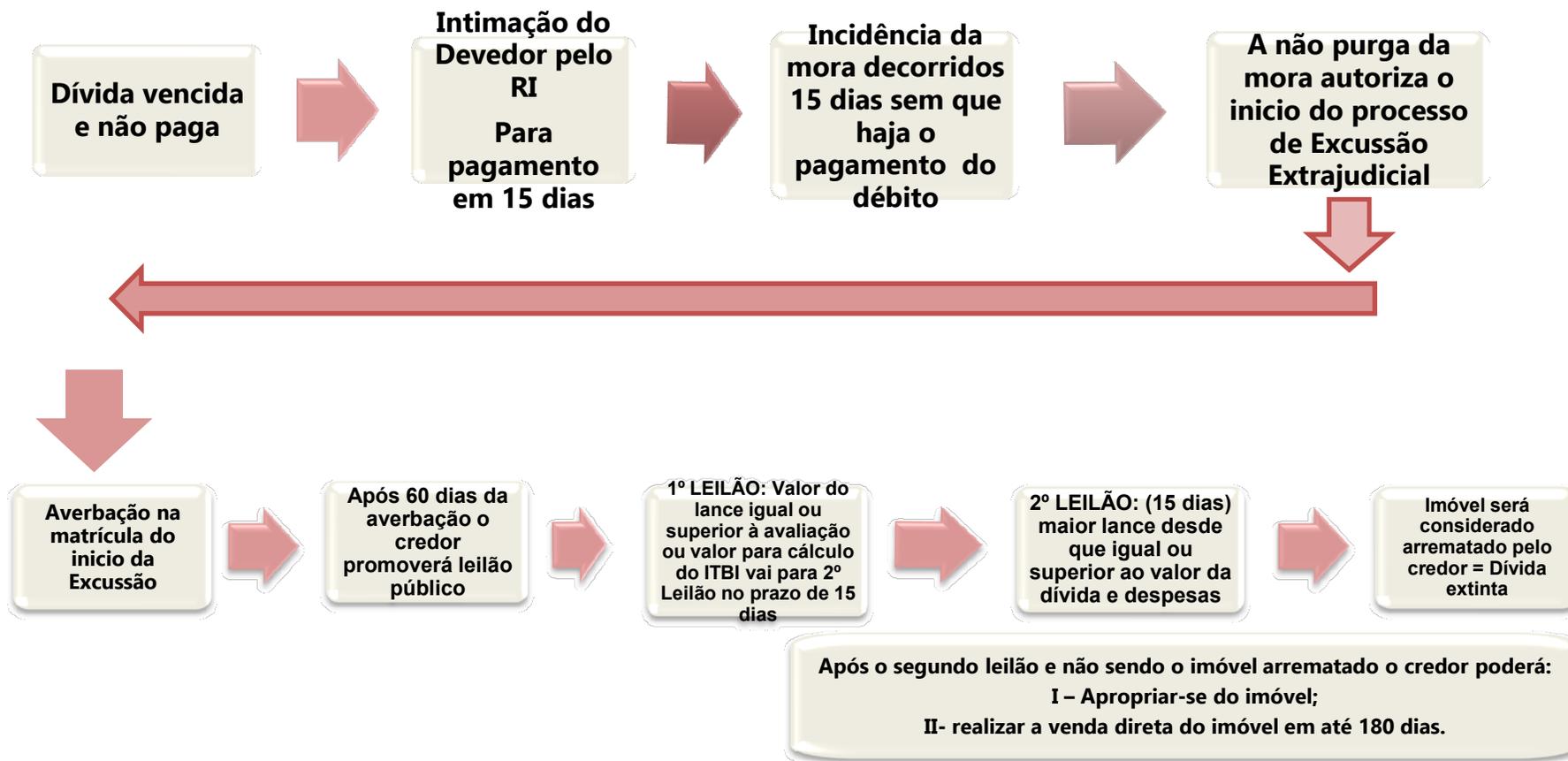
II - realizar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado do último leilão, a venda direta do imóvel a terceiro, por valor **não inferior** ao referencial mínimo, dispensado novo leilão, hipótese em que o credor hipotecário irá representar o garantidor hipotecário para transmitir domínio, direito,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

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

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

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

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



ITBI

O ITBI será recolhido nas hipóteses de:

- ✓ **Apropriação** (Art. 9º, ~~19º~~, inciso I)
- ✓ **Venda** (180 dias) – (Art. 9º, ~~19º~~, inciso II)
- ✓ **Arrematação** (Art. 9º, ~~11º~~, inciso I)

//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***.

Agente de Garantias

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

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

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

É a Extrajudicialização em evidência.

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

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

O **agente de garantia** poderá ser **substituído**, a qualquer tempo, por decisão do credor único ou dos titulares que representarem a **maioria simples** dos créditos garantidos, reunidos em assembleia.

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

O **agente de garantias** poderá manter contatos com o devedor para:

(I) - pesquisa de ofertas de crédito mais vantajosas entre os diversos fornecedores;

(II) - auxílio nos procedimentos necessários à formalização de contratos de operações de crédito e de garantias reais;

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

e **(IV)** - outros serviços não vedados em lei.

Excussão Extrajudicial da garantia imobiliária em concurso de credores

De acordo com o **artigo 10 da Lei nº 14.711/2023** quando houver ***mais de um crédito*** garantido pelo ***mesmo imóvel***, tanto para os casos de ***garantia hipotecária*** quanto para os casos de ***propriedade fiduciária*** o Oficial deverá ***intimar simultaneamente todos os credores*** para que procedam a ***habilitação dos créditos*** no prazo de 15 (quinze) dias contado da data da intimação.

Decorrido esse prazo o Oficial ***lavrará a certidão correspondente e intimará o garantidor*** e todos os ***credores*** em concurso quanto ao quadro atualizado de credores.

Prazo protocolar

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

Terceiro Interessado

*Anteriormente à **Lei nº 14.711/2023** não constava na **Lei 9.514/1997** a figura do **“terceiro interessado”**, que foi inserido na prática de todos os atos.*

Imóveis localizados em mais de uma circunscrição

O **credor fiduciário** tem a **possibilidade de requerer a intimação do devedor**, ou se for o caso, do **terceiro fiduciante**, a ***qualquer um dos registradores competentes das circunscrições dos imóveis vinculados à garantia***. Note-se que a intenção do Legislador é prevalecer a economia processual, solucionando de forma **única, rápida e eficaz** o procedimento de excussão que faz referência ao artigo 26 da Lei 9.514/97:

Prazo de carência

O contrato poderá ou não estabelecer ***prazo de carência*** para expedição da intimação, sendo que se este ***for omissis***, o prazo será de **quinze (15)** dias, nos termos dos ***III*** abaixo:

Alteração da redação do parágrafo 3º e 4º e inclusão dos parágrafos 4º-A, 4º-B e 4º-C do artigo 26

Manutenção do endereço atualizado

Cabe ao **devedor** e, se for o caso, ao **terceiro fiduciante**, ***manter atualizado o seu domicílio*** perante o credor fiduciário, a fim de que este obtenha êxito no procedimento de intimação.

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

Alteração da redação do parágrafo 3º e 4º e inclusão dos parágrafos 4º-A, 4º-B e 4º-C do artigo 26

Definição de Lugar ignorado e lugar inacessível

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.*** [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

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

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

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

Alienação Fiduciária em múltiplas Comarcas:

Quando os imóveis forem localizados em **Comarcas** ou **circunscrições diferentes**, a **intimação do devedor** poderá ser realizada **uma única vez**, por qualquer dos cartórios de imóveis competentes.

1º Para fins do disposto neste artigo, o **devedor** e, se for o caso, o **terceiro fiduciante** serão intimados, a **requerimento do fiduciário**, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

// 1º-A 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Fim da “quitação recíproca”

Se, em ***segundo leilão***, o valor obtido for ***insuficiente para quitação da dívida***, o credor poderá ***aceitar qualquer lance***, desde que ***superior a 50%*** da avaliação do imóvel, e o devedor continuará responsável pelo ***excedente da dívida***.

A nova regra não se aplica para a aquisição ou construção de ***imóvel residencial*** do devedor. Nesses casos - e ***exceto nas operações de consórcio*** -, a execução da garantia, ainda que insuficiente, ***extinguirá a dívida***.

Melhorias na AFI – Fim da quitação recíproca nos financiamentos não-habitacionais

Novo prazo de 60 dias para início dos leilões.

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. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 1º Se no **primeiro leilão** público o maior lance oferecido for **inferior ao valor do imóvel**, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos **quinze dias seguintes**. [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Melhorias na AFI – Fim da quitação recíproca nos financiamentos não-habitacionais (Emendas 12 e 13 do Senado sobre o texto da Câmara)

§ 2º No ***segundo leilão***, será aceito o ***maior lance oferecido***, desde que seja ***igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária***, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 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. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Melhorias na AFI – Fim da quitação recíproca nos financiamentos não-habitacionais (Emendas 12 e 13 do Senado sobre o texto da Câmara)

§ 2º-B Após a ***averbação da consolidação da propriedade fiduciária*** no patrimônio do credor fiduciário e ***até a data da realização do segundo leilão***, é assegurado ao fiduciante ***o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida***, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. ([Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023](#))

Melhorias na AFI – Fim da quitação recíproca nos financiamentos não-habitacionais (Alterações sobre o texto anterior)

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

III - *encargos do imóvel*: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais. *(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)*

Melhorias na AFI – Fim da quitação recíproca nos financiamentos não-habitacionais (Alterações sobre o texto anterior)

§ 4º Nos **5 (cinco) dias** que se seguirem à venda do imóvel no leilão, **o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar**, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do [art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil). [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 5º Se no **segundo leilão** não houver lance que atenda ao **referencial mínimo** para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na **livre disponibilidade do imóvel** e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Melhorias na AFI – Fim da quitação recíproca nos financiamentos não-habitacionais (Alterações sobre o texto anterior)

Leilões na modalidade virtual

§ 10 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por ***meio eletrônico***. [\(Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023\)](#)

Direitos reais de garantia

§ 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 obstat*** a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Melhorias na AFI – Leilão em caso de Múltiplos Imóveis

Alienação Fiduciária de múltiplos Imóveis

Se a ***mesma dívida for garantida por mais de um imóvel***, o credor poderá ***optar*** por executar os imóveis em ***conjunto*** ou ***sucessivamente***, até a satisfação da dívida.

Na execução de forma ***sucessiva***, a consolidação da propriedade *(e o pagamento do imposto de transmissão)* só ocorrem na medida em que cada imóvel for levado a leilão.

Novidade – Provimento nº 188/2024

Foi publicado no Diário da Justiça Eletrônico do CNJ de 10/12/2024, o ***Provimento nº 188/2024***, expedido pelo CNJ, alterando o ***Provimento nº 149/2023 (Código Nacional de Normas)***, no que diz respeito ao ***funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens 2.0 (CNIB)***, destinada ao ***cadastro de ordens de indisponibilidade de bens específicos*** ou do ***patrimônio indistinto***, bem como das ***ordens para cancelamento de indisponibilidade***.

De acordo com o §3º do ***artigo 320-I*** do referido Provimento “A ***superveniência de ordem de indisponibilidade impede*** o registro de títulos, ainda que ***anteriormente prenotados***, salvo exista na ordem judicial previsão em contrário”, impactando diretamente as normas do Direito Registral por afrontar o ***princípio da prioridade registral***.”

Em face dos ***diversos questionamentos*** e da ***insegurança jurídica*** gerada a partir de então, foi alterado o Provimento nº 188/2024, pelo ***Provimento nº 190/2025*** em 25/4/2025, corrigindo a ***prioridade protocolar*** e determinando que:

"Art. 320-I.....

*§ 3º A superveniência de ordem de indisponibilidade, salvo decisão judicial em sentido contrário, **não impede o registro de título anteriormente prenotado**, incumbindo ao registrador **comunicar ao juiz a realização do ato de registro.**" (NR)*

Conclusão

Os ***Serviços Registrais*** e ***Notariais*** tem papel fundamental na condução da ***recuperação do crédito*** e da ***vida digna*** de milhares de cidadãos Gaúchos (*especialmente em virtude da catástrofe ocorrida no nosso Estado*).

Desta forma, cabe a nós buscarmos formas de implementar o quanto a ***Lei nº 14.711/2023*** prevê.

É possível com o novo regulamento ***aumentar a oferta de crédito*** para a compra de imóveis, com proteção especial para as famílias de menor renda, o que inevitavelmente ***impulsionará o mercado imobiliário*** e a ***atividade econômica do País***.

O novo ***Marco Legal das Garantias*** servirá para ***fomentar o desenvolvimento social e econômico*** pela circulação das riquezas, facilitando o crédito e ampliando as modalidades de garantia, com segurança jurídica.

Obrigado!

registrodeimoveis1zona.com.br
lamanapaiva@com.br

 cartorio@lamanapaiva.com.br

 @1ripoa


OPERADOR NACIONAL DO
SISTEMA DE REGISTRO
ELETRÔNICO DE IMÓVEIS

