



LEI DAS GARANTIAS (LEI Nº14.711/23): UMA ANÁLISE DAS ALTERAÇÕES NO REGISTRO DE IMÓVEIS

RESUMO

Foi publicada, em 30 de outubro de 2023, a Lei Federal nº 14.711/23, mais conhecida como Lei das Garantias ou Marco Legal das Garantias, que dispõe sobre o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias e das medidas extrajudiciais para recuperação de crédito, alterando o sistema de crédito e garantias reais. A referida Lei trouxe significativas alterações em vários dispositivos legais, dos quais podemos citar a Lei nº 9.514/97 (Alienação Fiduciária), a Lei nº 13.476/17 (Instrumentos de Abertura de Limite de Crédito), a Lei nº 10.406/02 (Código Civil) e a Lei nº 6.015/73 (Registros Públicos). Com a alteração da legislação, o Registro de Imóveis se tornou ainda mais importante na relação de interação entre credores, devedores e terceiros garantidores, principalmente no que diz respeito as novas práticas registrais tais como a execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca e a execução extrajudicial da garantia imobiliária em concurso de credores. Diante destas e outras mudanças, surgiram novos atos e procedimentos a serem praticados pelos Registradores de Imóveis e são essas novidades que serão detalhadas neste artigo.

Palavras-chave: Lei das Garantias. Registro de Imóveis. Novos Procedimentos.

1 INTRODUÇÃO

A Lei das Garantias, regulamentada pela Lei nº 14.711 de 2023, traz uma série de alterações nas regras e condições para a utilização de bens como garantia em operações de empréstimo. Alguns pontos importantes dessa legislação incluem a possibilidade de um mesmo imóvel ser utilizado como garantia em mais de um pedido de empréstimo, bem como introdução da figura do agente de garantia, designado pelos credores, que atuará em nome próprio e em benefício dos credores. Essas mudanças têm como objetivo proporcionar mais flexibilidade aos devedores e credores nas transações financeiras, ao mesmo tempo em que buscam proteger os direitos das partes envolvidas, além de adequar as normas às práticas do mercado e às necessidades dos agentes financeiros e econômicos.

A nova lei tem origem no Projeto de Lei 4.188/2021, aprovado pelo Senado em julho de 2023 sob relatoria do senador Weverton (PDT-MA). O texto foi definitivamente aprovado pelos deputados em 3 de outubro do mesmo ano¹.

Com a ausência de garantias reais “sólidas”, torna-se mais difícil a liberação de empréstimos e a concretização de negócios com pagamento parcelado do valor, ademais gera o aumento dos juros e do valor de outros produtos/serviços.

Para Oliveira (2023, p.6):

A diretriz da nova lei é tentar eliminar inconveniências do então sistema jurídico de garantias, sob a ideia de que diversas operações financeiras e negociais deixam de ser concretizadas ou envolvem elevadas taxas de juros por conta delas.

¹ **Fonte:** Agência Senado, disponível em <<https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2023/10/31/com-vetos-lula-sanciona-marco-legal-das-garantias-que-regula-emprestimos>>. Acesso em 17. jan. 2024.



De um modo geral, a lei pode ser vista como um atendimento parcial das demandas formuladas por entidades representantes do mercado imobiliário e do mercado financeiro, que tiveram participação protagonista na formação dessa lei. Dizemos parcial, porque obviamente os interesses das pessoas mais vulneráveis e de outros setores da sociedade foram observados pela intermediação democrática do Parlamento².

2 DAS ALTERAÇÕES OCORRIDAS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

2.1 DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A recente Lei de Garantias trouxe algumas mudanças para os procedimentos de alienação fiduciária, como novos atos de registro, assim como alteração em alguns procedimentos ligados a alienação fiduciária, são eles: intimação, leilão, consolidação de propriedade e extensão da alienação fiduciária.

2.1.1 Alienações fiduciárias em garantia sucessivas ou registro de alienação fiduciária da propriedade superveniente (art. 22, §3º e seguintes da Lei nº 9.514/97)

LEI Nº14.711/23	LEI Nº9.514/97
<p>Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia <u>de obrigação própria ou de terceiro</u>, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.</p> <p>§ 3º <u>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.</u></p> <p>§ 4º <u>Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão³ 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.</u></p> <p>§ 5º <u>O credor fiduciário que pagar a dívida do devedor fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia, nos termos do inciso I do caput do art. 346 da Lei nº</u></p>	<p>Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.</p> <p>Não havia previsão anteriormente, sendo incluídos os §§ 3º ao 10.</p>

2 OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Lei Das Garantias (Lei Nº 14.711/2023): Uma Análise Detalhada. Publicado na Coluna Migalhas Notariais e Registrais. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE_LeidasGarantias.pdf>. Acesso em: 17. jan. 2024.

3 **Excussão:** ato de executar os bens dados em garantia pelo devedor.



10.406, de 10 de janeiro de 2002⁴ (Código Civil).

§ 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.

§ 7º O disposto no § 6º aplica-se à hipótese prevista no § 3º deste artigo.

§ 8º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 6º deste artigo.⁵

§ 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.

§ 10. O disposto no § 3º do art. 49 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, beneficia todos os credores fiduciários, mesmo aqueles decorrentes da alienação fiduciária da propriedade superveniente.

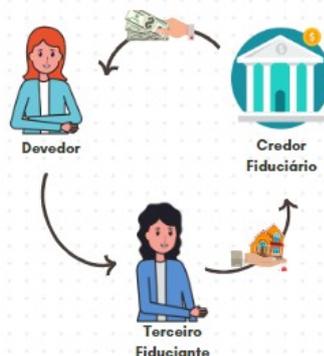
Surgiu, no art. 22 da Lei nº 9.514/97, a figura do terceiro fiduciante, que nada mais é do que o proprietário do imóvel dado em garantia na operação, no entanto, não é a pessoa que contraiu a dívida diretamente com o credor.

Segue a ilustração para melhor elucidar o que foi exposto acima.



Art.22

A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o **devedor, ou** 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.



- 4 [Art. 346, I, do Código Civil](#): A sub-rogação opera-se, de pleno direito, em favor: I - do credor que paga a dívida do devedor comum;
- 5 [Importante destacar que em caso de novo registro de garantia por alienação fiduciária deverá conter no instrumento constitutivo](#) a cláusula com a previsão de que 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 da Lei nº 9.514/97, conforme previsto no §8º, do art. 22 da mesma lei.



Além disso, com as demais alterações ocorridas na Lei nº 9.514/97, é possível que imóveis já alienados (que possuem alienação fiduciária já registrada) sejam novamente objeto de garantia sob a forma de novo(s) registro(s) de alienação(ões) fiduciária(s) da propriedade superveniente⁶, conforme dispõe o art. 22, §3º da Lei nº 9.514/97⁷, ou seja, poderá ocorrer o registro de alienação fiduciária de segundo, terceiro ou grau superior do mesmo imóvel, em garantia de dívidas diferentes, ainda que para credores diversos, procedimento semelhante ao que já ocorre nas garantias por hipoteca.

Segundo orientação constante da Nota Técnica 04/2023⁸, elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil, o registro da nova alienação fiduciária dar-se-á na matrícula identificando-se em relação a qual alienação fiduciária ela será superveniente. A eficácia da alienação fiduciária superveniente é condicionada à consolidação da propriedade pelo credor da alienação fiduciária anterior, nos termos dos novos parágrafos §3º e seguintes do art. 22 da Lei 9.514/97. Os emolumentos desse registro são iguais aos da constituição da alienação fiduciária que lhe será anterior.

Em termos simples, o efeito do procedimento acima descrito resulta no seguinte:

I) Quando do registro da primeira alienação fiduciária do imóvel, o credor desta garantia é titular do direito real de propriedade sujeito à condição resolutiva⁹ consistente no pagamento da dívida existente (ou seja, se o devedor pagar a dívida o direito do credor fiduciário “se resolve”);

II) Quando do(s) registro(s) da(s) alienação(ões) fiduciária(s) de segundo ou mais graus, os credores desta(s) garantia(s) serão titulares do direito real de propriedade sujeito as seguintes condições:

a) A condição resolutiva consistente no pagamento da dívida existente;

b) A condição suspensiva¹⁰ consistente no pagamento da dívida existente em grau inferior, ou seja, extinção da propriedade fiduciária anterior.

Ainda, para melhor entendimento, vejamos um exemplo na prática do que foi exposto acima:

Patrícia pegou emprestado R\$90.000,00 do Banco X e em garantia desta dívida, alienou fiduciariamente a sua casa avaliada em R\$900.000,00. Desta maneira, a dívida acabou recaindo apenas sobre 10% do valor do bem, ficando praticamente 90% do valor deste bem sem ser explorado economicamente.

Quando do registro da alienação fiduciária em garantia, Patrícia tem uma expectativa de readquirir a propriedade do imóvel, após o pagamento da dívida, ou seja, ela tem a propriedade superveniente, mencionada no art. 22, §3º da Lei nº 9.514/97.

6 **Propriedade Superveniente:** em termos simples, havendo alienação fiduciária registrada como garantia de uma dívida, o devedor fiduciário tem o direito a readquirir a propriedade do imóvel depois do pagamento desta dívida, ou seja, existe a expectativa de reaqusição do imóvel quando houver a consolidação da propriedade em seu nome pela quitação da dívida.

7 **Art.22, §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.

8 **Disponível em:** <https://www.pelotasri.com.br/download/17059389681380>. Acesso em 17. jan. 2024.

9 Para Fernandes (2019, p.188), **condição resolutiva** é aquela que encerra os efeitos de um negócio, extinguindo-o, e os direitos que a ela se opõem, liberando as partes de continuarem prestando, uma à outra, as obrigações pactuadas no negócio (conforme art. 128 do Código Civil) – este é o chamado efeito liberatório, inerente a todas as condições resolutivas. FERNANDES, Micaela Barros Barcelos. Distinção entre a condição resolutiva e a cláusula resolutiva expressa: repercussões na falência e na recuperação judicial. Publicado na Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil | Belo Horizonte, v. 20, p. 183-207, abr./jun. 2019. Disponível em: <<https://www.pelotasri.com.br/download/17079367699251>>. Acesso em: 17. jan. 2024.

10 **Condição suspensiva:** é a condição que suspende os efeitos do ato jurídico durante o período de tempo em que determinado evento não ocorre, conforme dispõe o art. 125, do Código Civil, que “subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto esta se não verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa”.



Assim, Patrícia poderia pegar emprestado R\$100.000,00 com o Banco Y, dando em garantia de “segundo grau” a propriedade superveniente deste bem. Isso só é possível, em virtude dos novos dispositivos incluídos na Lei nº 9.514/97 (através da Lei nº 14.711/23).

Entretanto, a alienação fiduciária de “segundo grau” não produzirá efeitos contra o Banco X, visto que somente com o cancelamento da primeira alienação fiduciária é que a propriedade fiduciária de “segundo grau” passará a ser eficaz, ou seja, somente se o primeiro credor receber sua parte, o segundo credor terá seu direito resguardado, conforme prevê o art. 22, §4º, da Lei nº9.514/97 (por isso condição suspensiva, suspende o direito do Banco Y).

Além do mais, caso o primeiro credor fiduciário execute o bem, os demais credores (em caso de alienações sucessivas) sub-rogar-se-ão no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias posteriores¹¹. Nota-se que a plena eficácia da alienação fiduciária se dá apenas para a primeira garantia, tendo esse credor a obrigação apenas de disponibilizar eventual crédito remanescente aos demais credores, isto significa, que houve uma sub-rogação real, conforme prevista no art. 22, § 4º, da Lei nº 9.514/97.

Importa destacar, que em caso de novo registro de garantia por alienação fiduciária (alienação sucessiva) para o mesmo credor da primeira garantia fiduciária, deverá conter no instrumento constitutivo a cláusula com a previsão de que 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 da Lei nº 9.514/97¹², conforme previsto no §8º, do art. 22 da mesma lei.

Na hipótese do credor optar por exercer a faculdade de que trata o § 6º, do art. 22 da Lei nº 9.514/97, ou seja, declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, ou de modo mais específico, se um mesmo credor titularizar mais de uma garantia fiduciária sobre o mesmo imóvel por dívidas diferentes contraídas pelo mesmo devedor, o inadimplemento de qualquer de uma das obrigações poderá acarretar no vencimento antecipado das demais, devendo o credor informá-lo (devedor) deste fato na intimação de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei¹³, conforme determina o art. 22, §9º da mesma Lei.

Outrossim, cabe referir que este procedimento não se aplica automaticamente, mesmo que previsto no contrato, isto porque, é preciso que o credor fiduciário manifeste expressamente seu desejo de ativá-lo na intimação que vier a ser expedida ao devedor no procedimento de execução extrajudicial.

Vejamos o resumo do procedimento no registro de imóveis da alienação fiduciária em garantia relativa a propriedade superveniente (art. 22, §3º e seguintes da Lei nº 9.514/97):

11 **[O cancelamento das alienações fiduciárias posteriores](#)** se dá em virtude de que o devedor fiduciante não conseguiu adquirir efetivamente seu direito de propriedade, portanto, as alienações fiduciárias em grau posterior não possuem mais efeito, visto que o devedor não se tornou proprietário do bem.

12 **[Art. 31 da Lei nº 9.514/97](#)**: O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária. Parágrafo único. Nos casos de transferência de financiamento para outra instituição financeira, o pagamento da dívida à instituição credora original poderá ser feito, a favor do mutuário, pela nova instituição credora.

13 **[Art. 26 da Lei nº 9.514/97](#)**: 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. § 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.



a) Poderá ser dado em garantia, por alienação fiduciária, a propriedade superveniente do mesmo bem para credores diferentes¹⁴.

b) O instrumento constitutivo (título apresentado para registro da nova garantia) deverá conter cláusula com a previsão de que 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 da Lei nº 9.514/97¹⁵, além da indicação de qual alienação fiduciária ela será superveniente¹⁶.

c) Em caso de consolidação da propriedade em nome do credor da alienação fiduciária de primeiro grau, cancela-se as alienações fiduciárias de grau posteriores¹⁷.

d) Em caso de inadimplemento e optando o credor por declarar vencidas as demais obrigações que for titular garantida pelo mesmo imóvel e pelo mesmo credor, deverá informar na intimação (prevista no art. 26, §1º, da Lei 9.514/97) tal fato¹⁸.

2.1.2 Alterações relativas ao que deve conter nos contratos que servem de título ao negócio fiduciário (art. 24, da Lei nº 9.514/97)

LEI Nº14.711/23	LEI Nº9.514/97
<p>Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:</p> <p>I - o valor da dívida, <u>sua estimação ou seu valor máximo</u>;</p> <p>V - a cláusula <u>que assegure</u> ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, <u>exceto a hipótese de inadimplência</u>¹⁹;</p> <p>VII - a cláusula <u>que disponha</u> sobre os procedimentos de que <u>tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei</u>.</p>	<p>Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:</p> <p>I - o valor de principal da dívida;</p> <p>V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente²⁰, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;</p> <p>VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.</p>

Ainda foram alteradas algumas exigências que devem conter nos títulos relativos aos negócios que envolvam alienação fiduciária em garantia, devendo ser informado o valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo, além da cláusula que disponha dos procedimentos previstos nos arts. 26-A²¹ e 27-A²² da mesma Lei, além do art. 27 que já era previsto.

14 E também para o mesmo credor da garantia já existente.

15 Exigência contida no art. 22, §6º, da Lei nº 9.514/97.

16 Orientação contida na Nota Técnica 04/2023, elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil.

17 Exigência constante do art. 22, §4º, da Lei nº 9.514/97.

18 Ou seja, que declarou vencidas as demais obrigações de que é titular.

19 Em outras palavras, exceto na hipótese de não estar pagando a dívida.

20 Isto significa, enquanto estiver pagando a dívida.

21 Art. 26-A, da Lei nº 9.514/97: 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.

22 Art. 27-A, da Lei nº 9.514/97: Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convenionada 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



Ademais, houve alteração na redação do inciso V do art. 24 desta Lei, porém, o sentido deste dispositivo permaneceu o mesmo, alterando somente a sua forma escrita.

2.1.3 Do pagamento da dívida pelo devedor (art. 25, da Lei nº 9.514/97)

LEI Nº14.711/23	LEI Nº9.514/97
<p>Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.</p> <p>§ 1º No prazo de <u>30 (trinta) dias, contado</u> da data de liquidação da dívida, o fiduciário²³ fornecerá o termo de quitação ao <u>devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante</u>²⁴.</p> <p>§ 1º-A <u>O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto no § 1º deste artigo acarretará multa ao fiduciário equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.</u></p>	<p>Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.</p> <p>§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante²⁵, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.</p> <p>§ 1º-A O texto deste novo dispositivo estava incluído em parte na redação do antigo §1º.</p>

Apesar das alterações ocorridas na redação do §1º e da inclusão do §1º-A, do art. 25 da referida Lei, não houve alterações significativas que pudessem alterar algum procedimento, uma vez que a legislação apenas se adaptou a existência de um terceiro fiduciante. Além disto, cabe salientar, que o §1º-A nada mais é do que a readaptação do que foi alterado no §1º.

2.1.4 Do vencimento e não pagamento da dívida (arts. 26, 26-A, 27, 27-A, 30 e 37-A da Lei nº 9.514/97)

2.1.4.1 Da Intimação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante (art.26 da Lei nº 9.514/97)

LEI Nº14.711/23	LEI Nº9.514/97
<p>Art. 26. Vencida e não paga <u>a dívida</u>, no todo ou em parte, e constituídos em mora <u>o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada</u>, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.²⁶</p>	<p>Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.</p>

do crédito.

23 **Fiduciário** é o mesmo que credor.

24 **Terceiro fiduciante** é aquele que não contraiu a dívida com o credor, mas é o proprietário do imóvel dado em garantia na operação.

25 **Fiduciante** também significa devedor.

26 O art. 26 e o seu §1º tiveram sua redação alterada, mas as **alterações foram apenas para incluir a pessoa do terceiro fiduciante** e não produziram novos procedimentos no Registro de Imóveis.



§ 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.

§ 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.

§ 2º O contrato poderá estabelecer o prazo de carência, após o qual será expedida a intimação.

§ 2º-A Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato de que trata o § 2º deste artigo, este será de 15 (quinze) dias.

§ 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)²⁷.

§ 4º Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, ~~e fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado~~, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do ~~competente~~ Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e ~~as que se~~ vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 1º-A Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §1º-A.

§ 2º O contrato ~~definirá~~ o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 2º-A Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §2º-A.

§ 3º A intimação ~~far-se-á~~ pessoalmente ao ~~fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo~~ 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.

§ 4º-Quando o ~~fiduciante, ou seu~~ cessionário, ~~ou seu~~ representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado ~~durante~~ 3 (três) dias, ~~pelo menos, em um dos~~ jornais de maior circulação local ou ~~neutre~~ de comarca de fácil acesso, se no local não ~~houver~~ imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

27 **Art. 160, da Lei nº 6.015/73:** O oficial será obrigado, quando o apresentante o requerer, a notificar do registro ou da averbação os demais interessados que figurarem no título, documento, o papel apresentado, e a quaisquer terceiros que lhes sejam indicados, podendo requisitar dos oficiais de registro em outros Municípios, as notificações necessárias. Por esse processo, também, poderão ser feitos avisos, denúncias e notificações, quando não for exigida a intervenção judicial.



publicação do edital ²⁸ .	
<p>§ 4º-A <u>É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio.</u></p> <p>§ 4º-B <u>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.</u></p> <p>§ 4º-C <u>Para fins do disposto no § 4º deste artigo, considera-se lugar inacessível:</u></p> <p><u>I - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou</u></p> <p><u>II - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.</u></p>	<p>§ 4º-A Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §4º-A.</p> <p>§ 4º-B Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §4º-B.</p> <p>§ 4º-C Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §4º-C.</p> <p>I - Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §4º-C, I.</p> <p>II - Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §4º-C, II.</p>

A Lei das garantias também alterou o procedimento de intimação e estabeleceu etapas e formalidades para a intimação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, com a intenção de tornar mais simples os casos em que será realizada intimação por edital.

Nessa perspectiva, com a inclusão do art. 26, §1º-A, passou a permitir que uma mesma dívida, garantida por imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária, possa (se for da vontade do credor e por ele requerido) ter a intimação de purga da mora realizada por qualquer um dos registradores competentes, desde que informe a totalidade da dívida e os imóveis passíveis de consolidação de propriedade. Tal procedimento reduz os custos do processo e também permite economizar tempo, uma vez que importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão.

Também determinou, em seu art. 26, §3º, que na intimação as partes sejam cientificadas 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, além de estabelecer que é responsabilidade do devedor e do terceiro fiduciante informar ao credor sobre qualquer alteração de seu domicílio (art. 26, §4º-A, da Lei 9.514/97).

Além do mais, a nova lei fixou os critérios para que se possa considerar o devedor e/ou terceiro fiduciante em local ignorado ou inacessível, facilitando, para o encarregado da diligência, a certificação de tal fato, já que definiu nos §§ 4º-B e 4º-C do art. 26, que será presumido que o devedor e/ou 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, e também que será

²⁸ Destaca-se que as [alterações ocorridas neste parágrafo \(§4º\) foram também para incluir a pessoa do terceiro fiduciante](#), além de adaptar a forma da escrita, para melhor compreensão do texto.



considerado **lugar inacessível** aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou então, aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

Já no âmbito do Registro de Imóveis surgiu um novo procedimento que deverá ser realizado antes da publicação de edital, quando o devedor e/ou terceiro fiduciante estiverem em **local ignorado e no contrato** (que deu origem ao registro da alienação) e/ou **no requerimento** de intimação²⁹ tiver sido fornecido contato eletrônico (e-mail da parte), sendo neste caso imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 dias de antecedência da realização de intimação por edital, nos termos do art. 26, §4º-B da referida legislação³⁰. Nesta hipótese, os emolumentos serão cobrados como notificação extrajudicial do devedor³¹. Também deverá ser observado pelos Registradores que não é mais obrigatório constar nos contratos o prazo de carência, uma vez que quando este não for estabelecido será considerado de 15 dias, conforme estabelece o art. 26, §2º-A.

Vale ressaltar as orientações contidas no Comunicado Conjunto nº 002/2024 do Fórum de Presidentes, de 14 de março de 2024³²:

I) A regular intimação será realizada pessoalmente, ou através de procurador investido de poderes específicos para o recebimento de intimação visando à purga da mora, o que poderá se dar através de procuração própria ou de cláusula contratual específica autorizando o recebimento de intimações;

II) Competirá ao requerente da intimação (credor fiduciário) apontar a cláusula de mandato prevista no contrato, bem como o contato eletrônico do devedor, se houver;

III) É de bom alvitre sempre examinar tudo o que consta contratado entre credor e devedor acerca do procedimento visando ao adimplemento das obrigações, ou à caracterização da mora do devedor. Sendo assim, havendo mais de um endereço do devedor fornecido pelo credor, devem as tentativas de intimação serem realizadas no local do imóvel financiado, na residência do devedor e/ou no seu local de trabalho, desde que tais endereços tenham sido informados pelo credor. Na oportunidade de comparecimento no local do imóvel financiado e residência do devedor, caso ele não seja encontrado, sugere-se deixar correspondência contendo convite para comparecer no cartório para fins de tratar de assuntos do seu interesse;

IV) Sem prejuízo da regular intimação por meio do Registro de Títulos e Documentos ou do próprio Registro de Imóveis, poderá, desde o início, ser tentada a realização da intimação também pelos outros meios previstos no § 3º do art. 26, da Lei nº 9.514/97, a fim de observar tudo quanto esteja à disposição do credor para alcançar o fim esperado pela intimação (dar a oportunidade ao devedor fiduciante e/ou terceiro fiduciante de purgarem a mora, mantendo o vínculo com a coisa);

29 [A lei não menciona a exigência de intimação caso conste o endereço eletrônico do credor no requerimento de intimação](#), contudo, esta é uma orientação contida no Comunicado Conjunto nº 002/2024 do Fórum de Presidentes.

30 Cabe salientar que o legislador estabeleceu [duas condições para que o Registrador de Imóveis envie a notificação de purga da mora por e-mail](#), são elas: I) estarem em local ignorado o devedor e/ou terceiro fiduciante; e II) constar no contrato e/ou no requerimento de intimação o endereço eletrônico destes. Caso contrário, entende-se que não é necessário realizar tal procedimento. Tal posicionamento é ratificado pela Nota Técnica 04/2023, elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil.

31 [Orientação contida na Nota Técnica 04/2023](#), elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil.

32 [Disponível em: https://www.pelotasri.com.br/download/17132774369536](#). Acesso em 16. abr. 2024.



V) Será considerada regular a intimação efetuada na pessoa de familiar do devedor fiduciante, ou, em sua falta, na de qualquer vizinho, quando o intimador constatar suspeita motivada de sua ocultação³³, certificada expressamente a razão de tal ocorrência (art. 569, § 1º, CNNR-CGJ/RS³⁴);

VI) A realização da intimação por hora certa dispensa a intimação por edital³⁵;

VII) Recomenda-se a certificação de todas as ocorrências tendentes à intimação do devedor fiduciante e/ou terceiro fiduciante, tais como as diversas tentativas de intimação pelos meios disponíveis, relatando-os, bem como quando na hipótese de intimação por hora certa, a afirmação da expedição de carta, telegrama ou correspondência eletrônica no prazo de 10 (dez) dias, a fim de bem instruir o processo de excussão extrajudicial da garantia fiduciária, minimizando riscos de futura pretensão de anulação do procedimento.

Vejamos o que efetivamente deverá ser observado pelas Serventias Registrais:

a) É permitido que a intimação de purga da mora, quando a dívida tiver sido garantida por imóveis situados em mais de uma circunscrição, seja realizada por qualquer registrador competente, desde que sejam cumpridas as formalidades exigidas no art. 26, §1º-A.

b) Deverá ser realizada a intimação por e-mail, no mínimo 15 dias antes da publicação do edital, sempre que a(s) parte(s) intimada(s) estiver(em) em local ignorado e no contrato e/ou requerimento de intimação tiver sido informado o endereço eletrônico.

c) A fim de cientificar as partes, na intimação deverá constar 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.

33 **Configura suspeita motivada de ocultação entre outras ocorrências**, mas não exclusivamente, quando: após obtenção de informações com o síndico do condomínio, zelador ou vizinhos, de que o devedor reside no local e, mesmo depois de diligências feitas, em caráter de exceção e alternativamente, fora do horário comercial (§ 2º do art. 394 da CNNR), não é recebido; a identificação de veículo no box-garagem ou pátio da residência do devedor e mesmo assim não ser atendido; o atendimento e prestação de informações de funcionários da residência de que o devedor não se encontra no momento; quando o portador da intimação é informado por pessoas próximas ao devedor, nas duas diligências, que ele estava viajando, sem esclarecer o dia de retorno; quando o responsável pela diligência comparece ao endereço, confirmando ser residência do devedor, por mais de uma vez e é informado que o notificando não se encontrava no local, sem previsão de retorno; e quando é possível confirmar por pessoas ao redor que o devedor vai constantemente àquele endereço, ou é sua residência ou local de trabalho, mas o oficial não consegue ter acesso por não estar presente.

Configurada a suspeita motivada de ocultação, o oficial de registro, ou o escrevente por ele credenciado, comunicará qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a intimação na hora que designar. No dia e na hora designados, o intimador comparecerá ao domicílio ou à residência do devedor fiduciante e/ou do terceiro fiduciante a fim de realizar a intimação. Se o devedor fiduciante e/ou o terceiro fiduciante não estiverem presentes, o intimador procurará informar-se das razões da ausência, dando por feita a intimação. Neste caso, a intimação por hora certa será efetivada mesmo que a pessoa da família ou o vizinho que houver sido intimado esteja ausente, ou se, embora presente, a pessoa da família ou o vizinho se recusar a receber a intimação, aplicando-se o quanto preveem os arts. 393, IV e 568 da CNNR. Realizada a intimação, o intimador deixará contrafé com qualquer pessoa da família ou vizinho, conforme o caso, declarando-lhe o nome, e, em seguida, enviará ao devedor fiduciante e/ou ao terceiro fiduciante, no prazo de 10 (dez) dias, carta, telegrama ou correspondência eletrônica, dando-lhes de tudo ciência, sendo o serviço registral que realiza a intimação o responsável pelo envio de tal comunicação (não tem como ser de outro modo, pois quando o Registro de Imóveis solicita ao Registro de Títulos e Documentos a realização da diligência e este a efetiva, não terá o Registro de Imóveis como conhecer todas as ocorrências para poder aplicar o quanto prevê o art. 254 do CPC, cabendo tal providência, neste caso, ao próprio RTD). Neste sentido: <https://colegioregistralsrs.org.br/resultado-perguntas-respostas/8245/lei9514-artigo-26/>. O § 3º do art. 569 da CNNR, ao se reportar ao § 2º e o § 3º do art. 401 da CNNR, também respaldam esta definição.

34 **Art. 569, §1º, da CNNR-CGJ/RS**: Considera-se razoável a suspeita baseada em atos concretos ou em indícios de que o devedor está se furtando de ser intimado, circunstâncias estas que deverão ser indicadas e certificadas de forma detalhada pelo Registrador.

35 **Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso**, a intimação por hora certa poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência (art. 26, § 3º-B da Lei nº 9.514/97).



d) Não deverá ser motivo de devolução (emissão de nota de exigência) quando nos contratos apresentados para registro não constar o prazo de carência, devendo nestes casos o prazo de carência ser considerado 15 dias.

2.1.4.2 Do procedimento de consolidação de propriedade e leilão (arts. 26-A, 27, 27-A, 30 e 37-A, da Lei nº 9.514/97)

LEI Nº14.711/23	LEI Nº9.514/97
<p>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.</p> <p>§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.</p> <p>§ 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.</p> <p>§ 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade.</p> <p>§ 5º A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutive inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida.</p> <p>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.</p> <p>§ 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</p>	<p>Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo.</p> <p>§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.</p> <p>§ 3º Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §3º.</p> <p>§ 4º Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §4º.</p> <p>§ 5º Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §5º.</p> <p>Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.</p> <p>§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.</p>



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.

§ 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.

§ 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.

§3º

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.

§ 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).

§ 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.

§ 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

§ 2º-A. Para ~~os~~ fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor ~~mediante~~ correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

§ 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 ~~devedor~~ fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado ~~aos~~ encargos ~~e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos~~ 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 ao procedimento de cobrança e leilão, ~~incumbindo, também, ao devedor~~ fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, ~~de que trata este parágrafo~~, inclusive custas e emolumentos.

§3º

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e ~~as~~ necessárias à realização do ~~público~~ leilão, ~~nestas~~ compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

III - Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o inciso III.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao ~~devedor~~ a importância que sobejar, ~~considerando-se~~ nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida ~~e~~ das despesas e encargos de que ~~tratam os §§ 2º e~~ 3º, ~~fato esse~~ que importará em recíproca quitação, ~~não se aplicando~~ o disposto na parte final do art. 516 ~~do Código Civil~~.

§ 5º Se, no segundo leilão, ~~o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º~~, ~~considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º~~.

§ 5º-A - Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §5º-A.



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.

§ 6º (Revogado).

§ 6º-A. Na hipótese de que trata o § 5º, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o § 5º-A, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

§ 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.

§ 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.

Art. 27-A. Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convenionada 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.

§ 1º Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao credor fiduciário a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa.

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

§ 3º Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o credor recolherá o imposto sobre transmissão inter vivos e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da

~~§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio. (Revogado pela Lei nº 14.711, de 2023)~~

§ 6º-A - Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §6º-A.

§ 11. Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §11.

§ 12. Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §12.

Art. 27-A. Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o art. 27-A.

§ 1º Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §1º.

§ 2º Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §2º.

§ 3º Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §3º.



<p><u>propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 desta Lei.</u></p> <p>§ 4º Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o credor fiduciário entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciários, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.</p> <p>Art. 30. É assegurada ao fiduciário, <u>ao</u> seu cessionário ou <u>aos</u> seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do <u>leilão público</u> de que tratam <u>os arts. 26-A, 27 e 27-A</u>, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de <u>60</u> (sessenta) dias, desde que comprovada <u>a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 desta Lei.</u></p> <p>Parágrafo único. <u>Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciário, não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos³⁶.</u></p> <p>Art. 37-A. O fiduciante pagará ao credor fiduciário <u>ou ao seu sucessor</u>, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor <u>de que trata</u> o inciso VI <u>do caput</u> ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor <u>fiduciário</u> até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitado na posse do imóvel.</p>	<p><u>§ 4º Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §4º.</u></p> <p>Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do <u>público</u> leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.</p> <p>Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciário, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo.</p> <p>Art. 37-A. O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.</p>
--	---

Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas no art. 26-A, da Lei nº 9.514/97, **nos casos em que envolver imóveis residenciais**, exceto quando a aquisição ou construção se der através da operação de consórcio. As normas especiais estabelecidas neste artigo se referem, em síntese, na possibilidade de ser aceito o maior lance do segundo leilão, desde que seja igual ou superior ao valor total da dívida, incluídas todas as despesas³⁷ (art.26-A, §3º, da Lei nº 9.514/97), além disso, se no segundo leilão não houver lance que satisfaça os requisitos mínimos para a arrematação, a dívida será considerada extinta e o credor ficará com a propriedade do imóvel sem a obrigação de promover qualquer

36 A redação deste parágrafo único foi alterada, mas o sentido foi mantido, informando de forma genérica que depois de arrematado o imóvel ou consolidada a propriedade, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre o procedimento, não obstarão a reintegração de posse e serão resolvidas em perdas e danos.

37 **As despesas compreendem** em emolumentos cartorários, seguro, encargos legais, inclusive tributos, e contribuições condominiais (art. 26-A, §3º, da Lei nº 9.514/97).



outro leilão (art.26-A, §4º, da Lei nº 9.514/97). Ademais, existe a possibilidade do devedor não responder por eventual saldo devedor excedente do valor obtido com a excussão do imóvel, independentemente se o credor promover a cobrança da dívida na via extrajudicial ou por meio de ação judicial (art.26-A, §5º, da Lei nº 9.514/97). Vejamos o que isso significa em um exemplo prático:

Mariana adquiriu um imóvel residencial, fora do sistema de consórcios, por R\$500.000,00, e este valor foi levantado através de financiamento bancário. Como garantia desta dívida deu em alienação fiduciária o mesmo imóvel (avaliado em R\$500.000,00).

Suponhamos que o valor da dívida atualizado com juros, correção monetária, etc., seja de R\$600.000,00 e havendo inadimplemento da dívida o credor poderá executar o imóvel.

Se no leilão o credor obter R\$500.000,00 pelo imóvel, em tese, ainda ficaria um saldo devedor de R\$100.000,00, e neste caso, o credor não poderá cobrar o saldo remanescente (R\$100.000,00) do devedor, ficando a dívida extinta, tendo em vista o disposto no art. 26-A, §4º, da Lei nº 9.514/97.

Já nos casos de consolidação de propriedade e leilão, **quando não houver financiamento de imóvel residencial** (art. 27, da Lei nº 9.514/97), após a consolidação de propriedade em nome do credor, este deverá promover o leilão no prazo de 60 dias³⁸, contados a partir da data de averbação da consolidação da propriedade no Registro de Imóveis, e não mais 30 dias como previsto anteriormente. Ainda, no que se refere aos lances do segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que este seja igual ou superior ao valor integral da dívida³⁹, somadas as despesas⁴⁰ e encargos do imóvel⁴¹, podendo, caso não seja efetuado lance que corresponda a totalidade do valor, a critério **exclusivo** do credor, ser aceito lance que corresponda a, no mínimo, metade do valor de avaliação do imóvel (art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/97). Além do mais, para fins de leilão deverá ser informado ao devedor e ao terceiro fiduciante (se for o caso), as datas, os horários e os locais dos leilões, através de correspondência direcionada aos endereços (o que inclui endereço eletrônico) constantes do contrato (art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/97).

As alterações/inclusões constantes do art. 27, §2º-B e §4º, bem como do art. 27, II e III, não foram significativas, a fim de alterar algum entendimento ou procedimento e por este motivo não serão tratadas neste artigo.

Já as alterações ocorridas na redação do art. 27, §5º, da Lei nº 9.514/97, dizem respeito a possibilidade do imóvel passar a ser de propriedade do fiduciante (credor), caso no segundo leilão não haja lance que satisfaça os requisitos mínimos para a arrematação ou se o credor não aceitar o lance que corresponda a, no mínimo, metade do valor de avaliação do imóvel. Inclusive, conforme o art. 27, §5º-A, da mesma Lei (incluído pela Lei nº 14.711/23), caso o valor da arrematação não seja suficiente para o pagamento da totalidade do valor devido, o devedor continuará responsável pelo pagamento do saldo remanescente⁴², cuja a cobrança poderá ser feita, pelo credor, através de ação judicial ou por meio de

38 Vale destacar, que **não cabe ao Registrador de Imóveis o controle do prazo de 60 dias** para a realização do leilão pelo fiduciário, conforme determina o art. 578, da CNNR-CGJ/RS.

39 **Entende-se por 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 (art. 27, §3º, I, da Lei nº 9.514/97).

40 **A despesa** aqui mencionada é 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 (art. 27, §3º, II, da Lei nº 9.514/97).

41 **Encargos do imóvel** são os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais (art. 27, §3º, III, da Lei nº 9.514/97).

42 **Para efeito de cálculo do saldo remanescente**, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para



excussão das demais garantias da dívida, se for o caso⁴³.

As alterações acima relacionadas não alteram procedimentos ou atos no Registro de Imóveis, pois não são de responsabilidade dos registradores. No entanto, cabe destacar a inclusão do §11 e §12, do art. 27 da mesma legislação, que prevê que os direitos reais de garantia ou constrições⁴⁴, incidentes sobre o direito real de aquisição do devedor (fiduciante) não impedem a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário, bem como a venda do imóvel para realização da garantia, uma vez que 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, devendo tal fato ser observado pelo registrador imobiliário quando ocorrer um caso semelhante. Nesta hipótese, até que seja apresentada manifestação em contrário, esta Serventia Registral realizará a averbação da consolidação da propriedade em nome do credor, bem como o registro da compra e venda do imóvel, ficando pendente o cancelamento de eventual direito real de garantia ou constrições em nome do devedor. Tal cancelamento, poderá ser realizado em momento posterior ao ato de averbação e/ou registro antes mencionado, mas este seguirá vigente e o seu cancelamento não será realizado de ofício, tendo em vista o art. 252, da Lei nº 6.015/73⁴⁵, combinado com o art. 416, I, da CNNR-CGJ/RS⁴⁶.

A Lei das Garantias também incluiu o art. 27-A e seus parágrafos, que trata das operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de dois ou mais imóveis, quando não convencionada a vinculação de cada imóvel a uma parcela da dívida, na qual o credor poderá promover a execução em ato simultâneo, através da consolidação da propriedade e do leilão de todos os imóveis em conjunto ou em atos sucessivos, por meio da consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação total do crédito.

Quando a execução for em atos sucessivos, será de responsabilidade do credor fiduciário a indicação dos imóveis a serem executados em sequência⁴⁷, nesta hipótese a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa, ou seja, em caso de execução em atos sucessivos, os demais imóveis não executados não terão, por ora, a propriedade consolidada em nome do credor (art. 27-A, §1º, da Lei nº 9.514/97). Nesta situação, a cada leilão o credor deverá averbar nas matrículas dos imóveis não leiloados o demonstrativo do resultado (art. 27-A, §2º, da Lei nº 9.514/97)⁴⁸. Caso não se alcance a quantia suficiente para o pagamento do crédito, a cada leilão realizado, o credor deverá recolher o imposto de transmissão (ITBI) e, se for o caso, o laudêmio⁴⁹, relativo ao imóvel a ser executado em

arrematação do valor atualizado da dívida, incluídos os encargos e as despesas de cobrança (art. 27, §6º-A, da Lei nº 9.514/97).

43 [Antes da publicação da lei das garantias, o devedor não era responsável](#) por eventual saldo remanescente, conforme antiga redação do art.27, §5º, da Lei nº 9.514/97.

44 [As constrições englobam](#) inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza.

45 [Art. 252, da Lei nº 6.015/73](#): O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

46 [Art. 416, I, da CNNR-CGJ/RS](#): Reserva de iniciativa – a definir o ato registral como de iniciativa exclusiva do interessado, não cabendo ao Registrador suprir ou alterar a rogação/instância, vedada a prática de atos de averbação e de registro ex officio, com exceção do previsto no art. 167, II, item 13, e no art. 213, I, ambos da Lei nº 6.015/73, e permitida a abertura de matrícula referente as transcrições ou pelo saneamento de matrícula no interesse da organização do serviço.

47 [Exceto se houver disposição em sentido contrário](#) expressa no contrato.

48 [Devendo encaminhar ao devedor](#) e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato, o resultado destes leilões.

49 [O laudêmio](#) é um valor cobrado do vendedor sobre as transações que envolvam a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil e da inscrição de ocupação de terreno da União ou de cessão de direito a eles relativos. Tal valor corresponde a 5% do valor atualizado do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias, conforme determina o art. 3º do Decreto nº2.398/87.



seguida, requerendo a averbação da consolidação da propriedade, assim como, no prazo de 30 dias, promover os procedimentos de leilão (art. 27-A, §3º, da Lei nº 9.514/97). Quando satisfeito totalmente o crédito com o produto dos leilões, o credor entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciários, o termo de quitação e o pedido de cancelamento da alienação fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser liberados (art. 27-A, §4º, da Lei nº 9.514/97).

Diante do exposto, cabe aos Registradores de Imóveis:

a) Os direitos reais de garantia ou constrições, incidentes sobre o direito real de aquisição do devedor não impedem a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário, bem como a venda do imóvel para realização da garantia.

b) É possível a consolidação de propriedade e o leilão, nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de dois ou mais imóveis, em ato simultâneo, através da consolidação e do leilão de todos os imóveis em conjunto ou em atos sucessivos, por meio da consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação total do crédito.

c) Em caso de execução em atos sucessivos, os demais imóveis não executados não terão, por ora, a propriedade consolidada em nome do credor.

d) Na situação acima, a cada leilão o credor deverá solicitar ao Registro de Imóveis a averbação do demonstrativo do resultado, nas matrículas dos imóveis não leiloados.

e) Ainda, em se tratando de execução em atos sucessivos, caso não se alcance a quantia suficiente para o pagamento do crédito, o credor deverá promover a consolidação da propriedade e o leilão do imóvel a ser executado em seguida.

f) Quando quitada a dívida, o credor deverá entregar o termo de quitação, e se for o caso, o pedido de cancelamento da alienação fiduciária dos imóveis que restam ser liberados da garantia (caso não tenham sido todos objeto de consolidação da propriedade em nome do credor).

2.1.5 Da extensão da alienação fiduciária (arts. 9º, 9º-A, 9º-B, 9º-C, 9º-D da Lei nº 14.711/23)

LEI Nº14.711/23	LEI Nº13.476/17
<p>Art. 9º. Se, após a excussão das garantias constituídas no instrumento de abertura de limite de crédito, o produto resultante não bastar para a quitação da dívida decorrente das operações financeiras derivadas, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, o tomador e os prestadores de garantia pessoal continuarão obrigados pelo saldo devedor remanescente, <u>exceto se houver disposição em sentido contrário na legislação especial aplicável.</u></p> <p>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:</p> <p>I - sejam contratadas as operações com o credor</p>	<p>Art. 9º Se, após a excussão das garantias constituídas no instrumento de abertura de limite de crédito, o produto resultante não bastar para a quitação da dívida decorrente das operações financeiras derivadas, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, o tomador e os prestadores de garantia pessoal continuarão obrigados pelo saldo devedor remanescente, não se aplicando, quando se tratar de alienação fiduciária de imóvel, o disposto nos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.</p> <p>Art.9º-A. A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.</p> <p>I - Não havia previsão anteriormente, sendo</p>



<p>titular da propriedade fiduciária; e</p> <p>II - inexistia obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel, inclusive na forma prevista no § 3º do art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.</p> <p>§ 1º A extensão da alienação fiduciária de que trata o caput deste artigo somente poderá ser contratada, por pessoa física ou jurídica, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito.</p> <p>§ 2º As operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, na forma prevista no caput deste artigo, apenas poderão ser transferidas conjuntamente, a qualquer título, preservada a unicidade do credor.</p> <p>§ 3º Ficam permitidas a extensão da alienação fiduciária e a transferência da operação ou do título de crédito para instituição financeira diversa, desde que a instituição credora da alienação fiduciária estendida ou adquirente do crédito, conforme o caso, seja:</p> <p>I - integrante do mesmo sistema de crédito cooperativo da instituição financeira credora da operação original; e</p> <p>II - garantidora fidejussória da operação de crédito original.</p> <p>§ 4º A participação no mesmo sistema de crédito cooperativo e a existência da garantia fidejussória previstas no § 3º deste artigo serão atestadas por meio de declaração no título de extensão da alienação fiduciária.</p> <p>Art. 9º-B. A extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis competente, por meio da apresentação do título correspondente, ordenada em prioridade das obrigações garantidas, após a primeira, pelo tempo da averbação.</p> <p>§ 1º O título de extensão da alienação fiduciária deverá conter:</p> <p>I - o valor principal da nova operação de crédito;</p> <p>II - a taxa de juros e os encargos incidentes;</p> <p>III - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário;</p>	<p>incluído na sua integralidade o inciso I.</p> <p>II - Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o inciso II.</p> <p>§ 1º A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.</p> <p>§ 2º A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.</p> <p>§ 3º Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o § 3º.</p> <p>I - Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o inciso I.</p> <p>II - Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o inciso II.</p> <p>§ 4º Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o § 4º.</p> <p>Art.9º-B. A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.</p> <p>§ 1º A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.</p> <p>I - A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.</p> <p>II - A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.</p> <p>III - A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma</p>
---	--



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; e

V - os demais requisitos previstos no art. 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 2º A extensão da alienação fiduciária poderá ser formalizada por instrumento público ou particular, admitida a apresentação em formato eletrônico.

§ 3º Fica dispensado o reconhecimento de firma no título de extensão da alienação fiduciária.

§ 4º A extensão da alienação fiduciária não poderá exceder ao prazo final de pagamento e ao valor garantido constantes do título da garantia original.

Art. 9º-C. Celebrada a extensão da alienação fiduciária sobre coisa imóvel, a liquidação antecipada de quaisquer das operações de crédito não obriga o devedor a liquidar antecipadamente as demais operações vinculadas à mesma garantia, hipótese em que permanecerão vigentes as condições e os prazos nelas convencionados.

Parágrafo único. A liquidação de quaisquer das operações de crédito garantidas será averbada na matrícula do imóvel, à vista do termo de quitação específico emitido pelo credor.

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.

§ 1º Na hipótese prevista no **caput** deste artigo, após o vencimento antecipado de todas as operações de crédito, o credor fiduciário promoverá os demais procedimentos de consolidação da propriedade e de leilão de que tratam os arts. 26, 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

inclusão não abordaremos possíveis alterações.

IV - A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.

V - A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.

§ 2º A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.

§ 3º A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.

§ 4º Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o § 4º.

Art.9º-C. A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.

Parágrafo único - A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.

Art.9º-D. A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.

§ 1º A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.



<p>§ 2º A informação 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.</p> <p>§ 3º A dívida de que trata o inciso I do § 3º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, corresponde à soma dos saldos devedores de todas as operações de crédito vinculadas à mesma garantia.</p> <p>§ 4º Na hipótese de quaisquer das operações de crédito vinculadas à mesma garantia qualificarem-se como financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, aplica-se à excussão da garantia o disposto no art. 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.</p> <p>§ 5º O disposto no art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, aplica-se aos negócios jurídicos de extensão de alienação fiduciária.</p>	<p>§ 2º A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.</p> <p>§3º A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.</p> <p>§ 4º A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.</p> <p>§ 5º A previsão existente teve sua vigência encerrada, pois era oriunda da Medida Provisória nº 992, de 2020. Logo, como se trata de uma inclusão não abordaremos possíveis alterações.</p>
--	--

A Lei das Garantias também alterou a Lei nº 13.476/17⁵⁰, permitindo a extensão da alienação fiduciária de bem imóvel, ou seja, a alienação fiduciária já registrada poderá ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza (art.9º- A, da Lei nº13.476/17). Para tanto, deverão ser observadas as seguintes questões:

a) As operações deverão ser contratadas junto ao mesmo credor titular da propriedade fiduciária, em outras palavras, as novas dívidas deverão ser contraídas com o mesmo credor da alienação fiduciária já registrada. Uma exceção a esta regra é a previsão contida do art. 9-A, §3º, da Lei nº 13.476/17, que permite a extensão da alienação e a transferência da operação ou do crédito para instituição financeira diversa, desde que a nova instituição (credora da alienação estendida ou adquirente do crédito) seja integrante do mesmo sistema de crédito cooperativo⁵¹ da instituição financeira credora da operação original e garantidora fidejussória⁵² da operação de crédito original⁵³.

b) No imóvel dado em garantia não poderá ter registrada outra alienação fiduciária para credor diverso, inclusive na forma prevista no § 3º do art. 22 da Lei nº 9.514/97⁵⁴.

50 [A Lei nº 13.476/17 dispõe sobre os instrumentos de abertura de limite de crédito](#), além de dar outras providências.

51 [Exemplo](#): Sicredi.

52 [A garantia fidejussória](#) é um tipo de garantia onde uma terceira pessoa, que não é o credor nem o devedor, entra na relação de obrigação. Esse tipo de garantia é também chamada de garantia pessoal. Sendo que, nela, a terceira pessoa é responsável por assegurar que o devedor cumprirá com a obrigação (ex: fiador).

53 [A participação no mesmo sistema de crédito cooperativo e a existência da garantia fidejussória serão atestadas](#) por meio de declaração no título de extensão da alienação fiduciária (art. 9-A, §4º, da Lei nº 13.476/17).

54 [Art. 22, §3º, da Lei nº 9.514/97](#): 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.



c) A extensão da alienação fiduciária somente poderá ser contratada, por pessoa física ou jurídica, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito (art. 9º-A, §1º, da Lei nº 13.476/17).

d) A extensão da alienação não poderá exceder o prazo final de pagamento e o valor garantido que constam da alienação fiduciária original (art. 9º-B §4º, da Lei nº 13.476/17).

Vale ressaltar, o lembrete constante da Nota Técnica 04/2023, elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil, que salienta que o próprio art.9º- A, da Lei nº13.476/17 esclarece que a extensão pode ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza, **vinculadas ou não ao SFH/SFI**. Todavia, para que seja objeto de enquadramento a estas regras específicas, no caso da extensão, o credor da operação deve ser parte do Sistema Financeiro Nacional (instituição devidamente credenciada como tal no Banco Central, nos termos da Lei 4.595/64). Podendo, em outros casos, ser admitido o registro de novação ou até o registro de alienação fiduciária superveniente, a critério das partes.

Para melhor entendimento, vejamos o que significa a extensão da alienação fiduciária em um exemplo prático:

Joana financiou um imóvel em 10/01/2000 e o alienou em garantia da dívida contraída no valor de R\$100.000,00, este valor deverá ser pago até 10/01/2030. Após realizar o pagamento de 90% das parcelas, o saldo devedor da dívida ficou em apenas R\$10.000,00. Assim, Joana poderá contrair um novo empréstimo, com o mesmo credor, no valor máximo de R\$90.000,00 e prazo para pagamento até 10/01/2030, aproveitando-se a mesma garantia já registrada.

Segundo Oliveira (2023, p.23)⁵⁵:

Trata-se de um “refil” da garantia, na metáfora de Fábio Rocha Pinto e Silva, um dos mentores dessa figura. O interessado, geralmente após amortizar parcialmente uma dívida, poderá contrair novo empréstimo aproveitando-se da mesma garantia real. A importância na disciplina da figura é para facilitar e baratear a formalização registral. Antes da Lei das Garantias, para formalizar esse “refil”, as partes, na prática, precisariam fazer um registro de uma hipoteca de segundo grau ou de uma alienação fiduciária de segundo grau. Pagariam, assim, os emolumentos de um ato de registro, que costumam ser mais caros do que os de averbação.

A extensão da garantia fiduciária deverá ser averbada no Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 167, II, 37, da Lei nº 6.015/73 (alínea também incluída pela Lei das Garantias), por meio da apresentação do título correspondente (admitida a apresentação em formato eletrônico, conforme previsto no art. 9º-B, §2º, da Lei nº 13.476/17), ordenada em prioridade⁵⁶ das obrigações garantidas, após a primeira, pelo tempo da averbação (art. 9º-B, da Lei nº 13.476/17).

Mas o que quer dizer “ordenada em prioridade das obrigações garantidas, após a primeira, pelo tempo da averbação”?

55 OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Lei Das Garantias (Lei Nº 14.711/2023): Uma Análise Detalhada. Publicado na Coluna Migalhas Notariais e Registrais. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE_LeidasGarantias.pdf>. Acesso em: 17. jan. 2024.

56 **Princípio da Prioridade Registral**, previsto no art. 186, da Lei nº 6.015/73 e no art. 416, IV, da CNNR-CGJ/RS e outorga ao primeiro que apresentar o título a prioridade *erga omnes* do direito e a preferência na ordem de efetivação do registro.



Bem ilustra Oliveira (2023, p.26) quando dá um exemplo relativo a hipoteca, que se encaixa perfeitamente nesta situação:

Um exemplo ilustra. Suponha um imóvel hipotecado para pagamento de uma dívida parcelada em 30 anos. No 29º ano de cumprimento, um juiz determine a penhora do imóvel, com a devida averbação. No momento da averbação da penhora, o saldo devedor da dívida garantida pela hipoteca era muito pequeno, de maneira que a penhora seria muito promissora. Por essa razão, caso o devedor queira recarregar a hipoteca contraindo um novo empréstimo com o mesmo credor hipotecário, a averbação desse recarregamento na matrícula não terá o condão de prejudicar a penhora. Se o imóvel vier a ser leilado, o dinheiro obtido seria utilizado para satisfazer os seguintes créditos, nesta ordem: 1º) o saldo devedor referente à obrigação originariamente garantida pela hipoteca, que contava com apenas 1 ano de parcelas faltantes; 2º) a dívida executada por força da penhora; e 3º) a nova obrigação que havia gerado o recarregamento da hipoteca.

Entendido isso, é importante frisar que o título de extensão da alienação fiduciária, que poderá ser formalizado por instrumento público ou particular (art. 9º-B, §1º, da Lei nº 13.476/17), deverá conter (art. 9º-B, §1º, da Lei nº 13.476/17):

- I) O valor principal da nova operação de crédito;
- II) A taxa de juros e os encargos incidentes;
- III) O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário;
- 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 9.514/97, 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;
- V) Os demais requisitos previstos no art. 24, da Lei nº 9.514/97⁵⁷.

Além disso, é dispensado o reconhecimento de firma no instrumento particular de extensão da alienação fiduciária, conforme previsto no art. 9º-B, §3º, da Lei nº 13.476/17.

Com relação a quitação antecipada de qualquer uma das operações (empréstimos), o devedor não é obrigado a liquidar as outras operações vinculadas à mesma garantia antecipada, permanecendo, nesta hipótese, vigentes as condições e os prazos nela convencionados (art. 9º-C, da Lei nº 13.476/17). Neste caso, os Registradores de Imóveis, deverão averbar na matrícula do imóvel a liquidação antecipada da operação, mediante a apresentação de termo de quitação específico emitido pelo credor (art. 9º-C, parágrafo único, da Lei nº 13.476/17).

Já na hipótese de inadimplemento e ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26⁵⁸ e 26-A⁵⁹ da Lei nº 9.514/97, no que diz respeito a quaisquer das operações de crédito garantidas,

⁵⁷ **Art. 24, da Lei nº 9.514/97:** O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá: I - o valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo; II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; III - a taxa de juros e os encargos incidentes; IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição; V - a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência; VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; VII - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei.

⁵⁸ **Art. 26, da Lei nº 9.514/97:** 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.

⁵⁹ **Art. 26-A, da Lei nº 9.514/97:** Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e



independentemente de seu valor, o credor fiduciário poderá considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito vinculadas à mesma garantia, situação em que será exigível o pagamento da totalidade da dívida⁶⁰, conforme determina o art. 9º-D, da Lei nº 13.476/17. Neste caso, após o vencimento antecipado de todas as operações de crédito, o credor deverá promover os procedimentos de consolidação da propriedade e de leilão previstos na Lei nº 9.514/97⁶¹ (art. 9º-D, §1º, da Lei nº 13.476/17). Outrossim, a informação de que foram consideradas vencidas todas as operações vinculadas à garantia, deverá constar da intimação de que trata o art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/97 (art. 9º-D, §2º, da Lei nº 13.476/17). Vale ressaltar, que quando quaisquer das operações vinculadas à mesma garantia qualificarem-se como financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, aplicam-se as regras especiais para execução da garantia, previstas no [art. 26-A da Lei nº 9.514/97](#) (art. 9º-D, §4º, da Lei nº 13.476/17). Destaca-se também que, o disposto no art. 54, da Lei nº 13.097/15⁶², aplica-se aos negócios jurídicos de extensão de alienação fiduciária, conforme previsto no art. 9º-D, §5º, da Lei nº 13.476/17, ou seja, os negócios jurídicos que tenham por finalidade constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos anteriores, desde que não tenha sido averbado ou registrado na matrícula deste imóvel algum dos atos previstos nos incisos I a IV do art. 54, da Lei nº 13.097/15.

Diante de tudo o que foi exposto, com relação a extensão de alienação fiduciária, fica a pergunta, o que deverá ser realizado ou observado pelos Registros de Imóveis? Para responder essa pergunta, vejamos de forma resumida o que efetivamente caberá aos registradores, conforme tópicos abaixo:

a) É possível a extensão da alienação fiduciária de bem imóvel, desde que sejam cumpridas as exigências contidas na Lei nº 13.476/17.

b) Tal extensão deverá ser averbada no Registro de Imóveis competente⁶³, mediante apresentação de título (escritura pública ou instrumento particular, sem exigência de firma reconhecida), contendo os requisitos previstos no art. 9º-B, §1º, da Lei nº 13.476/17.

c) O credor poderá quitar antecipadamente qualquer uma das obrigações contratadas, não sendo obrigado a quitar as demais operações vinculadas a garantia. Para a averbação desta quitação na matrícula do imóvel, deverá ser apresentado termo de quitação específico.

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.

60 [A dívida](#) de que trata o inciso I do § 3º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, corresponde à soma dos saldos devedores de todas as operações de crédito vinculadas à mesma garantia (art. 9º-D, §3º, da Lei nº 13.476/17).

61 [Estes procedimentos estão previstos](#) nos [arts. 26, 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514/97](#).

62 [Art. 54, da Lei nº 13.097/15](#): Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias; II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no [art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015](#) (Código de Processo Civil); III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do [inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015](#) (Código de Processo Civil).

63 [Os emolumentos pelo ato de extensão de garantia](#) deverão ser cobrados como uma averbação com valor econômico (pelo valor da nova dívida).



d) Quando houver inadimplemento e ausência de purgação da mora de qualquer uma das operações de créditos garantidas, poderá o credor considerar vencidas todas as demais operações de crédito vinculadas à mesma garantia, porém, deverá constar na intimação tal fato.

e) Os Registradores deverão observar que o disposto no art. 54, da Lei nº 13.097/15, também aplica-se aos negócios jurídicos de extensão de alienação fiduciária.

Para melhor compreensão do que foi tratado sobre as alterações no procedimento de alienação fiduciária, segue abaixo dois quadros resumos das alterações e dos novos procedimentos que deverão ser realizados/observados pelos Registradores de Imóveis:

RESUMO DAS ALTERAÇÕES E DOS NOVOS PROCEDIMENTOS (LEI Nº 9.514/97)

Procedimentos	Instrumento particular	Intimações	Consolidação/leilão
Relativos a alienação da propriedade superveniente 1) Possibilidade de alienação fiduciária do mesmo imóvel em graus diferentes (alienação fiduciária da propriedade superveniente). 2) Cancelamento das alienações fiduciárias em grau posterior, caso seja consolidada a propriedade em nome do credor da alienação fiduciária de 1º grau. 3) Para os procedimentos de intimação que o credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular no mesmo imóvel, deverá informar no requerimento de intimação tal fato.	O que deverá conter? 1) Contratos de alienação fiduciária da propriedade superveniente: a) Cláusula com a previsão de que o inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31, da Lei nº 9.514/97. b) Indicação de qual alienação fiduciária ela será superveniente. 2) Contratos que envolvam qualquer alienação fiduciária em garantia: a) O valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo. b) Cláusula que disponha dos procedimentos previstos nos arts. 26-A, 27 e 27-A, da Lei nº 9.514/97.	Intimações 1) É permitido que a intimação de purga da mora, quando a dívida tiver sido garantida por imóveis situados em mais de uma circunscrição, seja realizada por qualquer registrador competente, desde que sejam cumpridas as formalidades exigidas no art. 26, §1º-A. 2) Deverá ser realizada a intimação por e-mail, no mínimo 15 dias antes da publicação do edital, sempre que a(s) parte(s) intimada(s) estiver(em) em local ignorado e no contrato e/ou no requerimento de intimação tiver sido informado o endereço eletrônico. 3) A fim de cientificar as partes, na intimação deverá constar 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. 4) Não deverá ser motivo de devolução (emissão de nota de exigência) quando nos contratos apresentados para registro não constar o prazo de carência, devendo nestes casos o prazo de carência ser considerado 15 dias.	Consolidação/leilão Observar: 1) Os direitos reais de garantia ou restrições, incidentes sobre o direito real de aquisição do devedor não impedem a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário, bem como a venda do imóvel para realização da garantia. 2) Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de dois ou mais imóveis o credor poderá promover a execução em ato simultâneo, através da consolidação da propriedade e do leilão de todos os imóveis em conjunto ou em atos sucessivos, por meio da consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação total do crédito. 3) Quando a execução for em atos sucessivos a consolidação de propriedade dos demais ficará suspensa. Nesta situação, a cada leilão o credor deverá averbar nas matrículas dos imóveis não leiloados o demonstrativo do resultado. Caso não se alcance a quantia suficiente para a quitação do crédito, deverá ser seguido o rito do art. 27-A, §§3º e 4º, da Lei nº 9.514/97.

Nota
Para fins de publicação de editais, será presumido que o intimado encontra-se em local ignorado quando este não for mencionado no local do imóvel dado em garantia e não no endereço fornecido pelo credor.

Nota
Será considerado lugar inacessível aquele em que não tenha o responsável pelo procedimento de consolidação ou se houver, este negar a atender a mesma exigência pela intimação.





2º REGISTRO DE IMÓVEIS
PELOTAS-RS

RESUMO DOS NOVOS PROCEDIMENTOS DE EXTENSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (LEI Nº 13.476/17)

Nota
A extensão pode ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza, vinculadas ou não ao SFH/SFL.

Requisitos Para realizar o procedimento	Procedimentos Novos	Título de extensão O que deverá conter?	Registro de Imóveis Deverá observar
<p>1) As operações deverão ser contratadas junto ao mesmo credor titular da propriedade fiduciária, salvo exceção.</p> <p>2) No imóvel dado em garantia não poderá ter registrada outra alienação fiduciária para credor diverso, inclusive na forma prevista no § 3º do art. 22 da Lei nº 9.514/97.</p> <p>3) Somente pode ser contratada, por pessoa física ou jurídica, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito.</p> <p>4) Não poderá exceder o prazo final de pagamento e o valor garantido que constam da alienação fiduciária original.</p>	<p>1) É possível a extensão da alienação fiduciária de bem imóvel, desde que sejam cumpridas as exigências contidas na Lei nº 13.476/17.</p> <p>2) A extensão da garantia deverá ser averbada no Registro de Imóveis competente, mediante apresentação de título (escritura pública ou instrumento particular, sem exigência de firma reconhecida).</p> <p>3) Averbação de quitação de operação paga antecipadamente.</p> <p>4) Constar na intimação que o credor considerou vencidas todas as demais operações de crédito vinculadas à mesma garantia, se isso de fato ocorreu.</p>	<p>1) O valor principal da nova operação de crédito.</p> <p>2) A taxa de juros e os encargos incidentes.</p> <p>3) O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário.</p> <p>4) 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 9.514/97, 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.</p> <p>5) Os demais requisitos previstos no art. 24, da Lei nº 9.514/97.</p>	<p>1) É dispensado o reconhecimento de firma no instrumento particular de extensão da alienação fiduciária.</p> <p>2) O disposto no art. 54, da Lei nº 13.097/15, aplica-se aos negócios jurídicos de alienação fiduciária, conforme previsto no art. 9º-D, §5º, da Lei nº 13.476/17, ou seja, os negócios jurídicos que tenham por finalidade constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos anteriores, desde que não tenha sido averbado ou registrado na matrícula deste imóvel algum dos atos previstos nos incisos I a IV do art. 54, da Lei nº 13.097/15.</p>

2.2 DO AGENTE DE GARANTIA

A Lei nº 14.711/23 (Lei das Garantias) também formalizou a figura do agente de garantia⁶⁴, através da criação do Capítulo XXI (Do Contrato de Administração Fiduciária de Garantias) na Lei nº 10.406/02 (Código Civil), inserindo na íntegra o art. 853-A e seus parágrafos.

LEI Nº14.711/23	LEI Nº10.406/02 (Código Civil)
<p>CAPÍTULO XXI - DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS.</p> <p>Art. 853-A. <u>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.</u></p>	<p>Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na íntegra o CAPÍTULO XXI e todos os seus dispositivos.</p>

⁶⁴ A novidade é importante, isso porque, mesmo já existindo na prática, através de construção contratual, agora, com a Lei nº 14.711/23, a figura do Agente de Garantias passa a ter previsão legal, trazendo maior segurança jurídica quando da sua utilização.



§ 1º O agente de garantia poderá valer-se da execução extrajudicial da garantia, quando houver previsão na legislação especial aplicável à modalidade de garantia.

§ 2º O agente de garantia terá dever fiduciário em relação aos credores da obrigação garantida e responderá perante os credores por todos os seus atos.

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

§ 4º Os requisitos de convocação e de instalação das assembleias dos titulares dos créditos garantidos estarão previstos em ato de designação ou de contratação do agente de garantia.

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

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

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

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

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

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

IV - outros serviços não vedados em lei.

§ 8º Na hipótese do § 7º deste artigo, o agente de garantia deverá agir com estrita boa-fé perante o devedor.

A partir das inclusões qualquer garantia poderá ser constituída, registrada, gerida e executada por um agente de garantia a ser designado pelos credores. Ele atuará em nome próprio e em benefício



dos credores, valendo-se inclusive da execução extrajudicial quando previsto na legislação especial aplicável à modalidade de garantia (art. 853-A, §2º, do Código Civil). O agente terá ainda, o poder de atuar em ações judiciais sobre o crédito garantido, conforme prevê o art. 853-A, do Código Civil.

A figura do agente de garantias poderá ser um dos credores ou qualquer terceiro, e terá dever fiduciário em relação aos credores, respondendo perante estes por todos os seus atos (art. 853-A, §2º, do Código Civil), ou seja, ele deverá agir de boa-fé e em conformidade com os interesses dos credores. Além do que, poderá ser substituído a qualquer tempo pelo credor único ou pela maioria simples dos credores, em assembleia, mas a substituição do agente somente será eficaz após ter sido tornada pública pela mesma forma por meio da qual tenha sido dada publicidade à garantia.

Na hipótese de execução da dívida, após receber o valor da venda do bem dado em garantia, o agente deverá realizar o pagamento aos credores em até 10 dias úteis (art. 853-A, §6º, do Código Civil). Enquanto não transferido para os credores, esse dinheiro constituirá patrimônio separado daquele do agente de garantia e não poderá responder por suas obrigações pelo período de até 180 dias (art. 853-A, §5º, do Código Civil).

Para Marc Stalder, sócio da área imobiliária do Demarest Advogados:

O fato de estar previsto em lei significa que o agente de garantias traduz a incorporação ao sistema legal de um mecanismo que antes era utilizado mediante construção contratual, contribuindo com a pacificação da interpretação a respeito, impondo a sua aceitação aos entes públicos envolvidos, notadamente os registros de imóveis, e, assim, imprimindo maior segurança jurídica para sua utilização⁶⁵.

Mas quais as alterações trazidas pela figura do agente de garantias no âmbito do Registro de Imóveis? De certa forma, não houve alteração nos procedimentos. Contudo, as Serventias Registrais deverão observar que as garantias poderão ser constituídas, registradas, geridas e executadas por um agente de garantia (seja o próprio credor ou terceiro), devidamente designado pelos credores, na qual atuará em nome próprio e em benefício dos credores, valendo-se inclusive da execução extrajudicial quando previsto na legislação especial aplicável à modalidade de garantia.

2.3. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS PELA HIPOTECA

Uma grande novidade introduzida pela Lei de Garantias é a descomplexificação e a inovação na execução da garantia hipotecária, uma vez que com a sua publicação é permitido que os procedimentos de execução de garantia hipotecária sejam realizados diretamente no Registro de Imóveis competente (art. 9º, da Lei nº 14.711/23), aplicando os mesmos métodos utilizados para as execuções de alienação fiduciária. Todavia, o procedimento de execução extrajudicial de hipoteca só é possível **se constar previsão expressa no instrumento da garantia**, bem como menção ao teor dos parágrafos 1º a 10 do art. 9º da Lei nº 14.711/23, conforme determina o art. 9º, §15, da mesma Lei. Entretanto, a execução extrajudicial aqui prevista não se aplica às operações de financiamento da atividade agropecuária (art. 9º, §13, da Lei nº 14.711/23).

Segue abaixo o inteiro teor do Capítulo III, da Lei nº 14.711/23 e das alterações/inclusões promovidas no Código Civil (Lei nº 10.406/02) no que diz respeito a execução de garantia hipotecária.

⁶⁵ Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/quentes/396289/advogado-explica-mudancas-trazidas-pelo-marco-legal-das-garantias>>. Acesso em: 17. jan. 2024.



LEI Nº14.711/23

CAPÍTULO III

DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA

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

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 6º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela hipoteca, 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 hipotecário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

§ 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.

§ 8º Se o lance para arrematação do imóvel superar o valor da totalidade da dívida, acrescida das despesas previstas no § 7º deste artigo, a quantia excedente será entregue ao hipotecante no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da efetivação do pagamento do preço da arrematação.

§ 9º Na hipótese de o lance oferecido no segundo leilão não ser igual ou superior ao referencial mínimo estabelecido no § 6º deste artigo para arrematação, o credor terá a faculdade de:

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; 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 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.

§ 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 nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 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.

§ 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 executado, 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 nº 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.

§ 13. A execução extrajudicial prevista no caput este artigo não se aplica às operações de financiamento da atividade agropecuária.

§ 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.

§ 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.

LEI Nº14.711/23	LEI Nº10.406/02 (Código Civil)
<p>Art.1.477.</p> <p>§ 2º O inadimplemento da obrigação garantida por hipoteca faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel.</p>	<p>Art. 1.477.</p> <p>§ 2. Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o §2.</p> <p>Art. 1.478. Se o devedor da obrigação garantida</p>



Art. 1.478. O credor hipotecário que efetuar o pagamento, a qualquer tempo, das dívidas garantidas pelas hipotecas anteriores sub-rogar-se-á nos seus direitos, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.

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:

I - obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca;

II - 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.

~~pela primeira hipoteca não se oferecer, no vencimento, para pagá-la, o credor da segunda pode promover-lhe a extinção, consignando a importância e citando o primeiro credor para recebê-la e o devedor para pagá-la; se este não pagar, o segundo credor, efetuando o pagamento, se sub-rogará nos direitos da hipoteca anterior, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.~~

Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o art. 1.487-A e todos os seus parágrafos.

Não havia previsão anteriormente, sendo incluído na sua integralidade o art. 1.487-A e todos os seus parágrafos e seus incisos.



2.3.1 Da intimação para purga da mora (art. 9, §1º da Lei nº 14.711/23)

Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o processo de execução extrajudicial terá início através de requerimento do credor ou do seu cessionário, a fim de iniciar o procedimento de intimação pessoal do devedor e, se for o caso, do terceiro hipotecante ou seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos, pelo Registrador de Imóveis competente, para purgação da mora⁶⁶ no prazo de 15 dias.

A intimação deverá seguir o procedimento previsto no art. 26, da Lei nº 9.514/97, incluindo a possibilidade de intimação pelo Registro de Títulos e Documentos – RTD, correios (com aviso de recebimento), edital eletrônico e afins.

Os emolumentos devidos são cobrados da mesma forma prevista para os procedimentos de intimação de devedor na alienação fiduciária⁶⁷.

2.3.2 Da averbação de início do procedimento de excussão extrajudicial de garantia hipotecária (art. 9, §2º da Lei nº 14.711/23)

Caso o devedor não pague a dívida no prazo previsto, será dado início ao procedimento de execução extrajudicial por meio de leilão público. O início do procedimento de execução deverá ser previamente averbado na matrícula do imóvel, a partir do pedido efetuado pelo credor, nos 15 dias seguintes ao término do prazo para purgação da mora (art. 9, §2º da Lei nº 14.711/23).

2.3.3 Do procedimento de leilão e da arrematação do imóvel (art. 9, §§3º a §9º, §11 e §14, da Lei nº 14.711/23)

Após 60 dias, contados a partir da averbação de início do procedimento de execução da garantia, o credor poderá promover o leilão público do imóvel hipotecado, podendo este ser realizado por meio eletrônico (art. 9, §3º da Lei nº 14.711/23). Para fins de leilão, as datas, horários e locais, deverão ser comunicados⁶⁸ 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 (art. 9, §4º da Lei nº 14.711/23).

Na hipótese de o lance oferecido no primeiro leilão não ser igual ou superior ao valor do imóvel estabelecido no contrato para fins de leilão ou ao valor de avaliação realizada pelo órgão público competente para cálculo do ITBI (vale o valor que for maior), o segundo leilão será realizado nos 15 dias seguintes (art. 9, §5º da Lei nº 14.711/23).

Já no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela hipoteca, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos

66 **Purgar a mora significa** quitar a dívida, ou seja, o devedor tem parcelas em aberto e, por isso, precisa pagar o credor, que é o banco, financeira, fornecedor e outros.

67 **Orientação contida** na Nota Técnica 04/2023, elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil.

68 **Tal fato não precisa ser observado pelo Registrador de Imóveis**, uma vez que é de responsabilidade do leiloeiro se certificar, antes de efetuar o leilão, que o credor informou as partes interessadas das datas, dos horários e dos locais do leilão, da mesma forma como já ocorre no procedimento de execução de alienação fiduciária.



prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo ser aceito a critério exclusivo do credor, caso não haja lance que alcance o referido valor, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do imóvel (art. 9, §6º da Lei nº 14.711/23).

É direito do devedor ou do garantidor hipotecário, antes de o bem ser vendido em leilão, remir a execução⁶⁹, mediante o pagamento da totalidade da dívida, cujo valor será acrescido das despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões. Nesta situação, o Registrador de Imóveis deverá transferir os valores correspondentes ao credor no prazo de 3 dias (art. 9, §7º da Lei nº 14.711/23), ademais, conforme orientação constante da Nota Técnica 04/2023, elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil, o Registrador deverá averbar na matrícula do imóvel a notícia da remição da dívida, devendo os emolumentos serem cobrados como averbação sem valor econômico, não sendo cobrada a transação referente à transferência de valores.

Caso não haja lance apto no segundo leilão, o credor terá duas opções (art. 9, §9º da Lei nº 14.711/23):

I) Apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida, pelo valor correspondente ao referencial mínimo devidamente atualizado. Para tanto, será necessário um requerimento específico endereçado ao Registrador de Imóveis, que noticiará os autos dos leilões negativos com anotação da transmissão dominial em um ato registral único⁷⁰(art. 9, §9º, I, da Lei nº 14.711/23), devendo ser apresentada também a guia de ITBI, com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, se for o caso, do laudêmio (art. 9, §14, da Lei nº 14.711/23). Os emolumentos nesse caso serão cobrados como ato de registro de transferência da propriedade, ou seja, um registro pelo valor da avaliação constante da guia do ITBI, conforme orientação contida na Nota Técnica 04/2023, elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil.

II) Optar por realizar a venda direta do imóvel a terceiros⁷¹, no prazo de 180 dias (contados do último leilão), dispensado novo leilão (art. 9, §9º, II, da Lei nº 14.711/23), devendo ser materializada através de escritura pública e realizado o registro no Registro de Imóveis⁷². Aliás, a Nota Técnica 04/2023, elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil, aduz que neste caso, a venda direta somente poderá ocorrer mediante a comprovação da inexistência de remição ou de arrematação, motivo pelo qual devem ser averbados os leilões negativos. Além disso, como no inciso II do §9º do artigo 9º, da mesma Lei não prevê a cobrança como ato único, deverão ser praticados dois atos, um de averbação de notícia dos leilões negativo, outro do registro da venda direta.

Já quando houver lance vencedor, os autos do processo de execução extrajudicial da hipoteca serão encaminhados ao tabelião de notas da circunscrição que abranja o local do imóvel arrematado, para este lavrar a ata notarial de arrematação, contendo os dados da intimação do devedor e do garantidor e dos autos do leilão. A ata notarial de arrematação constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante (art. 9, §11, da Lei nº 14.711/23) e deverá ser apresentada no Registro de Imóveis competente, instruída da guia de ITBI, com o comprovante de pagamento do imposto de

69 **Remir a execução significa** pagar a totalidade da dívida, o que acarreta a extinção da execução. 'Remição': ato ou efeito de **remir**: resgatar, quitar, liberar da pena ou dívida. 'Remissão': é ato de **remitir**: perdoar, renunciar ou absolver. Em sentido jurídico, pode significar perdão da dívida, do tributo ou da multa.

70 **Nesta hipótese, o requerimento do credor** para a averbação da notícia dos leilões, deverá conter a manifestação de que o credor ficará com o imóvel (orientação contida na Nota Técnica 04/2023, elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil).

71 **Nesta hipótese, o credor hipotecário ficará investido**, por força da 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, conforme determina o art. 9, §9º, II, da Lei nº 14.711/23.

72 **Orientação contida** na Nota Técnica 04/2023, elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil.



transmissão, se for o caso, do laudêmio (art. 9, §14, da Lei nº 14.711/23). Deverá ser observado pelo credor, se o lance para arrematação do imóvel superar o valor da totalidade da dívida, acrescida todas as despesas, a quantia excedente deverá entregue ao hipotecante (devedor) no prazo de 15 dias, contado da data da efetivação do pagamento (art. 9, §8º, da Lei nº 14.711/23).

Diante do exposto acima, deverá ser observado pelas Serventias Registrais:

a) Em caso do devedor ou do garantidor hipotecário remirem a execução, mediante o pagamento da totalidade da dívida, o Registrador de Imóveis deverá transferir as quantias correspondentes ao credor no prazo de 3 dias e depois averbar na matrícula a notícia da remição da dívida.

b) Caso não haja lance apto no segundo leilão e o credor optar por apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida, deverá ser apresentado, ao Registrador de Imóveis competente, um requerimento manifestando que o credor ficará com o imóvel, bem como solicitando que sejam noticiados os leilões, com a devida anotação da transmissão dominial. O requerimento deverá ser instruído com a guia de ITBI devidamente quitada e, se for o caso, do laudêmio.

c) Por outro lado, caso não haja lance apto no segundo leilão e o credor opte por realizar a venda direta do imóvel a terceiros, a venda deverá ser materializada através de escritura pública e levada a registro no Registro de Imóveis competente. Devendo o Registrador, antes de promover o registro da compra e venda, averbar na matrícula do imóvel os leilões negativos.

d) Quando houver lance vencedor, o Tabelião de Notas da circunscrição que abranja o local do imóvel arrematado lavrará a ata notarial de arrematação, que deverá conter os dados da intimação do devedor e do garantidor e dos autos do leilão. A ata notarial de arrematação constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante e deverá ser apresentada no Registro de Imóveis competente, instruída da guia de ITBI, com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, se for o caso, do laudêmio.

2.3.4 Da extensão de hipoteca (art. 1.487-A, da Lei nº 10.406/02 – Código Civil)

A hipoteca poderá, por requerimento do proprietário, ser estendida para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais. Todavia, deve ser respeitada, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel (art. 1.487-A, do Código Civil).

A extensão da hipoteca deverá observar o prazo e o valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original, uma vez que estes **não** poderão ser excedidos (art. 1.487-A, §1º, do Código Civil).

A extensão hipotecária deverá ser objeto de averbação na matrícula do imóvel⁷³ (art. 1.487-A, §2º do Código Civil), assegurada a preferência creditória em favor da:

I) Obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca.

II) Obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca.

⁷³ Conforme Nota Técnica 04/2023, elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil, [esta averbação tem conteúdo econômico](#).



Vale ressaltar, que na hipótese de superveniente multiplicidade de credores garantidos pela mesma hipoteca estendida, apenas o credor titular do crédito mais antigo, poderá promover a execução judicial ou extrajudicial da garantia, exceto se convenicionado de modo diverso por todos os credores (art. 1.487-A, §3º do Código Civil).

Para melhor compreensão do que foi tratado sobre o procedimento de execução extrajudicial dos créditos garantidos pela hipoteca, segue abaixo o quadro resumo das alterações e dos novos procedimentos que deverão ser realizados/observados pelos Registradores de Imóveis:

RESUMO DOS NOVOS PROCEDIMENTOS DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA
(ART. 9º, DA LEI Nº 14.711/23)

Requisitos Para realizar o procedimento

1) Este só poderá ser realizado se constar previsão expressa no instrumento da garantia, bem como menção ao teor dos parágrafos 1º a 10 do art. 9º da Lei nº 14.711/23.

2) Não se aplica às operações de financiamento atividade agropecuária (art. 9º, §13, da Lei nº 14.711/23). Não se aplica às operações de financiamento atividade agropecuária.

Procedimentos Em geral

1) A intimação deverá seguir o procedimento previsto no art. 26, da Lei nº 9.514/97, incluindo a possibilidade de intimação pelo Registro de Títulos e Documentos – RTD, correios (com aviso de recebimento), edital eletrônico e afins.

2) O início do procedimento de execução extrajudicial por meio de leilão público, deverá ser previamente averbado na matrícula do imóvel, a partir do pedido efetuado pelo credor, nos 15 dias seguintes ao término do prazo para purgação da mora.

3) Caso do devedor ou do garantidor hipotecário remirem a execução, mediante o pagamento da dívida, o Registrador deverá transferir as quantias correspondentes ao credor no prazo de 3 dias e depois averbar na matrícula a notícia da remissão da dívida.

Leilão e arrematação Procedimentos

1) Caso não haja lance apto no segundo leilão e o credor optar por apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida, deverá ser apresentado, ao Registrador competente, requerimento manifestando que o credor ficará com o imóvel, bem como solicitando que sejam noticiados os leilões, com a devida anotação da transmissão dominial. O requerimento deverá ser instruído com a guia de ITBI.

2) Caso não haja lance apto no segundo leilão e o credor opte por realizar a venda direta do imóvel a terceiros, a venda deverá ser materializada através de escritura pública e levada a registro no Registro de Imóveis competente. Devendo o Registrador, antes de promover o registro da compra e venda, averbar na matrícula do imóvel os leilões negativos.

3) Quando houver lance vencedor, o Tabelião de Notas lavrará a ata notarial de arrematação. A ata notarial de arrematação constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante e deverá ser apresentada no Registro de Imóveis competente, instruída da guia de ITBI, e se for o caso, do laudêmio.

Extensão da hipoteca Procedimentos/requisitos

1) A hipoteca poderá, por requerimento do proprietário, ser estendida para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais. Contudo, deve ser respeitada, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel.

2) A extensão da hipoteca deverá observar o prazo e o valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original, uma vez que estes não poderão ser excedidos.

3) A extensão hipotecária deverá ser objeto de averbação na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória em favor da:

a) Obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca.

b) Obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca.



2.4 DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL EM CONCURSOS DE CREDORES

Outra inovação trazida pela Lei das Garantias é a execução extrajudicial em concurso de credores quando houver mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel. Este procedimento está previsto no art. 10, da referida Lei.

LEI Nº14.711/23

CAPÍTULO IV

DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA GARANTIA IMOBILIÁRIA EM CONCURSO DE CREDORES

Art. 10. Quando houver mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel, realizadas averbações de início da excussão extrajudicial da garantia hipotecária ou, se for o caso, de consolidação da propriedade em



decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária, o oficial do registro de imóveis competente intimará simultaneamente todos os credores concorrentes para habilitarem os seus créditos, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data de intimação, por meio de requerimento que contenha:

I - o cálculo do valor atualizado do crédito para excussão da garantia, incluídos os seus acessórios;

II - os documentos comprobatórios do desembolso e do saldo devedor, quando se tratar de crédito pecuniário futuro, condicionado ou rotativo; e

III - a sentença judicial ou arbitral que tornar líquido e certo o montante devido, quando ilíquida a obrigação garantida.

§ 1º Decorrido o prazo de que trata o caput deste artigo, o oficial do registro de imóveis lavrará a certidão correspondente e intimará o garantidor e todos os credores em concurso quanto ao quadro atualizado de credores, que incluirá os créditos e os graus de prioridade sobre o produto da excussão da garantia, observada a antiguidade do crédito real como parâmetro na definição desses graus de prioridade.

§ 2º A distribuição dos recursos obtidos a partir da excussão da garantia aos credores, com prioridade, ao fiduciante ou ao hipotecante, ficará a cargo do credor exequente, que deverá observar os graus de prioridade estabelecidos no quadro de credores e os prazos legais para a entrega ao devedor da quantia remanescente após o pagamento dos credores nas hipóteses, conforme o caso, de execução extrajudicial da propriedade fiduciária ou de execução extrajudicial da garantia hipotecária.

Passamos a analisar o rito da execução extrajudicial em concurso de credores. Quando realizadas as averbações de início da excussão extrajudicial da garantia hipotecária ou de consolidação da propriedade fiduciária, o Registrador de Imóveis competente deverá intimar de forma paralela todos os credores concorrentes para que estes habilitem os seus créditos, dentro do prazo de 15 dias, contados da data da intimação (art. 10, da Lei nº 14.711/23). O requerimento de intimação deverá conter:

- I) O cálculo do valor atualizado do crédito para excussão da garantia, incluídos os seus acessórios;
- II) Os documentos comprobatórios do desembolso e do saldo devedor, quando se tratar de crédito pecuniário futuro, condicionado ou rotativo; e
- III) A sentença judicial ou arbitral que tornar líquido e certo o montante devido, quando ilíquida, a obrigação garantida.

Conforme orientação contida na Nota Técnica 04/2023, os emolumentos relativos a intimação serão cobrados da mesma forma da intimação do devedor na alienação fiduciária, para cada credor em concurso.

Após ultrapassado o prazo de 15 dias acima referido, o Oficial Registrador lavrará certidão correspondente e intimará o garantidor e todos os credores quanto ao quadro atualizado de credores. O quadro de credores deverá incluir os créditos e os graus de prioridade sobre o produto da excussão da garantia, observada a antiguidade do crédito real como parâmetro na definição desses graus de prioridade (art. 10, §1º, da Lei nº 14.711/23), assim como a preferência dos créditos trabalhistas⁷⁴.

Importa destacar que, a distribuição dos recursos obtidos a partir da excussão da garantia aos credores, com prioridade, ao fiduciante ou ao hipotecante, ficará a cargo do credor exequente, que deverá observar os graus de prioridade estabelecidos no quadro de credores e os prazos legais para a

74 [Orientação contida](#) na Nota Técnica 04/2023, elaborada pelo Registro de Imóveis do Brasil.



entrega ao devedor da quantia remanescente após o pagamento dos credores nas hipóteses, conforme o caso, de execução extrajudicial da propriedade fiduciária ou de execução extrajudicial da garantia hipotecária (art. 10, §2º, da Lei nº 14.711/23).

Em resumo, os atos praticados pelos Registradores de Imóveis são a certidão de inteiro teor para cada credor e a intimação como uma notificação extrajudicial para cada credor.

2.5 DAS INCLUSÕES REALIZADAS NA LEI Nº 6.015/73 (LEI DE REGISTROS PÚBLICOS)

LEI Nº14.711/23	LEI Nº6.015/73
Art.167. I- 48. <u>de outros negócios jurídicos de transmissão do direito real de propriedade sobre imóveis ou de instituição de direitos reais sobre imóveis, ressalvadas as hipóteses de averbação previstas em lei e respeitada a forma exigida por lei para o negócio jurídico, a exemplo do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).</u> II- 37. <u>da extensão da garantia real à nova operação de crédito, nas hipóteses autorizadas por lei.</u>	Art.167. I- 48. Não havia previsão anteriormente, sendo incluído o texto na sua integridade. II- 37. Não havia previsão anteriormente, sendo incluído o texto na sua integridade.

A Lei das Garantias também incluiu no rol de averbações realizadas no Registro de Imóveis aquelas relativas a extensão da garantia real à nova operação de crédito, nas hipóteses autorizadas por lei, conforme art. 167, II, 37, da Lei nº 6.015/73. Além disso, acrescentou o item 48 no rol do art. 167, I da Lei nº 6.015/73, que prevê o registro de outros negócios jurídicos de transmissão do direito real de propriedade sobre imóveis ou de instituição de direitos reais sobre imóveis, respeitada a forma exigida por lei para o negócio jurídico.

Como bem salienta o Registro de Imóveis do Brasil, através da Nota Técnica 04/2023:

A partir de agora, a nomenclatura ou o tipo de ato escolhido pelas partes no negócio jurídico não é mais determinante para o ingresso do título no fôlio real, desde que fique claro qual o direito real que está sendo constituído, transferido ou modificado. Todavia, recomenda-se a atenção sobre as declarações de operações imobiliárias (DOI) perante a Secretaria da Receita Federal (SRF), no enquadramento no rol de transações disponibilizado pela SRF.

3 CONCLUSÃO

A lei das garantias trouxe muitas mudanças visando acelerar e simplificar o recebimento de débitos em mora, bem como facilitando a comunicação e dispensando formalidades, trazendo alternativas de dispensa de processo judicial. Contudo, por se tratar de um tema novo, pouco foi discutido e orientado no âmbito Registral, ficando algumas questões pendentes de posicionamento e que não foram aprofundadas neste artigo.



Por fim, cabe ressaltar, que a maioria das mudanças trazidas pela lei das garantias só valerá para contratos futuros, ou seja, instrumentos emitidos após a publicação da Lei nº 14.711/23, tendo em vista a necessidade de previsão contratual específica, de várias das medidas trazidas pela nova lei.

