

# Migalhas Notariais e Registrais

Questões práticas e teóricas envolvendo o Direito Notarial e de Registro.

Izaías G. Ferro Júnior, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Hercules Alexandre da Costa Benício, Flauzilino Araújo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

## LEI DAS GARANTIAS (LEI N° 14.711/2023): UMA ANÁLISE

### DETALHADA

Carlos E. Elias de Oliveira

(Professor de Direito Civil, Notarial e de Registros Públicos na Universidade de Brasília – UnB –, no IDP/DF, na Fundação Escola Superior do MPDFT - FESMPDFT, no EBD-SP, na Atame do DF e de GO e em outras instituições.

Doutor, mestre e bacharel em Direito pela UnB. Consultor Legislativo do Senado Federal em Direito Civil, Advogado, ex-Advogado da União e ex-assessor de ministro STJ.

*Instagram: @profcarloselias e @direitoprivadoestrangeiro*

*E-mail: carloseliasdeoliveira@yahoo.com.br*

Brasília/DF, 24 de outubro de 2023

### SUMÁRIO

<b>RESUMO DO QUE SERÁ APROFUNDADO NESTE ARTIGO.....</b>	<b>2</b>
<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>II. DIRETRIZES DA LEI DAS GARANTIAS .....</b>	<b>6</b>
<b>III. ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS SOBRE OS OBJETIVOS DA LEI DAS GARANTIAS.....</b>	<b>7</b>
<b>IV. ANÁLISE DETALHADA DE ALGUMAS INOVAÇÕES .....</b>	<b>8</b>
IV.1. SUBALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS EM GARANTIA OU ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS EM GARANTIA SUCESSIVAS (ART. 22 DA LEI N° 9.514/1997) .....	9
IV.1.1. <i>Definição, eficácia das subalienações fiduciárias, sub-rogação real no caso de execução extrajudicial .....</i>	9
IV.1.2. <i>Subalienações fiduciárias em garantia de bens móveis .....</i>	13
IV.1.3. <i>Sub-rogação pessoal .....</i>	14
IV.1.4. <i>Cláusula cross default e sua formalização .....</i>	14
IV.1.5. <i>Direito real de aquisição vs propriedade superveniente: penhora, alienação e outras questões controversas .....</i>	15
IV.2. EXTENSÃO (“RECARREGAMENTO” OU “EXTENSÃO”) DA GARANTIA REAL: O REFIL DAS GARANTIAS (ARTS. 9º-A A 9º-D DA LEI N° 13.476/2017; ART. 1.487-A DO CÓDIGO CIVIL; E ITEM “33” DO INCISO II DO ART. 167 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS) .....	17

IV.2.1. <i>Nomenclatura</i> .....	20
IV.2.2. <i>Restrição do recarregamento das garantias reais: hipoteca (qualquer pessoa) e alienação fiduciária sobre imóvel (só instituição financeira e empresas simples de crédito)</i> .....	21
IV.2.3. <i>Definição e ato de averbação no Cartório de Imóveis</i> .....	22
IV.2.4. <i>Recarregamento e a regra unicidade de credor (art. 1.487-A, caput e § 3º, do CC; art. 9º-A, I, da Lei nº 13.476/2017)</i> .....	23
IV.2.5. <i>Preferência creditória no caso de diversidade de credores vinculados à mesma hipoteca estendida por força de fato superveniente (art. 1.487-A, §§ 2º e 3º, CC)</i> .....	25
IV.2.6. <i>Recarregamento da garantia real vs direitos contraditórios (art. 1.487-A, caput, CC; art. 9º-B da Lei nº 13.476/2017)</i> .....	25
IV.2.7. <i>Recarregamento da alienação fiduciária em garantia e de hipoteca vs preexistência de outro credor (art. 9º-A, II, da Lei nº 9.514/1997; e art. 1.487-A do CC)</i> .....	27
IV.2.8. <i>Limites de valor e de prazo para a nova dívida (art. 1.487-A, §§§ 1º, 2º e 3º, CC; e art. 9º-B, § 4º, da Lei nº 13.476/2017)</i> .....	28
IV.2.9. <i>Cláusula cross default e sua formalização (art. 9º-B, V, e no art. 9º-D da Lei nº 9.514/1997)</i> .....	29
IV.2.10. <i>Recomendação de redação do ato de averbação no Cartório de Imóveis (art. 9º-B, § 1º, da Lei nº 13.476/2017; art. 1.487-A, caput, do CC)</i> .....	30
IV.2.11. <i>Forma do título do recarregamento da garantia real</i> .....	31
IV.2.12. <i>Autonomia na quitação de qualquer das obrigações vinculadas à mesma garantia real recarregada</i> .....	31
IV.3. AFG E EXTINÇÃO DO SALDO DEVEDOR REMANESCENTE NO CASO DE FRUSTRAÇÃO DO SEGUNDO LEILÃO: O NO NEGATIVE EQUITY GUARANTEE (ART. 26-A, CAPUT E §§ 4º E 5º; E ART. 27, § 6º-A, DA LEI Nº 9.514/1997; REVOGAÇÃO DO § 6º DO ART. 27 DA MESMA LEI; ART. 9º DA LEI Nº 13.476/2017) .....	32
IV.3.1. <i>Restrição do no negative equity guarantee a apenas casos de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial, salvo operações de consórcio (art. 26-A, caput e §§ 4º e 5º, da Lei nº 9.514/1997)</i> .....	33
IV.3.2. <i>Extensível para casos de cobrança judicial do crédito fiduciário (art. 26-A, § 5º, da Lei nº 9.514/1997)</i> .....	35
IV.3.3. <i>Duty to mitigate the loss no caso de demora desproporcional do credor fiduciário em executar a dívida</i> .....	37
IV.3.4. <i>Legitimidade do devedor em iniciar o rito executivo extrajudicial</i> .....	39
IV.4. PISO DO SEGUNDO LEILÃO DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (ART. 26-A, CAPUT E §§ 2º, 3º E 4º; E ART. 27, §§ 2º, 5º, 5º-A E 6º-A, DA LEI Nº 9.514/1997) ..	41
IV.4.1. <i>Piso do segundo leilão, consequências no caso de financiamento de imóvel residencial e o problema do preço vil (art. 26-A, caput e §§ 2º, 3º e 4º, da Lei nº 9.514/1997)</i> .....	42
IV.4.2. <i>Piso do segundo leilão e consequências FORA de financiamento de imóvel residencial (art. 27, §§ 2º, 5º, 5º-A e 6º-A, da Lei nº 9.514/1997)</i> .....	44
IV.5. ROL DOS ATOS JURÍDICOS OBJETO DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS (ART. 167, I, “48”, LRP) .....	47
V. INDICAÇÃO DE OUTRAS INOVAÇÕES .....	49

## RESUMO DO QUE SERÁ APROFUNDADO NESTE ARTIGO

1. De início, exponho, em resumo, as ideias que serão desenvolvidas ao longo deste artigo:

1. É cabível subalienações fiduciárias em garantia, também chamadas de alienações fiduciárias sucessivas (art. 22, Lei nº 9.514/1997).
2. Nas subalienações fiduciárias em garantia, os credores fiduciários de segundo ou mais graus serão titulares de um direito real de propriedade sujeito a duas condições: (i) a condição resolutiva consistente no adimplemento da respectiva dívida garantida; e (ii) a condição suspensiva consistente na extinção da propriedade fiduciária de grau inferior (**capítulo IV.1.1.**).
3. Apesar do silêncio da Lei das Garantias, entendemos que as subalienações fiduciárias em garantia de bens móveis são plenamente admissíveis, porque a alienação de coisa futura é permitida pelo nosso ordenamento, especialmente pelo art. 483 do CC. O outro caminho que chegaria a resultado prático similar é a realização de cessão fiduciária (que pode ser sucessiva) do direito real de aquisição pelo devedor fiduciante (**capítulo IV.1.2.**).
4. Na subalienação fiduciária em garanía, a cláusula *cross default* precisa estar consignado no instrumento constitutivo e não se opera automaticamente: depende de manifestação do credor na intimação do procedimento executivo extrajudicial (**capítulo IV.1.3.**).
5. Penhoras e alienações (fora da alienação fiduciária) não devem recair sobre a *propriedade superveniente*, e sim sobre o direito real de aquisição do devedor fiduciante: é a solução que enxergamos diante da opção não adequada do legislador em ter preferido focar a *propriedade superveniente* ao disciplinar a garantia fiduciária sucessiva (**capítulo IV.1.5.**).
6. O *recarregamento*, também chamado de *extensão, compartilhamento* ou *refil*, da hipoteca ou da alienação fiduciária em garantia de imóveis é admitido como o objetivo de facilitar, do ponto de vista cartorário, a conexão de novas obrigações a uma anterior garantia real imobiliária: basta ato de averbação na matrícula. Não se confunde com hipóteses de meros *aditivos contratuais* (**capítulos IV.2.1., IV.2.3. e IV.2.7.**).
7. O recarregamento da alienação fiduciária em garantia de imóveis só pode ser realizado por instituição financeira ou por empresas simples de crédito em qualquer tipo de negócio, ao contrário do recarregamento de hipoteca (livre a qualquer sujeito) (**capítulo IV.2.2.**).
8. Vigora, no recarregamento das garantias reais imobiliárias, a regra da unicidade do credor, admitida, porém, no caso de hipotecas recarregadas, que fato superveniente enseje a diversidade de credores. A preferência creditória seguirá o princípio da prioridade registral, resumido no brocado *prior in tempore potio in iure* (**capítulo IV.2.4.** e **capítulo IV.2.5.**).
9. Terceiros com direitos contraditórios na matrícula previamente ao recarregamento da garantia real não perdem a preferência creditória (**capítulo IV.2.6.**).
10. Quanto ao cabimento do recarregamento da garantia imobiliária na hipótese de preexistir direito tabular em favor de terceiros, há solução diferente a depender do tipo de garantia: é vedado o recarregamento apenas quando se tratar de alienação fiduciária em garantia (**capítulo IV. 2.6.**).

11. O recarregamento da garantia real há de respeitar o prazo e o valor previstos no registro para a dívida originária (**capítulo IV.2.8.**).
12. No recarregamento da garantia real, a cláusula *cross default* é admissível, mas tem de ser consignada no instrumento. Sua ativação, porém, depende de manifestação do credor na notificação expedida no curso do rito executivo extrajudicial. Essa regra vale mesmo para o caso de hipoteca, apesar do silêncio legal (**capítulo IV.2.9.**).
13. A boa técnica de redação registral recomenda que, ao averbar o recarregamento da garantia, o registrador deve consignar expressamente os efeitos jurídicos potencialmente lesivos a terceiros, como a existência da cláusula *cross default*, o respeito a direitos contraditórios e as informações essenciais sobre os dados dos sujeitos e do valor da dívida (**capítulo VI.2.10.**).
14. O recarregamento da alienação fiduciária em garantia sobre imóvel pode ser formalizado por instrumento particular, sem necessidade de reconhecimento de firma. Já o recarregamento da hipoteca depende de escritura pública, salvo se o imóvel for de valor inferior a 30 salários mínimos (**capítulo IV.2.11.**).
15. Há autonomia do devedor em quitar antecipadamente qualquer uma das obrigações *penduradas* na mesma garantia real recarregada (**capítulo IV.2.12.**).
16. A regra do *no negative equity guarantee* restringe-se à alienação fiduciária em garantia envolvendo financiamento para a aquisição ou construção de imóvel residencial e fora do sistema dos consórcios (**capítulo IV.3.**).
17. Mesmo para casos de cobranças judiciais, a regra acima é válida e eficaz (**capítulo IV.3.2.**).
18. É cabível a aplicação do *duty to mitigate the loss* contra o credor fiduciário no caso de demora desarrazoada em iniciar a execução da dívida, com a consequente perda do direito sobre os encargos moratórios incidentes a partir da caracterização da inércia (**capítulo IV.3.3.**).
19. O próprio devedor tem legitimidade para iniciar o rito executivo extrajudicial da alienação fiduciária em garantia sobre imóveis, desde que tenha sido frustrada a tentativa de solução amigável com o credor (**capítulo IV.3.4.**).
20. No segundo leilão envolvendo alienação fiduciária em garantia em casos de financiamentos de imóveis residenciais, o piso é o valor da dívida, ainda que seja inferior a 50% do valor do imóvel (**capítulo IV.4.1.**).
21. No segundo leilão nos demais casos de alienação fiduciária em garantia, há dois pisos: o principal (valor da dívida) e o piso subsidiário (metade do valor do imóvel). O piso subsidiário depende do exclusivo arbítrio do credor fiduciário e, por isso, não pode implicar o aumento do eventual saldo devedor remanescente a ser arcado pelo devedor no caso de *negative equity*. Além disso, na hipótese de o valor da dívida ser inferior ao do piso do segundo leilão, caberá ao credor pagar, em pecúnia, a diferença para o devedor (**capítulo IV.4.2.**).

22. Registro é para atos jurídicos destinados a instituição de direito real sobre imóvel ou a transmissão da propriedade, independentemente do tipo de ato jurídico escolhido pela parte (**capítulo IV.5.**).
23. RCPN pode colher prova de vida e de domicílio da pessoa natural para instituições interessadas (**capítulo V**).
24. Desjudicializou-se a busca e apreensão de bens móveis alienados fiduciariamente, fixando um rito perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos e facultando, no caso de veículos, o rito ocorrer perante o respectivo Detran (**capítulo V**).
25. Positiva-se a busca de soluções negociais no Cartório de Protestos (**capítulo V**).
26. Desburocratizou-se o procedimento de comunicação no procedimento de protesto (**capítulo V**).
27. Aprimoraram-se regras de emolumentos e de serviços da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados no caso dos Cartórios de Protestos (**capítulo V**).
28. Disciplina-se a atuação dos cartórios de notas em cessões de precatórios (**capítulo V**).
29. Autoriza-se os notários a atuarem como árbitro, mediador e conciliador, além de certificarem a ocorrência de condições ou de outros elementos negociais, ademais de outras questões (**capítulo V**).
30. Tratou-se de legitimados a apresentarem extratos eletrônicos relativos a bens móveis no âmbito do SERP (**capítulo V**).
31. Desjudicializou-se a execução do crédito hipotecário (**capítulo V**).
32. Disciplina-se o procedimento nos ritos executivos extrajudiciais de crédito hipotecário ou fiduciário quando há mais de um crédito sobre o mesmo imóvel (**capítulo V**).
33. Autoriza-se que, em loteamentos, *o mesmo imóvel sirva como garantia ao Município ou ao Distrito Federal na execução das obras de infraestrutura e a créditos constituídos em favor de credor em operações de financiamento a produção do lote urbanizado* (**capítulo V**).
34. Admite-se, como título executivo extrajudicial, *o contrato de contragarantia ou qualquer outro instrumento que materialize o direito de ressarcimento da seguradora contra tomadores de seguro-garantia e seus garantidores* (**capítulo V**).
35. Disciplinou-se o contrato de administração fiduciária de garantias (**capítulo V**).
36. Ajustara,-se regras de hipoteca (**capítulo V**).
37. Prevê-se multa de 0,5% ao mês contra o credor fiduciário no caso de atraso na entrega do termo de quitação (art. 25, § 1º-A, da Lei nº 9.514/1997).
38. Realizaram-se outros ajustes na Lei nº 9.514/1997 (arts. 24; 26; 26-A, § 2º; 27, §§ 2º-A, 2º-B, 3º, 11 e 12; 27-A; 30; 37; 39) (**capítulo V**).

## I. INTRODUÇÃO

2. Nasceu a Lei das Garantias (Lei nº 14.711/2023), com significativas alterações legislativas.

3. Neste artigo, buscaremos detalhar as mudanças ocorridas, expondo a razão de ser de muitas delas a partir dos debates ocorridos durante o processo legislativo.

4. No Parlamento, a proposição contou com a dedicação proativa de destacados Parlamentares, como o Senador Weverton (que relatou a matéria no Senado Federal) e o Deputado João Maia (relator na Câmara dos Deputados).

5. Diversos juristas e entidades estiveram nos bastidores dos debates, caso do Instituto Brasileiro de Direito Contratual (IBDCont) – que chegou a emitir nota técnica subscrita pelos Professores Flávio Tartuce e Pablo Malheiros da Cunha Frota –, do IBRADIM, do Colégio Notarial do Brasil e outros.

6. Destacamos também a participação de Fábio Rocha Pinto e de Melhim Chalhub, cujas ideias estiveram na base das alterações ocorridas nos institutos da hipoteca e da alienação fiduciária em garantia.

7. Também foram decisivas a participação de outros juristas e autoridades, como Marcos Barbosa Pinto (Secretário de Reformas Econômicas do Ministério da Fazenda) e o advogado Carlos Antônio Vieira Fernandes Filho, além do talento de técnicos, como a de Tatiany Elizabeth Barata Pereira.

## **II. DIRETRIZES DA LEI DAS GARANTIAS**

8. A Lei das Garantias busca aprimorar garantias reais, com o objetivo de estimular a concessão de créditos.

9. Sem garantias reais “fortes”, inibem-se a concessão de empréstimos e a realização de negócios com pagamento parcelado do preço, além de aumentarem os juros e o preço de outros produtos.

10. Assim, 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.

11. 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 Parlamento.

**12.** Assim, a Lei das Garantias precisa ser lida em conjunto com outras diretrizes do ordenamento não podem ser esquecidas, notadamente quando houver partes mais vulneráveis, a exemplo da impenhorabilidade do bem de família (Lei n. 8.009/1990) e da necessária observância do princípio do crédito responsável para livrar o consumidor de superendividamento<sup>1</sup>.

### **III. ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS SOBRE OS OBJETIVOS DA LEI DAS GARANTIAS**

**13.** Atualmente, quando, por exemplo, um interessado pretende oferecer uma garantia real imobiliária para obter um empréstimo perante um banco, a formalização da garantia ocorre em nome desse credor. O imóvel é hipotecado ou alienado fiduciariamente para esse banco.

**14.** Caso esse interessado queira oferecer o mesmo imóvel em garantia para contrair outro empréstimo, ele terá dificuldades jurídicas que, na prática, inviabilizam a transação.

**15.** Se se tratar de hipoteca, o interessado poderá oferecer uma hipoteca de segundo grau para o outro credor. Mas, diante das fragilidades jurídicas da hipoteca<sup>2</sup>, poucos credores manifestam interesse nessa garantia.

**16.** Se se tratar de uma alienação fiduciária em garantia, o interessado poderá ceder fiduciariamente o seu direito real de aquisição ou poderá alienar o seu direito de propriedade superveniente. Todavia, como há falta de clareza normativa sobre essa viabilidade, há um ambiente de insegurança jurídica a repelir, na prática, os credores.

**17.** Cada credor, portanto, recebe uma garantia real específica e executa-a no caso de inadimplência. A gestão das garantias, portanto, é individualizada; é por cada credor.

**18.** Esse modelo acaba por desestimular a utilização de um mesmo bem para servir de garantia a mais de um empréstimo.

**19.** Isso é péssimo para a economia. Um problema de índole puramente jurídico inibe o mercado e os interessados a obterem novos empréstimos.

---

<sup>1</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; GAGLIANO, Pablo Stolze. **Comentários à "Lei do Superendividamento" e o princípio do crédito responsável: Uma primeira análise**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/347995/comentarios-a-lei-do-superendividamento>. Publicado em 5 de julho de 2021.

<sup>2</sup> A propósito da fragilidade da hipoteca enquanto direito real de garantia, reportamo-nos a este artigo: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registros/352019/hipoteca-e-outras-garantias-reais-no-brasil>.

**20.** Esse cenário induz a proliferação de situações patrimoniais metaforicamente chamadas de “capital morto” (ou *dead capital*). Por “capital morto”, pode-se entender os bens com expressões econômicas que não podem ser adequadamente aproveitados pelo mercado por obstáculos jurídicos<sup>3</sup>.

**21.** Imagine, por exemplo, um imóvel avaliado em um milhão de reais e que esteja hipotecado por uma dívida de apenas cinquenta mil reais. Há uma expressão econômica de 950 mil reais que poderia ser explorada pelo proprietário para, por exemplo, servir de garantia a algum outro empréstimo. Os obstáculos jurídicos supracitados, todavia, frustram, na prática, o aproveitamento dessa expressão econômica. Temos, pois, na metáfora acima, um capital morto de 950 mil reais.

**22.** Acresçam-se a esse caldeirão de estorvos as burocracias existentes para a execução dos créditos com garantia real. O grau de *enforcement*<sup>4</sup> dos créditos no Brasil é baixo: é burocrático, moroso, dispendioso e pouco alvissareiro cobrar créditos, mesmo quando há garantias reais. Grande parte desse problema diz respeito às opções jurídicas quanto às execuções de dívida.

**23.** O quadro atual, portanto, é de inadequação do regime jurídico de garantias, especialmente por conta do modelo individualizado de garantias (cada credor gera a própria garantia), da fragilidade normativa para garantias de segundo, terceiro ou mais graus e do baixo grau de *enforcement*.

**24.** A Lei das Garantias concentra-se nesses pontos, oferecendo ajustes com potencial de distensionar o regime jurídico de garantias.

#### **IV. Análise detalhada de algumas inovações**

**25.** Passaremos a tratar das inovações legislativas nos próximos subcapítulos, que serão inaugurados com o texto normativo novo.

---

<sup>3</sup> O economista peruano Hernando de Soto, por exemplo, chamava de capital mortos os vários imóveis não registrados. É que, sem o registro, a exploração econômica plena dos imóveis fica limitada (<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/brasil/fc1308200115.htm#:~:text=De%20Soto%20classificou%20de%20%22capital,9%2C3%20trilh%C3%B5es%20no%20mundo>, <https://expansao.co.ao/opiniao/interior/patrimonio-que-e-um-capital-morto-97890.html> e <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/download/7398/5465>).

<sup>4</sup> Grau de *enforcement* (em português, execução) refere-se ao grau de facilidade para cobrar dívidas inadimplidas.

#### **IV.1. Subalienações fiduciárias em garantia ou alienações fiduciárias em garantia sucessivas (art. 22 da Lei nº 9.514/1997)**

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

(...)

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

§ 4º Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 5º 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 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil). [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

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

§ 7º O disposto no § 6º aplica-se à hipótese prevista no § 3º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 8º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 6º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

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

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

##### **IV.1.1. Definição, eficácia das subalienações fiduciárias, sub-rogação real no caso de execução extrajudicial**

**26.** Mediante alteração do art. 22 da Lei nº 9.514/1997, a Lei das Garantias disciplina o que designamos de sub-alienações fiduciárias sucessivas ou de alienações fiduciárias em garantia sucessivas, assim entendidas as alienações fiduciárias sucessivas do mesmo imóvel. Em termos de nomenclatura, poder-se-á falar também em propriedades fiduciárias em garantia sucessivas ou em subpropriedades fiduciárias em garantia sucessivas, porque o sentido é o mesmo.

**27.** Trata-se das alienações fiduciárias de segundo, terceiro ou superior grau do mesmo imóvel.

**28.** A ideia é deixar clara a possibilidade de um mesmo imóvel ser alienado fiduciariamente mais de uma vez para garantir dívidas diferentes, à semelhança do que já acontece com a figura da sub-hipoteca.

**29.** A opção do legislador foi viabilizar esses atos jurídicos mediante a ideia de alienação de propriedades supervenientes, admitindo o seu registro na matrícula do imóvel e estabelecendo a sua ineficácia enquanto não houver o cancelamento da garantia fiduciária anterior.

**30.** Na verdade, essa alienação da propriedade futura é uma alienação fiduciária de uma coisa futura, ou seja, é uma alienação fiduciária de um imóvel sob esta condição suspensiva: a reaquisição futura do direito real de propriedade em razão da extinção da propriedade fiduciária anterior.

**31.** Em outras palavras, quando há subalienações fiduciárias em garantia de um imóvel, temos o seguinte:

- (1) o credor fiduciário de primeiro grau é titular do direito real de propriedade sujeito à condição resolutiva consistente no adimplemento da respectiva dívida; e
- (2) os credores fiduciários de segundo ou mais graus serão titulares de um direito real de propriedade sujeito a duas condições: (i) a condição resolutiva consistente no adimplemento da respectiva dívida garantida; e (ii) a condição suspensiva consistente na extinção da propriedade fiduciária de grau inferior.

**32.** Como se vê, todos os credores fiduciários são titulares de um direito real de propriedade sob condição resolutiva consistente no pagamento da dívida, como se dá com qualquer propriedade fiduciária. Todavia, nos casos dos credores fiduciários de segundo ou de mais graus, seus direitos reais são ineficazes enquanto não houver a extinção da propriedade fiduciária de grau anterior.

**33.** Esse direito real de propriedade sob condição suspensiva – apesar de ser um *direito eventual* – é protegido juridicamente e investe o seu titular do direito de praticar atos tendentes à sua proteção, conforme arts. 126 e 130 do CC<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> **Art. 126.** Se alguém dispuser de uma coisa sob condição suspensiva, e, pendente esta, fizer quanto àquela novas disposições, estas não terão valor, realizada a condição, se com ela forem incompatíveis.

**Art. 130.** Ao titular do direito eventual, nos casos de condição suspensiva ou resolutiva, é permitido praticar os atos destinados a conservá-lo.

**34.** Além disso, no caso de falência do devedor, todos os credores fiduciários poderão valer-se da grande vantagem de serem proprietários: escapar ao quadro-geral de credores em razão do seu direito de pedir restituição da coisa nos termos do § 3º do art. 49 e do art. 85 da Lei nº 11.101/ 2005<sup>6</sup>. Sobre esse último ponto, o § 10 do art. 22 da Lei nº 9.514/1997 foi expresso.

**35.** Ilustremos o que foi exposto.

**36.** Suponha que contraí um empréstimo perante o *Banco A* no valor de R\$ 100.000,00 e, em garantia dessa dívida, alienei fiduciariamente meu apartamento avaliado em um milhão de reais.

**37.** Como se vê, em princípio, praticamente 90% do valor econômico do meu apartamento poderia ser explorado economicamente, pois a dívida acaba recaindo apenas sobre 10% do seu valor.

**38.** Com a alienação fiduciária em garantia, eu tenho o direito a readquirir a propriedade do imóvel após o pagamento da dívida. Tenho, portanto, uma expectativa de readquirir a propriedade, ou seja, tenho o que o § 3º do art. 22 da Lei nº 9.514/1997 chama de *propriedade superveniente*.

**39.** Sob essa ótica, eu poderia contrair uma dívida de R\$ 200.000,00 perante o *Banco B*. Em garantia, posso alienar fiduciariamente a supracitada *propriedade superveniente*. Cuida-se de uma alienação fiduciária de segundo grau, porque é a segunda alienação fiduciária em garantia relativamente ao mesmo bem.

**40.** É cabível o registro dessa alienação fiduciária em garantia de segundo grau na matrícula do imóvel.

**41.** Todavia, ela não produzirá efeitos contra o *Banco A*: há uma ineficácia do ato jurídico. Somente quando a propriedade fiduciária de primeiro grau vier a ser extinta (como, por exemplo, quando a dívida perante o *Banco A* for paga) é que a

---

<sup>6</sup> **Art. 49, § 3º** Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.

**Art. 85.** O proprietário de bem arrecadado no processo de falência ou que se encontre em poder do devedor na data da decretação da falência poderá pedir sua restituição. Parágrafo único. Também pode ser pedida a restituição de coisa vendida a crédito e entregue ao devedor nos 15 (quinze) dias anteriores ao requerimento de sua falência, se ainda não alienada.

propriedade fiduciária de segundo grau passará a ser eficaz. Ocorrerá uma *pós-eficacização* desse ato jurídico.

**42.** No exemplo, ainda 70% do valor econômico do meu imóvel poderia ser explorado economicamente, pois só o restante está alvejado com as garantias fiduciárias.

**43.** Posso, então, ir perante o *Banco C* contrair uma dívida de R\$ 300.000,00 e oferecer-lhe, em garantia, uma propriedade fiduciária de terceiro grau.

**44.** Sobrará, ainda, 40% do valor econômico do imóvel para eventual exploração econômica.

**45.** Suponha que eu vá novamente ao *Banco D* e contraia um novo empréstimo, de R\$ 400.000,00, oferecendo-lhe uma alienação fiduciária em garantia de quarto grau.

**46.** Nesse caso, o valor integral do imóvel estará comprometido com as subalienações fiduciárias em garantia.

**47.** Não há óbice jurídico a que novas subalienações fiduciárias em garantia sejam realizadas. O problema é que, na prática, dificilmente novos credores aceitariam, pois estariam *no final da fila* para executir o imóvel.

**48.** O fato é que, no exemplo acima, haverá quatro registros de alienações fiduciárias em garantia. Mas somente a primeira é que terá plena eficácia. Isso significa que, em relação ao *Banco A*, é como se não houvesse nenhuma garantia fiduciária.

**49.** Logo, se a sua dívida não for paga, ele poderá promover a execução extrajudicial na forma dos arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514/1997, sem necessidade, sequer, de intimar os demais credores fiduciários. Poderá consolidar a propriedade e promover-lhe o leilão, tudo nos termos dos referidos ritos executivos extrajudiciais. O objetivo da Lei de Garantias foi a de não causar nenhum transtorno burocrático ao credor fiduciário de grau anterior na execução extrajudicial da coisa.

**50.** Após a conclusão do rito executivo, o único dever que o credor fiduciário de grau anterior terá perante os demais é a de lhes disponibilizar eventual sobra de dinheiro.

**51.** No exemplo acima, suponha que o imóvel tenha sido leiloado por um milhão de reais em razão da execução extrajudicial promovida pelo *Banco A*. Este, então, absorverá cem mil para quitação de sua dívida, de modo que sobrarão novecentos mil reais.

**52.** Esses novecentos mil reais precisam ser disponibilizados aos demais credores fiduciários. Isso, porque a garantia fiduciária deles – que antes recaía sobre o

imóvel – passou a incidir sobre o dinheiro obtido com leilão. Ou seja, houve uma subrogação real, conforme prevista no art. 22, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.

**53.** A Lei das Garantias não detalhou como ocorrerá essa disponibilização. Cabe à doutrina suprir essa omissão, valendo-se da boa-fé e da razoabilidade.

**54.** Na hipótese, entendemos que caberá ao banco estabelecer contato com o próximo credor fiduciário (só com ele, e não com credores fiduciários mais distantes) bem como com o devedor. No exemplo, o *Banco A* teria de estabelecer contato com o *Banco A* e comigo.

**55.** E deverá informar que o dinheiro sobejante lhes estão disponíveis, dando-lhes um prazo razoável para indicar onde o dinheiro deverá ser depositado. Consideramos o prazo de 15 dias como suficiente, em analogia com o prazo previsto no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997). Os dois, concomitantemente, precisam indicar o destino do dinheiro. Ou, no mínimo, qualquer um deles poderá, sozinho, apresentar cópia do respectivo contrato da garantia fiduciária se este indicar o destino do valor sobejante.

**56.** **Com efeito, o ideal é que, nos contratos das subalienações fiduciárias, já haja previsão expressa do local onde será depositado esse valor sobejante.** Consideramos conveniente que seja previsto depósito em alguma conta vinculada (*escrow account*) aberta perante um banco de confiança.

**57.** Alerte-se que, no exemplo acima, o *Banco A* não poderá transferir o dinheiro para o *Banco B*, porque este ainda não promoveu a própria execução extrajudicial relativamente ao seu crédito. Aliás, talvez o devedor esteja em dia em relação à sua obrigação perante o *Banco B*.

**58.** Além disso, não é razoável obrigar que o *Banco A* mantenha a custódia do dinheiro sobejante, seja porque isso lhe imporia um ônus sem ter qualquer interesse, seja porque o próprio valor sobejante poderia ficar ameaçado diante de eventual penhora por dívidas pessoais do *Banco A*.

**59.** Por isso, defendemos o caminho acima.

**60.** Se, eventualmente, o próximo credor fiduciário e o devedor não indicar o destino do valor sobejante, o caminho é a consignação em pagamento, nos termos do art. 539 do CPC e do art. 335, I, do CC.

#### **IV.1.2. Subalienações fiduciárias em garantia de bens móveis**

**61.** A Lei das Garantias não tratou expressamente das alienações fiduciárias em garantia para bens móveis. Apesar disso, entendemos que elas são plenamente admissíveis, porque a alienação de coisa futura é permitida pelo nosso ordenamento, especialmente pelo art. 483 do CC (que admite a venda de coisa futura).

**62.** A verdade é que a Lei das Garantias não inovou, ao menos de todo, o nosso ordenamento. Ela apenas deixou mais claras as regras, dando maior segurança para os credores valerem-se das subalienações fiduciárias.

**63.** Assim, à semelhança do que estabelece o art. 22 da Lei nº 9.514/1997 para os imóveis, as subalienações fiduciárias serão ineficazes em relação aos credores fiduciários de grau inferior, ao menos enquanto as garantias destes subsistirem.

**64.** Entendemos que se deve aplicar, por analogia e no que couber, o art. 22 da Lei nº 9.514/1997 para as subalienações fiduciárias em garantia de bens móveis, respeitadas as particularidades (como a forma própria de execução da propriedade fiduciária sobre móveis).

**65.** O outro caminho que chegaria a resultado prático similar é a realização de cessão fiduciária do direito real de aquisição pelo devedor fiduciante. Entendemos que esse negócio é plenamente admissível. E, além disso, seriam cabíveis cessões fiduciárias sucessivas nesse caso, tudo em razão da inexistência de obstáculo legal e da extensão, por analogia, das regras relativas à alienação fiduciária em garantia e à cessão fiduciária do art. 17, II, da Lei nº 9.514/1997.

#### **IV.1.3. Sub-rogação pessoal**

**66.** O art. 22 da Lei nº 9.514/1997 garante-se a preferências dos credores fiduciários de grau anterior, em nome do princípio do *prior in tempore potio in iure*.

**67.** Admite-se, porém, que credores fiduciários de grau posterior paguem a dívida perante os credores fiduciários anteriores, a fim de assumir a posição preferencial dele por meio da sub-rogação (art. 22, § 5º, da Lei nº 9.514/1997).

**68.** Assim, se o credor fiduciário de quarto grau pagar a dívida devida ao credor fiduciário de terceiro grau, haverá a sub-rogação pessoal.

#### **IV.1.4. Cláusula *cross default* e sua formalização**

**69.** O art. 22, §§ 6º a 8º, da Lei nº 9.514/1997 positivou, para uma hipótese específica, a cláusula *cross default*, assim entendida a regra segundo a qual, no caso de inadimplemento de uma obrigação, há o vencimento antecipado de outras.

**70.** 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, há o *cross default*: o inadimplemento de qualquer de uma das obrigações acarreta o vencimento antecipado das demais.

**71.** Essa cláusula *cross default* precisa estar textualmente consignada no instrumento constitutivo da alienação fiduciária (art. 22, §§ 6º e 8º, da Lei nº 9.514/1997).

**72.** Entendemos que, apesar do silêncio legal, nada impede que as partes afastem a cláusula *cross default* mediante pacto expresso. Afinal de contas, estamos diante de interesse meramente privado.

**73.** O fato é o contrato para a instituição da alienação fiduciária em garantia precisa ser textual, seja a favor da cláusula, seja contra ela, sob pena de não poder ingressar na matrícula do imóvel, tudo por força do § 6º do art. 22 da Lei nº 9.514/1997.

**74.** A cláusula *cross default* não se opera automaticamente, ainda que esteja prevista no contrato. É preciso que o credor fiduciário expressamente manifeste seu desejo em ativá-la na intimação que vier a ser expedida ao devedor no procedimento de execução extrajudicial da garantia fiduciária (art. 22, § 9º, da Lei nº 9.514/1997).

**75.** Acrescemos que, caso o contrato seja silente e o cartório de imóveis – por lapso – realize o registro, entendemos que a presunção é a de não existência da cláusula *cross default*. Isso, porque a falta de informação clara deve ser atribuída a uma negligência do próprio credor fiduciário, que – na condição de beneficiado – deveria ter velado pelo cumprimento do § 6º do art. 22 da Lei nº 9.514/1997 (o qual exige a explicitação da cláusula no contrato).

#### **IV.1.5. Direito real de aquisição vs propriedade superveniente: penhora, alienação e outras questões controversas**

**76.** Entendemos que a Lei das Garantias não escolheu o melhor caminho para positivar as garantias fiduciárias sucessivas.

**77.** Ela preferiu discipliná-las por meio da ideia de alienações fiduciárias sucessivas da *propriedade superveniente*, ou seja, de uma alienação de uma coisa sob condição suspensiva.

**78.** Essa escolha legislativa acaba por abrir espaços para discussões jurídicas que não eram necessárias. Algumas delas podem ser resumidas nesta pergunta: é ou não

possível (i) penhorar a *propriedade superveniente*; ou (ii) vender ou doar a *propriedade superveniente*?

**79.** Temos que o legislador deveria ter seguido o caminho que ele mesmo, em intervenções anteriores, estava a seguir quando se tratava de atos de disposição a ser praticado pelo devedor fiduciante: focar o direito real de aquisição (art. 1.368-B, CC)<sup>7</sup>.

**80.** De fato, o devedor fiduciante é titular de um direito atual: o direito real de aquisição, o qual pode: (i) ser penhorado; (ii) ser alienado, desde que, no caso de imóveis, haja consentimento do credor fiduciário nos termos do art. 29 da Lei nº 9.514/1997<sup>8</sup>; (iii) ser oferecido em garantia mediante caução ou cessão fiduciária, consoante interpretação extensiva dos incisos II e III do art. 29 da Lei nº 9.514/1997<sup>9</sup>.

**81.** A bem da verdade, a titularidade do devedor fiduciante pode ser enxergada sob duas óticas: a de um direito real de aquisição, que é um direito atual, ou a de *propriedade superveniente*, que é um direito real de propriedade fiduciária sob condição suspensiva consistente na extinção de uma propriedade fiduciária anterior. Trata-se de duas formas de enxergar o mesmo direito.

**82.** Pecou o legislador ao criar essa falta de homogeneidade no trato dos atos de disposição da titularidade do devedor fiduciante.

**83.** Ao nosso sentir, a regra geral é que os atos de disposição recaiam sobre o *direito atual* do devedor fiduciante, ou seja, o direito real de aquisição. Não é a *propriedade superveniente*, que é um *direito eventual* (por estar sujeito a uma condição

---

<sup>7</sup> Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. ([Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014](#))  
Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitido na posse direta do bem. ([Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014](#))

<sup>8</sup> Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

<sup>9</sup> Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:  
I - hipoteca;  
II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;  
III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;  
IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2º Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos [arts. 789 a 795 do Código Civil](#).

§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

suspensiva). O motivo é que a alienação de coisa futura, apesar de ser lícita, padece de uma deficiência no plano de eficácia: é ineficaz enquanto o disponente não vier a adquirir a propriedade. E a regra geral no nosso ordenamento é que se devem preferir aos atos jurídicos sem qualquer restrição nos planos da existência, validade e eficácia.

**84.** Há, porém, uma exceção a essa regra geral: a subalienação fiduciária em garantia da *propriedade superveniente* nos termos do art. 22 da Lei nº 9.514/1997. A exceção decorre de lei.

**85.** À luz desse entendimento, temos que é atécnica a penhora da *propriedade superveniente* do devedor fiduciante, pois a penhora tem de recair sobre coisa atual, suscetível de efetiva excussão. Logo, a penhora deve incidir sobre o direito real de aquisição do devedor fiduciante.

**86.** No tocante à alienação da *propriedade superveniente* do devedor fiduciante, também a consideramos atécnica. O adequado é que o objeto da alienação seja o direito real de aquisição, o que se aperfeiçoa por meio de cessão.

**87.** Essas são as soluções técnicas. Apesar disso, caso haja alguma penhora da *propriedade superveniente* ou uma alienação da *propriedade superveniente* do devedor fiduciante, não se pode falar em nulidade: atecnia não necessariamente é ilegalidade. Isso, porque o nosso ordenamento admite a venda de coisa futura como válida, apesar da sua restrição no plano da eficácia, de que é exemplo o art. 483 do CC<sup>10</sup>. O problema é que, ao seguir o caminho atécnico, o jurista terá de valer-se de analogias e de outras formas de preenchimento de lacuna legal, o que poderá ser um fator de insegurança jurídica diante do risco de entendimentos diferentes.

#### **IV.2. Extensão (“recarregamento” ou “extensão”) da garantia real: o *refil* das garantias (arts. 9º-A a 9º-D da Lei nº 13.476/2017; art. 1.487-A do Código Civil; e item “33” do inciso II do art. 167 da Lei de Registros Públicos)**

##### **Lei nº 13.476/2017**

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

<sup>10</sup> Art. 483. A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório.

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

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

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

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

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

I - integrante do mesmo sistema de crédito cooperativo da instituição financeira credora da operação original; e [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

II - garantidora fidejussória da operação de crédito original. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

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

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

§ 1º O título de extensão da alienação fiduciária deverá conter: [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

I - o valor principal da nova operação de crédito; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

II - a taxa de juros e os encargos incidentes; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

III - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

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

§ 2º A extensão da alienação fiduciária poderá ser formalizada por instrumento público ou particular, admitida a apresentação em formato eletrônico. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 3º Fica dispensado o reconhecimento de firma no título de extensão da alienação fiduciária. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 4º A extensão da alienação fiduciária não poderá exceder ao prazo final de pagamento e ao valor garantido constantes do título da garantia original. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

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

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

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](#).

§ 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](#).

§ 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.

§ 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](#).

§ 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.

## Código Civil

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

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

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

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

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

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

### **Lei de Registros Públicos**

Art. 167. (...)

(...)

II – (...)

37. da extensão da garantia real à nova operação de crédito, nas hipóteses autorizadas por lei.

(...)

#### **IV.2.1. Nomenclatura**

**88.** A Lei das Garantias disciplina o “recarregamento da garantia real” para as hipotecas e para as alienações fiduciárias de imóveis por meio do art. 1.487-A do CC, dos arts. 9º-A a 9º-D da Lei nº 9.514/1997 e do item “33” do inciso II do art. 167 da Lei de Registros Públicos.

**89.** O instituto pode ser chamado de *extensão*, *recarregamento*, *compartilhamento* ou “*refil*” de garantia real. O legislador valeu-se da expressão *extensão*, mas é tecnicamente correto o uso dos demais epítetos doutrinários. Em investidas anteriores, houve Medida Provisória que utilizou o termo *compartilhamento da alienação fiduciária*, mas o diploma urgente caducou<sup>11</sup>.

**90.** Neste artigo, preferiremos utilizar *recarregamento* por considerarmos termo mais gráfico da figura.

---

<sup>11</sup> Medida Provisória nº 992/2020.

#### **IV.2.2. Restrição do recarregamento das garantias reais: hipoteca (qualquer pessoa) e alienação fiduciária sobre imóvel (só instituição financeira e empresas simples de crédito)**

**91.** A Lei das Garantias disciplinou o recarregamento da garantia real apenas para dois tipos de garantias reais: a hipoteca e para a alienação fiduciária em garantia sobre imóvel. Explicamos o instituto mais à frente. Por ora, cabe-nos apontar alguns problemas da lei em relação ao alcance da figura.

**92.** Em relação ao recarregamento da hipoteca, o legislador foi irreprochável: disciplinou-a no Código Civil, deixando clara a sua aplicação a qualquer tipo de crédito.

**93.** Já no tocante ao recarregamento da alienação fiduciária em garantia sobre imóvel, pecou a lei ao tê-la disciplinado na Lei nº 13.476/2017, pois essa lei concentra-se em regular um tipo específico de operação de crédito: as oriundas de contratos guarda-chuva de abertura de crédito. É o que se vê no art. 3º da referida lei<sup>12</sup>. O mais adequado seria que o instituto fosse colocado no Código Civil, que dá as regras gerais dos direitos reais, ainda que, no próprio CC, fosse colocada eventual restrição de uso.

**94.** Esses contratos guarda-chuva são aqueles por meio das quais fica disponibilizado ao mutuário um valor máximo para que ele, quando vier a necessitar, utilizar total ou parcialmente mediante um ato específico. O uso total ou parcial desse crédito consiste em um contrato que seguirá as regras estipuladas no contrato guarda-chuva.

**95.** É o que acontece, por exemplo, com o famoso *Construcard* da Caixa Econômica Federal. O banco, por meio de um contrato guarda-chuva, libera um valor máximo de crédito a ser usado pelo cliente conforme suas necessidades mediante uso do cartão *Construcard*. Cada uso representa um contrato de mútuo no valor demandado, o qual se submeterá às condições estipuladas no contrato guarda-chuva.

**96.** Seja como for, essa escolha geográfica faz suscitar a seguinte pergunta: é ou não cabível o recarregamento da alienação fiduciária em garantia sobre imóvel para outros tipos de negócios praticados por instituições financeiras?

**97.** Entendemos que sim, por três motivos.

**98.** O primeiro é que, em nenhum momento, os novos arts. 9º-A ao 9º-D da Lei nº 13.476/2017 fazem qualquer referência ao supracitado art. 3º do mesmo diploma.

---

<sup>12</sup> Art. 3º A contratação, no âmbito do sistema financeiro nacional, de abertura de limite de crédito, as operações financeiras derivadas do limite de crédito e a abrangência de suas garantias obedecerão ao disposto nesta Lei.

**99.** A segunda razão é que o § 4º do art. 9º-D da Lei nº 14.476/2017 alude expressamente a financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial, os quais não necessariamente se aperfeiçoam por meio de contratos *guarda-chuva*.

**100.** O terceiro motivo é que não há motivo razoável algum para a restrição, visto que o texto dos §§ 1º ao 3º do art. 9º-A da Lei nº 13.476/2017 apenas exige que o recarregamento seja utilizado em operações de crédito envolvendo integrantes do Sistema Financeiro Nacional, como os bancos, ou Empresas Simples de Crédito. Estas últimas são – nas felizes palavras de Haroldo Malheiros Duclerc Verçosa<sup>13</sup> – *modalidades disfarçadas de instituição financeira*. São, na verdade, entidades credenciadas a realizar empréstimos a pequenas empresas e empresários, conforme Lei Complementar nº 167/2019.

**101.** Portanto, em resumo, o recarregamento de garantia real sobre imóvel pode ser utilizado em qualquer tipo de negócio:

- a) por qualquer pessoa **quando a garantia real for hipoteca**; ou
- b) apenas por instituições financeiras ou por Empresas Simples de Crédito, quando a garantia real for a alienação fiduciária em garantia sobre imóvel.

**102.** Acresça-se que inexiste recarregamento de garantia real incidente sobre móveis, mas apenas sobre imóveis.

#### **IV.2.3. Definição e ato de averbação no Cartório de Imóveis**

**103.** Inspirado no direito francês<sup>14</sup>, o recarregamento da garantia real consiste em facilitar, do ponto de vista registral, a formalização de novas operações de crédito entre as mesmas partes aproveitando-se de um imóvel que já havia sido oferecido em garantia.

**104.** Consiste em estender a hipoteca ou a alienação fiduciária em garantia sobre um determinado imóvel para garantir novas obrigações perante o mesmo credor (art. 1.487-A, *caput*, do CC; e art. 9º-A, I, da Lei nº 9.514/1997).

**105.** A ideia é facilitar o aproveitamento do “capital morto”.

**106.** Ilustremos.

---

<sup>13</sup> Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/301439/a-empresa-simples-de-credito---esc--nova-modalidade-disfarcada-de-instituicao-financeira>.

<sup>14</sup> PINTO E SILVA, Fábio Rocha. **PL 4.188/21**: o caminho para a reforma das garantias e a falsa polêmica. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2022-jun-07/fabio-rocha-pinto-pl-4188-falsa-polemica>. Publicado em 7 de junho de 2022.

**107.** Suponha que um cidadão financiou um imóvel que vale um milhão de reais, hipotecando-o ou alienando-o fiduciariamente em garantia.

**108.** Após efetuar os pagamentos de várias prestações, o saldo devedor da dívida garantida ficou em apenas cem mil reais.

**109.** Como se vê, há um “capital morto” de novecentos mil reais, que poderia ser utilizado para servir de garantia real de novas operações de crédito.

**110.** O cidadão, então, poderá contrair um novo empréstimo com o mesmo banco e estender a hipoteca ou a alienação fiduciária para servir de garantia.

**111.** 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.

**112.** A importância na disciplina da figura é para facilitar e baratear a formalização registral.

**113.** 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.

**114.** Com a Lei das Garantias, bastará a averbação do recarregamento na matrícula do imóvel, conforme item 37 do inciso II do art. 167 da LRP, art. 1.487-A, § 2º, e art. 9º-B, *caput*, da Lei nº 13.476/2017.

#### **IV.2.4. Recarregamento e a regra unicidade de credor (art. 1.487-A, *caput* e § 3º, do CC; art. 9º-A, I, da Lei nº 13.476/2017)**

**115.** O recarregamento da garantia real foi positivado para lidar com hipóteses de surgimento de novas obrigações, que coexistirão com uma anterior. A ideia é *plugar* essas novas obrigações à mesma garantia real da obrigação anterior.

**116.** É o caso, por exemplo, de alguém que contrai um novo empréstimo perante o mesmo banco e, como garantia, estende-lhe a hipoteca ou a propriedade fiduciária relativas ao empréstimo anterior.

**117.** Em consequência, quando há o recarregamento, haverá uma pluralidade de obrigações *penduradas* em uma mesma garantia real.

**118.** O legislador exige que, para haver o recarregamento, as novas obrigações têm de ser contraídas perante o mesmo credor da obrigação anterior (art. 1.487-A, *caput*, do CC; art. 9º-A, I, da Lei nº 13.476/2017).

**119.** O motivo é óbvio: dívidas perante credores diversos devem ser objeto de garantias reais diferentes.

**120.** Não se admitirá o recarregamento se a nova obrigação for contraída perante um credor diferente. Nesse caso, essa nova obrigação deverá ser objeto de uma garantia real própria, como uma hipoteca de segundo grau.

**121.** A regra, portanto, é a unicidade de credor no caso de recarregamento de garantias reais.

**122.** Indaga-se, porém: pode ou não, por um fato superveniente, a regra unicidade do credor ser flexibilizada, de modo a que as obrigações garantidas passem a ter credores diferentes?

**123.** A resposta é diferente, a depender do tipo de garantia real.

**124.** Se se tratar de uma hipoteca recarregada, a resposta é positiva. Poderá, por exemplo, surgir uma diversidade de credores em razão de uma cessão de um crédito a terceiros. O § 3º do art. 1.487-A do CC dá suporte a isso, quando, sem qualquer ressalva, trata da superveniência de multiplicidade de credores.

**125.** Suponha, por exemplo, uma hipoteca que tenha sido instituída para garantir um Empréstimo 1 contraído perante determinado banco. Posteriormente, o devedor contrai um Empréstimo 2 com o mesmo banco, estendendo-lhe, em garantia, aquela hipoteca. Nesse caso, uma única hipoteca garante dois empréstimos, perante o mesmo credor.

**126.** Imagine que o banco ceda o seu crédito referente ao Empréstimo 1 para um fundo de investimento. Essa cessão de crédito deverá ser averbada na matrícula do imóvel, de modo que a hipoteca estendida garantirá o Empréstimo 1 (de titularidade do fundo de investimento) e o Empréstimo 2 (de titularidade do banco).

**127.** Se, porém, se tratar de propriedade fiduciária em garantia recarregada, a resposta é negativa: é vedado flexibilizar a regra da unicidade de credor. O § 2º do art. 9º-A da Lei nº 13.476/2017 é textual nesse sentido, exigindo que, independentemente da causa jurídica, os créditos *pendurados* na mesma garantia fiduciária só podem ser transferidos em conjunto (transferência *em globo*).

**128.** Assim, não pode o banco credor ceder uma das obrigações a um fundo de investimento e reter, para si, a outra obrigação. Nem mesmo se o banco sofresse uma

extinção seria admitido distribuir os créditos *pendurados* em uma mesma garantia fiduciária recarregada entre sócios diferentes. Isso, porque o § 2º do art. 13.476/2017 textualmente impõe que a transferência, *a qualquer título*, das obrigações seja feita *em globo*.

**129.** Entendemos injustificado o tratamento diferenciado entre a hipoteca e a alienação fiduciária em garantia nesse ponto, a ponto de violar a máxima latina do *ubi eadem ratio ubi eadem jus* (onde há a mesma razão, há o mesmo direito). O correto seria que houvesse uma solução uniforme para a propriedade fiduciária em garantia e a hipoteca. Seja como for, é preciso curvar-se ao texto legal expresso: *legem habemus*.

#### **IV.2.5. Preferência creditória no caso de diversidade de credores vinculados à mesma hipoteca estendida por força de fato superveniente (art. 1.487-A, §§ 2º e 3º, CC)**

**130.** Conforme já vimos no subcapítulo anterior, no caso de hipoteca recarregada, a regra da unicidade de credores pode vir a ser excepcionada por fato superveniente. É o § 3º do art. 1.487-A do CC.

**131.** Nessa situação, indaga-se: qual credor terá preferência em executar a coisa na hipótese de inadimplência?

**132.** Imagine, por exemplo, uma hipoteca estendida a garantir três dívidas: o Empréstimo 1 (de titularidade do Banco 1), o Empréstimo 2 (de titularidade do Banco 2) e o Empréstimo 3 (de titularidade do Banco 3). Suponha que o valor do imóvel só é suficiente para satisfazer um desses empréstimos. Indaga-se: havendo inadimplemento dos três empréstimos, qual deverá ser pago?

**133.** Os §§ 2º e 3º do art. 1.487-A do CC dão a resposta.

**134.** Dever-se-á atentar para a ordem de preferência de cada obrigação. Aquela que tiver sido averbada em primeiro lugar prefere às subsequentes, em nome do princípio do *prior in tempore potio in iure*. No exemplo acima, o Empréstimo 1 terá preferência em ser satisfeita no caso de excussão da hipoteca.

#### **IV.2.6. Recarregamento da garantia real vs direitos contraditórios (art. 1.487-A, *caput*, CC; art. 9º-B da Lei nº 13.476/2017)**

**135.** A disciplina legal do recarregamento da garantia real deve ser enxergada como uma forma de baratear a formalização registral: no lugar de um ato de registro, bastará uma averbação na matrícula do imóvel.

**136.** Não foi seu objetivo prejudicar terceiros. O recarregamento não pode ser utilizado para frustrar direitos de terceiros.

**137.** Por essa razão, se, no momento do requerimento de averbação do recarregamento da garantia real, houver algum direito contraditório já registrado na matrícula, este deverá ser prestigiado.

**138.** No caso do recarregamento da hipoteca, a parte final do art. 1.487-A do CC é textual nesse sentido.

**139.** No caso do recarregamento da propriedade fiduciária em garantia, essa regra está implícita no *caput* do art. 9º-B da Lei nº 13.476/2017 em virtude do princípio do princípio registral da prioridade (resumido no brocado *prior in tempore potio in iure* – art. 186 da Lei de Registros Públicos<sup>15</sup>).

**140.** 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.

**141.** 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 leiloado, 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.

**142.** O mesmo raciocínio vale para outros direitos contraditórios que possam surgir antes da averbação do recarregamento da garantia real, como os decorrentes de venda do imóvel a terceiros, o de oferta de outras garantias a terceiros etc., observada, porém, no caso de extensão da propriedade fiduciária em garantia, a restrição do inciso II do art. 9º-A da Lei nº 13.467/2017, a ser tratada no próximo subcapítulo.

---

<sup>15</sup> Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

#### **IV.2.7. Recarregamento da alienação fiduciária em garantia e de hipoteca vs preexistência de outro credor (art. 9º-A, II, da Lei nº 9.514/1997; e art. 1.487-A do CC)**

**143.** Há proibição expressa do recarregamento de alienação fiduciária em garantia se, na matrícula do imóvel, preexistir outra garantia em favor de outro credor (art. 9º-A, II, da Lei nº 9.514/1997).

**144.** Se, por exemplo, houver o registro de uma alienação fiduciária em garantia de *segundo grau* em favor de um credor diverso, não é cabível *estender* a propriedade fiduciária de primeiro grau para garantir uma nova obrigação contraída perante o credor fiduciário de *primeiro grau*. Trata-se de proibição textual no supracitado dispositivo. Para a nova obrigação, o caminho seria instituir uma propriedade fiduciária de *terceiro grau*, por meio de um registro próprio.

**145.** A ideia é impedir criar discussão jurídica acerca da eventual preterição do outro credor diante do crédito recarregado.

**146.** Inexiste similar proibição expressa para o recarregamento da hipoteca no art. 1.487-A do CC. E entendemos que essa proibição seria desnecessária. Isso, porque a preferência creditória decorreria da anterioridade do registro (*prior in tempore potio in iure*<sup>16</sup>).

**147.** Assim, suponha que haja, na matrícula de um imóvel, uma hipoteca de primeiro grau em favor do Banco 1 bem como uma hipoteca de segundo grau em favor do Banco 2. Se se quiser recarregar a hipoteca de primeiro grau (plugar nela uma nova obrigação), esse ato até seria possível mediante uma averbação na matrícula do imóvel. Todavia, essa nova obrigação *plugada* na hipoteca de primeiro grau não terá preferência creditória em relação ao credor hipotecário de segundo grau, visto que a averbação do recarregamento ocorreu posteriormente ao registro da hipoteca de segundo grau.

**148.** Em suma, no caso de extensão da alienação fiduciária em garantia, é essencial que o mesmo imóvel não tenha sido oferecido em garantia em favor de terceiros para haver o recarregamento em razão do texto expresso do art. 9º-A, II, da Lei nº 9.514/1997. Já, no caso de hipoteca, o seu recarregamento pode acontecer mesmo se houver garantia real em favor de outro credor, mas, nesse caso, a nova obrigação fruto do recarregamento não terá preferência creditória em razão do princípio registral da prioridade (*prior in tempore potio in iure*).

---

<sup>16</sup> Primeiro no tempo, mais forte no direito.

#### **IV.2.7. Recarregamento vs aditivo contratual ou novação**

**149.** O recarregamento da garantia real foi positivado para lidar com hipóteses de surgimento de novas obrigações, que coexistirão com uma anterior. A ideia é *plugar* essas novas obrigações à mesma garantia real da obrigação anterior.

**150.** Não se fala, portanto, em recarregamento da garantia real quando estivermos diante de uma mera renegociação de dívida, pois esta consiste apenas em repactuação da mesma obrigação. Tem-se aí um mero *aditivo contratual*, para usar a expressão popular mais recorrente. Esse aditivo contratual poderá vir a ser averbado na matrícula do imóvel para “atualização”, respeitados, porém, direitos contraditórios anteriores.

**151.** Suponha que um cidadão contraia um empréstimo no valor de um milhão de reais e, em garantia, hipoteque ou alienie fiduciariamente seu imóvel ao banco.

**152.** Se esse indivíduo renegocia esse mesmo contrato por meio de um aditivo contratual e receba mais cem mil reais de empréstimo, haverá aí uma alteração da obrigação originária. Não há uma nova obrigação. Seria cabível averbar, na matrícula, a alteração do valor total da dívida garantida, respeitado, porém, direitos contraditórios anteriores.

**153.** Tampouco se falará em recarregamento da garantia real quando estivermos diante de uma novação, pois a nova obrigação aí terá sido criada para extinguir a anterior. Nessa hipótese, averbar-se-á na matrícula o cancelamento da garantia e, se for o caso, registrar-se-á uma nova garantia, para a nova obrigação, fruto da novação.

#### **IV.2.8. Limites de valor e de prazo para a nova dívida (art. 1.487-A, §§§ 1º, 2º e 3º, CC; e art. 9º-B, § 4º, da Lei nº 13.476/2017)**

**154.** Metaforicamente, o recarregamento (extensão) da garantia real é como um *refil* de um copo de refrigerante: só se pode recarregar até a capacidade máxima do copo.

**155.** No caso da extensão da garantia real, há de respeitar-se o prazo e o valor previstos no registro para a dívida originária. O recarregamento não pode alterar esses dados. A ideia é que a nova obrigação irá “preencher” o tempo e o valor não ocupados

pela dívida originária (art. 1.487-A, §§§ 1º, 2º e 3º, CC; e art. 9º-B, § 4º, da Lei nº 13.476/2017).

**156.** Suponha que um imóvel foi hipotecado para garantir um Empréstimo 1, no valor de um milhão de reais, a ser pago em prestações mensais ao longo de 30 anos. Suponha que já foram pagos 20 anos de prestações.

**157.** Nessa hipótese, se o devedor for contrair um Empréstimo 2, ele poderá valer-se do recarregamento da hipoteca, *plugando* esse novo empréstimo naquela hipoteca, desde que seja respeitado o prazo faltante de dez anos e o valor total de um milhão de reais.

**158.** Em outras palavras, o prazo de pagamento do Empréstimo 2 deve estar dentro dos dez anos faltantes. E a garantia real será destinada a garantir apenas um milhão de reais para os dois Empréstimos, observado que o Empréstimo 1 terá prioridade em ser satisfeito no caso de excussão da coisa.

**159.** Por essa razão, em muitas ocasiões, talvez não seja conveniente o recarregamento da garantia real. Melhor será, em alguns casos, registrar uma nova garantia real, como uma hipoteca de segundo grau.

**160.** Nada impede que haja hipotecas sucessivas ou subalienações fiduciárias em garantia envolvendo diferentes créditos pertencentes ao mesmo credor. O mesmo credor pode ser simultaneamente credor de primeiro, segundo, terceiro graus. Nessas hipóteses, o crédito de grau anterior sempre terá prioridade em ser satisfeito.

#### **IV.2.9. Cláusula *cross default* e sua formalização (art. 9º-B, V, e no art. 9º-D da Lei nº 9.514/1997)**

**161.** À semelhança do que o art. 22, §§ 6º a 8º, da Lei nº 9.514/1997 fez para as hipóteses de subalienações fiduciárias em garantia, a Lei das Garantias previu a cláusula *cross default* para as hipóteses de recarregamento de alienação fiduciária em garantia. É o que se vê no art. 9º-B, V, e no art. 9º-D da Lei nº 9.514/1997.

**162.** A ideia é que as diversas obrigações *plugadas* a uma mesma garantia fiduciária guardam uma conexão entre si por meio da cláusula de *cross default*.

**163.** O *cross default* só foi admitido para a hipótese de haver o que chamamos de *inadimplemento qualificado* de qualquer das obrigações. Referimo-nos ao inadimplemento seguido da falta de purgação da mora após notificação expedida no curso do rito de execução extrajudicial da garantia fiduciária (nos termos dos arts. 26 e 26-A).

**164.** O credor pode considerar vencida antecipadamente as demais obrigações nessa hipótese.

**165.** A cláusula *cross default* precisa estar textualmente no contrato que formalizou o recarregamento da hipoteca. E sua ativação não é automática: o credor precisa noticiar essa sua vontade de valer-se da cláusula na notificação expedida no curso do rito executivo extrajudicial para a purgação da mora (art. 9º-B, IV, e art. 9º-D, § 2º, Lei nº 9.514/1997). Trata-se de exigência essencial por força do princípio da transparência e do princípio do aviso prévio a uma sanção.

**166.** Não há previsão legal de cláusula de *cross default* no caso de recarregamento da hipoteca. Entendemos, porém, que ela pode ser pactuada, pois inexiste qualquer proibição legal.

#### **IV.2.10. Recomendação de redação do ato de averbação no Cartório de Imóveis (art. 9º-B, § 1º, da Lei nº 13.476/2017; art. 1.487-A, *caput*, do CC)**

**167.** Apesar do silêncio legal, a boa técnica de redação registral recomenda que, na matrícula, sejam estampadas informações de interesse de terceiros.

**168.** Por essa razão, entendemos que, ao averbar o recarregamento da alienação fiduciária em garantia ou da hipoteca, o registrador deve consignar expressamente os efeitos jurídicos potencialmente lesivos a terceiros.

**169.** Um dado importante a ser consignado no ato de averbação é a existência da cláusula *cross default* prevista no título de recarregamento da alienação fiduciária em garantia (art. 9º-B, V, e no art. 9º-D da Lei nº 9.514/1997) ou da hipoteca (fruto da autonomia privada da vontade). Isso, porque terceiros precisam ter fácil acesso a essa informação a fim de saberem da interligação existente entre as diversas obrigações *plugadas* à mesma garantia real. Caso não haja essa informação no ato de averbação, terceiros teriam de buscá-la mediante acesso ao inteiro do título, o que, em alguns casos, é difícil e, em outros, é impossível, especialmente em razão do fato de a Lei do SERP ter disciplinado o extrato como alternativa à apresentação do inteiro teor do título. Em alguns casos, o inteiro teor do título sequer fica arquivado em cartório, mas permanece recluso e inacessível nos arquivos pessoais do credor (art. 6º, § 1º, IV, da Lei do SERP<sup>17</sup>).

**170.** Outro dado importante é consignar expressamente o respeito a direitos contraditórios anteriores existentes na matrícula nos termos do *caput* do art. 1.487-A do

---

<sup>17</sup> Lei nº 14.382/2022.

CC quando se tratar de recarregamento de hipoteca. Sem essa informação, somente terceiros que efetivamente tenham ciência do referido dispositivo legal saberiam disso, o que é péssimo em termos de publicidade e de segurança jurídica. Afinal de contas, é consabido que a presunção de ciência da lei é meramente fictícia. A matrícula deve buscar dar a maior clareza possível ao cidadão dos principais efeitos jurídico-reais dos ônus.

**171.** Além disso, é essencial que o ato de averbação indique as informações essenciais para que terceiros tenham ciência dos sujeitos envolvidos e do valor total da dívida (valor principal, encargos incidentes e prazo de pagamento). Essas informações são obrigatórias no título, conforme art. 9º-B, § 1º, da Lei nº 13.476/2017, art. 24 da Lei nº 9.514/1997 e art. 1.424 do CC. Convém que elas também figurem no ato de averbação do recarregamento da garantia real em nome do princípio registral da especialidade subjetiva, objetiva e do fato jurídico.

#### **IV.2.11. Forma do título do recarregamento da garantia real**

**172.** O recarregamento da alienação fiduciária em garantia sobre imóvel pode ser formalizado por instrumento particular, sem necessidade de reconhecimento de firma (art. 9º-B, §§ 2º e 3º, da Lei nº 13.476/2017). O motivo dessa dispensa de maiores formalidades é que o legislador entende haver pouco risco de fraude pelo fato de esse instituto só poder ser empregado por entidades sujeitas a certo controle por parte do Poder Público, como as instituições financeiras e as Empresas Simples de Crédito (que precisam estar vinculadas a entidades registradoras autorizadas pelo Banco Central ou pela CVM, conforme art. 5º, § 3º, da Lei Complementar nº 167/2019).

**173.** Já o recarregamento da hipoteca precisa observar a regra geral do art. 108 do CC e do art. 221, II, da LRP. Exige-se escritura pública se o imóvel for de valor superior a 30 salários mínimos. E, na hipótese de imóvel de valor inferior a 30 salários mínimo, exige-se reconhecimento de firma caso se opte por instrumento particular.

#### **IV.2.12. Autonomia na quitação de qualquer das obrigações vinculadas à mesma garantia real recarregada**

**174.** As várias obrigações *plugadas* à mesma garantia real por força do recarregamento mantém certa conexão entre si, seja por conta de eventual cláusula de *cross default*, seja porque há uma ordem de preferência creditória entre elas à luz do princípio da prioridade registral (*prior in tempore potio in iure*).

**175.** Todavia, há autonomia do devedor em quitar antecipadamente qualquer uma delas. É direito do devedor escolher a dívida a ser quitada: é seu direito a imputação ao pagamento (art. 352 do CC)<sup>18</sup>.

**176.** Por isso, se o devedor quitar (*liquidar*) uma das dívidas antes do vencimento, não pode o credor obrigá-lo a quitar as demais. Nem mesmo pode o credor exigir a quitação antecipada de uma dívida preferencialmente a outra. Isso, porque é direito do devedor imputar o pagamento a qualquer das dívidas.

**177.** Essa regra já estava implícita na legislação, especialmente no art. 352 do CC. Por excesso de cautela, o legislador também a positivou especificamente para o caso de recarregamento da alienação fiduciária em garantia (art. 9º-D da Lei nº 14.376/2017). E, embora nada tenha dito em relação ao recarregamento da hipoteca, a regra é igual por força do art. 352 do CC.

**178.** Seja como for, havendo o pagamento de qualquer das dívidas, será averbado na matrícula do imóvel o cancelamento dela em relação à garantia real: metaforicamente, a dívida será *desplugada* da garantia real por ter sido extinta.

#### **IV.3. AFG e extinção do saldo devedor remanescente no caso de frustração do segundo leilão: o *no negative equity guarantee* (art. 26-A, *caput* e §§ 4º e 5º; e art. 27, § 6º-A, da Lei nº 9.514/1997; revogação do § 6º do art. 27 da mesma lei; art. 9º da Lei nº 13.476/2017)**

##### **Lei nº 9.514/1997**

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

(...)

§ 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.

§ 5º A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva 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.

<sup>18</sup> Art. 352. A pessoa obrigada por dois ou mais débitos da mesma natureza, a um só credor, tem o direito de indicar a qual deles oferece pagamento, se todos forem líquidos e vencidos.

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

(...)

§ 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

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

### Lei nº 13.476/2017

~~Art. 9º Se, após a excussão das garantias constituídas no instrumento de abertura de limite de crédito, o produto resultante não bastar para 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.~~

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, exceto se houver disposição em sentido contrário na legislação especial aplicável. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

#### IV.3.1. Restrição do *no negative equity guarantee* a apenas casos de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial, salvo operações de consórcio (art. 26-A, *caput* e §§ 4º e 5º, da Lei nº 9.514/1997)

**179.** Ao adquirir ou ao construir um imóvel residencial mediante um financiamento obtido perante uma instituição financeira, é costume o devedor alienar fiduciariamente o imóvel em garantia.

**180.** Apenas nessas hipóteses envolvendo imóveis residenciais, o § 4º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997 protege o devedor, estabelecendo a regra do *no negative equity guarantee* – *NNEG*<sup>19</sup>: o devedor não responde por eventual saldo devedor excedente ao valor obtido com a eventual excussão do imóvel.

**181.** Quando, porém, se tratar de aquisições ou construção de imóveis residenciais mediante operações de consórcios, não há a regra do *no negative equity guarantee*, conforme o art. 26-A, *caput* e § 4º, da Lei nº 9.514/1997. O legislador assim entendeu, porque a lógica do sistema de consórcios é a de mutualismo, com repartição dos custos entre todos os consorciados. Eventual exoneração do devedor em ter de arcar com o saldo devedor excedente ao valor do imóvel acabaria por prejudicar os demais consorciados, que teriam de desembolsar valores maiores para absorver essa dívida excedente.

**182.** Cabe explicar mais o que é a regra do *no negative equity guarantee*, expressão emprestada pelo direito anglo-saxão<sup>20</sup>.

**183.** *Negative equity* refere-se à situação de o saldo devedor do financiamento tornar-se maior do que o valor de mercado do imóvel oferecido em garantia. A ideia é a de o devedor está em uma situação de patrimônio líquido negativo: sua dívida é maior do que ativo.

**184.** Logo, a regra do *no negative equity guarantee* é a garantia de que, no financiamento, o devedor terá de arcar com eventual saldo devedor excedente ao valor do imóvel. É uma garantia de que o risco máximo do devedor é perder o imóvel, de modo que o credor terá de suportar o prejuízo em relação ao valor excedente.

**185.** Suponha que um indivíduo adquira um imóvel residencial por um milhão de reais mediante financiamento garantido fiduciariamente com esse mesmo imóvel. Imagine que o saldo devedor do seu empréstimo seja de um milhão e duzentos mil reais por conta dos juros, da correção monetária e de outros encargos.

**186.** Nesse caso, o indivíduo está em uma situação de *negative equity*: a sua dívida é maior do que o valor do imóvel.

---

<sup>19</sup> Sobre o tema com olhos no direito australiano, citamos, exemplificativamente, este site: <https://guides.dss.gov.au/social-security-guide/3/4/5/55>.

<sup>20</sup> Sobre o tema, recomendamos a tese de doutorado de Eduardo Pedroto de Almeida Magalhães: MAGALHÃES, Eduardo Pedroto de Almeida. **Hipoteca Reversa e Viabilidade de Sua Implantação no Brasil**. Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Doutorado em Direito Constitucional do Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa – IDP. Ano 2023 (no prelo).

**187.** Havendo o inadimplemento da dívida, o credor poderá executar o imóvel. Suponha que ele consiga obter o valor de um milhão de reais em um leilão dentro do rito executivo. Com esse valor, será quitada parte da dívida, e ficará um saldo devedor remanescente de duzentos mil reais. O banco não poderá cobrar esse saldo residual; a dívida será extinta; tudo porque o § 4º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997 veda o *negative equity* contra o devedor.

**188.** Reiteramos: a regra do *no negative equity guarantee* só se aplica para casos de créditos oriundos de financiamentos para a aquisição ou a construção de imóvel residencial com garantia de alienação fiduciária em garantia e fora do âmbito do sistema de consórcios.

**189.** A ideia é a evitar que, em caso de financiamento residencial, o devedor, além de perder tudo o que pagou para adquirir sua moradia e de ficar sem o imóvel, ainda fique endividado. Há um dever implícito de o credor, nesses casos socialmente mais sensíveis de financiamento residencial, agir mediante o princípio do crédito responsável<sup>21</sup>. Trata-se, pois, de norma de proteção à parte em situação socialmente sensível: a de financiamento residencial.

**190.** Na prática, essa regra acaba por fazer com que as instituições financeiras raramente financiem 100% do valor do imóvel. A praxe é que o financiamento seja concedido para arcar apenas com um percentual do preço do imóvel (80%, 70%, 50% etc.). O devedor teria de pagar o restante ao vendedor com dinheiro do próprio bolso.

#### **IV.3.2. Extensível para casos de cobrança judicial do crédito fiduciário (art. 26-A, § 5º, da Lei nº 9.514/1997)**

**191.** O § 5º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997 foi acrescido pela Lei das Garantias (Lei nº 14.711/2023) para deixar claro que a regra do *no negative equity guarantee* é de direito material, inerente ao negócio jurídico do financiamento.

**192.** Isso significa que é irrelevante se o credor promover a cobrança da dívida por meio do procedimento executivo extrajudicial do art. 26-A da Lei nº 9.514/1997 ou por meio de ação judicial.

---

<sup>21</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; GAGLIANO, Pablo Stolze. **Comentários à "Lei do Superendividamento" e o princípio do crédito responsável: Uma primeira análise.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/347995/comentarios-a-lei-do-superendividamento>. Publicado em 5 de julho de 2021.

**193.** Ainda que ele cobre judicialmente a dívida, jamais ele poderá cobrar o saldo devedor remanescente após a expropriação do imóvel garantido.

**194.** A verdade é que esse esclarecimento feito pela Lei das Garantias por meio da inclusão do § 5º ao art. 26-A da Lei nº 9.514/1997 não representa uma inovação legislativa. Trata-se de mera positivação de direito anterior. Isso, porque a extinção do saldo devedor remanescente é uma regra inerente ao negócio jurídico. De modo mais específico, é uma condição resolutiva, ou seja, é um elemento acidental do negócio jurídico.

**195.** Sobre o assunto, já tivemos a oportunidade de detalhar o tema em anterior artigo, expondo, inclusive, as restrições existentes ao credor que optar por valer-se da via judicial para cobrança da dívida. Transcrevemos, abaixo, o resumo do referido artigo<sup>22</sup>:

1. Texto sobre o cabimento de execução judicial de crédito garantido por alienação fiduciária em garantia de imóveis e sobre os limites a serem observados pelo exequente quanto aos bens penhoráveis e ao valor máximo da dívida exequenda.  
(...)

4. **FACULTATIVIDADE DA VIA JUDICIAL** (capítulo 4.3). O procedimento extrajudicial de execução da alienação fiduciária em garantia prevista na Lei nº 9.514/97 é facultativa. O credor pode escolher a via judicial, mas há necessidade de observar as particularidades abaixo. O inciso III do art. 19 da Lei nº 9.514/97 e a ausência de proibição legal respaldam esse entendimento  
(...)

5. **OBJETO DA PENHORA** (capítulo 4.4). Ao executar judicialmente a garantia fiduciária, o credor fiduciário tem duas opções, com iguais resultados práticos: (a) a consolidação da propriedade ou (b) a penhora e a adjudicação do direito de aquisição. Em ambos os casos, devem se aplicar as regras de penhora e adjudicação previstos no CPC.

6. **LIMITES AOS BENS PENHORÁVEIS** (capítulo 4.5). Em regra, na via judicial, o credor fiduciário tem de penhorar o imóvel alienado fiduciariamente (art. 835, § 3º, CPC). É admissível, porém, que o credor fiduciário deixe o imóvel onerado em estado de espera e promova penhora de bens em posição superior ao imóvel na lista preferencial de bens penhoráveis do art. 835 do CPC. Não é viável, porém, essa preterição da penhora do imóvel onerado se o credor fiduciário for promover a penhora de bens em posição subalterna à lista preferencial do art. 835 do CPC. - Entendimento diverso permitiria o credor fiduciário manipular o Judiciário para transformá-lo em uma “aplicação financeira” e em um instrumento de extorsão contra o devedor, o que violaria o princípio da menor onerosidade da execução para o devedor (art. 805, CPC), da dignidade da pessoa humana (art. 8º, CPC), da conservação da empresa (incidência analógica do art. 47 da Lei nº 11.101/2005), da duração razoável do processo (art. 139, II, CPC), do duty to mitigate the loss (art. 5 do CPC e art. 187 do CC). Em situação excepcional, além

---

<sup>22</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de Oliveira. **Cobrança judicial de dívida garantida por alienação fiduciária de imóvel: Um diálogo do Direito Civil com o processo civil**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registros/392244/cobranca-judicial-de-divida-por-alienacao-fiduciaria-de-imovel>. Publicado em 23 de agosto de 2023.

da responsabilidade civil (art. 186 e 927 do CC), o credor fiduciário pode perder o direito aos juros moratórios durante esse período de postergação em razão da Regra da Irreparabilidade do Dano Evitável – RIDE (art. 5º do CPC e art. 187 do CC). - No ambiente do Estado de Direito, a execução judicial há de ser justa, mas sem justiçamento. Há de ser efetiva, mas sem arruinamento. Há de ser um palco sem espaço para asfixias, extorsões ou degolas.

8. LIMITE AO VALOR DA DÍVIDA COBRADA: EXTINÇÃO DO SALDO DEVEDOR REMANESCENTE (capítulo 4.6). A regra da extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97 é regra de direito material, e não de direito processual, e consiste em uma condição resolutiva que se impregna ao crédito garantido pela alienação fiduciária em garantia de imóvel. Logo, ela deve ser observada ainda que o credor fiduciário opte pela execução judicial do crédito, de maneira que os atos de expropriação não podem ultrapassar o valor do imóvel onerado. - Se se tratasse de crédito de instituição financeira nascido após a Lei nº 13.476/2017, não se aplicaria a extinção do saldo devedor remanescente em razão de o seu art. 9º afastar a regra do § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97. *[Com o advento da Lei das Garantias a regra da extinção do saldo devedor remanescente é restrita a financiamentos para aquisição e construção de imóvel residencial fora do sistema de consórcios, conforme art. 26-A, caput e § 4º, da Lei nº 9.514/1997]*

#### **IV.3.3. *Duty to mitigate the loss* no caso de demora desproporcional do credor fiduciário em executar a dívida**

**196.** Fora dos casos de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial perante instituições financeiras, o devedor corre o risco do *negative equity*. É que está no art. 27, § 5º-A, da Lei nº 9.514/1997 e no art. 9º da Lei nº 13.476/2017.

**197.** Isso significa que, no caso de alienação fiduciária em garantia de imóvel envolvendo qualquer outro tipo de operações financeira (como um empréstimo pessoal, um empréstimo para aquisição de imóvel comercial, um financiamento por meio de consórcios etc.), o devedor não está protegido. Se o imóvel desvalorizar ou se a dívida engordar demais, o devedor corre o risco de perder tudo o que pagou e de perder o imóvel por meio de execução judicial ou extrajudicial, além de ter de pagar o saldo devedor remanescente.

**198.** Trata-se de uma situação extremamente sensível, especialmente para hipóteses de financiamento de imóveis comerciais.

**199.** Suponha que alguém financie a aquisição de uma sala comercial no valor de R\$ 300.000,00, alienando-a fiduciariamente em garantia. Se o devedor incorre em inadimplência (por conta de alguma crise), o seu saldo devedor poderá engordurar

substancialmente com os diversos encargos moratórios (multas, juros e correção monetária).

**200.** Eventualmente, se o credor demorar a promover as medidas executivas, o saldo devedor poderá engordar mais ainda com esses encargos moratórios. Poderia, por exemplo, chegar a R\$ 500.00,00 ou a até uma cifra maior.

**201.** Em tese, o devedor teria de pagar o saldo devedor excedente ao valor do imóvel mesmo após a execução do imóvel garantido, o que pode significar a exposição do devedor a uma situação de superendividamento.

**202.** Como se vê, quanto mais tempo o credor demorar a cobrar a dívida, maior será o valor da dívida por conta da incidência dos encargos moratórios.

**203.** Geralmente, os encargos moratórios são muito vantajosos para o credor, pois representam rendimentos superiores ao que o credor teria se estivesse a fazer aplicações financeiras com o dinheiro.

**204.** Daí decorre que há um incentivo econômico indevido a que o credor adote uma postura de má-fé e retarde o início dos atos executivos de cobrança. Afinal de contas, o imóvel já está onerado, o que já garante a satisfação da dívida até o seu valor. Ao demorar na cobrança da dívida, o credor só tem a lucrar, porque poderá cobrar o saldo devedor remanescente.

**205.** Essa postura de má-fé (de *espertalhão*) é censurada pelo nosso ordenamento por meio do instituto do *duty to mitigate the loss*, sobre o qual cito esta definição que elaboramos com João Costa-Neto<sup>23</sup>:

#### ***1.10.5. Duty to mitigate the loss ou o dever de mitigar as próprias perdas***

Não apenas o devedor, mas também o credor deve observar a boa-fé objetiva. O duty to mitigate the loss, também chamado de dever de mitigar as próprias perdas, estabelece que o credor não pode adotar conduta oportunista que estimule o aumento da dívida com o objetivo de obter proveito maior. Compete, pois, ao credor adotar comportamentos que colaborem para que a dívida não se avolumente demasiadamente. Nas palavras do enunciado nº169/CJF, “o princípio da boa-fé objetiva deve levar o credor a evitar o agravamento do próprio prejuízo”.

Assim, por exemplo, viola o duty to mitigate the loss quem, esperando obter um proveito econômico considerável, aguarda dois anos para executar uma multa diária de R\$ 1.000,00 fixada pelo juiz para coagir o órgão de cadastro de inadimplentes (como o Serasa) a excluir uma negativação indevida. O credor da multa diária (astreintes) agrediu a boa-fé ao manter uma omissão oportunista ao longo de dois anos, com o objetivo de conseguir um proveito econômico de mais de R\$ 730.000,00, por um lapso do órgão cadastral. O juiz, diante disso, pode

---

<sup>23</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense/Método, 2023, pp. 370-371.

reduzir o valor total das astreintes diante da sua exorbitância por força da boa-fé objetiva e do art. 814, parágrafo único, CPC.

Em caso de mútuo bancário, temos de ter muita cautela. Indaga-se: será que um mutuário poderia pleitear a redução da taxa de juros cobrados pelo banco por conta do uso do “cheque especial”, sob o argumento de que o banco poderia ter comunicado o mutuário e informado a existência de outros mútuos menos onerosos? O tema é sensível.

A matéria deve ser sempre analisada à luz do caso concreto, já que, em muitas situações envolvendo mútuo bancário, como colocou o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, “o estado de inadimplência e o crescimento da dívida são de responsabilidade exclusiva do mutuário e não de um comportamento omissivo do mutuante” (STJ, REsp 1489784/DF, 3ª Turma, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 03/02/2016). Ou seja: é preciso discernir se houve conduta omissiva oportunista ou só o típico inadimplemento por desorganização financeira por parte do devedor.

**206.** Entendemos, pois, que, no caso de o credor injustificadamente demorar a iniciar os atos executivos destinados à execução da dívida com garantia fiduciária, é-lhe vedado cobrar os encargos moratórios que incidiram a partir do momento da caracterização dessa inércia. No máximo, é viável a cobrança da correção monetária, porque esta não representa nenhum *plus*, mas mera manutenção do valor real da moeda.

**207.** É preciso observar cada caso concreto para definir quando há um retardamento injustificado. Pensamos que, em regra, o prazo de 90 dias posterior ao vencimento da obrigação já caracteriza esse retardamento injustificado, salvo se o credor estiver efetivamente em atos concretos de renegociação da dívida. É que, se as partes estão em processo efetivo de renegociação da dívida, não é razoável exigir a prática de atos executivos. Somente quando se frustrar esse processo de renegociação é que se poderá considerar haver conduta de má-fé do credor em retardar o início dos atos executivos.

**208.** Lembramos que é irrelevante o estado anímico do credor, porque o *duty to mitigate the loss* decorre da boa-fé objetiva, para a qual basta que a conduta da parte seja censurável sob uma ótica objetiva.

#### **IV.3.4. Legitimidade do devedor em iniciar o rito executivo extrajudicial**

**209.** Questão interessante é saber se o próprio devedor poderia iniciar o rito executivo extrajudicial previsto para dívidas com garantia fiduciária.

**210.** Os arts. 26-A e 27 da Lei nº 9.514/1997 são omissos.

**211.** Entendemos, porém, como plenamente viável. É que há justo interesse do devedor que se vê em situação de vulnerabilidade financeira em evitar a dilatação do saldo devedor com encargos moratórios. Além disso, o devedor tem direito a uma *saída honrosa* da sua situação de inadimplência.

**212.** Todavia, essa iniciativa do devedor somente poderá acontecer após recusa do credor em aceitar a solução consensual de leiloar o imóvel para quitação do saldo devedor.

**213.** Temos que, mesmo antes do vencimento das parcelas, o devedor pode valer-se dessa medida. É que não é razoável obrigar que o devedor a aguardar acontecer o que ele já antevê: o inadimplemento.

**214.** Não se trata apenas de uma questão de tutela da honra do devedor que não quer ficar exposto aos transtornos próprios da inadimplência (como a negativação do nome).

**215.** Cuida-se também de uma decorrência do *duty to mitigate the loss* oponível contra o credor, que não pode tentar aumentar o seu lucro às custas dos encargos moratórios devidos ao longo da situação da inadimplência.

**216.** Trata-se, também, do direito do devedor em atenuar os seus prejuízos, pois, quanto mais demorar a excussão do imóvel, maior será o saldo devedor e, por consequência, menor é o valor que poderá vir a sobrar do leilão para o devedor após a quitação da dívida.

**217.** Se se tratar de um financiamento residencial sujeito à regra do *no negative equity guarantee* (art. 26-A, § 4º, da Lei nº 9.514/1997), o devedor não terá de suportar o saldo devedor remanescente. Nos demais casos, cabe-lhe pagar esse saldo residual.

**218.** Alertamos que, no caso de o próprio devedor dar início ao rito executivo extrajudicial dos arts. 26-A ou 27 da Lei nº 9.514/1997, não haverá necessidade de sua intimação para purgação da mora. Afinal de contas, ele mesmo já está reconhecendo sua incapacidade de purgar a mora. O cartório deverá apenas intimar o credor noticiando-lhe que haverá a consolidação da propriedade e que lhe caberá promover os leilões na forma do que é previsto no rito executivo. Convém que o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) ou as Corregedorias locais regulamentem essa interpretação que está implícita nos referidos dispositivos.

#### **IV.4. Piso do segundo leilão da execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia (art. 26-A, *caput* e §§ 2º, 3º e 4º; e art. 27, §§ 2º, 5º, 5º-A e 6º-A, da Lei nº 9.514/1997)**

##### **Lei nº 9.514/1997**

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

(...)

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

§ 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.

(...)

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

(...)

~~§ 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.~~

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

(...)

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

§ 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor

remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

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

#### **IV.4.1. Piso do segundo leilão, consequências no caso de financiamento de imóvel residencial e o problema do preço vil (art. 26-A, *caput* e §§ 2º, 3º e 4º, da Lei nº 9.514/1997)**

**219.** No rito executivo extrajudicial de dívida com garantia fiduciária, o credor, após a consolidação da propriedade fiduciária, tem de promover dois leilões extrajudiciais. No primeiro leilão, não se admitem lances abaixo do valor total da dívida.

**220.** Já, no segundo leilão, o piso de admissão dos lances é menor.

**221.** Esse piso é diferente conforme a dívida garantida seja ou não de financiamento de imóvel residencial.

**222.** Neste subcapítulo, trataremos da hipótese de financiamento de imóvel residencial (art. 26-A, *caput* e §§ 2º, 3º e 4º, da Lei nº 9.514/1997). No próximo capítulo, cuidados dos demais.

**223.** Quando se trata de financiamento de imóvel residencial, o devedor não tem dever de arcar com eventual saldo devedor remanescente: vigora a regra do *no negative equity*. Logo, a única expectativa do devedor é a de eventualmente receber algum dinheiro de sobra na hipótese de o leilão ser bem-sucedido com lance em valor superior à dívida.

**224.** Dentro dessa lógica, o piso do segundo leilão é o valor da dívida. Não importa se esse valor é ou não muito baixo, porque, para o legislador, o que importa é a quitação da dívida. Além disso, se não apareceu nenhum lance em valor superior ao da dívida, é porque, na verdade, o valor de avaliação do imóvel é fantasioso. O que interessa é o valor que efetivamente o mercado oferece pelo imóvel no caso concreto.

**225.** Entendemos, portanto, que não é admissível invalidar arrematações feitas por valor inferior a 50% do valor do imóvel a pretexto de se tratar de preço vil. Isso, porque o legislador expressamente entendeu assim.

**226.** É, pois, indevido aplicar, por analogia, o art. 891 do CPC, que, no caso de leilão em execução judicial, o lance não ocorrer em preço vil, assim entendido o inferior a 50%.

**227.** Aliás, nesse ponto, o legislador foi extremamente pontual, pois, na Câmara dos Deputados, quando o projeto de lei nasceu, havia a previsão de piso de 50%<sup>24</sup>. Mas, no Senado Federal, isso foi retirado. E o motivo disso é que a lógica do rito executivo extrajudicial da alienação fiduciária em garantia é diferente.

**228.** Na execução judicial, libera-se o imóvel se só houver lances a preços vis, de modo que caberá ao exequente buscar outro bem penhorável. Já na execução extrajudicial da alienação fiduciária, haverá uma extinção do saldo devedor remanescente.

**229.** Assim, em contrapartida ao fato de o credor ter de suportar o prejuízo pela extinção do saldo devedor remanescente, o legislador autorizou que o segundo leilão descesse até o valor da dívida, ainda que esta seja inferior à metade do valor de avaliação.

**230.** Exemplifiquemos. Suponha que um imóvel no valor de um milhão de reais tenha sido alienado fiduciariamente em garantia de um financiamento imobiliário e que o devedor incorra em inadimplência e enseje a execução extrajudicial. Imagine que o primeiro leilão se frustrou por não ter aparecido nenhum lance até o valor da dívida. Como ficará o segundo leilão?

**231.** Imagine que o saldo devedor é de cem mil reais. Nesse caso, o piso do segundo leilão será de cem mil reais.

**232.** Se não aparecer nenhum lance até cem mil, a dívida se extingue, e o banco fica com a propriedade do imóvel sem dever de promover qualquer outro leilão. Se, porém, aparecer um lance de trezentos mil reais, esse valor será utilizado para quitar os cem mil reais da dívida, e o restante (os duzentos mil) será entregue ao devedor. Não há falar em invalidade do leilão por preço vil, porque o art. 26-A da Lei nº 9.514/1997 propositalmente não estabeleceu nenhum outro piso nem quis importar a ideia contida no art. 891 do CPC.

---

<sup>24</sup> Confira-se a versão aprovada inicialmente pela Câmara dos Deputados:

[https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9191931&ts=1698761985296&disposition=inline&\\_gl=1\\*alg912\\*ga\\*MjAzNDYyMzg3Mi4xNjY5Njg0NzM4\\*ga\\_CW3ZH25XMK\\*MTY5ODgzNjA4MC4yODcuMC4xNjk4ODM2MDgwLjAuMC4w](https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9191931&ts=1698761985296&disposition=inline&_gl=1*alg912*ga*MjAzNDYyMzg3Mi4xNjY5Njg0NzM4*ga_CW3ZH25XMK*MTY5ODgzNjA4MC4yODcuMC4xNjk4ODM2MDgwLjAuMC4w)

**233.** Há, ainda, uma situação não disciplinada textualmente na lei: a de o valor da dívida ser superior ao valor do imóvel. Nessa hipótese, entendemos que o melhor entendimento é o de o piso do segundo leilão é o valor do imóvel.

**234.** Aproveitando-se do exemplo acima, imagine que o saldo devedor fosse de um milhão e trezentos. A dívida aí é maior do que o valor do imóvel (um milhão de reais). Logo, o segundo leilão terá como piso um milhão de reais.

**235.** Entendemos que, nesse caso, o credor não é obrigado a realizar o segundo leilão. Isso, porque o primeiro leilão já foi deserto: não houve nenhum lance até o valor da dívida. O segundo leilão não teria nenhuma utilidade ao devedor. O único interesse é do credor, que poderá reduzir o seu prejuízo, tendo em vista a proibição legal de ele cobrar qualquer saldo devedor remanescente (regra do *no negative equity guarantee* – art. 26-A, § 4º, da Lei nº 9.514/1997).

**236.** Veja que, se, no exemplo acima, surgir um lance de um milhão e duzentos mil, nada irá ao devedor: a dívida (de um milhão e trezentos) ficará quitada, e o credor terá de “engolir” o prejuízo do excedente. O credor terá um prejuízo de cem mil reais.

**237.** Como apenas o credor tem interesse no segundo leilão, é-lhe lícito renunciar a esse segundo leilão, o que deverá ser feito mediante declaração escrita perante o Cartório de Imóveis para averbação dessa dispensa na matrícula.

#### **IV.4.2. Piso do segundo leilão e consequências FORA de financiamento de imóvel residencial (art. 27, §§ 2º, 5º, 5º-A e 6º-A, da Lei nº 9.514/1997)**

**238.** Quando o rito executivo extrajudicial envolve dívida não relacionada a financiamento de imóvel residencial por instituição financeira, o piso do segundo leilão é diferente, especialmente em razão do fato de que o credor pode cobrar o saldo devedor remanescente (art. 27, § 5º-A, da Lei nº 9.514/1997).

**239.** O texto legal do § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 não foi muito adequado e exige intervenção da doutrina e da jurisprudência para elucidação.

**240.** Segundo esse dispositivo, há dois pisos: o piso principal (valor da dívida) e o piso subsidiário (metade do valor do imóvel).

**241.** O piso principal será o valor da dívida. Mas é assegurado, porém, ao credor fiduciário, *a seu exclusivo critério*, aceitar lances inferiores ao valor da dívida, contanto que corresponda a, no mínimo, metade do valor do imóvel (piso subsidiário).

**242.** Apesar do silêncio legal, entendemos que essa escolha do credor fiduciário pelo *piso subsidiário* precisa estar explícita nos anúncios de convocação do segundo leilão e na comunicação feita ao devedor na forma do § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

**243.** Entendemos que esse direito puramente potestativo do credor fiduciário em aceitar ou não lances inferiores ao valor do imóvel não pode ser interpretado contrariamente ao devedor, exatamente porque o credor fiduciário precisa assumir os custos decorrentes do exercício do seu puro arbítrio. Além do mais, é importante interpretar esse direito de modo a dar utilidade prática à lei.

**244.** Sob essa ótica, entendemos que, na hipótese de *negative equity* (valor do imóvel não cobre a dívida), o saldo devedor remanescente a ser cobrado não pode ser aumentado pelo simples exercício do direito potestativo do credor fiduciário em aceitar o piso subsidiário. O saldo devedor remanescente do devedor não poderá ser aumentado de modo algum. Do contrário, não haverá utilidade prática na regra legal: sempre o credor haveria de aceitar o piso subsidiário, pois essa solução sempre lhe seria mais vantajoso economicamente. Esclarecemos isso com exemplos mais abaixo.

**245.** Por fim, na hipótese de o valor da dívida ser inferior ao do piso do segundo leilão, caberá ao credor pagar, em pecúnia, a diferença para o devedor. Afinal de contas, não é razoável que o credor se aproprie de um imóvel *a preço de banana*.

**246.** Exemplifiquemos.

**247.** Suponha uma execução extrajudicial de uma garantia fiduciária decorrente de dívida NÃO relacionada a financiamento de imóvel residencial. O imóvel vale um milhão de reais. Após a consolidação da propriedade nas mãos do credor fiduciário, realiza-se o primeiro leilão, cujo piso é o valor do imóvel (art. 27, § 1º, da Lei nº 9.514/1997).

**248.** Indaga-se: como ficará o segundo leilão?

**249.** Primeira hipótese: a dívida é de um milhão e trezentos mil, ou seja, é maior do que o valor do imóvel (um milhão de reais).

**250.** Nesse caso, não é razoável entender que o piso é o valor da dívida. O art. 26, § 2, art. 27 da Lei nº 9.514/1997 não foi escrito com olhos para essa hipótese, o que exige uma interpretação teleológica. Entendemos que, nessa situação, o piso principal é o valor do imóvel, e não o valor da dívida.

**251.** Sob essa ótica, entendemos que o piso principal do segundo leilão será de um milhão, admitido, porém, que o credor aceite lances inferiores até o piso subsidiário: quinhentos mil.

**252.** Se o credor não aceitar lances abaixo do piso principal e não aparecer nenhum lance, o credor ficará com a propriedade do imóvel sem dever de novos leilões pelo valor de um milhão de reais, e a dívida será considerada quitada até esse valor. Poderá, pois, o credor cobrar o saldo devedor remanescente de trezentos mil reais.

**253.** Se, por outro lado, o credor aceitar o piso subsidiário e, mesmo assim, não aparecer nenhum lance, o saldo devedor remanescente não pode aumentar, porque não é razoável que a dívida do devedor fiduciário aumente pelo exercício de um direito puramente potestativo do credor. Logo, nessa hipótese, a dívida será considerada quitada pelo valor de um milhão de reais. E, por consequência, o credor poderá cobrar o saldo devedor remanescente de trezentos mil reais.

**254.** Segunda hipótese: a dívida é de oitocentos mil reais. O piso do segundo leilão será de oitocentos mil reais, mas poderá o credor, a seu exclusivo arbítrio, aceitar lances até o piso de quinhentos mil reais (metade do valor do imóvel).

**255.** Se não aparecer nenhum lance até oitocentos mil reais e se o banco não tiver aceitado lances inferiores, a dívida será quitada, e o banco ficará com a propriedade do imóvel sem dever de realizar novos leilões.

**256.** Suponha, porém, que o banco aceite lances abaixo do valor da dívida, respeitado o mínimo de quinhentos mil reais (metade do valor do imóvel). Nessa hipótese, a situação financeira do devedor não pode ser prejudicada em razão do exercício de um direito puramente potestativo do credor.

**257.** Logo, se, mesmo assim, não aparecer nenhum lance, o credor ficará com a propriedade do imóvel sem dever de realizar novos leilões pelo valor de oitocentos mil reais. Não haverá saldo devedor remanescente a ser cobrado.

**258.** Terceira hipótese: a dívida é de apenas cem mil reais. Nesse caso, o piso do segundo leilão é de cem mil reais.

**259.** Se aparecer um lance de trezentos mil reais, esse valor será usado para quitar a dívida, e o restante (duzentos mil) irá para o devedor.

**260.** Se, porém, não aparecer nenhum lance, o credor ficará com o imóvel sem dever de realizar novo leilão pelo valor da dívida.

**261.** Não se poderá falar em invalidade desse segundo leilão a pretexto de preço vil, porque o legislador intencionalmente não quis incorporar ao rito da execução

extrajudicial da garantia fiduciária a regra de preço vil prevista no art. 891 do CPC para as execuções judiciais.

**262.** Veja que, nesse exemplo, não há qualquer utilidade em falar em um piso subsidiário, porque o piso principal já é menor.

#### **IV.5. Rol dos atos jurídicos objeto de registro no Cartório de Imóveis (art. 167, I, “48”, LRP)**

##### **Lei de Registros Públicos**

“Art. 167. ....

I - .....

.....  
48. 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).

**263.** A Lei das Garantias corrigiu gravíssimo vício que existia na prática registral, inserindo o item 48 ao inciso I do art. 167 da LRP.

**264.** Em suma, para definir os casos de registro no Cartório de Imóveis, tornou-se totalmente irrelevante qual o tipo de ato jurídico escolhido pelas partes para a transmissão da propriedade ou para a instituição do direito real.

**265.** Afinal de contas, não há taxatividade de contratos nem de negócios jurídicos no Brasil. A taxatividade é dos direitos reais, e não dos atos jurídicos que ensejam mutação jurídico-real.

**266.** Registro é para atos jurídicos destinados a instituição de direito real sobre imóvel ou a transmissão da propriedade.

**267.** Averbação é para a alteração de registro anterior ou para casos excepcionais (e atécnicos – diga-se!) previstos em lei para a instituição de situações jurídico-reais.

**268.** Em nossa tese de doutorado, havíamos denunciado esse problema da legislação e havíamos recomendado a sua correção, o qual foi realizado pela Lei das Garantias. Transcrevemos o que havíamos defendido<sup>25</sup>:

Também se deve refletir sobre eliminações de entraves internos na legislação doméstica em direitos reais e em direito notarial e registral. Um dos exemplos é a injustificável redação fechada dos itens do inciso I do art. 167 da Lei de Registros Públicos. O referido dispositivo lista os atos jurídicos que podem ser objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis. Esse dispositivo guarda uma profunda incongruência com o modelo brasileiro de atipicidade dos direitos obrigatoriais e de tipicidade dos direitos reais. De fato, é livre a criação de contratos atípicos pelas partes, embora não haja essa ampla liberdade para a criação de direitos reais atípicos. Isso significa que as partes podem “inventar” diversos tipos de arranjos contratuais para a transmissão do direito real de propriedade ou para a instituição de algum dos direitos reais típicos.

Por mais paradoxal que seja, o inciso I do art. 167 da Lei de Registros Públicos contraria esse figurino legal e só admite que a transmissão do direito real de propriedade ou a instituição de outros direitos reais típicos sejam feitos por meio de determinados contratos, listados taxativamente nos itens do inciso I. Assim, por exemplo, não seria registrável um contrato de transação por meio da qual um dos transatores transmite a propriedade de um imóvel a outrem. As partes teriam de promover essa transferência de propriedade por meio de um contrato de compra e venda, de doação ou de outro listado no inciso I do art. 167 da Lei de Registros Públicos.

Essa é a interpretação que prevalece entre os registradores de imóveis e, inclusive, na jurisprudência administrativa do direito notarial e registral. Ilustramos com este precedente do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo: Processo nº 0011878-31.2011.8.26.0132 Tipo: Acórdão CSM/SP Data de Julgamento: 14/03/2013. No referido caso, foi vedado o registro de um contrato de compra e venda com encargo. O motivo foi o de que o art. 167, I, da Lei de Registros Públicos não prevê esse negócio jurídico como registrável, mas contempla, apenas, a compra e venda pura ou condicional. Eis a ementa do referido julgado:

*REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Compra e venda com doação - Negativa de acesso ao registro do instrumento - Art. 167, I, da Lei nº 6.015/73 - rol taxativo - Recurso não provido. (TJ-SP - APL: 00118783120118260132 SP 0011878-31.2011.8.26.0132, Relator: Renato Nalini, Data de*

---

<sup>25</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de Oliveira. **O PRINCÍPIO DA HARMONIZAÇÃO INTERNACIONAL DOS DIREITOS REAIS: fundamento, adaptação de direitos reais estrangeiros, lex rei sitae, numerus clausus e outros desdobramentos.** Disponível em: [https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/44703/1/2022\\_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf](https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/44703/1/2022_CarlosEduardoEliasdeOliveira.pdf).

Enfim, o princípio da harmonização internacional dos direitos reais respalda diversas reflexões que a comunidade jurídica brasileira deve fazer acerca de como tornar o ordenamento doméstico mais hospitalero a situações jurídico-reais transnacionais e como é viável reduzir os custos de transação causados por heterogeneidades normativas injustificadas.

## **V. INDICAÇÃO DE OUTRAS INOVAÇÕES**

**269.** Diante da extensão deste trabalho, passamos apenas a noticiar as demais inovações trazidas pela Lei das Garantias. Deixaremos para outro momento o aprofundamento delas.

**270.** Listamos estas principais inovações:

- a) autorizou-se o RCPN (registro civil das pessoas naturais) a colher prova de vida e de domicílio de pessoa natural para instituições interessadas (art. 29, § 6º, da LRP);
- b) desjudicializou-se a busca e apreensão de bens móveis alienados fiduciariamente, fixando um rito perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos e facultando, no caso de veículos, o rito ocorrer perante o respectivo Detran (art. 8º-B a 8º-E do Decreto-Lei nº 911/1969);
- c) positiva-se a busca de soluções negociais no Cartório de Protestos (art. 11-A e 26-A da Lei de Protestos – Lei nº 9.492/1997);
- d) desburocratizou-se o procedimento de comunicação no procedimento de protesto (art. 14 e 15 da Lei de Protestos – Lei nº 9.492/1997);
- e) aprimoraram-se regras de emolumentos e de serviços da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados no caso dos Cartórios de Protestos (art. 37 e 41-A da Lei de Protestos – Lei nº 9.492/1997);
- f) disciplina-se a atuação dos cartórios de notas em cessões de precatórios (art. 6º-A da Lei nº 8.935/1994);
- g) autoriza-se os notários a atuarem como árbitro, mediador e conciliador, além de certificarem a ocorrência de condições ou de outros elementos negociais, ademais de outras questões (art. 7º-A da Lei nº 8.935/1994);
- h) trata de legitimados a apresentarem extratos eletrônicos relativos a bens móveis no âmbito do SERP (art. 8º da Lei nº 14.382/2022);

- i) desjudicializou-se a execução do crédito hipotecário (art. 9º da Lei das Garantias – Lei nº 14.711/2023);
- j) disciplina-se o procedimento nos ritos executivos extrajudiciais de crédito hipotecário ou fiduciário quando há mais de um crédito sobre o mesmo imóvel (art. 10 da Lei das Garantias – Lei nº 14.711/2023);
- k) autoriza que, em loteamentos, *o mesmo imóvel sirva como garantia ao Município ou ao Distrito Federal na execução das obras de infraestrutura e a créditos constituídos em favor de credor em operações de financiamento a produção do lote urbanizado* (art. 18, § 8º, da Lei nº 6.766/1979);
- l) admite-se, como título executivo extrajudicial, *o contrato de contragarantia ou qualquer outro instrumento que materialize o direito de ressarcimento da seguradora contra tomadores de seguro-garantia e seus garantidores* (art. 784, XI-A, do CPC);
- m) disciplinou-se o contrato de administração fiduciária de garantias (art. 853-A do CC);
- n) ajustaram-se regras de hipoteca (art. 1.477, § 2º, e art. 1.478 do CC);
- o) prevê multa de 0,5% ao mês contra o credor fiduciário no caso de atraso na entrega do termo de quitação (art. 25, § 1º-A, da Lei nº 9.514/1997);
- p) realizaram-se outros ajustes na Lei nº 9.514/1997 (arts. 24; 26; 26-A, § 2º; 27, §§ 2º-A, 2º-B, 3º, 11 e 12; 27-A; 30; 37; 39).