

# A Nova Execução Extrajudicial de Créditos Hipotecários

Samir José Caetano Martins

Mestre em Direito (UGF). Graduado em Direito (UERJ). Advogado. Foi professor substituto de Teoria Geral do Processo I e II e Direito Processual Civil I, II, III e IV na Faculdade de Direito da UERJ.

## 1. Marco Legal das Garantias

O marco legal das garantias (Lei nº 17.711, de 30 de outubro de 2023) trouxe em seu artigo 9º nova disciplina para a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, acompanhada da revogação expressa do Capítulo III do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

## 2. Constitucionalidade

Nos julgamentos dos Recursos Extraordinários nºs 556.520 e 627106, o Plenário do Supremo Tribunal Federal fixou tese de repercussão geral no sentido de que “É constitucional, pois foi devidamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988, o procedimento de execução extrajudicial, previsto no Decreto-lei nº 70/66”<sup>1</sup>.

Como se verá adiante, o procedimento previsto na Lei nº 17.711, de 2023, embora traga diversas inovações nas formalidades a serem observadas, não inova substancialmente em relação ao procedimento que era previsto no agora revogado Capítulo III do Decreto-lei nº 70, de 1966, de maneira que, a manter-se a linha jurisprudencial, os mesmos fundamentos que serviram ao reconhecimento da constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial do Decreto-lei nº 70, de 1966, servem ao reconhecimento da constitucionalidade do procedimento ora examinado<sup>2</sup>.

## 3. Campo de aplicação

A execução extrajudicial prevista no artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023, se aplica aos créditos garantidos por hipoteca, exceto às operações de financiamento da atividade agropecuária, conforme o *caput* e o § 13 do artigo 9º.

---

<sup>1</sup> Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=463955&ori=1>>. Acesso em 2 de janeiro de 2024.

<sup>2</sup> Sobre o tema, para maior aprofundamento: MARTINS, Samir José Caetano. “Execuções Extrajudiciais de Créditos Imobiliários - debate sobre sua Constitucionalidade. Revista de Processo, v. 36, n. 196, p. 21-64, 2011, e, do mesmo autor, o livro Execuções extrajudiciais de créditos imobiliários. Rio de Janeiro: Espaço Jurídico, 2006, especialmente o capítulo IV (p. 59 a 108).

A hipoteca é direito real de garantia previsto no inciso IX do artigo 1.225 e disciplinado, ao lado do penhor e da anticrese, nos artigos 1.419 a 1.430, além de receber disciplina própria nos artigos 1.473 a 1.505, todos do Código Civil.

No regime do Decreto-lei nº 70, de 1966, a execução extrajudicial se voltava para contratos de empréstimo com garantia hipotecária, como se colhia do seu artigo 9º. Agora, não se restringe a origem do crédito garantido.

#### **4. Previsão contratual: requisito da execução extrajudicial**

Conforme o § 15 do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023, o título constitutivo da hipoteca deve conter, sem prejuízo dos requisitos de forma do art. 108 do Código Civil, ou da lei especial, como requisito de validade, expressa previsão do procedimento de execução extrajudicial previsto no artigo 9º, com menção ao teor dos §§ 1º a 10.

O preceito é compreensível: embora sempre caiba ao Poder Judiciário o monopólio da última palavra, há situações em que o ordenamento jurídico permite que os particulares, por livre manifestação de vontade, aceitem que o Poder Judiciário seja afastado de proferir a primeira palavra sobre uma pretensão, e a execução extrajudicial é uma dessas situações.

Estando em jogo direitos patrimoniais disponíveis, dado que o particular pode dispor do próprio direito material, com maior razão ainda ele pode dispor do direito processual à tutela do direito material.

Esta disposição se revela na manifestação de vontade no sentido de que um futuro conflito de interesses em torno dos direitos criados por um negócio jurídico seja resolvido fora da esfera jurisdicional, mas sem deixar de ter em perspectiva que a tutela jurisdicional pode ser acionada em caso de abusos. Assim se dá nas situações em que os particulares ajustam a solução de conflitos de interesses pela mediação, pela conciliação e pela arbitragem (espécies da chamada autocomposição) e assim também se dá nas situações em que os particulares aceitam que a pretensão creditícia seja satisfeita pela execução extrajudicial, que se insere no espectro da autotutela.

Este preceito, diga-se de passagem, não é novidade na sistemática das execuções extrajudiciais de créditos imobiliários. O artigo 63 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, já previa ser “lícito estipular em contrato” a execução extrajudicial, sendo tranquilo o entendimento de que o texto legal, mais do que uma faculdade, previa um ônus para o credor, como se colhe de julgado do Superior Tribunal de Justiça<sup>3</sup>.

#### **5. Procedimento**

---

<sup>3</sup> Recurso Especial nº 345.677/SP. Jairo Berezin e Condomínio de Construção do Edifício Vanessa. Relator Ministro Antônio de Pádua Ribeiro. 2 de dezembro de 2003. Disponível em <[www.stj.gov.br](http://www.stj.gov.br)>. Acesso em 18 jan. 2024.

### 5.1. Opção pela via extrajudicial

O *caput* do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023, dispõe que “Os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo”.

O verbo “poderá” indica uma opção. Naturalmente, o credor pode optar por buscar a satisfação do seu crédito pela via judicial ou pela via extrajudicial. A execução extrajudicial é forma de autotutela e, por isso, seu manejo está posto à disposição do credor, que bem pode preferir seguir a via judicial.

A circunstância de o credor optar por uma das formas de execução judicial não o inibe de, revendo sua escolha, desistir da execução judicial (faculdade que lhe confere o artigo 569 do Código de Processo Civil) e lançar mão da Execução Extrajudicial.

Sustentar o contrário é retroceder à fase sincretista do direito processual, quiçá ao distante período clássico do Direito Romano, de onde provém o brocardo *electa una via non datur regressus ad alteram*, cuja aplicação nos dias atuais exige uma forte mitigação<sup>4</sup>.

O que não se pode admitir é que o credor obtenha a satisfação do seu direito mais de uma vez (porque na segunda tutela que obtiver já não teria direito material a satisfazer) ou que utilize os dois instrumentos simultaneamente – a menos que o faça em cumulação alternativa ou sucessiva (porque a satisfação de uma pretensão faz desaparecer o interesse pela outra, o que elimina o direito de demandar).

Até que a satisfação de seu direito ocorra, nada impede que o credor lance mão deste ou daquele instrumento, recolhendo as armas onde a batalha se mostrar infrutífera e voltando à carga onde houver maiores probabilidades de vitória. Na feliz síntese de Cândido Rangel Dinamarco<sup>5</sup>, o elemento consuntivo dos direitos e ações concorrentes está localizado na satisfação do direito e não na mera propositura da demanda.

Como o credor nada obtém pelo simples fato de promover uma execução judicial, sendo certo que seu direito só será satisfeito se e quando houver o pagamento (numa das modalidades reconhecidas no artigo 708 do Código de Processo Civil), ele terá interesse em promover a demanda enquanto não for extinta a obrigação do devedor, nada obstando a que o credor desista da execução, como a lei lhe faculta, e promova a Execução Extrajudicial, como a lei também lhe faculta.

---

<sup>4</sup> “O tema diz muito de perto com tudo quanto se aceita e prega hodiernamente sobre a efetividade do processo. Choca-se aquela máxima fragorosamente, em sua interpretação tradicional, com a garantia constitucional da ação e do controle jurisdicional, opondo ilegítimos entraves à plenitude do acesso à justiça. Na medida em que dá por ferido de morte um dos direitos do credor sem que nenhum dos direitos concorrentes haja sido satisfeito, investe contra direito adquirido e contra a intangibilidade do patrimônio.” (DINAMARCO, Cândido Rangel. Fundamentos do processo civil moderno. 5. ed., São Paulo; Malheiros, 2002, p. 908).

<sup>5</sup> Idem, *ibidem*.

Nas palavras de Giuseppe Chiovenda<sup>6</sup> a propósito do concurso de ações – cujas premissas, *mutatis mutandis*, se aplicam perfeitamente neste contexto – “as várias ações podem ser satisfeitas somente uma vez, sem que isso lhes prejudique a diversidade”.

## 5.2. Mora e possibilidade de sua purgação

### 5.2.1. Caracterização da mora

O § 1º do artigo 9º se inicia dispondo que a execução extrajudicial pode ser deflagrada se “Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte”.

A lei não esclarece o que se deva entender por “dívida hipotecária”. O ponto é menos evidente do que pode parecer, pois a dívida hipotecária não é, simplesmente, a prestação cuja satisfação é garantida por hipoteca. Isso porque uma dívida garantida por hipoteca acarreta deveres mais amplos do que simplesmente efetuar o pagamento garantido pela hipoteca. Neste ponto, o artigo 21 do Decreto-lei nº 70, de 1966, tinha o mérito de deixar esse aspecto mais explícito ao fazer expressa referência aos deveres de “conservar o imóvel hipotecado em condições normais de uso”, “pagar nas épocas próprias todos os impostos, taxas, multas, ou quaisquer outras obrigações fiscais que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel” e “manter o imóvel segurado por quantia no mínimo correspondente ao do seu valor monetário corrigido”.

Aliás, a evidência do que se afirmou acima se extrai da ideia de vencimento da dívida. O vencimento pode se dar no prazo estipulado no instrumento contratual para o pagamento ou nas hipóteses de vencimento antecipado, cumprindo recordar que o artigo 1.425 do Código Civil prevê diversas hipóteses de vencimento antecipado da dívida garantida por hipoteca<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Instituições de Direito Processual Civil. v. I. 2. ed. Campinas: Bookseller, 2000, p. 443, trad. Paolo Capitanio.

<sup>7</sup> Art. 1.425. A dívida considera-se vencida:

I - se, deteriorando-se, ou depreciando-se o bem dado em segurança, desfaltar a garantia, e o devedor, intimado, não a reforçar ou substituir;

II - se o devedor cair em insolvência ou falir;

III - se as prestações não forem pontualmente pagas, toda vez que deste modo se achar estipulado o pagamento. Neste caso, o recebimento posterior da prestação atrasada importa renúncia do credor ao seu direito de execução imediata;

IV - se perecer o bem dado em garantia, e não for substituído;

V - se se desapropriar o bem dado em garantia, hipótese na qual se depositará a parte do preço que for necessária para o pagamento integral do credor.

§ 1º Nos casos de perecimento da coisa dada em garantia, esta se sub-rogará na indenização do seguro, ou no ressarcimento do dano, em benefício do credor, a quem assistirá sobre ela preferência até seu completo reembolso.

§ 2º Nos casos dos incisos IV e V, só se vencerá a hipoteca antes do prazo estipulado, se o perecimento, ou a desapropriação recair sobre o bem dado em garantia, e esta não abranger outras; subsistindo, no

A referência à falta de pagamento de toda a dívida ou de parte dela não traz inovação. O parágrafo único do artigo 29 do Decreto-lei nº 70, de 1966, já dispunha que “A falta de pagamento do principal, no todo ou em parte, ou de qualquer parcela de juros, nas épocas próprias, bem como descumprimento das obrigações constantes do artigo 21, importará, automaticamente, salvo disposição diversa do contrato de hipoteca, em exigibilidade imediata de toda a dívida”.

Com efeito, somente o pagamento integral da dívida afasta a mora. Afinal, nos termos do artigo 314 do Código Civil, “Ainda que a obrigação tenha por objeto prestação divisível, não pode o credor ser obrigado a receber, nem o devedor a pagar, por partes, se assim não se ajustou”, preceito que se reforça no artigo 336 do Código Civil, segundo o qual “Para que a consignação tenha força de pagamento, será mister concorram, em relação às pessoas, ao objeto, modo e tempo, todos os requisitos sem os quais não é válido o pagamento”.

É oportuno registrar que, em se tratando de prestações periódicas garantidas por hipoteca em que se verifique o inadimplemento em relação a prestações vencidas, a purgação da mora será alcançada com o pagamento das prestações vencidas acrescidas dos acréscimos devidos, não sendo necessário o pagamento das prestações vincendas. No regime anterior, como se comentou acima, havia a previsão literal no parágrafo único do artigo 29 do Decreto-lei nº 70, de 1966, de “exigibilidade imediata de toda a dívida”, mas o dispositivo legal não era interpretado literalmente, exigindo-se apenas o pagamento das parcelas vencidas (aí incluídos os débitos para com a Fazenda Pública e os prêmios de seguro) acrescidas das despesas da Execução Extrajudicial e dos honorários do Agente Fiduciário – que na sistemática anterior era quem conduzia os atos de cobrança e de leilão do imóvel -, além dos encargos contratuais<sup>8</sup>.

#### 5.2.2. Destinatários da intimação para purgação da mora

Segue o dispositivo prevendo que “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”. Há aqui inovação em relação ao procedimento anterior.

O § 1º do artigo 31 do Decreto-lei nº 70, de 1966, só previa a intimação do devedor. Agora, além do devedor, devem ser intimados o terceiro que tenha prestado a garantia, se a garantia não foi oferecida pelo próprio devedor. O dispositivo faz referência, ainda, a seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos, descendo a um casuísmo excessivo. Obviamente, se o devedor for incapaz,

---

caso contrário, a dívida reduzida, com a respectiva garantia sobre os demais bens, não desapropriados ou destruídos.

<sup>8</sup> Como bem observava VASCONCELLOS, Pedro. Execução extrajudicial e judicial do crédito hipotecário no sistema financeiro da habitação. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1976, p. 36. Esta conclusão, que decorria da interpretação sistemática do Decreto-lei nº 70, de 1966, estava explicitada no artigo 20 da Resolução nº 8/70 da Diretoria do Banco Nacional de Habitação (“RD nº 8/70”).

seus representantes legais serão os destinatários da intimação e, se for pessoa jurídica, o administrador investido de poderes de representação legal será, na prática, o receptor da intimação.

Preocupa especialmente a referência a “procuradores regularmente constituídos”. Estaria o dispositivo legal se referindo, simplesmente, a mandatário que tenha atuado na celebração do negócio jurídico em representação negocial do devedor ou do garantidor, em nome e por conta dele, ou estaria se referindo, também, a assessores legais? Em contratos empresariais complexos, é comum haver a previsão de cláusulas dispendo sobre a notificação das partes contratantes e de seus advogados, destinatários de uma via em cópia, não porque atuem em representação negocial, mas como assessores legais.

A finalidade pretendida pela lei é dúbia. Se o objetivo era o de alcançar sobre os mandatários, melhor seria ter utilizado o termo “mandatário”, que é o empregado pelo Código Civil ao se referir ao representante negocial (artigos 653 e seguintes). O termo “procurador” é utilizado pelo Código de Processo Civil para se referir ao advogado, cuja atuação é necessária para conferir capacidade postulatória ao seu cliente (artigo 103).

Como a finalidade da lei é dúbia, até que sobrevenha orientação jurisprudencial que a esclareça, é recomendável que o credor busque a intimação não apenas do devedor e do garantidor, mas, também, de seus assessores legais se o instrumento contratual previr expressamente que as notificações destinadas às partes contratantes devem ser entregues, em cópia, a seus assessores legais, dado que é possível que se venha a alegar que haveria no texto legal convergência com a disposição contratual. No entanto, se o instrumento contratual não trouxer semelhante previsão, não se vislumbra motivo para que o advogado da parte contratante também seja intimado, mesmo porque não será dado a ele escolher, *sponte sua*, que atitude adotar diante da oportunidade de purgação da mora.

### 5.2.3. Formas da intimação e possibilidade de intimação por edital

O § 1º do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023, exige que o devedor e o garantidor sejam “intimados pessoalmente” remetendo ao artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, “no que couber”.

Isso significa que a intimação pode ser efetivada “por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos)”, conforme o § 3º do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 1997.

Além disso, é possível promover a intimação similarmente à citação por hora certa, conforme prevê o § 3º-A do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 1997: “Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o

serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)”, podendo tal intimação ser promovida na pessoa do porteiro do condomínio edilício ou “outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso”, como é o caso dos condomínios edilícios de fato (§ 3º-B do artigo 26).

Se a intimação pessoal se mostrar inviável, resta a possibilidade da intimação ficta por edital, observando o disposto no § 4º do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 1997: “Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital”.

A atual redação do referido § 4º foi alterada pela Lei nº 14.711, de 2023, trazendo maior rigor na intimação por edital. A redação anterior previa a publicação de editais “em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária”. Agora, exige-se publicação “em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária”. No regime anterior, as publicações poderiam ocorrer em jornais diferentes, desde que todos estivessem entre os de maior circulação local. Agora, a lei exige que as publicações sejam efetivadas no jornal de maior circulação local.

Note-se que a intimação pessoal se mostra inviável se o intimando se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível. É preciso separar duas situações: a do intimando se encontrar em local ignorado ou incerto e a do intimando se encontrar em local inacessível.

Encontrar-se em local ignorado ou incerto significa não ser encontrado no endereço – físico ou eletrônico – previsto no instrumento contratual. Neste ponto, o procedimento extrajudicial segue o mesmo passo do processo jurisdicional.

Um dos deveres elementares de uma parte no processo jurisdicional é informar ao juízo o endereço em que receberá intimações, assim como qualquer alteração, temporária ou definitiva (inciso V do artigo 77 do Código de Processo Civil).

No procedimento extrajudicial, o mesmo dever se colhe do § 4º-A do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 1997. Daí porque dispõe o § 4º-B do mesmo artigo que “Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço

que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia”.

Encontrar-se em local inacessível significa “aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação” ou “aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação”, conforme o § 4º-C do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 1997.

#### 5.2.4. Agente condutor do procedimento extrajudicial

Prossegue o § 1º do artigo 9º definindo que o procedimento será conduzido pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel hipotecado. Supera-se, assim, o modelo anterior que previa a atuação de um agente fiduciário (artigo 30 do Decreto-lei nº 70, de 1966), promovendo-se nítida convergência com o modelo que já era adotado na execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514, de 1997. A inovação é bem-vinda. A atuação de delegatário do Poder Público confere maior credibilidade do procedimento e a convergência entre os diversos procedimentos de execução extrajudicial de créditos imobiliários contribui para a clareza do desenho procedimental perante a sociedade.

#### 5.2.5. Prazo para purgação da mora

O prazo para purgação da mora é de 15 (quinze) dias, observado o disposto no art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, no que couber. Reduziu-se o prazo para purgação da mora, que no regime anterior era de 20 (vinte) dias (§ 1º do artigo 31 do Decreto-lei nº 70, de 1966). A inovação é bem-vinda por promover maior coerência entre os procedimentos de execução extrajudicial de créditos imobiliários, dado que na sistemática da Lei nº 9.514, de 1997, o prazo para purgação da mora já era de 15 (quinze) dias.

#### 5.3. Início da execução extrajudicial

A não purgação da mora no prazo estabelecido no § 1º do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023, autoriza o “início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária por meio de leilão público”.

Por rigor lógico, haveria que se reconhecer que o procedimento se iniciou antes, com a intimação para purgar a mora. De toda forma, *legem habemus*: segundo a sistemática da lei, o procedimento de execução extrajudicial só se inicia com a não purgação da mora pelo devedor ou pelo garantidor.



Também por rigor lógico, em coerência com o ordenamento jurídico brasileiro, haveria que se falar em praça e não em leilão para se referir à oferta do bem imóvel ao público. De qualquer forma, a referência a leilão é antiga e foi mantida pela lei.

Pela sistemática legal, a primeira providência a ser adotada no procedimento se execução extrajudicial é a averbação do início do procedimento na matrícula do imóvel, o que depende de requerimento do credor ao oficial do registro de imóveis, providência essa a ser adotada nos 15 (quinze) dias seguintes ao término do prazo estabelecido para a purgação da mora.

A sistemática anterior não fazia depender de requerimento do credor o prosseguimento do itinerário executivo. Nos termos do *caput* do artigo 32 do revogado Decreto-lei nº 70, de 1966, “Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário *estará de pleno direito autorizado* a publicar editais e a efetuar no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado”.

A lógica da inovação parece estar associada a imprimir uma maior racionalidade ao fluxo de pagamento de emolumentos ao oficial de registro de imóveis, sabendo-se que o oficial será impulsionado pelo prévio pagamento dos emolumentos: primeiro, custeia-se apenas a intimação para purgação da mora, que pode ser frutífera, dispensando as etapas seguintes; não sendo frutífera a oportunidade de purgação da mora, custeia-se a etapa seguinte, mais onerosa, do leilão.

Caso o credor deixe de providenciar a averbação do início da execução extrajudicial, caberá ao oficial de registro de imóveis reconhecer a preclusão temporal e arquivar o procedimento, sem prejuízo de que o credor busque a satisfação do seu crédito, seja novamente pela via extrajudicial, promovendo nova intimação do devedor e do garantidor, seja pela via judicial.

Caso o credor providencie a averbação, da data em que ela foi efetivada se inicia a contagem do prazo de 60 (sessenta) dias para que o credor promova a praça – ou, como quer a lei, o leilão, podendo ser adotado o meio eletrônico.

### 5.3.1. Leilão Público

A exigência de realização de leilão público – embora fosse o caso de falar em praça e não em leilão, se fosse seguida a sistemática processual civil - deixa implícitos alguns requisitos formais mínimos, previstos no Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932. Do mencionado diploma legal destacam-se dois aspectos principais: o de que o leilão deve ser conduzido por leiloeiro público (artigo 19), e o de que o leilão só poderá ser realizado após a publicação do anúncio da oferta (edital), por três vezes, no mesmo jornal, contendo descrição clara do imóvel e das condições em que os lances serão aceitos, sob pena de nulidade (artigo 38).

### 5.4. Intimação sobre a efetivação do leilão

O devedor e o garantidor têm o direito de acompanhar o leilão, como reflexo da garantia fundamental do contraditório, que, embora tenha sede processual, por sua relevância se reflete no procedimento desta autotutela processualizada.

Seguindo a trilha de julgados do Superior Tribunal de Justiça, que exigiam a intimação pessoal sobre as datas dos leilões apesar do silêncio da lei<sup>9</sup>, o legislador de 2023 decidiu prestigiar ao máximo esse direito de acompanhar o leilão exigindo que o devedor e o garantidor sejam comunicados das datas, dos horários e dos locais dos leilões por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato ou posteriormente fornecidos, inclusive ao endereço eletrônico, por força do § 4º do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023.

Impõe-se, assim, disciplina mais rigorosa que a prevista no Decreto-lei nº 70, de 1966, que não previa a necessidade de intimação pessoal sobre as datas dos leilões, satisfazendo-se com a ciência presumida que decorria da publicação dos editais.

#### 5.5. O valor do lance mínimo e a possibilidade de dois leilões

Seguindo tradicional sistemática, pode haver ou não dois leilões, a depender do valor do maior lance no primeiro leilão. O objetivo desta sistemática é, ponderando os bens e interesses do credor e do devedor, tentar satisfazer o credor da maneira menos onerosa possível ao devedor e ao garantidor, impedindo que o imóvel seja alienado por preço abaixo do seu valor a menos que isso se mostre inevitável.

Daí porque o § 5º do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023, dispõe que, 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 – no que se segue, simplesmente, o disposto no artigo 1.484 do Código Civil, segundo o qual “ É lícito aos interessados fazer constar das escrituras o valor entre si ajustado dos imóveis hipotecados, o qual, devidamente atualizado, será a base para as arrematações, adjudicações e remições, dispensada a avaliação” - ou ao valor de avaliação realizada pelo órgão público competente para cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos – ou seja, o ITBI, cuja possibilidade de instituição pelo Município ou pelo Distrito Federal é prevista no inciso II do artigo 156 da Constituição da República -, o que for maior, o segundo leilão será realizado nos 15 (quinze) dias seguintes.

---

<sup>9</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 36.383/SP. Ubiratan Rodrigues Braga e Nossa Caixa – Nosso Banco S/A. Relator Ministro Demócrito Reinaldo. 22 de setembro de 1993. Disponível em <[www.stj.gov.br](http://www.stj.gov.br)>. Acesso em 18 jan. 2024; Recurso Especial nº 37.792/RJ. Caixa Econômica Federal e Renata de Oliveira Alonso. Relator Ministro Milton Luiz Pereira. 22 de março de 1995. Disponível em <[www.stj.gov.br](http://www.stj.gov.br)>. Acesso em 18 jan. 2024; Recurso Especial nº 417.955/SC. Caixa Econômica Federal e Valdete dos Santos Bussolo e cônjuge. Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. 24 de setembro de 2002. Disponível em <[www.stj.gov.br](http://www.stj.gov.br)>. Acesso em 18 jan. 2024; Recurso Especial nº 547.249/RS. Banco Santander Meridional S/A e Caixa Econômica Federal e Matthias Mickenhagen e outro. Relator Ministro César Asfor Rocha. 4 de novembro de 2003. Disponível em <[www.stj.gov.br](http://www.stj.gov.br)>. Acesso em 18 jan. 2024.

O valor estabelecido para o lance mínimo, 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, põe fim a controvérsia sobre o valor a ser aceito.

Com efeito, o lance mínimo estabelecido no Decreto-lei nº 70, de 1966, não era o do valor de aquisição do imóvel, nem o seu valor atual (consideradas eventuais valorizações ou desvalorizações), mas, tão-somente, o do saldo devedor (englobadas nesta expressão todas as dívidas e despesas), ponto em que se alinhava com o artigo 6º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971 (execução judicial dos créditos hipotecários vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação).

Quanto a este dispositivo, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se dividia: as Turmas de Direito Público tendiam a aceitar a irrestrita aplicação do artigo 6º da Lei nº 5.741, de 1971, ao passo que as Turmas de Direito Privado tendiam a exigir a prévia avaliação do bem objeto da execução.

Na época, propôs-se, *de lege ferenda*, “uma saída conciliatória: a adoção, como valor do lance mínimo, do valor pelo qual o bem foi adquirido, devidamente atualizado, prevendo-se que deverá ocorrer uma prévia avaliação na época da Execução se as circunstâncias indicarem uma significativa alteração no valor de mercado do imóvel, sob pena de nulidade da Execução”<sup>10</sup>.

A saída adotada pela lei foi na direção proposta, com a vantagem adicional de adotar critérios simples, práticos e previsíveis.

E, ainda na linha da tradicional sistemática processual, dispõe o § 6º do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023, que se revelando inevitável a alienação do imóvel abaixo de seu valor, passar-se-á a prestigiar em maior medida o interesse do credor no segundo leilão, em que será aceito valor menor do que o do imóvel. Mas, ainda assim, os interesses do devedor e do garantidor são prestigiados em alguma medida com a previsão de que neste 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 (o “referencial mínimo”), 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.

## 5.6. Destino do imóvel na ausência de lances válidos

A sistemática anterior nada dispunha sobre a hipótese se não se constatarem lances válidos nos leilões. No silêncio da lei, sustentou-se a aplicação analógica da

---

<sup>10</sup> Sobre a controvérsia, consulte-se MARTINS, Samir José Caetano. Execuições extrajudiciais de créditos imobiliários. Rio de Janeiro: Espaço Jurídico, 2006, p. 142 a 147.

primeira parte do artigo 7º da Lei nº 5.741, de 1971, possibilitando ao credor a adjudicação do imóvel<sup>11</sup>.

O § 6º do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023, espancou qualquer dúvida prevendo expressamente o desfecho para tal hipótese: caso o lance oferecido no segundo leilão não seja igual ou superior ao referencial mínimo estabelecido no referido § 6º, o credor terá a faculdade de escolher entre

- (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, 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 o § 11 do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023, e a obrigação a que se refere o § 8º do mesmo artigo (entrega da quantia excedente do valor da dívida e de seus consectários ao hipotecante); 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 (o valor previsto no § 6º do artigo 9º), dispensado novo leilão, hipótese em que o credor hipotecário ficará investido, por força de 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.

A sistemática legal põe fim a dúvidas sobre o desfecho do procedimento de execução extrajudicial no caso de ausência de lances válidos e é mais prática do que a adoção de soluções idealmente mais equânimes, mas praticamente mais complexas, lentas e onerosas – e, por isso mesmo, menos interessantes de serem adotadas, especialmente para a solução de conflitos de interesse de massa - como o pacto marciano, que exigiria, caso o credor desejasse adquirir a propriedade do imóvel, uma avaliação do imóvel na época de sua aquisição pelo credor<sup>12</sup>.

Se o lance para arrematação do imóvel superar o valor da totalidade da dívida, acrescida das despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões, a quantia

---

<sup>11</sup> MARTINS, Samir José Caetano. Execuções extrajudiciais de créditos imobiliários. Rio de Janeiro: Espaço Jurídico, 2006, p. 147.

<sup>12</sup> “Configuram-se, portanto, notas marcantes do pacto marciano a aquisição da propriedade plena da coisa objeto da garantia pelo credor e a aferição de seu justo valor. Esta última envolve, de um lado, aspecto procedimental (avaliação do bem por terceiro imparcial ou por comum acordo das partes), e, de outro, aspecto temporâneo (avaliação deverá se dar necessariamente no momento da aquisição da coisa) e que terá, como possíveis efeitos, (a) a extinção da obrigação sem que nada mais seja devido, quando o valor do bem equivaler ao da dívida, ou nos casos de perdão legal; (b) o abatimento do valor do bem no montante da dívida, permanecendo o devedor obrigado pelo restante e (c) a obrigação de o credor restituir o *superfluum* (valor do bem que excede o da dívida) ao devedor ou ao terceiro que tenha oferecido o bem em garantia” (MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. Pacto comissório e pacto marciano no sistema brasileiro de garantias. Rio de Janeiro: Processo, 2017, p. 280).

excedente será entregue ao hipotecante – ao até então proprietário do imóvel dado em garantia, que pode ser devedor ou terceiro garantidor, conforme o caso – no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da efetivação do pagamento do preço da arrematação.

#### 5.7. Possibilidade de remição

O devedor ou o garantidor podem evitar a alienação do imóvel exercendo 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, conforme o § 7º do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023.

O preceito encontra paralelo no artigo 826 do Código de Processo Civil (“Antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios”).

Não há aqui uma novidade. O artigo 34 do Decreto-lei nº 70, de 1966, já previa a possibilidade de o devedor “qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito”.

#### 5.8. Perdão legal

Dispõe o § 10 do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023, que, 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 despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões, 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).

Trata-se de hipótese que a doutrina designa como perdão legal, que já encontrava nos §§ 5º e 6º do artigo 27 da Lei nº 9.514, de 1997. Neste sentido observa Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho que o preceito é “atento à função social e ao direito à moradia”, sendo certo que “a *ratio* do perdão legal se volta à tutela do vulnerável nos contratos de financiamento imobiliário. Cuida-se de instrumentos de aquisição de bem voltados à realização de valores existenciais, de importância superlativa no desenvolvimento da personalidade humana dos que nele habitam”<sup>13</sup>.

Para os casos que especifica (operações de financiamento para a aquisição ou a construção de imóvel residencial do devedor, excetuadas aquelas compreendidas no sistema de consórcio), a sistemática atual encerra discussão que se instalara sobre a

---

<sup>13</sup> Pacto comissório e pacto marciano no sistema brasileiro de garantias. Rio de Janeiro: Processo, 2017, p. 262 e 265.

possibilidade de cobrança do saldo remanescente (discutia-se se era possível a cobrança do remanescente com fundamento no § 2º do artigo 32 do Decreto-lei nº 70, de 1966, ou se teria havido revogação tácita do referido dispositivo pelo artigo 7º da Lei nº 5.741, de 1971, que veda tal cobrança na execução hipotecária judicial)<sup>14</sup>, adotando solução mais favorável ao devedor.

#### 5.9. Ata Notarial de Arrematação

O § 11 do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023, prevê que, 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 conterá 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.

O dispositivo legal parece carecer de regulamentação infralegal pelas Corregedorias Gerais de Justiça, dado que será necessário prever exatamente como se dará o procedimento de distribuição entre os tabeliões de notas.

A previsão da ata notarial de arrematação vem ocupar o lugar da carta de arrematação que era prevista no artigo 37 do Decreto-lei nº 70, de 1966.

A inovação é bem-vinda. A carta de arrematação constituía documento de confecção muito mais complexa, pois necessitava ser “assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário, e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas”, e, ainda, do devedor, se estivesse presente, exigindo-se, ainda, que, caso da carta não constasse a assinatura do devedor, que nela fosse consignada a “constatação de sua ausência ou de sua recusa em subscrevê-la”.

#### 5.10. Desocupação do imóvel

Aplicam-se à execução extrajudicial de créditos hipotecários as disposições previstas na Lei nº 9.514, de 1997, que dispõe sobre as execuções extrajudiciais de créditos garantidos por alienação fiduciária 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 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.

---

<sup>14</sup> Sobre a controvérsia: MARTINS, Samir José Caetano. Execuções extrajudiciais de créditos imobiliários. Rio de Janeiro: Espaço Jurídico, 2006, p. 150 a 153.

A remissão ao procedimento da execução extrajudicial de créditos garantidos por alienação fiduciária, de que cuidam os dispositivos referidos da Lei nº 9.514, de 1997, ocupa o lugar dos §§ 2º e 3º do artigo 37 e do artigo 38 do Decreto-lei nº 70, de 1966, que previam o ajuizamento de ação de imissão na posse e a fixação de uma taxa mensal de ocupação a ser paga pelo devedor até a desocupação do imóvel.

A inovação é bem-vinda, considerando que a sistemática da Lei nº 9.514, de 1997, é mais detalhada, conferindo maior segurança jurídica aos envolvidos.

#### 5.11. Pagamento de impostos e de laudêmio

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 de enfiteuse, do laudêmio, conforme prevê o § 14 do artigo 9º da Lei nº 14.711, de 2023.

O preceito não tem ar de novidade. No que se refere ao imposto, sabe-se que a Lei de Registros Públicos impõe ao oficial de registro o cuidado com os interesses fazendários (o artigo 289 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, prevê que “No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício”); que o § 2º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, prevê que “O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição” e que o Código Tributário Nacional responsabiliza os oficiais de registro que descumpram esse dever (o artigo 134 do CTN dispõe que “Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis: (...) VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício”. E, no que se refere ao laudêmio, devido na transferência do domínio útil de imóveis onerados com enfiteuse (artigo 686 do Código Civil de 1916), sabe-se que o mesmo cuidado é observado.

## 6. Conclusão

O marco legal de garantias trouxe diversas alterações no procedimento de execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, prestigiando em maior medida os interesses do devedor e do terceiro garantidor e promovendo uma convergência com o procedimento previsto na Lei nº 9.514, de 1997.

Embora a estrutura geral tenha sido mantida (intimação concedendo oportunidade de purgação da mora e, em caso negativo, um leilão extrajudicial sujeito a

lance mínimo, e, em caso de insucesso, novo leilão), as diversas inovações promovidas alteram a prática do manejo das execuções extrajudiciais.

Destacam-se as seguintes inovações: campo de aplicação mais largo, estendendo-se a qualquer crédito garantido por hipoteca; substituição da figura do agente fiduciário pelo oficial de registro de imóveis; previsões legais mais rigorosas para a intimação com o objetivo de oportunizar a purgação da mora; diminuição do prazo para purgação da mora; previsão de intimação pessoal do devedor e do garantidor sobre as datas dos leilões; aumento do valor do lance mínimo; previsão clara do destino do imóvel na ausência de lances válidos após os dois leilões e previsão do perdão legal do saldo remanescente.