

# 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, Flauzílino Araújo dos Santos, Ivan Jacopetti do Lago e Sérgio Jacomino

## CONTINUAÇÃO DA ANÁLISE DETALHADA DA LEI DAS GARANTIAS (LEI Nº 14.711/2023)

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, 2 de novembro de 2023

### SUMÁRIO

<b>RESUMO DO QUE SERÁ APROFUNDADO NESTE ARTIGO.....</b>	<b>2</b>
<b>I. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>II. CLÁUSULA CROSS DEFAULT NO CASO DE HIPOTECA (ART. 1.477, § 2º, DO CC).....</b>	<b>6</b>
<b>III. SUB-ROGAÇÃO EM FAVOR DE CREDOR HIPOTECÁRIO QUE PAGA DÍVIDA HIPOTECÁRIA ANTERIOR (ART. 1.478, CAPUT, DO CC) .....</b>	<b>7</b>
<b>IV. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS (ART. 853-A DO CC) .....</b>	<b>9</b>
<i>IV.1.1. Conceitos prévios: negócios fiduciários, regime fiduciário, dever fiduciário e o caso do contrato de administração fiduciária em garantia .....</i>	<i>10</i>
<i>IV.2. Contrato de administração fiduciária em garantia como uma forma de terceirização de cobrança de créditos (art. 853-A, caput, do CC) .....</i>	<i>11</i>
<i>IV.3. Prestação de serviços ao devedor: discussão sobre eventual conflito de interesse e o dever de transparência perante o credor (art. 1.587-A, §§ 7º e 8º, CC).....</i>	<i>12</i>
<i>IV.4. Situação jurídica do agente de garantia: representação ou substituição? (art. 853-A, caput, do CC).....</i>	<i>14</i>
<i>IV.5. Problemas do polo nas ações processuais: discussão sobre litispendência e legitimidade ad causam (art. 853-A, caput, do CC) .....</i>	<i>15</i>
<i>IV.5. Limites dos “poderes” do agente de garantia .....</i>	<i>18</i>

IV.6. Pluralidade de credores de uma obrigação objeto do contrato de administração fiduciária: polo contratual, gestão, substituição e rescisão (art. 853-A, §§ 3º e 4º, do CC).....	19
IV.7. Patrimônio de afetação e dever de repasse do pagamento aos credores (art. 853-A, §§ 5º e 6º, do CC) .....	20
<b>V. DESJUDICIALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO (ART. 9º E ART. 18, I, DA LEI DAS GARANTIAS – LEI Nº 14.711/2023) .....</b>	<b>22</b>
V.1. Noções gerais (art. 9º da Lei nº 14.711/2023).....	24
V.2. Frustração do segundo leilão: qual o valor a ser amortizado na dívida e comparação com o caso da execução da alienação fiduciária em garantia (art. 9º da Lei nº 14.711/2023) .....	25
V.3. Ata notarial de arrematação: cabimento, qualificação tabelio e competência territorial (art. 9º, § 11, da Lei nº 14.711/2023).....	27
<b>VI. CONCURSO DE CREDORES E EXECUÇÕES EXTRAJUDICIAIS DE GARNATIAS IMOBILIÁRIAS (ART. 10 DA LEI Nº 14.711/2023).....</b>	<b>28</b>
<b>VII. ATESTO DE EVENTO DE IMPLEMENTO DE CONDIÇÃO RESOLUTIVA E DE OUTROS ELEMENTOS NEGOCIAIS POR TABELIÃES DE NOTAS (ART. 7º-A, I E § 2º, DA LEI Nº 8.935/1994) .....</b>	<b>29</b>
<b>VIII. ESCROW ACCOUNT POR TABELIÃES DE NOTAS (ART. 7º-A, § 1º, DA LEI Nº 8.935/1994).....</b>	<b>31</b>
VIII.1. Definição e casos de escrow account sem tabelião .....	32
VIII.2. Avaliação da ocorrência do evento futuro autorizador e a necessidade de notificação posterior.....	33
VIII.3. Operacionalização do escrow account .....	34
<b>IX. TABELIÃO DE NOTAS COMO ÁRBITRO, MEDIADOR E CONCILIADOR (ART. 7º-A, II E § 3º, DA LEI Nº 8.935/1994) .....</b>	<b>34</b>
<b>X. DESJUDICIALIZAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NO CASO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA SOBRE MÓVEIS (ART. 8º-B A 8º-E DA LEI Nº 8.935/1994) .....</b>	<b>35</b>
<b>XI. RCPN E CERTIFICADO DE VIDA, DE ESTADO CIVIL E DE DOMICÍLIO (ART. 29, § 6º, DA LRP).....</b>	<b>38</b>
<b>XII. CESSÃO DE CRÉDITOS ORIUNDOS DE PRECATÓRIOS E O TABELIÃO DE NOTAS (ART. 6º-A DA LEI Nº 8.935/1994) .....</b>	<b>39</b>
XIII.1. Procedimento notarial de cessão de precatório, a forma de entrega da comunicação premonitória e interação eletrônica com Tribunal de Justiça.....	40
<b>XIII. TABELIONATO DE PROTESTOS E APRIMORAMENTOS (ARTS. 11-A, 14, §§ 3º A 6º, 15, § 1º, 26-A, 37, §§ 1º E 6º, E 41-A, §§ 3º A 5º, DA LEI Nº 9.492/1997).....</b>	<b>42</b>
<b>XIV. LOTEAMENTO E OFERECIMENTO DE MESMO IMÓVEL COMO GARANTIA DAS OBRIGAÇÕES DO LOTEADOR PERANTE O PODER PÚBLICO E PERANTE FINANCIADORES (ART. 18, § 8º, DA LEI Nº 6.766/1979) .....</b>	<b>46</b>
<b>XV. CONTRATO DE CONTRAGARANTIA COMO NOVO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL (ART. 784, XI-A, CPC) .....</b>	<b>46</b>
<b>XVI. LEGITIMADOS A EXTRATOS ELETRÔNICOS RELATIVOS A MÓVEIS (ART. 8º, §§ 1º E 2º, DA LEI Nº 14.382/2022) .....</b>	<b>48</b>

## RESUMO DO QUE SERÁ APROFUNDADO NESTE ARTIGO

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

1. Nas hipóteses de hipoteca, a cláusula *cross default* no caso de um mesmo sujeito ser titular de mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel está prevista no art. 1.477, § 2º, do CC. Apesar, porém, do silêncio legal, entendemos que, para ter eficácia contra o devedor, há necessidade de previsão expressa no contrato e de expressa manifestação de vontade do credor em ativá-la por meio de notificação no curso do procedimento executivo. Além disso, entendemos que a boa técnica registral recomenda a notícia da cláusula *cross default* na matrícula do imóvel (**capítulo II**).

2. Nos casos de hipotecas sucessivas ou de recarregamentos de hipoteca, o credor hipotecário posterior não pode executar o imóvel enquanto a dívida hipotecária anterior não vencer, salvo insolvência do devedor. Por isso, há interesse de o credor posterior em, como terceiro interessado, pagar a dívida hipotecária anterior, caso em que haverá a sub-rogação (art. 1.477, § 2º, CC) (**capítulo III**).

3. O contrato de administração fiduciária de garantias envolve duas partes: o credor e o agente de garantia. O seu objeto é a gestão de garantias oferecidas a créditos, como hipotecas, alienações fiduciárias em garantia, penhores etc. Entendemos que, mesmo garantias fidejussórias (como fiança e aval), podem ser incluídas no âmbito do contrato de administração fiduciária em garantia (**capítulo IV.1. e IV.2.**).

4. O agente de garantia que decide prestar serviços ao devedor terá de adotar um grau elevadíssimo de transparência e lealdade, na mais estrita de boa-fé. A tendência é que esses serviços sejam relacionados à própria gestão da dívida, como receber pagamentos, atualizar dados cadastrais etc. (**capítulo IV.3**).

5. O agente de garantia é um *substituto*, e não um *representante* do credor (**capítulo IV.4**).

6. O agente de garantias pode figurar nos polos ativo ou passivo de ações judiciais envolvendo discussões sobre o crédito garantido. Há, porém, particularidades (**capítulo IV.5**).

7. O agente de garantia pode praticar qualquer ato relativo ao crédito garantido, como receber pagamento, renegociar a dívida, perdoar etc. (**capítulo IV.6**).

8. A cessão do polo contratual do agente de garantia para outro agente pode ocorrer por decisão da maioria simples dos credores: *cessão de contrato por expromissão*. Já a celebração ou a rescisão do contrato de administração fiduciária de garantias depende da participação de cada credor (**capítulo IV. 7**).

9. Caso o agente de garantia receba o pagamento, é seu dever repassar o dinheiro ao credor, deduzidos, obviamente, eventual remuneração que tenha sido pactuada. Como forma de blindar juridicamente o dinheiro ou a outra coisa utilizada para pagamento da obrigação, o § 5º do art.

853-A do CC cobre esse bem com o manto protetor do patrimônio de afetação por 180 dias (**capítulo IV.8**).

10. Salvo no caso de crédito do agronegócio, o crédito hipotecário poderá ser executado judicialmente ou, a critério do credor, na via extrajudicial, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, na forma do art. 9º da Lei das Garantias (**capítulo V.1**).

11. O rito executivo extrajudicial da hipoteca espelha-se no da execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia sobre imóveis, com poucas particularidades. Uma delas é que, no caso de frustração do segundo leilão, o credor pode tentar realizar a venda da coisa sem as formalidades de leilão dentro do prazo de 180 dias do último leilão, caso em que terá mandato legal para formalizar a transferência (**capítulo V.2**).

12. A ata notarial de arrematação não se resume à mera descrição fria dos fatos, mas envolve também a qualificação tabelioa (**capítulo VI.3**).

13. Somente o tabelião de notas do local do imóvel é competente para lavrar a ata notarial de arrematação (**capítulo VI.4**).

14. No caso de pluralidades de credores com garantia sobre o mesmo imóvel, o art. 10 da Lei das Garantias disciplina as regras a serem adotadas no procedimento executivo extrajudicial pertinente (**capítulo VI.5**).

15. O tabelião de notas é legitimado a atestar o implemento ou a frustração de condições ou de outros elementos dos negócios jurídicos, respeitada a competência do tabelião de protesto. Trata-se de mais um caso de desjudicialização. Entendemos que se deve aplicar, por analogia, o procedimento previsto para a adjudicação extrajudicial de que trata o art. 216-B da LRP e os arts. 440-A ao 440-AM do Código Nacional de Normas do CNJ, salvo quando houve expressa pactuação em contrário (**capítulo VII**).

16. O tabelião de notas a operacionalizar a figura do *escrow account* (ou da conta *escrow*, ou da conta-garantia), blindando-os de constrições judiciais por créditos alheios ao negócio em razão do regime do patrimônio de afetação. O tabelião de notas é quem fará o juízo de qualificação da vontade e dos fatos para verificar se, à luz do negócio, já se operou ou não o evento futuro autorizador do levantamento dos valores (**capítulo VIII.1**).

17. Entendemos que o levantamento dos valores depositados no *escrow account* só pode acontecer após 5 dias úteis da notificação da outra parte, sem qualquer impugnação justificada desta. O tema merece regulamentação pelo CNJ. Por efeitos práticos, pode-se pensar em adotar, por analogia, o mesmo procedimento que – no **capítulo VII** – defendemos para o caso da ata notarial de atesto de implemento ou frustração de condições ou de outros elementos (**capítulo VIII.2**).

18. Conforme convênio a ser firmado pelo Colégio Notarial do Brasil e as instituições financeiras, a sistemática da abertura de *escrow account* deve ser similar à dos depósitos judiciais, razão por que convém que cada ato notarial contenha uma numeração própria que viabilize a vinculação da conta bancária (**capítulo VIII.3**).

19. No caso de alienação fiduciária em garantia de bens móveis, o rito extrajudicial de consolidação da propriedade em favor do credor

fiduciário está disciplinado nos arts. 8º-B ao 8º-D do Decreto-Lei nº 911/1967. Consolidada a propriedade, o credor pode valer-se do seu *ius perseguendi* na forma da lei, podendo, por exemplo, no caso de veículos, requerer à autoridade policial a inserção, no Renajud, de comandos de apreensão do veículo (**capítulo X**).

20. O Registro Civil das Pessoas Naturais pode emitir certidões destinadas à prova de vida, de estado civil e de domicílio de pessoas naturais. Entendemos que, na certidão de prova de vida, de estado civil e de domicílio, o registrador deve consignar a fonte da qual ele extraiu os dados, a fim de permitir que terceiros possam avaliar eventual risco de fraudes (**capítulo XI**).

21. O procedimento notarial de cessão de precatório é uma alternativa muito aconselhável às partes. A *comunicação premonitória* feita pelo tabelião garante direito de prioridade perante titulares de direitos contraditórios pelo prazo de 15 dias. A comunicação da conclusão do negócio, com envio da escritura pública, deve ocorrer em 3 dias úteis. Ambas as comunicações dependem de requerimento do interessado (**capítulo XII**).

22. A CENPROT nacional (Central Nacional de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos tabelionatos de protestos) está autorizado a exercer a atividade de emissão e escrituração de documentos eletrônicos passíveis de protesto (art. 41-A, § 1º, da Lei nº 9.492/1997) bem como a emitir – mediante autorização do Poder Público – o Documento Eletrônico de Transporte (DT-e) (**capítulo XIII**).

23. Está positivada a autorização de os tabelionatos de notas adotar medidas destinadas a obter uma solução negociada da dívida, tanto antes do protesto, quanto depois, o que poderá exigir atualização dos arts. 375 do CNJ – CNN-CNJ (**capítulo XIV**).

24. A forma de intimação do devedor no procedimento de protesto foi *desburocratizada*, abrindo-se espaço para intimações eletrônicas e facilitando a intimação por edital (**capítulo XIV**).

25. Aprimoram-se as regras relacionadas à dispensa de depósito prévio dos emolumentos, com o esclarecimento de que o fato gerador dos repasses obrigatórios que incidem sobre os emolumentos só ocorre com o efetivo recebimento dos emolumentos (**capítulo XIII**).

26. O inciso XI-A do art. 784 do CPC prevê esse contrato de contragarantia ou outro instrumento com negócio de similar objetivo como título executivo extrajudicial (**capítulo XIII**).

27. Sem prejuízo de outros a serem indicados pelo CNJ, são legitimados a apresentar *extratos* relativos a móveis perante o SERP: o notário, os cessionários de crédito e o arrendador mercantil (**capítulo XVI**).

## I. INTRODUÇÃO

2. Em artigo anterior, foram detalhadas diversas mudanças feitas pela recentíssima Lei das Garantias (Lei nº 14.711/2023):

<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396275/lei-das-garantias-lei-14-711-23--uma-analise-detalhada>.

3. Houve alguns aspectos que foram citados de modo mais geral por conta da extensão do artigo e que foram deixados para aprofundamentos em outra oportunidade.

4. Neste artigo, aprofundaremos desses aspectos: as mudanças ocorridas no em matéria de hipoteca e de Contrato de Administração Fiduciária em Garantia.

## II. CLÁUSULA *CROSS DEFAULT* NO CASO DE HIPOTECA (ART. 1.477, § 2º, DO CC)

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

~~Parágrafo único. Não se considera insolvente o devedor por faltar ao pagamento das obrigações garantidas por hipotecas posteriores à primeira.~~

§ 1º Não se considera insolvente o devedor por faltar ao pagamento das obrigações garantidas por hipotecas posteriores à primeira. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 2º O inadimplemento da obrigação garantida por hipoteca faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

5. No caso de hipotecas sucessivas ou de recarregamento de hipoteca, um mesmo imóvel está a garantir mais de uma dívida, conforme expusemos no capítulo IV.2. do artigo anterior ([https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE\\_LeidasGarantias.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE_LeidasGarantias.pdf)).

6. Se o credor for o mesmo, o § 2º do art. 1.477 do CC prevê uma cláusula *cross default* por lei. Trata-se da regra em virtude da qual, no caso de inadimplemento de uma dívida, o credor pode considerar as demais vencidas antecipadamente. Alerta-se: o *cross default* só é previsto quando se tratar de dívidas com o mesmo credor. Não é para casos de dívidas com credores diferentes.

7. O legislador não detalhou algumas questões formais e operacionais importantes para essa cláusula *cross default* no caso de hipotecas sucessivas ou de recarregamento de hipoteca.

8. Todavia, entendemos que, nesse ponto, devem ser tomadas, por analogia, o que foi estabelecido pelo legislador para a operacionalização e formalização da cláusula *cross default* nos casos de subalienações fiduciárias em garantia ou de recarregamento de alienação fiduciária em garantia (art. 22, §§ 6º e 8º; art. 9º-B, V; e art. 9º-D da Lei nº

9.514/1997). Sobre a cláusula *cross default* no caso de garantia fiduciária, reportamo-nos ao que expusemos nos capítulos IV.1.4., IV.2.9. e IV.2.10. do nosso artigo anterior ([https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE\\_LeidasGarantias.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE_LeidasGarantias.pdf)).

9. De modo mais específico, entendemos que, no caso de hipotecas sucessivas ou de recarregamento de hipotecas, a cláusula *cross default* precisa estar textualmente consignada no instrumento de recarregamento da hipoteca ou da instituição da hipoteca sucessiva. Isso, por conta do dever geral de boa-fé de transparência e de informação.

10. Além disso, a cláusula *cross default* não se opera automaticamente. Ele depende de o credor manifestar essa vontade. E, para tanto, entendemos que caberá ao credor notificar o devedor, o que pode ser feito por meio da notificação feita no curso do procedimento de execução da dívida (seja extrajudicialmente, seja na via judicial).

11. Por fim, a boa técnica registral recomenda que a cláusula *cross default* seja estampada na matrícula para facilitar a ciência de terceiros, conforme exposto no capítulo IV.2.10. do nosso anterior artigo ([https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE\\_LeidasGarantias.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE_LeidasGarantias.pdf)). Não se trata de uma obrigatoriedade legal, mas de uma recomendação em nome da boa técnica registral.

### III. SUB-ROGAÇÃO EM FAVOR DE CREDOR HIPOTECÁRIO QUE PAGA DÍVIDA HIPOTECÁRIA ANTERIOR (ART. 1.478, CAPUT, DO CC)

~~Art. 1.478. Se o devedor da obrigação garantida pela primeira hipoteca não se oferecer, no vencimento, para pagá-la, o credor da segunda pode promover-lhe a extinção, consignando a importância e citando o primeiro credor para recebê-la e o devedor para pagá-la; se este não pagar, o segundo credor, efetuando o pagamento, se sub-rogará nos direitos da hipoteca anterior, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.~~

Art. 1.478. O credor hipotecário que efetuar o pagamento, a qualquer tempo, das dívidas garantidas pelas hipotecas anteriores sub-rogar-se-á nos seus direitos, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum. [\(Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Parágrafo único. Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, o credor da segunda depositará a importância do débito e as despesas judiciais.

12. A hipoteca sucessiva e o recarregamento da hipoteca acaba gerando uma situação de pluralidades de dívidas garantidas por um mesmo imóvel. Entre essas dívidas,

há uma ordem preferencial no recebimento do crédito, conforme o princípio da prioridade registral. Assim, por exemplo, executado o imóvel, o credor hipotecário de primeiro grau tem preferência a receber o pagamento em relação ao credor hipotecário de segundo grau.

**13.** Em decorrência disso, o credor hipotecário posterior não pode executar o imóvel enquanto a dívida hipotecária anterior não vencer, salvo insolvência do devedor. É o que estabelece o *caput* e o § 1º do art. 1.477 do CC. Trata-se de regra destinada a proteger os credores hipotecários prioritários, garantindo-lhes capitanear o rito executivo a fim de resguardar o seu direito de ser satisfeito em primeiro lugar.

**14.** Diante disso, o credor hipotecário posterior pode ter interesse em assumir a posição do credor hipotecário anterior, o que pode ser feito por meio do instituto da sub-rogação. Basta-lhe, enquanto terceiro interessado, pagar a dívida e, assim, sub-rogar-se nos direitos do credor hipotecário anterior. Essa sub-rogação decorre dos arts. 346, III, e 1.477, § 2º, do CC.

**15.** A Lei das Garantias (Lei nº 14.711/2023) promoveu um ajuste redacional no § 2º do art. 1.477 do CC para deixar claro que é irrelevante o procedimento utilizado pelo terceiro interessado nessa hipótese. Não importa se o fará extrajudicialmente ou por meio de uma ação judicial, como a de consignação em pagamento.

**16.** Suponha que um apartamento esteja sujeito a três hipotecas sucessivas: a primeira para o Banco 1, a segunda para o Banco 2 e a terceira para o Banco 3. O Banco 2 poderia pagar ao Banco 1 a dívida garantida pela hipoteca de primeiro grau. Nesse caso, haverá uma sub-rogação. Desse modo, o Banco 1 passará a ser o titular do crédito hipotecário de primeiro grau, além de continuar titular do crédito hipotecário de segundo grau.

**17.** Nessa hipótese, entendemos que o Banco 1 poderia promover a execução do imóvel hipoteca, ainda que a hipoteca de primeiro grau não tenha vencido ainda. O motivo é que a proibição prevista no *caput* do art. 1.478 do CC é para proteger o credor hipotecário de primeiro grau, assegurando-lhe o direito de comandar a execução do imóvel. Como a mesma pessoa é titular dos créditos hipotecários de primeiro e segundo grau, o referido dispositivo perde seu objetivo.

**18.** Alerta-se que, na hipótese acima, não se poderá falar aí em vencimento antecipado da dívida relativa à hipótese acima. Isso, porque, conforme já expusemos no supracitado capítulo II. deste artigo, a cláusula *cross default* pressupõe pacto expreso com o devedor, apesar de sua previsão legal no § 2º do art. 1.477 do CC, tudo em virtude do dever geral de boa-fé e de transparência e da aplicação analógica dos arts. 22, §§ 6º e

8º; art. 9º-B, V; e art. 9º-D da Lei nº 9.514/1997. De fato, o devedor precisa ter ciência clara e prévia de que há riscos de vencimentos antecipado cruzados de diferentes dívidas.

#### IV. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS (ART. 853-A DO CC)

### CAPÍTULO XXI

#### DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

- I - pesquisa de ofertas de crédito mais vantajosas entre os diversos fornecedores;
- II - auxílio nos procedimentos necessários à formalização de contratos de operações de crédito e de garantias reais;
- III - intermediação na resolução de questões relativas aos contratos de operações de crédito ou às garantias reais; e
- IV - outros serviços não vedados em lei.

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

#### **IV.1.1. Conceitos prévios: negócios fiduciários, regime fiduciário, dever fiduciário e o caso do contrato de administração fiduciária em garantia**

19. Negócios fiduciários são aqueles em que o titular de um direito (fiduciante) transfere um bem (o que inclui direitos) a outrem (fiduciário) sob uma condição resolutiva. Sobre o tema, lembramos o que expusemos em nosso manual com João Costa-Neto:

##### *5.7.1.2. A alienação fiduciária em garantia como uma espécie de negócio fiduciário: “fiduciante” vs. “fiduciário”*

Negócios fiduciários são aqueles que envolvem a transferência de uma coisa sob condição resolutiva. Diz-se fiduciário, porque esse negócio envolve uma relação de confiança: o transferente está depositando sua confiança (fidúcia) em quem recebe a coisa, acreditando que este restituirá a coisa logo que se implementar a condição resolutiva. Daí decorre que quem transfere a coisa sob condição resolutiva é chamado de fiduciante (porque está confiando) e quem recebe a coisa é batizado de fiduciário (porque recebe a fidúcia). Portanto, no negócio fiduciário, as partes são o fiduciante e o fiduciário. (...)

20. Nos negócios fiduciários, a ideia é que o fiduciante mantém algum interesse a ser satisfeito por meio do negócio que envolve um tipo de confiança na conduta do fiduciário. Nesse sentido, o legislador prevê algumas hipóteses de negócios fiduciários, a depender da finalidade.

21. Em termos de nomenclatura, também se pode referir aos negócios fiduciários por meio de expressões como *regime fiduciário*, que é utilizado pelo legislador em alguns casos (ex.: art. 25 da Lei nº 14.430/2022). Regime fiduciário é o conjunto de regras derivadas da realização de negócios fiduciários, a impor ao fiduciário deveres de conduta compatíveis com a confiança nele depositada.

22. Sob essa ótica, a expressão *dever fiduciário*, empregada, por exemplo, no § 2º do art. 853-A do CC, deve ser entendida como os deveres do fiduciário em decorrência do negócio fiduciário específico.

23. Uma dessas finalidades são os negócios fiduciários destinados a garantir dívidas. Sob essa ótica, citamos estes casos:

- a) alienação fiduciária em garantia (arts. 1.361 a 1.1.368-B do CC; arts. 22 a 33-F da Lei nº 9.514/1997; art. 66-B da Lei nº 4.278/1965; Decreto-Lei nº 911/1969);
- b) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis (arts. 17, II, e 18 da Lei nº 9.514/1997);

24. Outra finalidade de alguns negócios fiduciários disciplinados em lei é para viabilizar a administração (gestão) de bens, incluídos aí bens corpóreos e incorpóreos (como direitos creditórios). Citamos estes dois casos principais:

- a) agentes fiduciários incumbidos de gerir os bens e direitos que servem como garantia de pagamento de títulos mobiliários emitidos por securitizadoras (arts. 13, IX, e 25 a 32 da Lei da Securitização, também conhecida como Novo Marco Legal da Securitização – Lei nº 14.430/2022);
- b) agente de garantia, incumbido de prestar serviços de gestão de garantias oferecidas em obrigações, tudo por meio do Contrato de Administração Fiduciária de Garantias (art. 853-A do CC).

25. Portanto, o Contrato de Administração Fiduciária de Garantias (art. 853-A do CC) é mais uma espécie de negócio fiduciário.

#### **IV.2. Contrato de administração fiduciária em garantia como uma forma de terceirização de cobrança de créditos (art. 853-A, *caput*, do CC)**

26. O contrato de administração fiduciária de garantias envolve duas partes: o credor e o agente de garantia.

27. O seu objeto é a gestão de garantias oferecidas a créditos, como hipotecas, alienações fiduciárias em garantia, penhores etc. Entendemos que, mesmo garantias fidejussórias (como fiança e aval), podem ser incluídas no âmbito do contrato de administração fiduciária em garantia.

28. Essa gestão de garantias, na prática, consiste em serviços de cobrança judicial ou extrajudicial do crédito, mais especificamente à execução da garantia. Pode

também envolver serviços conexos, como o de monitorar o pagamento das parcelas da dívida.

29. Muitos credores, já há muito tempo – antes mesmo da tipificação do contrato de administração fiduciária de garantias –, já terceirizavam a cobrança de créditos, contratando empresas especializadas para tanto. A formalização dessa terceirização costumava acontecer por meio de contratos atípicos de cobrança ou, no caso de títulos de crédito (como as duplicatas), por meio de endossos-mandatos. O contrato de administração fiduciária de garantia é uma mais uma via negocial para formalizar essas terceirizações, mas há algumas particularidade, conforme exporemos mais abaixo.

30. O agente de garantia, portanto, na prática, presta serviços relacionados direta ou indiretamente à cobrança de dívidas com garantias, conforme se extrai do *caput* do art. 853-A do CC.

#### **IV.3. Prestação de serviços ao devedor: discussão sobre eventual conflito de interesse e o dever de transparência perante o credor (art. 1.587-A, §§ 7º e 8º, CC)**

31. Como o contrato de administração fiduciária de garantias é firmado entre o credor e o agente de garantia, há a expectativa de que este último atuará no interesse do credor ao realizar a cobrança de dívidas.

32. Tanto é assim que o credor pode destituir imotivadamente e a qualquer tempo o agente de garantia na forma do § 3º do art. 853-A do CC, o que, na maior parte dos casos, será feito quando houver uma quebra da confiança por ineficiência na prestação do serviço de cobrança ou por algum comportamento de deslealdade.

33. Portanto, em uma primeira impressão, não se poderia admitir que o agente de garantia mantivesse relacionamentos negociais com o devedor, em razão de possível conflito de interesse, o qual, em uma primeira análise, poderia até ensejar uma anulabilidade dos negócios realizados com o devedor (art. 119 do CC<sup>1</sup>). O agente de garantia não poderia ter *duas caras*.

---

<sup>1</sup> Art. 119. É anulável o negócio concluído pelo representante em conflito de interesses com o representado, se tal fato era ou devia ser do conhecimento de quem com aquele tratou. Parágrafo único. É de cento e oitenta dias, a contar da conclusão do negócio ou da cessação da incapacidade, o prazo de decadência para pleitear-se a anulação prevista neste artigo.

34. Essa, porém, não é a regra aplicada ao contrato em pauta. O legislador textualmente permitiu que o agente de garantia mantivesse contratos com o devedor para prestação de serviços ou de produtos não vedados em lei. É o § 7º do art. 853-A do CC.
35. Não há, portanto, nenhum conflito de interesse censurável juridicamente em o agente de garantia manter relação negocial com o devedor também.
36. O agente de garantia, portanto, pode ficar em uma situação equilibrada: de um lado, tem dever de lealdade perante o credor no exercício da gestão das garantias; e, de outro, pode vir a ter dever de lealdade perante o devedor se com este mantiver algum contrato.
37. A hipótese, porém, não é contraditória.
38. Isso, porque, como o credor imotivadamente tem o poder de destituir o agente de garantia (art. 853-A, § 3º, do CC), inevitavelmente o agente de garantia só manterá relações negociais com o devedor que não firam os interesses do credor.
39. O próprio § 7º do art. 853-A do CC lista exemplificativamente alguns desses tipos de relações negociais.
40. Em geral, a eventual relação negocial a ser mantida pelo agente de garantia com o devedor consiste em prestar serviços destinados a facilitar a formalização dos contratos de empréstimos ou das outras operações de crédito feitas com o devedor (como os casos de cédulas de crédito bancário) ou a resolver problemas burocráticos daí decorrentes. Ilustrativamente, o agente de garantia poderia receber do devedor pagamentos para, depois, repassar ao credor. Poderia receber informações de atualização de dados cadastrais do devedor para repasse ao credor. Poderia intermediar a assinatura de contratos de empréstimos ou de outros negócios de fornecimento de crédito ao devedor. Poderia fazer pesquisa de juros cobrados por instituições financeiras para determinadas operações de crédito, de modo a atuar como um verdadeiro *corretor*. Como se vê, trata-se de serviços que, na prática, acabam por beneficiar direta ou indiretamente o próprio credor, desonerando-lhe de arcar com serviços burocráticos e de captar clientes.
41. Seja como for, entendemos que, em nome da boa-fé objetiva, o agente de garantia deve manter postura de transparência perante o credor, deixando-lhe claro os tipos de serviços eventualmente são prestados aos devedores. É que o contrato de administração fiduciária de garantias pressupõe que o agente de garantia atue no interesse do credor, conforme exposto no *caput* do art. 853-A do CC.
42. Além disso, o agente de garantia que precisa adotar a *mais estrita boa-fé* perante o próprio devedor, conforme texto expresso do § 8º do art. 853-A do CC. O

referido dispositivo é enfático nesse ponto, adotando a mesma expressão adotada no art. 765 do CC (em que se realça a *mais estrita boa-fé* a ser adotada pelo segurado perante o segurador).

43. A ideia é que o agente de garantia que decide prestar serviços ao devedor terá de adotar um grau elevadíssimo de transparência e lealdade, na mais estrita de boa-fé, livrando o devedor de ciladas, *peguinhas* ou qualquer outro prejuízo. O motivo disso é que, conforme já exposto, o agente de garantia nessa hipótese também está sujeito aos interesses do credor, com quem é mantido o contrato de administração fiduciária de garantia, de modo que a potencial situação de conflito de interesse exige atenção redobrada com a observância da boa-fé.

#### **IV.4. Situação jurídica do agente de garantia: representação ou substituição? (art. 853-A, *caput*, do CC)**

44. Ao prestar os serviços de gestão da garantia, o agente de garantia promoverá essencialmente atos de cobrança extrajudicial ou judicial da dívida.

45. Daí se indaga: ele será um representante do agente de garantia? Ou será o que chamamos de um substituto?

46. O *caput* do art. 853-A do CC é textual em assentar que o agente de garantia atuará em nome próprio, e não em nome do credor. Portanto, ele não seria, na taxonomia que ora utilizados, um *representante*. Nessa acepção, representante é quem pratica ato em nome de outrem.

47. Apesar disso, o mesmo *caput* do art. 853-A do CC é expresso em afirmar que o agente de garantia atua em benefício do credor.

48. Sob essa ótica, consideramos que o agente de garantia é o que chamamos de *substituto*, assim entendido aqueles que, embora atuem em nome próprio, agem no interesse de outrem (o substituído).

49. Essa nomenclatura *representação* e *substituição* é tomada, como empréstimo, da doutrina processual por considerarmos mais gráfica dos regimes jurídicos. No âmbito do Direito Civil, não é costume o emprego delas. O mais recorrente é que, casos do que chamamos de *substituição*, sejam referidas como situação de *representação sem mandato*.

50. Portanto, o agente de garantia, mesmo não sendo o titular do crédito, tem poderes para atuar em nome próprio na cobrança dele. Trata-se de uma situação

excepcional que necessariamente depende de lei, por fugir à regra geral de que apenas o titular de um direito pode agir em nome próprio. Essa regra geral é de direito material, apesar de não estar explicitamente consignada no Código Civil. Ela está implícita no CC. O CPC, cavalgando nessa regra implícita da civilística, positiva-a com olhos na legitimação *ad causam*, conforme se vê no *caput* do art. 18, que assim dispõe:

Art. 18. Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico.

51. Daí se segue que o agente de garantia é um substituto, e não um representante.

#### **IV.5. Problemas do polo nas ações processuais: discussão sobre litispendência e legitimidade *ad causam* (art. 853-A, *caput*, do CC)**

52. Na condição de *substituto*, o agente de garantia pode, em nome próprio, ajuizar ações judiciais destinadas à cobrança do crédito com inclusão da execução da garantia.

53. Daí se segue que o agente de garantia poderá figurar no polo ativo de ações relacionadas à cobrança do crédito, como ações monitórias, cumprimentos de sentença, execuções de títulos executivos extrajudiciais.

54. Igualmente o devedor poderá colocar no polo passivo o agente de garantia ao se valer dos meios judiciais de impugnação a essas cobranças judiciais, como no caso de *embargos do devedor*, *impugnação ao cumprimento de sentença* ou de ações autônomas de impugnação (ação declaratória de nulidade do título executivo etc.). Não há necessidade de colocar no polo passivo o credor.

55. Não pode o contrato de administração fiduciária de garantia afastar essa legitimidade *ad causam* do agente de garantia. É nula qualquer cláusula contratual nesse sentido, conforme previsão expressa na parte final do *caput* do art. 853-A do CC. O objetivo desse dispositivo é evitar que o devedor – parte mais vulnerável – fique exposto a incertezas jurídicas no manuseio de ações judiciais.

56. Há, porém, alguns problemas a serem enfrentados.

57. Um dos problemas é saber se o credor pode ou não figurar nos polos de ações.

58. No polo ativo, sempre é cabível, porque a *substituição* exercida pelo agente de garantia não exclui os poderes do credor de, em nome próprio, defender os próprios direitos.

59. Se, todavia, o agente de garantia já tiver ajuizado alguma ação de cobrança contra o devedor, o caminho adequado seria o credor habilitar-se nesse processo como terceiro (na qualidade de assistente litisconsorcial<sup>2</sup>) ou, na hipótese de o agente de garantia ter sido destituído, como sucessor processual.

60. Não é adequado chancelar que o credor ajuíze uma nova ação paralela, expondo o devedor aos transtornos de defender-se de duas ações cobrando exatamente o mesmo objeto, envolvendo, como autores, o substituto processual e o substituído. É que o substituto, apesar de atuar em nome próprio, pleiteia direito que pertence ao substituído em razão de uma relação contratual, de modo que, para efeito processual, temos que se deve considerar como hipótese de identidade de partes. Entendemos, portanto, que há aí litispendência, a ensejar a extinção da segunda ação. Por analogia, invocamos o seguinte julgado:

SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. LITISPENDÊNCIA . Há identidade de partes, a configurar litispendência, entre a ação individual e a proposta por sindicato na qualidade de substituto processual quando ambas possuem o mesmo objeto. Recurso de Revista de que se conhece e a que se dá provimento.

(TST - RR: 462004720075190008, Relator: Joao Batista Brito Pereira, Data de Julgamento: 26/05/2010, 5ª Turma, Data de Publicação: 04/06/2010)

61. Entendemos como inaplicáveis os precedentes do STJ<sup>3</sup> que analisam casos de ações coletivas envolvendo consumidores, porque, nesses casos, há dispositivo

---

<sup>2</sup> Nesse ponto, o STJ já decidiu o seguinte:

PROCESSO CIVIL. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTO. ASSISTENCIA LITISCONSORCIAL. INOCORRENCIA. CPC, ARTS. 54 E 359. RECURSO DESACOLHIDO.

I - Verifica-se a assistência litisconsorcial, também rotulada de qualificada, quando o direito em litigio, sendo tambem do assistente, da a este legitimação para discuti-lo sozinho ou em litisconsorcio com outros seus co-titulares. ou, ainda, **quando esse direito esta sendo discutido por um substituto processual.**

II - INOCORRENTES TAIS SITUAÇÕES NA ESPECIE, VULNERADA NÃO RESTOU A NORMA DO ART. 54, CPC.

(REsp n. 26.845/RJ, relator Ministro Salvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 25/10/1994, DJ de 5/12/1994, p. 33561.)

<sup>3</sup> Citamos, por exemplo, este:

3. Finalmente, registre-se, ad argumentandum, que é incabível a tese de litispendência, na fase de execução de ação coletiva, entre o substituto processual e os substituídos que optam por executar individualmente o julgado. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que: "Não se

legal expresso credenciando o consumidor (substituído) a promover a execução individual dos julgados. São os arts. 97 e 98 do CDC. Por isso, não haveria litispendência com eventual execução promovida pelo substituto processual.

**62.** Aliás, o próprio STJ já decidiu que:

para efeito de aferição de litispendência, a identidade de partes deverá ser apreciada sob a ótica dos beneficiários dos efeitos da sentença, e não apenas pelo simples exame das partes que figuram no polo ativo da demanda, ainda que se trate de litispendência entre ações coletivas com procedimentos diversos, como a Ação Civil Pública (procedimento regulado pela Lei 7.347/1985; Ação Popular (procedimento regulado pela Lei 4.717/1965); pelo Mandado de Segurança (procedimento regulado pela Lei 12.016/2009); pela Ação de Improbidade Administrativa (procedimento regulado pela Lei 8.429/1992), etc. (STJ, AgRg no REsp n. 1.505.359/PE, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 22/11/2016, DJe de 30/11/2016)

**63.** Na hipótese, o beneficiário final das ações é o credor, e não o agente de garantia. Tanto que o próprio § 5º do art. 853-A do CC obriga este a repassar o pagamento aos credores em 10 dias úteis do recebimento. Logo, há identidade de partes entre as ações ajuizados pelo credor e pelo agente de garantia, ao menos para efeito de caracterização de litispendência.

**64.** Outro problema é definir o polo passivo das ações.

**65.** Nesse ponto, a regra geral é a de que o devedor pode escolher entre ajuizar ação contra o credor ou contra o agente de garantia por força do *caput* do art. 853-A do CPC. Entendemos que não há obstáculo algum a que sejam colocados ambos no polo passivo, pois o referido dispositivo tem de ser interpretado no sentido de que o contrato de administração fiduciária de garantia não pode causar incertezas jurídicas ao devedor no caso de judicialização.

**66.** A exceção ocorre quando se tratar de ação destinada a atacar especificamente atos ou ações judiciais. Nessa hipótese, o adequado é que o polo passivo seja preenchido por quem é parte daquela ação, porque o alvo é também o feito judicial. Assim, por exemplo, os *embargos do devedor* ou os *embargos de terceiro* (no caso de

---

configura litispendência quando o beneficiário de ação coletiva busca executar individualmente a sentença da ação principal, mesmo já havendo execução pelo ente sindical que encabeçara a ação. Inteligência do artigo 219 do Código de Processo Civil e 97 e 98 do Código de Defesa do Consumidor".

4. Recurso Especial não conhecido.

(STJ, REsp n. 1.682.919/RJ, 2ª Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe de 16/10/2017)

constrição judicial indevida) devem ser manejados contra quem promove o feito principal. Assim, por exemplo, se o agente de garantia ajuíza uma execução, o devedor deve-lhe endereçar eventuais embargos do devedor. É equivocado colocar apenas o credor, porque este não é parte da ação principal.

67. Todavia, mesmo nesses casos, entendemos que, embora não seja recomendável, é viável colocar o credor no polo passivo em conjunto com o agente de garantia, porque ambos têm legitimidade para defesa do direito creditório. O que não se pode é que apenas o credor figure no polo passivo.

68. Mais um problema merece ser enfrentado.

69. Se o agente de garantia for substituído por conta de eventual rescisão do contrato, o devedor não pode ser prejudicado processualmente. A rescisão só terá eficácia contra o devedor caso ele seja devidamente cientificado. Se já existia alguma ação judicial em curso, a cientificação tem de acontecer no bojo dos autos. Somente após essa cientificação específica, a rescisão será eficaz contra o devedor, o qual não deverá mais endereçar ações judiciais contra o antigo agente de garantia. Essa é a melhor interpretação do *caput* e da parte final do § 3º do art. 853-A do CC, o qual exige a devida publicidade da rescisão contratual.

#### IV.5. Limites dos “poderes” do agente de garantia

70. O agente de garantia é substituto do credor em todas as questões relativas ao crédito garantido. O *caput* do art. 853-A do CC é tão amplo que chega a aludir a todos os planos dos fatos jurídicos do contrato, afirmando que o agente de garantia “*atuará em nome próprio e em benefício dos credores, inclusive em ações judiciais que envolvam discussões sobre a existência, a validade ou a eficácia do ato jurídico do crédito garantido*”.

71. É nula eventual cláusula contratual que procure limitar essa extensão ampla de poderes.

72. Nada impede que haja cláusulas que estabeleçam deveres de o agente de garantia manter o credor atualizado acerca de qualquer ato praticado em relação ao crédito garantido, sob pena de multas ou de outras sanções. Essas cláusulas, porém, não serão eficazes contra o devedor. Isso, porque o dispositivo acima objetiva garantir ao devedor plena segurança jurídica de que tratar de qualquer questão relativa ao crédito garantido com o agente de garantia.

73. Logo, o agente de garantia pode praticar qualquer ato relativo ao crédito garantido, como receber pagamento, renegociar a dívida, perdoar etc. Eventual malversação desses poderes não prejudicará o devedor. Pode, no máximo, gerar dever de o agente de garantia indenizar o credor.

#### **IV.6. Pluralidade de credores de uma obrigação objeto do contrato de administração fiduciária: polo contratual, gestão, substituição e rescisão (art. 853-A, §§ 3º e 4º, do CC)**

74. A rigor, o contrato de administração fiduciária de garantia envolve apenas uma obrigação específica ou pode dizer respeito a diversas obrigações presentes e futuras dos credores. Nesta última hipótese, o contrato será uma espécie de contrato *guarda-chuva* a dar o respaldo normativo das obrigações futuras que vierem a ser repassadas ao agente de garantia.

75. Imagine que um banco queira que todos os seus créditos hipotecários e fiduciários relativos a imóveis sejam submetidos ao agente de garantia. Nesse caso, o banco celebrará um contrato *guarda-chuva* estabelecendo que caberá ao agente de garantia atuar em todos esses créditos. É fundamental a previsão de como o agente de garantia tomará ciência de cada um desses créditos, o que poderá ser feito por comunicações feitas pelo banco ao agente de garantia à medida em que os créditos nascerem.

76. Dizemos que se trata de um *contrato guarda-chuva*, porque, a rigor, a cada novo crédito comunicado ao agente de garantia, nasce um contrato filhote de administração fiduciária, com as regras indicadas no contrato *guarda-chuva*.

77. Pode ser que as obrigações envolvidas sejam de credores diferentes. Por exemplo, os três bancos podem, em conjunto, ter celebrado um contrato de administração fiduciária de garantias com um único agente de garantia, repassando-lhes a gestão de vários créditos. Outro exemplo é a hipótese de haver um único crédito real com vários credores, os quais celebram o contrato de administração fiduciária.

78. Nesses casos de pluralidade de credores, a regra geral é a de que qualquer alteração de cláusulas contratuais (os famosos *aditivos contratuais*) depende da vontade unânime de todos os credores, salvo duas hipóteses.

79. A primeira é quando o próprio contrato de administração fiduciária de garantias dispor em sentido diverso, em respeito à autonomia privada da vontade).\

**80.** A segunda exceção é para a hipótese de *mudança do agente fiduciário* do contrato de administração fiduciária. Para tal hipótese, há necessidade de vontade da maioria simples *censitária* dos credores, salvo disposição contrária no contrato de administração fiduciária de garantias, tudo conforme a melhor interpretação dos §§ 3º e 4º do art. 853-A do CC. O referido § 3º alude a *substituir* o agente fiduciário, mas, tecnicamente, entendemos que se trata de uma cessão da posição contratual. Essa cessão da posição contratual é feita à revelia da vontade do agente de garantia. O referido dispositivo dá poderes aos credores para promover a cessão da posição contratual ocupada pelo agente fiduciário. Trata-se do chamamos de *cessão de contrato por expromissão*.

**81.** Essa vontade da maioria simples deve ser colhida em assembleia, convocada na forma prevista no contrato de administração fiduciária (§ 4º do art. 853-A do CC). A falta de assembleia não gerará invalidade nem ineficácia se todos os credores assinarem o ato, por causa do princípio da disponibilidade: a formalidade da assembleia pode ser afastada pela vontade dos credores, que podem dispor de seus direitos.

**82.** É claro que os direitos do agente fiduciário até o momento da sua substituição (tecnicamente, da cessão do polo contratual) são protegidos, como os direitos a remuneração por serviços até então prestados. A cessão de contrato por expromissão de que trata o § 3º do art. 853-A do CC só alcança efeitos futuros.

**83.** Por fim, para a resilição unilateral, entendemos que cada credor pode, sozinho, *resilir* o contrato relativamente ao seu respectivo crédito ou à sua quota no crédito, tudo em respeito ao princípio da disponibilidade. De qualquer forma, ele poderá eventualmente de arcar com multa compensatória eventualmente prevista no contrato.

#### **IV.7. Patrimônio de afetação e dever de repasse do pagamento aos credores (art. 853-A, §§ 5º e 6º, do CC)**

**84.** O agente de garantia, apesar de agir em nome próprio, atua no interesse do credor. É um *substituto* dele. Por essa razão, todos os atos praticados pelo agente de garantia devem ser realizados no sentido de assegurar ao credor o recebimento do pagamento do crédito, seja em virtude de ato voluntário do devedor, seja por força da execução forçada da garantia. O pagamento é o *produto da realização da garantia*, para usar a expressão do § 5º do art. 853-A do CC.

**85.** Caso o agente de garantia receba o pagamento, é seu dever repassar o dinheiro ao credor, deduzidos, obviamente, eventual remuneração que tenha sido

pactuada. Esse repasse deverá ocorrer em 10 dias úteis nos termos do § 6º do art. 853-A do CC, admitido, porém, pactuação de prazo diverso por força da autonomia da vontade.

**86.** Como forma de blindar juridicamente o dinheiro ou a outra coisa utilizada para pagamento da obrigação, o § 5º do art. 853-A do CC cobre esse bem com o manto protetor do patrimônio de afetação por 180 dias. Desse modo, nenhum credor particular do agente de garantia pode penhorar esse dinheiro ou essa coisa durante esse período de 180 dias.

**87.** Patrimônio de afetação é um regime jurídico especial atribuído a uma coisa, imunizando-a diante de credores diversos daqueles para os quais houve a afetação. Sobre o assunto, lembramos o que escrevemos com João Costa-Neto<sup>4</sup>:

Patrimônio de afetação,<sup>5</sup> também chamado de patrimônio separado ou patrimônio especial, não é um direito real, e sim um regime jurídico incidente sobre um conjunto de bens de uma pessoa para destiná-lo prioritariamente à satisfação de determinada obrigação. É, pois, um regime jurídico que recai sobre o direito de propriedade de um bem ou de um conjunto de bens para “afetá-los” à satisfação preferencial de uma dívida específica. Em outras palavras, os bens sujeitos ao regime de patrimônio de afetação não se comunicam com os demais bens da pessoa, mas permanecem confinados juridicamente.

Os bens que integram o patrimônio de afetação bem como as dívidas a cuja satisfação prioritária esses bens estão afetados podem ser presentes ou futuros, tudo depende da lei específica que autoriza a instituição do regime de patrimônio de afetação.

Em uma metáfora, se uma pessoa possui uma parcela do seu patrimônio em regime de patrimônio de afetação, é como se essa parcela estivesse ilhada só pode ser alcançada pelos credores em favor dos quais o regime foi instituído.

Se, por exemplo, for decretada a falência de uma sociedade que possuam bens sob regime de patrimônio de afetação, somente os credores em favor dos quais se instituiu esse regime poderão fatar a parcela do patrimônio afetado. No caso de todos terem sido satisfeitos, extingue-se o regime de patrimônio de afetação sobre eventual sobra patrimonial, a qual poderá ser executada por outros credores.

Como o patrimônio de afetação flexibiliza o princípio da patrimonialidade, segundo o qual, salvo lei, todos os bens do devedor

---

<sup>4</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense/Método, 2023, pp. 1142-1143.

<sup>5</sup> Em riquíssima obra sobre o trust – obra que é de visita obrigatória para aprofundamentos sobre o tema –, o jurista português Antonio Barreto Menezes Cordeiro (2014, pp. 1097-1101) lembra que a segregação patrimonial já estava presente desde o Direito Romano antigo, com a figura do *peculium profecticium*.

respondem por suas dívidas (art. 789, CPC), ele só é admitido se houver lei expressa admitindo-o.

**88.** Alertamos que o regime de patrimônio de afetação é temporário: apenas por 180 dias após o pagamento. O motivo é que não seria razoável manter um patrimônio permanentemente imunizado diante de credores pessoais do agente de garantia, especialmente pelos riscos de fraudes envolvidos e pelo fato de que o credor também tem o dever de monitorar os pagamentos e exigir o repasse de modo célere.

**V. DESJUDICIALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO (ART. 9º E ART. 18, I, DA LEI DAS GARANTIAS – LEI Nº 14.711/2023)**

**CAPÍTULO III  
DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR  
HIPOTECA**

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

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

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

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

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

§ 5º Na hipótese de o lance oferecido no primeiro leilão público não ser igual ou superior ao valor do imóvel estabelecido no contrato para fins de excussão ou ao valor de avaliação realizada pelo órgão público competente para cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior, o segundo leilão será realizado nos 15 (quinze) dias seguintes.

§ 6º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela hipoteca, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor hipotecário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Aplicam-se à execução hipotecária realizada na forma prevista neste artigo as disposições previstas para o caso de execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia sobre imóveis relativamente à desocupação do ocupante do imóvel excutido, mesmo se houver locação, e à obrigação do fiduciante em arcar com taxa de ocupação e com as despesas vinculadas ao imóvel até a desocupação,

conforme os [§§ 7º e 8º do art. 27](#) e os [arts. 30 e 37-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#), equiparada a data de consolidação da propriedade na execução da alienação fiduciária à data da expedição da ata notarial de arrematação ou, se for o caso, do registro da apropriação definitiva do bem pelo credor hipotecário no registro de imóveis.

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

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

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

Art. 18. Ficam revogados:

I - o [Capítulo III do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966](#);

### **V.1. Noções gerais (art. 9º da Lei nº 14.711/2023)**

**89.** Em regra, o crédito hipotecário poderá ser executado judicialmente ou, a critério do credor, na via extrajudicial, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, na forma do art. 9º da Lei das Garantias (Lei nº 14.711/2023).

**90.** A exceção corre à conta de crédito oriundo de atividade agropecuária por força do § 13 do art. 9º da Lei das Garantias. O motivo é que o legislador atentou para o fato de que, no âmbito do agronegócio, não é conveniente a adoção de um rito executivo tão célere e sem a supervisão de um juiz. É que há contingências da própria natureza que levam o produtor rural a atrasar eventualmente o pagamento da dívida. Seria desproporcional submeter o produtor rural à perda do seu imóvel (geralmente utilizado para o plantio) por um procedimento tão célere.

**91.** Esse procedimento espelha-se no rito executivo extrajudicial previsto para a alienação fiduciária em garantia sobre imóveis nos termos do arts. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997. Mas há particularidades, como a que exporemos no próximo subcapítulo.

**92.** Alertamos que já não existe mais o antigo rito de execução extrajudicial hipotecária do Decreto-Lei nº 70/1966, reservado ao Sistema Financeiro de Habitação,

visto que a Lei das Garantias o revogou. O rito executivo extrajudicial da hipoteca é apenas o do art. 9º da Lei nº 14.711/2023.

**93.** Por fim, entendemos que o rito executivo extrajudicial da hipoteca não pode ser utilizado para bens móveis hipotecáveis, como navios e aeronaves. Isso, porque a finalidade do art. 9º da Lei nº 14.711/2023 foi alcançar apenas bens registrados no Cartório de Imóveis, do que faz prova o fato de o rito tramitar perante essa serventia registral e de se fazer menção à lavratura de ata notarial de arrematação no § 11 do art. 9º da Lei nº 14.711/2023.

**94.** No caso de navios e aeronaves, o rito executivo cabível é apenas o judicial. Não nos parece adequado, sequer, valer-se de analogias para permitir que os pertinentes órgãos registrais (capitanias dos portos ou Agência Nacional de Aviação Civil) conduzam eventual rito executivo, porque os pressupostos do art. 9º da Lei nº 14.711/2023 são todos voltados a imóveis.

#### **V.2. Frustração do segundo leilão: qual o valor a ser amortizado na dívida e comparação com o caso da execução da alienação fiduciária em garantia (art. 9º da Lei nº 14.711/2023).**

**95.** Há muitas semelhanças entre a execução extrajudicial da alienação fiduciária e o procedimento extrajudicial da execução hipotecária do art. 9º da Lei nº 14.711/2023, como estas:

a) vigora a regra do *no negative equity guarantee* para a hipótese de o crédito hipotecário decorrer financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor fora do sistema de consórcios (art. 9º, § 10, da Lei nº 14.711/2023);

b) o credor precisa realizar dois leilões, caso o primeiro – cujo piso é o valor do imóvel – tenha sido frustrado.

**96.** Há, porém, algumas particularidades do rito executivo extrajudicial ad hipoteca na forma do art. 9º da Lei nº 14.711/2023.

**97.** A mais marcante diz respeito ao que acontece no caso de frustração do segundo leilão.

**98.** O segundo leilão sujeita-se aos mesmos pisos estabelecidos no rito executivo da alienação fiduciária. Há o piso principal correspondente ao valor da dívida. E o piso subsidiário coincidente com a metade do valor do imóvel. Cabe ao credor, a seu

exclusivo critério, admitir ou não lances até o piso subsidiário. É o que estabelece o § 6º do art. 9º da Lei nº 14.711/2023, que é semelhante ao § 2º do art. 9º da Lei nº 9.514/1997.

**99.** Acontece que há ligeira diferença de disciplina legal no caso de frustração do segundo leilão.

**100.** No caso da execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia, o § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 estabelece que o credor seguirá com a propriedade do imóvel sem necessidade de novos leilões. É, porém, omissa em relação ao valor que deverá ser levado em conta para a quitação total ou parcial da dívida, especialmente porque é direito do credor cobrar o saldo remanescente. Indaga-se: qual seria esse valor: o valor do imóvel, piso principal do segundo leilão ou o piso subsidiário do segundo leilão?

**101.** No capítulo IV.4.2. de nosso anterior artigo<sup>6</sup>, defendemos, implicitamente, que prevalece o menor dos valores entre o piso principal (valor da dívida) e o piso subsidiário (metade do valor do imóvel). E é irrelevante se o piso principal é inferior à metade do imóvel, porque o legislador intencionalmente não quis importar a regra de preço vil do art. 871 do CPC.

**102.** Já no caso da execução extrajudicial hipotecária do art. 9º da Lei das Garantias (Lei nº 14.711/2023), o seu § 9º dá solução ligeiramente diferente, dentro da ideia de que não se deve obrigar o credor a adquirir o imóvel. Aliás, é preciso ter em conta que o legislador, ao disciplinar esse rito executivo, leva em conta que as instituições financeiras possuem restrições legais em serem proprietárias de imóveis, especialmente do que se chama de Bens Não de Uso (BNDU): o Banco Central fixa limites (Resolução do Bacen Nº 4747/19).

**103.** Nesse sentido, frustrado o segundo leilão, o credor poderá adotar uma das seguintes opções.

**104.** A primeira opção é apropriar-se do imóvel pelo valor correspondente aos pisos do segundo leilão. Nessa hipótese, entendemos que se deve adotar a mesma interpretação que desenvolvemos para o caso de execução da propriedade fiduciária de imóveis, conforme o capítulo IV.4.2. de nosso anterior artigo. **Não há motivos para haver interpretações diferentes a situações semelhantes**, conforme a regra do *ubi eadem ratio, ubi eadem jus* (onde há a mesma razão, deve haver a mesma regra).

---

<sup>6</sup> Disponível em <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396275/lei-das-garantias-lei-14-711-23--uma-analise-detalhada>.

**105.** A segunda opção é o credor que tem de tentar realizar a venda da coisa sem as formalidades de leilão dentro do prazo de 180 dias do último leilão. Nesse caso, o credor é investido de um mandato legal para representar o devedor em qualquer negócio destinado à alienação do bem, conforme inciso II do § 9º do art. 9º da Lei das Garantias (Lei nº 14.711/2023). O piso é o mesmo da primeira opção. Pode, portanto, o credor contratar algum corretor de imóveis para realizar a venda, sem necessidade das formalidades do leilão.

**106.** Não conseguindo vender o imóvel nos 180 dias do último leilão, o banco terá de assumir a propriedade do bem na forma da primeira opção. Isso é o que está implícito no art. 9º, § 9º, da Lei das Garantias.

### **V.3. Ata notarial de arrematação: cabimento, qualificação tabelioa e competência territorial (art. 9º, § 11, da Lei nº 14.711/2023)**

**107.** Havendo a arrematação do imóvel no rito da execução extrajudicial da hipoteca, é preciso formalizar esse ato jurídico.

**108.** O § 11 do art. 9º da Lei nº 14.711/2023 prevê a ata notarial de arrematação como via adequada, a ser lavrada por um tabelião de notas.

**109.** O legislador entendeu que esse ato não deveria ser realizado pelo registrador de imóveis, porque é o notário que é vocacionado a exercer funções notariais, como o é a de formalizar juridicamente a vontade das partes.

**110.** Entendemos que, apesar do legislador ter aludido a *ata notarial de arrematação*, a atividade do tabelião não se resume a mera descrição fria do leilão e da arrematação. Cabe-lhe, também, realizar a qualificação tabelioa, ou seja, verificar se há ou não alguma irregularidade jurídica a impedir a arrematação. Em suma, entendemos que se aplicam, no que couber, as regras próprias de escrituras públicas de compra e venda.

**111.** Não é livre a escolha do tabelião nesse caso, ao contrário da regra geral do art. 8º da Lei nº 8.935/1994. Só o tabelião de notas do local do imóvel é o competente, conforme previsão expressa do § 11 do art. 9º da Lei nº 14.711/2023. Trata-se de escolha feita pelo legislador para impedir concorrências predatórias entre os cartórios de notas.

**VI. CONCURSO DE CREDORES E EXECUÇÕES EXTRAJUDICIAIS DE GARNATIAS IMOBILIÁRIAS (ART. 10 DA LEI Nº 14.711/2023)**

**CAPÍTULO IV  
DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA GARANTIA IMOBILIÁRIA EM  
CONCURSO DE CREDORES**

Art. 10. Quando houver mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel, realizadas averbações de início da excussão extrajudicial da garantia hipotecária ou, se for o caso, de consolidação da propriedade em decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária, o oficial do registro de imóveis competente intimará simultaneamente todos os credores concorrentes para habilitarem os seus créditos, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data de intimação, por meio de requerimento que contenha:

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

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

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

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

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

**112.** Há dois tipos de execuções extrajudiciais de garantias imobiliárias: a da propriedade fiduciária (art. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997) e da hipoteca (art. 9º da Lei nº 14.711/2023).

**113.** Em ambos os casos, pode acontecer uma situação de concurso de credores reais, pois pode haver diferentes credores com garantias reais sobre o mesmo imóvel.

**114.** É o caso, por exemplo, de haver hipotecas sucessivas, subalienações fiduciárias e, até mesmo, caso de hipotecas recarregadas em que, por fato superveniente, tenham sido rompida a regra da unicidade de credor (*vide* capítulo IV.2.4 do artigo

anterior

([https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE\\_LeidasGarantias.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/11/999446D14EF8FE_LeidasGarantias.pdf)).

**115.** Para disciplinar esse concurso, o art. 10 da Lei das Garantias estabelecem regras para conciliar os interesses. Em suma, o registrador de imóveis intimará simultaneamente todos os credores para habilitar os seus créditos e elaborará um quadro de credores segundo a ordem de preferência creditória, a ser definida consoante o princípio da prioridade registral.

**116.** Caberá, porém, ao credor exequente (e não ao registrador) efetuar o pagamento dos credores conforme esse quadro de credores e, se houver sobra, entregar o valor sobejante ao devedor. É o que estabelece o § 2º do art. 10 da Lei das Garantias.

#### **VII. ATESTO DE EVENTO DE IMPLEMENTO DE CONDIÇÃO RESOLUTIVA E DE OUTROS ELEMENTOS NEGOCIAIS POR TABELIÃES DE NOTAS (ART. 7º-A, I E § 2º, DA LEI Nº 8.935/1994)**

Art. 7º-A. Aos tabeliães de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades:

I - certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto;

(...)

§ 2º O tabelião de notas lavrará, a pedido das partes, ata notarial para constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais aplicáveis e certificará o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio celebrado, o que, quando aplicável, constituirá título para fins do [art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#) (Lei de Registros Públicos), respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto.

**117.** Tradicionalmente, a decisão judicial era a via entendida como adequada para atestar o implemento de condições (suspensivas ou resolutivas) apostas em negócios jurídicas, a exemplo da interpretação que se adotava tradicionalmente para o art. 474 do CC<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

**118.** O tabelião de notas, todavia, também é legitimado a tanto, conforme inciso I do art. 7º-A da Lei nº 8.935/1994. Trata-se de um caso de desjudicialização.

**119.** Entendemos que, em regra, o atesto do implemento ou da frustração da condição ou de outro elemento accidental do negócio jurídico deve ser realizado mediante um procedimento conduzido pelo tabelião com notificação da outra parte, em nome do princípio do contraditório.

**120.** É que, por mais evidente que eventual prova apresentada pela parte possa ser, o fato é que há riscos de fraudes (como documentos falsos) ou de divergências de interpretações contratuais), riscos esses que podem ser combatidos por meio da cientificação da outra parte para apresentação de eventual impugnação justificada.

**121.** À vista do silêncio legal, deve-se aplicar, por analogia, o procedimento previsto para a adjudicação extrajudicial de que trata o art. 216-B da LRP e os arts. 440-A ao 440-AM do Código Nacional de Normas do CNJ (Provimento nº 149 do CNJ).

**122.** Temos que, mesmo regras como a presunção de consentimento no caso de silêncio do notificado ou de apresentação de impugnação **in**justificada devem ser estendidas por analogia. Isso, porque: *(i)* o art. 4º da LINDB<sup>8</sup> autoriza preencher lacunas legais por meio de analogia, *(ii)* as circunstâncias do silêncio de alguém após a notificação devem ser interpretadas como consentimento do princípio do silêncio conclusivo sediado no art. 111 do CC, e *(iii)* impugnações vazias e injustificadas configuram abuso de direito, censurado pelo art. 187 do CC.

**123.** Optamos pela analogia com esse procedimento por ter sido o mais recentemente regulamentado pelo legislador e pelo CNJ e por estar mais completo do que outros procedimentos análogos, como o do usucapião extrajudicial do art. 216-A da LRP, a exemplo da disciplina de regras acerca da impugnação justificada<sup>9</sup>.

**124.** Há, porém, uma hipótese em que – ao nosso juízo – seria dispensável a notificação prévia da outra parte: a existência de pacto expresso em contrário. E entende-se como esse pacto expresso em contrário a previsão expressa no negócio jurídico do meio de prova que seria suficiente para a comprovação do implemento ou da frustração do elemento accidental do negócio jurídico para efeito da prática dos atos registrares pertinentes.

---

<sup>8</sup> Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

<sup>9</sup> A propósito, registramos nossos agradecimentos ao enciclopédico professor e tabelião Hércules Alexandre Benício da Costa pelas produtivas conversas que nos ajudaram a amadurecer o tema, inclusive com a lembrança desse maior detalhamento normativo do procedimento de adjudicação extrajudicial.

**125.** Suponha, por exemplo, que a condição suspensiva seja o pagamento de um preço ou seja o término de uma construção. Se o contrato expressamente autorizar a comprovação do implemento dessa condição por meio de um comprovante bancário de transferência ou da averbação da construção no Cartório de Imóveis, o tabelião de notas poderia lavrar a ata notarial de atesto do implemento da condição, sem necessidade de notificação prévia da outra parte.

**126.** É claro que existe risco de eventual fraude documental. No exemplo, o comprovante bancário de transferência ou a própria certidão de averbação da construção podem ter sido falsificadas. Isso, porém, não é impeditivo, porque o sistema jurídico possui meios próprios para atacar fraudes, como a repressão penal, a responsabilidade civil etc.

**127.** Seja como for, mesmo nessas hipóteses de previsão expressa do meio de prova, o tabelião de notas deve sempre adotar as cautelas de praxe diante de suspeitas de fraudes. E é claro: não há obstáculos a que o tabelião, por extrema cautela, proceda à prévia notificação da outra parte mesmo nesses casos, apesar de entendermos que aí há um excesso de cautela.

**128.** Convém que a ata notarial relate todo o procedimento adotado, inclusive as notificações realizadas.

**129.** O fato é que a ata notarial que atesta o implemento ou a frustração da condição ou de outro elemento do negócio jurídico é título hábil a atualização dos registros públicos, como para a averbação do implemento do fato resolutivo no Cartório de Imóveis.

**130.** *O tema merece regulamentação pelo Conselho Nacional de Justiça*, embora entendamos que, em princípio, não há obstáculo legal a que os cartórios – antes mesmo de eventual ato infralegal regulamentador – já passem a praticar os atos em pauta.

**131.** Por fim, cabe um adendo. Mais uma vez, conforme já expusemos para a ata notarial de arrematação (**capítulo VI.3**), estamos diante de um exemplo de ata notarial que não se resume à mera descrição fria de atos, mas que exige um juízo de qualificação tabelioa, própria de atividades jurídicas, numa verdade profilaxia jurídica dos atos jurídicos.

#### **VIII. ESCROW ACCOUNT POR TABELIÃES DE NOTAS (ART. 7º-A, § 1º, DA LEI Nº 8.935/1994)**

Art. 7º-A. Aos tabeliões de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades:

(...)

§ 1º O preço do negócio ou os valores conexos poderão ser recebidos ou consignados por meio do tabelião de notas, que repassará o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, não podendo o depósito feito em conta vinculada ao negócio, nos termos de convênio firmado entre a entidade de classe de âmbito nacional e instituição financeira credenciada, que constituirá patrimônio segregado, ser constricto por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer parte ou do tabelião de notas, por motivo estranho ao próprio negócio.

(...)

### VIII.1. Definição e casos de *escrow account* sem tabelião

132. O § 1º do art. 7º-A da Lei nº 8.935/1994 autoriza o tabelião de notas a operacionalizar a figura do *escrow account* (ou da conta *escrow*, ou da conta-garantia), blindando-os de constrições judiciais por créditos alheios ao negócio em razão do regime do patrimônio de afetação. O tabelião de notas é quem fará o juízo de qualificação da vontade e dos fatos para verificar se, à luz do negócio, já se operou ou não o evento futuro autorizador do levantamento dos valores.

133. Sobre o tema, transcrevemos este excerto de nosso manual com João Costa-Neto<sup>10</sup>:

A *escrow account* (traduzido, “conta-garantia”) é uma conta bancária em que se depositou uma quantia com finalidade de servir de garantia à satisfação de determinada obrigação. A ideia é segregar uma quantia pecuniária para ser liberada apenas para garantir o pagamento de uma obrigação.

Os bancos atualmente disponibilizam um produto conhecido como “conta vinculada”, na qual pode ser depositado um valor que só poderá ser levantado mediante autorização conjunta dos interessados ou ordem judicial. Essas contas vinculadas podem ser utilizadas como uma *escrow account*.

134. Imagine, por exemplo, uma venda de um imóvel. O vendedor poderia depositar o preço em um *escrow account* sob a intermediação do tabelião de notas e autorizar o comprador a levantar esse valor só depois de o registro da transferência do

<sup>10</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense/Método, 2023, pp. 1145-1146.

imóvel ser concretizado no cartório de imóveis. O próprio tabelião avaliará se realmente esse registro ocorreu ou não por meio da certidão pertinente do registro de imóveis. E, em constando a ocorrência desse evento, autorizará o comprador a levantar o dinheiro.

**135.** Antes do referido dispositivo, já defendíamos – com nosso coautor João Costa-Neto – que, em nome da doutrina do terceiro cúmplice, o *escrow account* já era imunizado por dívidas alheias ao negócio<sup>11</sup>.

**136.** Essa nossa tese segue vigente para hipótese de *escrow account* formalizada sem a participação do tabelião de notas. Consideramos, porém, manifestamente desaconselhável que as partes se valham de *escrow account* sem a intermediação do tabelião de notas, seja porque não há previsão legal expresso do regime de patrimônio de afetação, seja porque o levantamento do valor será mais burocrático pela falta de um agente público com conhecimento técnico-jurídico e com imparcialidade para avaliar a ocorrência ou não do evento futuro autorizador.

#### **VIII.2. Avaliação da ocorrência do evento futuro autorizador e a necessidade de notificação posterior**

**137.** O tabelião de notas é profissional do Direito, conforme previsão expressa art. 3º da Lei nº 8.935/1994. Além disso, é consabido que o nível técnico dos tabeliões brasileiros é altíssimo, do que dá nota a própria dificuldade elevada dos concursos.

**138.** Sob essa ótica, o legislador expressamente depositou plena confiança no juízo técnico do tabelião de notas para, no caso concreto, avaliar a ocorrência ou não do fato autorizador do evento futuro autorizador dos valores depositados no *escrow account*. Nas palavras do § 1º do art. 7º-A da Lei nº 8.935/1994, o notário autorizar o levantamento dos valores após “*constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis*”.

**139.** Apesar disso, por cautela e em nome do princípio do contraditório, é importante que seja dada ciência à outra parte acerca da autorização, o que poderá ser feito, inclusive, por eventual meio eletrônico indicado pela parte, conforme avisado, de antemão, pelo tabelião no momento da abertura do *escrow account*.

---

<sup>11</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense/Método, 2023, pp. 1145-1146.

140. Entendemos, ainda, que, após a autorização do tabelião, deve ser sujeita a um termo suspensivo de 5 dias úteis da notificação da outra parte, de modo que o levantamento do valor só poderá acontecer após esse prazo.

141. O motivo é que, eventualmente, ao ser notificada, a outra parte pode comprovar que o tabelião acabou sendo induzido a erro ou sendo ludibriado por documentos falsos ou interpretações indevidas. Nessa hipótese, dentro do prazo supracitado, haveria ainda como impedir o levantamento dos valores e, assim, prevenir um prejuízo de difícil reparação.

142. Se a outra parte mantiver o silêncio após o transcurso do prazo ou se ela não apresentar nenhuma impugnação justificada, o valor poderá ser levantado.

143. Esse prazo poderá obviamente ser dispensado se ambas as partes expressamente consentirem com o levantamento dos valores.

144. Convém que o Conselho Nacional de Justiça regulamente a matéria para uniformização de procedimentos entre os cartórios. Por efeitos práticos, pode-se pensar em adotar, por analogia, o mesmo procedimento que – no **capítulo VII** – defendemos para o caso da ata notarial de atesto de implemento ou frustração de condições ou de outros elementos.

### **VIII.3. Operacionalização do *escrow account***

145. Em termos operacionais, o Colégio Notarial do Brasil deverá manter convênio com instituição financeira a fim de viabilizar a aberturas das contas bancárias que ficarão vinculadas aos negócios jurídicos.

146. A sistemática é similar ao que vale para as contas judiciais, que ficam vinculadas a determinado processo judicial.

147. Sob essa ótica, convém que cada ato notarial de abertura de *escrow account* receba uma numeração própria, a ser uniformizada em âmbito nacional, a fim de permitir a vinculação da conta bancária.

## **IX. TABELIÃO DE NOTAS COMO ÁRBITRO, MEDIADOR E CONCILIADOR (ART. 7º-A, II E § 3º, DA LEI Nº 8.935/1994)**

Art. 7º-A. Aos tabeliães de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades:

(...)

II - atuar como mediador ou conciliador;

III - atuar como árbitro.

(...)

§ 3º A mediação e a conciliação extrajudicial serão remuneradas na forma estabelecida em convênio, nos termos dos §§ 5º e 7º do art. 7º desta Lei, ou, na falta ou na inaplicabilidade do convênio, pela tabela de emolumentos estadual aplicável para escrituras públicas com valor econômico.

**148.** Mediação e conciliação já eram autorizados para notários (arts. 18 e seguintes do Código Nacional de Normas do CNJ. A Lei das Garantias não inovou nesse ponto.

**149.** A inovação deu-se em autorizar notários a atuarem como árbitros.

**150.** Ainda deverá sobrevir regulamentação do Conselho Nacional de Justiça ou das Corregedorias locais, especialmente para definir questões operacionais como a dos emolumentos devidos para a arbitragem.

#### **X. DESJUDICIALIZAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NO CASO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA SOBRE MÓVEIS (ART. 8º-B A 8º-E DA LEI Nº 8.935/1994)**

Art. 8º-B Desde que haja previsão expressa no contrato em cláusula em destaque e após comprovação da mora na forma do § 2º do art. 2º deste Decreto-Lei, é facultado ao credor promover a consolidação da propriedade perante o competente cartório de registro de títulos e documentos no lugar do procedimento judicial a que se referem os arts. 3º, 4º, 5º e 6º deste Decreto-Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 1º É competente o cartório de registro de títulos e documentos do domicílio do devedor ou da localização do bem da celebração do contrato. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 2º Vencida e não paga a dívida, o oficial de registro de títulos e documentos, a requerimento do credor fiduciário acompanhado da comprovação da mora na forma do § 2º do art. 2º deste Decreto-Lei, notificará o devedor fiduciário para: [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

I - pagar voluntariamente a dívida no prazo de 20 (vinte) dias, sob pena de consolidação da propriedade; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

II - apresentar, se for o caso, documentos comprobatórios de que a cobrança é total ou parcialmente indevida. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 3º O oficial avaliará os documentos apresentados na forma do inciso II do § 2º deste artigo e, na hipótese de constatar o direito do devedor, deverá abster-se de prosseguir no procedimento. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 4º Na hipótese de o devedor alegar que a cobrança é parcialmente indevida, caber-lhe-á declarar o valor que entender correto e pagá-lo dentro do prazo indicado no inciso I do § 2º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 5º É assegurado ao credor optar pelo procedimento judicial para cobrar a dívida ou o saldo remanescente na hipótese de frustração total ou parcial do procedimento extrajudicial. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 6º A notificação, a cargo do oficial de registro de títulos e documentos, será feita preferencialmente por meio eletrônico, a ser enviada ao endereço eletrônico indicado em contrato pelo devedor fiduciário. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 7º A ausência de confirmação do recebimento da notificação eletrônica em até 3 (três) dias úteis, contados do recebimento, implicará a realização da notificação postal, com aviso de recebimento, a cargo do oficial de registro de títulos e documentos, ao endereço indicado em contrato pelo devedor fiduciário, não exigido que a assinatura constante do aviso de recebimento seja a do próprio destinatário, desde que o endereço seja o indicado no cadastro. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 8º Paga a dívida, ficará convalidado o contrato de alienação fiduciária em garantia. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 9º Não paga a dívida, o oficial averbará a consolidação da propriedade fiduciária ou, no caso de bens cuja alienação fiduciária tenha sido registrada apenas em outro órgão, o oficial comunicará a este para a devida averbação. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 10. A comunicação de que trata o § 6º deste artigo deverá ocorrer conforme convênio das serventias, ainda que por meio de suas entidades representativas, com os competentes órgãos registrais. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 11. Na hipótese de não pagamento voluntário da dívida no prazo legal, é dever do devedor, no mesmo prazo e com a devida ciência do cartório de registro de títulos e documentos, entregar ou disponibilizar voluntariamente a coisa ao credor para a venda extrajudicial na forma do art. 8º-C deste Decreto-Lei, sob pena de sujeitar-se a multa de 5% (cinco por cento) do valor da dívida, respeitado o direito do devedor a recibo escrito por parte do credor. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 12. No valor total da dívida, poderão ser incluídos os valores dos emolumentos, das despesas postais e das despesas com remoção da coisa na hipótese de o devedor tê-la disponibilizado em vez de tê-la entregado voluntariamente. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 13. A notificação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

I - cópia do contrato referente à dívida; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

II - valor total da dívida de acordo com a possível data de pagamento; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

III - planilha com detalhamento da evolução da dívida; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

IV - boleto bancário, dados bancários ou outra indicação de meio de pagamento, inclusive a faculdade de pagamento direto no competente cartório de registro de títulos e documentos; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

V - dados do credor, especialmente nome, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), telefone e outros canais de contato; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

VI - forma de entrega ou disponibilização voluntárias do bem no caso de inadimplemento; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

VII - advertências referentes ao disposto nos §§ 2º, 4º, 8º e 10 deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Art. 8º-C Consolidada a propriedade, o credor poderá vender o bem na forma do art. 2º deste Decreto-Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

Art. 8º-D No caso de a cobrança extrajudicial realizada na forma dos arts. 8º-B e 8º-C deste Decreto-Lei ser considerada indevida, o credor fiduciário sujeitar-se-á à multa e ao dever de indenizar de que tratam os §§ 6º e 7º do art. 3º deste Decreto-Lei. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

**151.** No caso de alienação fiduciária em garantia de bens móveis, o rito extrajudicial de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário está disciplinado nos arts. 8º-B ao 8º-D do Decreto-Lei nº 911/1967.

**152.** Esse rito é provocado por conta e risco do credor fiduciário, que terá de arcar com multa e dever de indenizar no caso de se tratar de cobrança indevida, conforme art. 8º-C do Decreto-Lei nº 911/1967.

**153.** Acontece que a coisa pode não estar nas mãos do credor fiduciário, apesar de este já ter o direito real de propriedade devidamente consolidado.

**154.** O que poderá ser feito?

**155.** Não há autorização legal para o Cartório de Registro de Títulos e Documentos para determinar a busca e apreensão extrajudicial, especialmente à vista do veto do Presidente da República a parágrafos do art. 6º do Decreto-Lei nº 911/1967. Sua função resume-se à consolidação extrajudicial da propriedade.

**156.** Assim, caberá ao credor agir enquanto titular do direito real de propriedade devidamente consolidado em um procedimento extrajudicial que, com fé pública, atestou a irregularidade da posse do devedor na coisa.

**157.** Como proprietário, o credor pode praticar todos os atos judiciais e extrajudiciais destinados a exercer reivindicar a coisa das mãos de quem quer que seja (*ius persecuendi*).

**158.** Que medidas poderiam ser utilizadas pelo credor?

**159.** A primeira é valer-se da pertinente ação judicial, como a de busca e apreensão. É de notar-se que essa primeira opção acaba por esvaziar a utilidade do prévio procedimento extrajudicial de busca e apreensão. Isso, porque a ação de busca e apreensão

do Decreto-Lei nº 911/1967 já abrange, em globo, a consolidação da propriedade e a busca e apreensão.

**160.** A segunda medida é o credor valer-se das instâncias estatais extrajudiciais disponíveis para a recuperação da posse do bem pelo proprietário.

**161.** No caso de veículos, entendemos que, após a consolidação da propriedade no rito extrajudicial de consolidação, o credor pode requerer às autoridades policiais a apreensão do veículo, à semelhança do ocorre quando há queixa de furto de veículos. A autoridade policial haverá de lançar ordens de restrição de circulação no pertinente sistema eletrônico de monitoramento dos veículos (Renajud) para a apreensão do veículo.

**162.** Uma vez apreendido o veículo, a autoridade policial entregará o bem ao proprietário, a saber, o credor. Este, então, deverá promover a venda extrajudicial do bem, conforme art. 8º-C do Decreto-Lei nº 911/1967. Apesar de este dispositivo valer-se o verbo “poderá”, deve-se entender que se tratar de um “poder-dever”, pois é inerente às execuções de garantia o dever de o credor buscar, em primeiro lugar, a venda da coisa a terceiros para quitação da dívida.

**163.** Acresça-se que, no caso de veículos, convém que os cartórios de Registro de Títulos e Documentos mantenham convênios com as instâncias de trânsito para a inserção das ordens de restrição de circulação do veículo no Renajud, a fim de poupar o credor de deslocamentos burocráticos para, após a consolidação da propriedade, ir à autoridade policial competente.

**164.** Reiteramos que o procedimento extrajudicial é por conta e risco do credor fiduciário, que terá de arcar com multa e indenização no caso de descabimento (art. 8º-D do Decreto-Lei nº 911/1967).

## **XI. RCPN E CERTIFICADO DE VIDA, DE ESTADO CIVIL E DE DOMICÍLIO (ART. 29, § 6º, DA LRP)**

Art. 29. ....

§ 6º Os ofícios de registro civil das pessoas naturais poderão, ainda, emitir certificado de vida, de estado civil e de domicílio, físico e eletrônico, da pessoa natural, e deverá ser realizada comunicação imediata e eletrônica da prova de vida para a instituição interessada, se for o caso, a partir da celebração de convênio.

**165.** O Registro Civil das Pessoas Naturais pode emitir certidões destinadas à prova de vida, de estado civil e de domicílio de pessoas naturais.

**166.** Trata-se de serviço importante para diversas finalidades. Há instituições bancárias, previdenciárias e até mesmo estrangeiras que exigem, como documento obrigatório para determinado requerimento, a comprovação de que a pessoa natural está viva, ou de que ela possui determinado estado civil ou de onde ela está domiciliada.

**167.** Em alguns casos de requerimentos para obtenção de nacionalidade estrangeira, esse tipo de prova é exigido.

**168.** Também, em alguns casos de pagamentos de pensões ou outros benefícios periódicos, o beneficiário precisa comprovar que está vivo anualmente.

**169.** O cidadão poderá fazer prova de vida, de estado civil e de domicílio das pessoas naturais na forma do que for exigido pela instituição interessada. Mas, por força do § 6º do art. 29 da LRP, uma outra alternativa é disponibilizada ao cidadão: a de obter uma certidão do Registro Civil das Pessoas Naturais atestando esse fato.

**170.** No caso de prova de vida e de estado civil, há maior facilidade para o registrador atestar o fato: basta-lhe consultar os assentos registrais pertinentes para identificar o atual estado civil ou a ausência de qualquer notícia de óbito.

**171.** Já no caso de prova de domicílio, não há assentos registrais destinados a manter essa informação atualizada. Por isso, entendemos que cabe ao registrador civil exigir documentos que razoavelmente comprove esse fato, como contrato de locação, boletos bancários etc.

**172.** Entendemos que, na certidão de prova de vida, de estado civil e de domicílio, o registrador deve consignar a fonte da qual ele extraiu os dados, a fim de permitir que terceiros possam avaliar eventual risco de fraudes.

**173.** Por fim, o § 6º do art. 29 da LRP faculta aos RCPNs celebrar convênios com instituições interessadas para lhes transmitir a certidão de prova de vida, de estado civil ou de domicílio de modo automático e eletrônico.

**174.** Caso não exista esse convênio, o registrador emitirá a certidão ao cidadão, a quem caberá apresentar a certidão a quem lhe aprover.

## **XII. CESSÃO DE CRÉDITOS ORIUNDOS DE PRECATÓRIOS E O TABELIÃO DE NOTAS (ART. 6º-A DA LEI Nº 8.935/1994)**

**Art. 6º** A pedido dos interessados, os tabeliães de notas comunicarão ao juiz da vara ou ao tribunal, conforme o caso, a existência de negociação em curso entre o credor atual de precatório ou de crédito reconhecido em sentença transitada em julgado e terceiro, o que constará das informações ou consultas que o juízo emitir, consideradas ineficazes as cessões realizadas para pessoas não identificadas na comunicação notarial se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado do recebimento desta pelo juízo, for lavrada a respectiva escritura pública de cessão de crédito.

§ 1º O tabelião de notas deverá comunicar ao juiz da vara ou tribunal, conforme aplicável e em atenção ao pedido dos interessados, a negociação, imediatamente, e a cessão realizada, em até 3 (três) dias úteis contados da data da assinatura da escritura pública.

§ 2º Para o fim da regular cessão dos precatórios que emitirem, os tribunais de todos os poderes e esferas darão, exclusivamente aos tabeliães de notas e aos seus substitutos, acesso a consulta ou a banco de dados, por meio de central notarial de âmbito nacional, com identificação do número de cadastro de contribuinte do credor e demais dados do crédito que não sejam sensíveis, bem como receberão as comunicações notariais das cessões de precatórios.”

### **XIII.1. Procedimento notarial de cessão de precatório, a forma de entrega da *comunicação premonitória* e interação eletrônica com Tribunal de Justiça**

**175.** Como forma de tentar reduzir os riscos de fraudes existentes em negócios envolvendo cessão de precatórios, o art. 6º-A da Lei nº 8.935/1994 prevê um procedimento específico perante o tabelião de notas.

**176.** Não se trata de um procedimento obrigatório: a cessão de precatório pode ser realizada por outras formas autorizadas em lei. Todavia, é extremamente recomendável a utilização do procedimento notarial de cessão de precatórios diante da segurança jurídica por ele proporcionada.

**177.** Por meio desse procedimento, o notário manterá o juízo inteirado da existência de negociação em curso ou da concretização do negócio, tudo com o objetivo de impedir fraudes.

**178.** As fraudes mais comuns são as que envolvem a cessão do mesmo crédito oriundo de precatório a pessoas diferentes, o que gera conflitos entre os dois cessionários.

**179.** O fato é que, se, nos autos do processo relativo ao precatório, houver notícia do tabelião acerca da existência de negociação em curso, entendemos que há direito de preferência em favor dessa parte, ao menos dentro do prazo de 15 dias do recebimento da comunicação notarial. Chamamos essa notícia da existência de negociação de *comunicação premonitória*, pois ela serve como uma proteção das partes

diante de terceiros. O próprio *caput* do art. 6º-A da Lei nº 8.935/1994 é textual nesse sentido.

**180.** Cabe um esclarecimento. O referido dispositivo afirma que a *comunicação premonitória* consistiria no ato de o tabelião de notas comunicar o juízo pertinente. **A mais adequada interpretação deve ser a de que essa comunicação premonitória tem de ocorrer mediante protocolo feito nos pertinentes autos do precatório, e não por meio de mero ofício encaminhado à vara ou à secretaria do juízo pertinente.**

**181.** O motivo é que, quando se trata de precatórios, terceiros só poderão tomar ciência da existência da *comunicação premonitória* se ela estiver nos autos ou se ela tiver sido protocolada para ingresso nos autos. Não pode a *comunicação premonitória* ficar avulsa, em ofícios trocadas fora dos autos, sob pena de comprometer a finalidade de publicidade a terceiros implícita no art. 6º-A da Lei nº 8.935/1994.

**182.** Além da *comunicação premonitória*, o tabelião também pode comunicar o r. juízo da concretização do negócio com a lavratura da escritura pública. Essa comunicação há de ser feita no prazo de 3 dias úteis da assinatura da escritura (art. 6º-A, § 1º, da Lei nº 8.935/1994). Entendemos que essa comunicação deve ser feita mediante envio do inteiro teor da escritura pública.

**183.** Alerta-se que, em respeito ao princípio da rogação (ou da instância), a *comunicação premonitória* ou a comunicação da concretização do negócio dependem de requerimento expresso das partes. Afinal de contas, trata-se de serviços diferentes, os quais, inclusive, poderão ensejar o pagamento de emolumentos específicos, conforme a pertinente tabela de emolumentos.

**184.** A propósito, o meio de entrega dessas comunicações poderá ocorrer por plataforma eletrônico indicada especificamente pelo respectivo Tribunal de Justiça, tudo por força do § 2º do art. 6º-A da Lei nº 8.935/1994.

**185.** Aliás, com base no mesmo dispositivo, os Tribunais devem conceder aos tabeliães e aos seus substitutos acesso a banco de notas para identificação de dados relevantes à adequada profilaxia jurídica do negócio de cessão do precatório. Afinal de contas, cabe ao tabelião de notas velar pela regularidade jurídica da cessão de precatório.

**186.** Acrescemos que o *procedimento notarial de cessão de precatórios* está consonância com o melhor entendimento para hipóteses de conflitos entre mais de um cessionário de um mesmo precatório: deve prevalecer aquele que primeiro noticiou nos

autos. Essa, inclusive, nos parece a correta interpretação do art. 291 do CC, que estabelece o seguinte:

Art. 291. Ocorrendo várias cessões do mesmo crédito, prevalece a que se completar com a tradição do título do crédito cedido.

**187.** No caso de precatórios, a *tradição do título do crédito cedido* deve ser interpretada como sendo a comunicação feita do fato ao juízo, o que deve ocorrer por meio do protocolo de petição nos autos.

**XIII. TABELIONATO DE PROTESTOS E APRIMORAMENTOS (ARTS. 11-A, 14, §§ 3º A 6º, 15, § 1º, 26-A, 37, §§ 1º E 6º, E 41-A, §§ 3º A 5º, DA LEI Nº 9.492/1997)**

Art. 11-A. Fica permitida ao tabelião de protesto e ao responsável interino pelo tabelionato territorialmente competente, por meio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliões de protesto prevista no art. 41-A desta Lei, a recepção do título ou documento de dívida com a recomendação do apresentante ou credor, caso este assim opte e requeira expressamente, de proposta de solução negocial prévia ao protesto, observado o seguinte:

I - o prazo de resposta do devedor para a proposta de solução negocial será de até 30 (trinta) dias, segundo o que vier a ser fixado pelo apresentante, facultada a estipulação do valor ou percentual de desconto da dívida, bem como das demais condições de pagamento, se for o caso;

II - o tabelião de protesto ou o responsável interino pelo tabelionato expedirá comunicação com o teor da proposta ao devedor por carta simples, por correio eletrônico, por aplicativo de mensagem instantânea ou por qualquer outro meio idôneo;

III - a remessa será convertida em indicação para protesto pelo valor original da dívida na hipótese de negociação frustrada e se não houver a desistência do apresentante ou credor.

§ 1º A data de apresentação da proposta de solução negocial de que trata o caput deste artigo é considerada para todos os fins e efeitos de direito, inclusive para direito de regresso, interrupção da prescrição, execução, falência e cobrança de emolumentos, desde que frustrada a negociação prévia e esta seja convertida em protesto.

§ 2º Em caso de concessão de desconto ao devedor, o cálculo dos emolumentos do tabelião, dos acréscimos legais e das verbas destinadas aos entes públicos e entidades a título de custas e contribuições e ao custeio dos atos gratuitos do registro civil das pessoas naturais deverá ser feito com base no valor efetivamente pago.

§ 3º Quando forem exitosas as medidas de incentivo à solução negocial prévia, será exigido do devedor ou interessado no pagamento, no momento de quitação da dívida, o pagamento dos emolumentos, dos acréscimos legais e das demais

despesas, com base na tabela do protesto vigente na data de apresentação do título ou documento de dívida, bem como do preço devido à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados pelos serviços prestados.

§ 4º Para aquelas medidas de incentivo à solução negocial prévia apresentadas entre 31 (trinta e um) e 120 (cento e vinte) dias, contados do vencimento do título ou documento de dívida, será exigido do apresentante ou credor o pagamento antecipado do preço devido à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados pelos serviços prestados.

§ 5º Para aquelas medidas de incentivo à solução negocial prévia apresentadas após 120 (cento e vinte) dias, contados do vencimento do título ou documento de dívida, será exigido do apresentante ou credor o depósito prévio dos emolumentos, dos acréscimos legais e das demais despesas, observado o disposto no § 3º deste artigo.

§ 6º A proposta de solução negocial prévia não exitosa e a sua conversão em protesto serão consideradas ato único, para fins de cobrança de emolumentos, observado o disposto no § 3º e no inciso III do caput deste artigo.”

Art. 14. ....

§ 3º O tabelião de protesto poderá utilizar meio eletrônico ou aplicativo multiplataforma de mensagens instantâneas e chamadas de voz para enviar as intimações, caso em que a intimação será considerada cumprida quando comprovado o seu recebimento por meio de confirmação de recebimento da plataforma eletrônica ou outro meio eletrônico equivalente.

§ 4º Após 3 (três) dias úteis, contados da remessa da intimação na forma do § 3º, sem que haja a comprovação de recebimento, deverá ser providenciada a intimação nos termos dos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 5º Na hipótese de o aviso de recepção ou documento equivalente não retornar ao tabelionato dentro do prazo de 7 (sete) dias úteis, deverá ser providenciada a intimação por edital, observado o prazo para a lavratura do protesto consignado no art. 13 desta Lei.

§ 6º Considera-se dia útil para o fim da contagem dos prazos deste artigo aquele em que houver expediente bancário para o público na localidade, conforme definido pelo Conselho Monetário Nacional.”

Art. 15. ....

§ 1º O edital será afixado no Tabelionato de Protesto e publicado no sítio eletrônico da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliões de protesto prevista no art. 41-A desta Lei, sem prejuízo de outras publicações em jornais eletrônicos.

.....

Art. 26-A. Após a lavratura do protesto, faculta-se ao credor, ao devedor e ao tabelião ou ao responsável interino territorialmente competente pelo ato, por intermédio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliões de protesto prevista no art. 41-A desta Lei, a qualquer tempo, propor medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas e ainda não canceladas, podendo também ser concedido abatimento de emolumentos e demais acréscimos legais.

§ 1º Faculta-se ao credor, ainda, autorizar o tabelião ou o responsável interino pelo expediente a receber o valor da dívida já protestada, bem como indicar eventual critério de atualização desse valor, concessão de desconto ou parcelamento do débito, e ao devedor oferecer contrapropostas, por meio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados.

§ 2º Em caso de liquidação da dívida por meio do uso das medidas de que trata o caput deste artigo, o devedor ou interessado no pagamento deverá arcar com o pagamento dos emolumentos devidos pelo registro do protesto e seu cancelamento, dos acréscimos legais e das demais despesas, com base na tabela do protesto vigente no momento da quitação do débito, bem como do preço devido à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliões de protesto pelos serviços prestados.

§ 3º A prática de todos os atos necessários às medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas é exclusiva e inerente à delegação dos tabeliões de protesto, diretamente ou por intermédio de sua central nacional de serviços eletrônicos compartilhados, vedada qualquer exigência que não esteja prevista nesta Lei.

§ 4º Nos casos em que o credor, o devedor ou interessado no pagamento optarem por propor medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas e ainda não canceladas por intermédio dos tabeliões de protesto e da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados prevista no art. 41-A desta Lei, o pagamento de que trata o § 2º deste artigo apenas será devido caso seja exitosa a renegociação, no momento da liquidação da dívida.

Art. 37. ....

§ 1º Poderá ser exigido depósito prévio dos emolumentos e das demais despesas devidas, caso em que igual importância deverá ser reembolsada ao apresentante por ocasião da prestação de contas, quando ressarcidas pelo devedor no tabelionato, exceto em relação aos títulos ou documentos de dívida apresentados a protesto em conformidade com os §§ 4º e 5º deste artigo ou com lei federal específica.

.....  
§ 4º (VETADO).

§ 5º (VETADO).

§ 6º Os valores destinados aos ofícios de distribuição ou outros serviços extrajudiciais, aos entes públicos ou a entidades, a título de emolumentos, custas, taxa de fiscalização, contribuições, custeio de atos gratuitos, tributos, ou em caráter assistencial, serão devidos na forma prevista no caput deste artigo e repassados somente após o efetivo recebimento pelo tabelião de protesto ou o responsável interino pelo expediente.

Art. 41-A. ....

.....  
§ 3º A central nacional de serviços eletrônicos compartilhados prevista no caput deste artigo poderá, diretamente ou mediante convênio com entidade pública ou privada, realizar serviços de coleta, de processamento, de armazenamento e de integração de dados para a emissão e a escrituração de documentos eletrônicos passíveis de protesto.

§ 4º Ficam asseguradas a gratuidade dos serviços especificados nos incisos II, III, IV e V do caput e a livre estipulação de preço em relação aos serviços previstos no inciso I do caput deste artigo e demais serviços complementares

disponibilizados aos usuários pela entidade credenciada pelos tabeliães de protesto.

§ 5º O serviço de que trata o art. 11 da Lei nº 14.206, de 27 de setembro de 2021, poderá ser executado pela central nacional de serviços eletrônicos compartilhados prevista no caput deste artigo, em regime de autorização.”

**188.** Diversos ajustes foram feitos nas regras aplicáveis aos tabelionatos de protestos.

**189.** Um deles foi a autorização para a CENPROT nacional (Central Nacional de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos tabelionatos de protestos) para exercer a atividade de emissão e escrituração de documentos eletrônicos passíveis de protesto (art. 41-A, § 1º, da Lei nº 9.492/1997). Poderia, assim, no caso de emissão de duplicatas eletrônicas, a CENPROT nacional disponibilizar plataforma eletrônica destinada a viabilizar essa emissão e a sua circulação. Tradicionalmente, a emissão e a escrituração de títulos eletrônicos é realizada por empresas escrituradoras e registradoras sob regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a exemplo da famosa empresa B3.

**190.** Mais um ajuste foi autorizar a CENPROT nacional a emitir Documento Eletrônico de Transporte (DT-e) mediante autorização específica do Poder Público (art. 41-A, § 5º, da Lei nº 9.492/1997).

**191.** Outros ajustes consistiram em positivar e até aprimorar o que já tem sido feito por vários tabelionatos de protestos e – até certo ponto – já disciplinado pelos arts. 375 e seguintes do Código Nacional de Normas do CNJ – CNN-CNJ (Provimento nº 149): adotar medidas destinadas a obter uma solução negocial da dívida, tanto antes do protesto, quanto depois (art. 11-A e 26-A da Lei nº 9.492/1997). É preciso avaliar a necessidade de atualização das referidas regras do CNN-CNJ.

**192.** Também foi *desburocratizada* a forma da intimação do devedor no procedimento do protesto, aproveitando-se da experiência bem-sucedida adquirida ao longo das flexibilizações burocráticas feita nos serviços notariais e registrais em razão das restrições de circulação de pessoas durante a pandemia da Covid-19 nos anos de 2020 e 2021 (art. 14, §§ 3º a 6º, e art. 15, § 1º, da Lei nº 9.492/1997).

**193.** Em suma, autorizou-se a realização de intimação por meio eletrônico ou por aplicativo multiplataforma de mensagens (como o *whatsapp*), desde que haja a confirmação de recebimento. Sem essa confirmação, a intimação deverá ser feita pelos

meios analógicos. Além disso, previu-se a intimação edilícia para o caso de demora (pelo prazo de 7 dias) na chegada do comprovante de entrega da intimação. Admitiu-se a publicação eletrônico do edital de intimação, sem prejuízo de sua afixação na serventia.

**194.** Igualmente aprimoram-se as regras relacionadas à dispensa de depósito prévio dos emolumentos, com o esclarecimento de que o fato gerador dos repasses obrigatórios que incidem sobre os emolumentos só ocorre com o efetivo recebimento dos emolumentos (art. 37, §§ 1º e 6º, da Lei nº 9.492/1997).

**XIV. LOTEAMENTO E OFERECIMENTO DE MESMO IMÓVEL COMO GARANTIA DAS OBRIGAÇÕES DO LOTEADOR PERANTE O PODER PÚBLICO E PERANTE FINANCIADORES (art. 18, § 8º, da Lei nº 6.766/1979)**

Art. 18. ....

§ 8º O mesmo imóvel poderá servir 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.

**195.** Ao realizar um loteamento, o empreendedor costuma assumir dívidas perante bancos para financiar a realização das obras. Além disso, ele também assume o dever perante o Poder Público de realizar as obras de infraestrutura, como calçadas, ruas etc.

**196.** O § 8º do art. 18 da Lei nº 6.766/1979 autoriza que, em garantia dessas duas obrigações, o empreendedor pode oferecer o mesmo imóvel. Essa garantia, obviamente, será concretizada por meio de um dos institutos jurídicos cabíveis, como eventual direito real de hipoteca ou eventual alienação fiduciária em garantia.

**197.** Entendemos que, como se trata de obrigações diferentes, será necessário valer-se de hipotecas sucessivas (art. 1.476, CC) ou de alienações fiduciárias sucessivas (art. 22, Lei nº 9.514/1997).

**XV. CONTRATO DE CONTRAGARANTIA COMO NOVO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL (ART. 784, XI-A, CPC)**

Art. 784. ....

.....  
XI-A - o contrato de contragarantia ou qualquer outro instrumento que materialize o direito de ressarcimento da seguradora contra tomadores de seguro-garantia e seus garantidores;  
.....

**198.** O seguro garantia é regulamento pela Circular SUSEP nº 662/2022<sup>12</sup>. Consiste em um contrato por meio do qual o segurador se obriga a pagar o valor inadimplido de uma obrigação principal. É uma alternativa costumeiramente utilizada à fiança. O segurador, portanto, torna-se uma espécie de *garante* da obrigação.

**199.** Na hipótese de ter de arcar com o pagamento da obrigação principal garantida ao credor (*segurado*), o segurador passa a ter direito de regresso contra o devedor principal (*tomador*).

**200.** Esse direito de regresso costuma ser formalizado por meio do *contrato de contragarantia* (conhecido por seu acrônimo *CCG*), que disciplina a relação negocial entre o segurador e o devedor principal. As partes possuem liberdade para disciplinar as condições desse contrato, o qual não está sujeito a nenhuma regulamentação específica pela Susep, conforme art. 32, parágrafo único, da Circular SUSEP nº 662/2022.

**201.** Eventualmente, no lugar do contrato de contragarantia, o segurador e o devedor principal podem ter celebrado outro tipo de contratual, igualmente destinado a disciplinar o direito de regresso do segurador.

**202.** O inciso XI-A do art. 784 do CPC prevê esse contrato de contragarantia ou outro instrumento com negócio de similar objetivo como título executivo extrajudicial. Dessa forma, o segurador poderá valer-se diretamente do rito executivo para a satisfação do seu direito de regresso.

**203.** Antes do acréscimo do supracitado dispositivo ao CPC pela Lei das Garantias, havia controvérsia sobre a natureza de título executivo, de que dão nota bem elaborado artigo de Dinir Salvador Rios da Rocha e Paulo Octaviano Diniz Junqueira Neto<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Disponível em: <https://www2.susep.gov.br/safe/scripts/bnweb/bnmapi.exe?router=upload/25882>.

<sup>13</sup> ROCHA, Dinir Salvador Rios; JUNQUEIRA NETO, Paulo Octaviano Diniz. O Contrato de Contra Garantia como Título Executivo Extrajudicial. In: *Revista Opinião.Seg*, nº 11, outubro de 2015, p. 24 (Disponível em: [https://www.editoraroncarati.com.br/v2/phocadownload/opiniaio\\_seg/11/files/opiniaio11.pdf](https://www.editoraroncarati.com.br/v2/phocadownload/opiniaio_seg/11/files/opiniaio11.pdf)).

**XVI. LEGITIMADOS A EXTRATOS ELETRÔNICOS RELATIVOS A MÓVEIS (ART. 8º, §§ 1º E 2º, DA LEI Nº 14.382/2022)**

Art. 8º A Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça poderá definir, em relação aos atos e negócios jurídicos relativos a bens móveis, os tipos de documentos que serão, prioritariamente, recepcionados por extrato eletrônico.

§ 1º São legitimados a apresentar extratos eletrônicos relativos a bens móveis: [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

I - os tabeliães de notas; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

II - as pessoas físicas ou jurídicas, nos negócios em que forem parte, que tenham contratado na qualidade de credor com garantia real, de cessionário de crédito e de arrendador mercantil; [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

III - as pessoas autorizadas pelo Conselho Nacional de Justiça, em relação a outras espécies de bens móveis ou negócios jurídicos não previstas neste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica ao registro e à constituição de ônus e de gravames previstos em legislação específica, inclusive: [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

I - na [Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997](#) (Código de Trânsito Brasileiro); e [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

II - no [art. 26 da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013](#). [\(Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023\)](#)

**204.** No lugar da apresentação do inteiro teor do título (ex.: cinquenta páginas de um contrato), a Lei do SERP<sup>14</sup> (Lei nº 14.382/2022) autoriza que, perante a plataforma eletrônica do SERP, alguns sujeitos específicos possam apresentar apenas um *extrato*, que é um resumo com as informações relevantes à prática do registro.

**205.** Esses sujeitos são aqueles que, de acordo com o juízo do legislador, dificilmente praticariam atos de fraudes ou de negligência, com indicação de informações falsas ou equivocadas nos extratos.

**206.** Em algumas hipóteses, quando esse risco de fraude ou de negligência é maior segundo um juízo do legislador, é exigido que o sujeito apresente concomitantemente o inteiro teor do título.

**207.** No art. 8º da Lei do SERP, trata-se especificamente dos legitimados a apresentar extratos envolvendo a prática de atos registrares envolvendo direitos sobre bens móveis.

<sup>14</sup> Sistema Eletrônico de Registros Públicos.

**208.** A regra geral é a de que o Conselho Nacional de Justiça pode indicar esses legitimados, mesmo sem previsão legal específica, por força de delegação dada pela legislador no *caput* e no inciso III do § 1º do supracitado art. 8º.

**209.** O § 1º, porém, indica alguns legitimados obrigatórios, a saber: os tabeliães de notas, os credores com garantia real, os cessionários de crédito e o arrendador mercantil.

**210.** O tabelião de notas é agente público dotada de fé pública, razão por que o risco de fraude ou de negligência é baixo.

**211.** Já os credores com garantia real, os cessionários de crédito e o arrendador mercantil foram credenciados pelo legislador em atenção à necessidade de desburocratizar, ao máximo, a formalização registral dos atos de seu interesse. O risco de fraude ou de negligência é inferior ao ganho de efetividade e de desburocratização, segundo o juízo do legislador.

**212.** Cabe o alerta de que a regra acima de extratos é válido apenas para o âmbito do SERP. Não se estende, portanto, a outras instâncias registrais, como as do Detran (Código de Trânsito Brasileiro) ou as das entidades registradoras ou depositários centrais de valores mobiliários (art. 26 da Lei nº 12.810/2013). É o que, de forma redundante, lembra o § 2º do art. 8º da Lei do SERP.