

Anulação da consolidação da propriedade fiduciária: Como? E agora?

Rafael Paiva Nunes

Resumo:

O presente artigo analisa as complexas questões jurídicas decorrentes da anulação da consolidação da propriedade fiduciária de bens imóveis, um tema de crescente relevância no direito imobiliário brasileiro. A partir de uma análise aprofundada da Lei nº 9.514/1997, da doutrina e da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o estudo investiga as principais hipóteses de nulidade do procedimento de consolidação, com especial enfoque nos vícios de intimação do devedor fiduciante. Examina-se, em detalhe, os efeitos jurídicos da anulação, como a reativação do contrato de mútuo, a controvérsia sobre a incidência de encargos moratórios durante o período de litigiosidade e a responsabilidade civil do credor fiduciário e do oficial de registro de imóveis. Por fim, o artigo propõe um conjunto de boas práticas e reformas legislativas destinadas a prevenir litígios, promover a segurança jurídica e equilibrar os interesses das partes envolvidas, destacando a importância da conciliação extrajudicial como mecanismo de solução de conflitos.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária, Consolidação da Propriedade, Nulidade, Intimação, Efeitos Jurídicos, Responsabilidade Civil, Conciliação.

1. Introdução

A alienação fiduciária de bem imóvel, introduzida pela Lei nº 9.514/1997, representa um dos pilares do mercado de crédito imobiliário no Brasil, oferecendo um mecanismo de execução de garantia extrajudicial que se destaca pela celeridade [1]. Por meio deste instituto, o devedor (fiduciante) transfere ao credor (fiduciário) a propriedade resolúvel de um imóvel como garantia de um financiamento. Em caso de inadimplemento, o credor pode consolidar a propriedade em seu nome e, subsequentemente, promover o leilão do bem para a satisfação do seu crédito [2].

Embora eficiente, a execução da garantia fiduciária é um procedimento formal que exige a observância estrita de requisitos legais, cuja inobservância pode acarretar a nulidade da consolidação da propriedade. Dentre estes requisitos, a intimação pessoal do devedor para purgar a mora é condição essencial de validade, representando uma manifestação do princípio do devido processo legal na esfera das relações privadas [2].

Ocorre que um número crescente de demandas judiciais tem questionado a regularidade desses procedimentos, resultando na anulação da consolidação da propriedade por vícios

formais, notadamente a ausência de intimação válida. Tal cenário suscita questões de alta complexidade jurídica e de grande impacto prático:

- Uma vez anulada a consolidação, o contrato de financiamento é automaticamente reativado?
- Qual o status jurídico das partes e do imóvel após a decisão anulatória?
- Como deve ser calculado o saldo devedor, especialmente em relação aos encargos moratórios incidentes durante o período em que o contrato esteve extrajudicialmente rescindido?
- Qual o destino de eventuais leilões realizados e dos direitos de terceiros arrematantes de boa-fé?
- De quem é a responsabilidade pelos danos decorrentes de erros no procedimento?

O presente artigo dedica-se a analisar essas questões sob uma ótica acadêmica e normativa, direcionando-se a advogados, magistrados, registradores e demais profissionais do direito. Serão examinados os fundamentos legais do instituto, as principais hipóteses de nulidade, os efeitos jurídicos da anulação, a jurisprudência consolidada dos tribunais superiores e as responsabilidades civis do credor e do oficial de registro. Ao final, serão propostas medidas preventivas e de aprimoramento legislativo para mitigar a litigiosidade e conferir maior segurança jurídica ao sistema.

2. O Procedimento de Consolidação da Propriedade na Lei nº 9.514/1997

A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, disciplinada pelos artigos 22 a 33 da Lei nº 9.514/1997, consiste em um negócio jurídico no qual o devedor fiduciante, ao contratar um financiamento, transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do imóvel objeto da garantia. A propriedade plena retorna ao patrimônio do devedor com a quitação integral da dívida. Contudo, em caso de inadimplemento, a lei faculta ao credor um procedimento extrajudicial para consolidar a propriedade em seu nome e, assim, promover a alienação do bem para satisfazer seu crédito.

O rito de execução da garantia está detalhado no artigo 26 da referida lei. Uma vez vencida a dívida e não paga, o credor deve requerer ao Oficial do Registro de Imóveis competente a intimação do devedor para, no prazo de 15 dias, purgar a mora. A purgação da mora compreende o pagamento das prestações vencidas e das que se vencerem até a data do pagamento, acrescidas de juros, multas, encargos contratuais e legais (como tributos e despesas de condomínio), além das despesas de cobrança e intimação [3].

A lei determina que a intimação seja realizada pessoalmente ao fiduciante, seu representante legal ou procurador, pelo oficial do Registro de Imóveis, que pode delegar a diligência a um oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio do devedor. A intimação por correspondência com aviso de recebimento (AR) também é admitida [4]. Apenas em último caso, se houver suspeita de

ocultação, poderá ser feita a intimação por hora certa, ou se o devedor se encontrar em local incerto e não sabido, a lei autoriza a intimação por edital, publicado por três dias em jornal de grande circulação [5].

Decorrido o prazo de 15 dias sem a purgação da mora, o oficial do registro certificará o fato e, mediante o pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e, se for o caso, do laudêmio, averbará na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário em até 30 dias contados do final do prazo para purgação da mora[6].

Em maio de 2025, o Conselho Nacional de Justiça estabeleceu um novo parâmetro para o procedimento de execução extrajudicial na alienação fiduciária de imóveis residenciais. A partir de provocação formulada pela ABRADEB (Associação Brasileira de Defesa de Consumidores Bancários), o CNJ determinou que os Cartórios de Registro de Imóveis passem a incluir, nas intimações destinadas à constituição em mora do devedor fiduciante, referência expressa à possibilidade de regularização do débito em até 45 dias, quando se tratar de financiamento habitacional. A medida harmoniza-se com os §§1º e 2º do art. 26-A da Lei nº 9.514/97[7].

Uma vez consolidada a propriedade, o credor tem o prazo de 60 dias para promover o leilão público do imóvel, conforme estabelece o artigo 27 da lei [8].

É fundamental destacar que o procedimento extrajudicial prevê duas intimações essenciais ao devedor:

1. Intimação para purgação da mora: Antes da consolidação, para que o devedor possa quitar o débito e manter o contrato ativo.
2. Intimação sobre os leilões: Após a consolidação, para que o devedor tenha ciência das datas, horários e locais dos leilões, o que lhe permite exercer o direito de preferência na arrematação do bem. [9,10]

A observância rigorosa de cada uma dessas etapas é imperativa para a validade do procedimento. Como adverte a doutrina, qualquer desvio ou vício formal pode comprometer a regularidade da execução extrajudicial, abrindo margem para a sua anulação judicial e a consequente responsabilização dos envolvidos [11].

3. Hipóteses de Nulidade da Consolidação: O Vício na Intimação do Devedor

Dentre os vícios que podem macular o procedimento de execução extrajudicial da garantia fiduciária, a ausência ou o defeito na intimação pessoal do devedor para purgar a mora é, sem dúvida, o mais recorrente e o que mais atrai a atenção do Poder Judiciário. A intimação pessoal é um requisito essencial de validade do ato, pois materializa, na esfera privada, o

princípio constitucional do devido processo legal, assegurando ao devedor a última oportunidade de evitar a perda definitiva do bem.

Por essa razão, a jurisprudência é pacífica em reconhecer que a ausência de uma intimação regular vicia a constituição em mora do fiduciante e, por consequência, acarreta a nulidade da própria consolidação da propriedade. Conforme entendimento do STJ, a ausência de intimação pessoal do devedor para purgar a mora torna nula a averbação, afirmando a Ministra Nancy Andrighi no Resp 1.906.475: "É por este motivo que a intimação por edital para fins de purgação da mora no procedimento de alienação fiduciária de coisa imóvel pressupõe o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor" "[12].

As principais hipóteses de nulidade relacionadas à intimação podem ser sistematizadas da seguinte forma:

Hipótese de Nulidade	Descrição
Ausência de Intimação Pessoal	Ocorre quando o devedor simplesmente não é intimado, ou quando a intimação é realizada por meio diverso do pessoal sem que se justifique a exceção.
Intimação por Edital Prematura	A intimação por edital é medida excepcional, cabível apenas quando o devedor se encontra em local incerto e não sabido. Sua utilização sem o esgotamento prévio de todos os meios razoáveis para a localização do devedor (como a intimação por hora certa) torna o ato nulo. Uma única tentativa frustrada de localização não é suficiente para autorizar o uso do edital.
Vício de Conteúdo na Intimação	A notificação deve conter informações precisas e corretas. Erros substanciais, como a indicação de um credor diverso daquele que detém o crédito fiduciário no momento da notificação, invalidam o ato, pois impedem que o devedor exerça adequadamente seu direito.
Outras Falhas Procedimentais	Incluem o desrespeito aos prazos legais, a ausência de recolhimento do ITBI antes da averbação da consolidação, ou a falta de intimação de todos os coobrigados, como fiadores.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem se posicionado de forma rigorosa na análise desses requisitos. Em decisão paradigmática, a Corte anulou uma consolidação em que a notificação extrajudicial foi emitida pela Caixa Econômica Federal (CEF) antes que esta se tornasse, formalmente, a credora fiduciária. O Ministro Luis Felipe Salomão, relator do caso, ressaltou que "qualquer vício em seu conteúdo é hábil a tornar nulos seus efeitos, principalmente quando se trata de erro crasso" [13].

Em síntese, a jurisprudência distingue duas categorias de nulidade: a nulidade absoluta (ou **ipso iure**), decorrente da inobservância de um pressuposto legal objetivo (como a falta de intimação), e a nulidade relativa, que ocorre quando uma irregularidade procedimental causa prejuízo efetivo ao direito de defesa do devedor. Em ambos os casos, o resultado prático é a desconstituição da consolidação da propriedade, com o retorno das partes ao estado anterior (*status quo ante*).

4. Efeitos Jurídicos da Anulação da Consolidação

O reconhecimento judicial da nulidade da consolidação da propriedade fiduciária produz efeitos *ex tunc*, ou seja, retroage para desfazer o ato viciado e restaurar o estado anterior das coisas (*restitutio in integrum*). As consequências dessa anulação são profundas e afetam tanto a relação contratual entre credor e devedor quanto a situação jurídica do imóvel.

4.1. Reativação do Contrato de Mútuo

O principal efeito da anulação é o restabelecimento do contrato de mútuo com garantia de alienação fiduciária. A consolidação da propriedade em nome do credor opera como uma condição resolutiva do contrato; se essa condição é implementada de forma viciada e, posteriormente, anulada, entende-se que a resolução contratual não se aperfeiçoou. O vínculo obrigacional entre as partes, portanto, é reativado.

Essa reativação é análoga ao que ocorre quando o devedor purga a mora dentro do prazo legal. O artigo 26, § 5º, da Lei nº 9.514/1997 estabelece que, "purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária" [14]. Por simetria, a anulação judicial da consolidação também tem o condão de convalidar o contrato, que volta a vigor nos termos originalmente pactuados.

Na prática, os tribunais têm assegurado ao devedor a oportunidade de regularizar sua situação e, declarada a nulidade da consolidação, deve-se devolver ao devedor o prazo para purgação da mora e a possibilidade de restauração do contrato de financiamento. Essa medida prestigia o princípio da conservação dos negócios jurídicos e evita o enriquecimento sem causa do credor.

4.2. Restituição da Posse e a Questão de Terceiros

Um efeito correlato à reativação do contrato é a restituição da posse direta do imóvel ao devedor fiduciante. Caso o credor, após a consolidação, tenha obtido a imissão na posse do bem, o que é facultado pelo artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, ele deverá desocupá-lo e devolvê-lo ao devedor.

A situação se torna mais complexa quando o imóvel já foi alienado a terceiros em leilão extrajudicial. A anulação da consolidação, por ser o ato originário, contamina todos os atos subsequentes, inclusive o leilão e a arrematação. Em regra, o terceiro arrematante, ainda que de boa-fé, perde a propriedade do imóvel, pois adquiriu um bem de quem não era o legítimo proprietário (a non domino). Nesse caso, o terceiro lesado terá o direito de buscar o ressarcimento integral dos valores pagos e de eventuais perdas e danos, em ação regressiva contra o credor fiduciário, que foi o responsável pela alienação viciada.

Efeito da Anulação	Descrição	Fundamento Legal/Jurisprudencial
Reativação do Contrato	O contrato de financiamento volta a vigor, considerando-se que a resolução extrajudicial não se aperfeiçoou.	Art. 26, § 5º, da Lei 9.514/97 (por analogia); Princípio da Conservação dos Negócios Jurídicos.
Cancelamento do Registro	A averbação da consolidação da propriedade em nome do credor é cancelada na matrícula do imóvel.	Efeito ex tunc da decisão anulatória.
Restituição da Posse	O devedor fiduciante é reintegrado na posse direta do imóvel.	Consequência lógica da anulação e da reativação do contrato.
Anulação de Atos Subsequentes	Eventuais leilões e arrematações realizados após a consolidação viciada são também anulados.	Princípio de que o acessório segue o principal.
Direito de Regresso do Terceiro	O arrematante de boa-fé tem direito a ser indenizado pelo credor fiduciário.	Arts. 186 e 927 do Código Civil.

4.3. A Controvérsia sobre o Saldo Devedor e os Encargos Moratórios

Uma das questões mais controvertidas que surgem com a anulação da consolidação diz respeito à definição do saldo devedor, especialmente no que tange aos encargos moratórios (juros, multa, etc.) incidentes durante o período em que o contrato esteve formalmente rescindido, ou seja, entre a data da consolidação anulada e a decisão judicial que a desconstituiu.

De um lado, uma interpretação estritamente contratualista poderia sustentar que, com a reativação do contrato, a mora do devedor nunca deixou de existir, de modo que todos os encargos pactuados para o período de inadimplência seriam devidos. Essa visão, contudo, leva a uma situação de manifesta iniquidade, pois penaliza o devedor por um atraso prolongado por um ato nulo praticado pelo próprio credor.

De outro lado, pautando-se pelos princípios da boa-fé objetiva (art. 422 do CC), da vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) e pela proteção ao consumidor (art. 51, IV, do CDC), tem-se que buscar soluções mais equitativas. Impor ao devedor a totalidade dos encargos de um período litigioso, no qual ele por vezes esteve inclusive privado da posse do imóvel, seria o mesmo que premiar a conduta irregular do credor.

A Lei 9.514/97 **não disciplina de forma expressa a hipótese de anulação da consolidação** da propriedade fiduciária, sendo que essa lacuna precisa ser **suprida pela jurisprudência**, e não encontramos no judiciário discussões para tratar de soluções casuísticas, que envolveriam:

- Afastamento dos Encargos Moratórios: Defendemos que o mais adequado seria afastar a incidência de juros de mora e multas contratuais durante o período do litígio, por se entender que a demora na solução da dívida não pode ser imputada exclusivamente ao devedor.
- Congelamento do Débito: Poderíamos pensar, também, em "congelamento" do saldo devedor na data em que a consolidação foi indevidamente averbada, permitindo que o devedor purgue a mora pelo valor histórico, apenas com correção monetária.

A solução mais adequada parece ser aquela que pondera as responsabilidades de ambas as partes. Se a nulidade decorreu de culpa exclusiva do credor, é razoável que ele suporte o ônus da demora, afastando-se os encargos moratórios. Se houve concorrência de culpas, uma solução intermediária pode ser adotada. O fundamental é que a decisão judicial ou o acordo entre as partes estabeleça de forma clara e precisa o novo saldo devedor, os critérios de atualização e o prazo para pagamento, viabilizando a efetiva regularização do contrato.

5. A Posição da Jurisprudência

A jurisprudência brasileira, em especial a do Superior Tribunal de Justiça (STJ), tem desempenhado um papel fundamental na conformação do procedimento de execução extrajudicial da garantia fiduciária, consolidando uma orientação marcadamente protetiva dos direitos do devedor. A Corte tem reiteradamente afirmado que a validade da

consolidação da propriedade está condicionada ao estrito cumprimento das formalidades legais, notadamente no que diz respeito à intimação para purgação da mora.

O entendimento pacífico do STJ é de que a intimação pessoal do devedor é imprescindível, e que o recurso à intimação por edital somente se legitima após o esgotamento de todos os meios razoáveis para a localização do fiduciante. A introdução da intimação por hora certa no rito da Lei nº 9.514/1997, por força da Lei nº 13.465/2017, reforçou ainda mais esse entendimento, tornando-a uma diligência obrigatória antes da publicação de editais.

Precedente	Tese Firmada	Implicação Prática
REsp 1.595.832/SC	A notificação extrajudicial que contém erro substancial (como a indicação de um credor incorreto) é nula e não tem o condão de constituir o devedor em mora.	A nulidade da notificação invalida todo o procedimento de consolidação subsequente, devendo ser reaberto ao devedor o prazo para purgação da mora.
REsp 1.906.475/AM	A intimação por edital é medida excepcional e só é válida após o esgotamento das tentativas de intimação pessoal, incluindo a intimação por hora certa.	A utilização prematura do edital, sem a comprovação de que todas as diligências para localizar o devedor foram infrutíferas, acarreta a nulidade do procedimento.
Tema Repetitivo 1095	O rito da Lei nº 9.514/1997 prevalece sobre o Código de Defesa do Consumidor (CDC), desde que cumpridos os requisitos de registro do contrato, inadimplemento e regular constituição em mora do devedor.	Confere segurança jurídica ao procedimento extrajudicial, mas reforça que a sua validade depende da correta constituição em mora, o que remete à necessidade de intimação válida.

A seguir, uma síntese dos principais precedentes do STJ sobre o tema:

A discussão em torno da constituição válida em mora do devedor fiduciante ganhou contornos definitivos no julgamento do Tema Repetitivo nº 1095 do STJ. Como bem observa Giannakos [15], o Tribunal consolidou o entendimento de que, “ausente a comprovação da intimação pessoal do devedor para purgar a mora nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, não se aperfeiçoa a mora nem a possibilidade de consolidação da propriedade”. Tal fixação, segundo o autor, reforça a centralidade da intimação pessoal no equilíbrio contratual e evita que o procedimento extrajudicial de execução seja esvaziado

de garantias mínimas — especialmente nos contratos habitacionais, onde o bem tutelado é, com frequência, o único imóvel da família.

Outro ponto de evolução jurisprudencial diz respeito à possibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade. A jurisprudência sobre a possibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade em um leilão é clara ao estabelecer que, **após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017**, não é mais admitida a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. Em vez disso, é assegurado ao devedor fiduciante apenas o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel, sendo esse entendimento positivado pela Lei nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias), que alterou o artigo 27 da Lei nº 9.514/1997 para permitir expressamente que o devedor quite a dívida até a data do segundo leilão, recuperando o imóvel.

Essa linha jurisprudencial, doutrinária e legislativa demonstra uma clara tendência de fortalecimento das garantias do devedor, buscando um maior equilíbrio na relação contratual e privilegiando a manutenção do contrato e da propriedade em favor do fiduciante, desde que a obrigação seja satisfeita.

6. A Responsabilidade Civil do Credor e do Oficial de Registro

A anulação da consolidação da propriedade por vício procedimental suscita a questão da responsabilidade pelos danos causados ao devedor fiduciante e a eventuais terceiros de boa-fé. A execução extrajudicial é um procedimento complexo que envolve a atuação tanto do credor fiduciário quanto do oficial de registro de imóveis, e a responsabilidade pode ser imputada a ambos, a depender do caso concreto.

6.1. Responsabilidade do Oficial de Registro de Imóveis

Os notários e registradores respondem civilmente por todos os prejuízos que causarem a terceiros por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme estabelece o artigo 22 da Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Cartórios) [16]. Essa responsabilidade é, em regra, subjetiva, exigindo a comprovação de conduta culposa ou dolosa.

No contexto da consolidação da propriedade, a responsabilidade do oficial de registro pode ser configurada em diversas situações, tais como:

- Negligência na intimação: Deixar de realizar as diligências necessárias para a localização do devedor, como a intimação por hora certa, e recorrer prematuramente à intimação por edital.
- Erro na averbação: Efetuar a averbação da consolidação sem a comprovação do cumprimento de todos os requisitos legais, como o recolhimento do ITBI ou a correta intimação do devedor.

- Ação ou omissão em desacordo com a lei: Praticar qualquer ato que viole as formalidades prescritas na Lei nº 9.514/1997 e que resulte em prejuízo para o devedor.

Nesses casos, o devedor lesado pode acionar o oficial de registro para pleitear a reparação por danos materiais (como despesas com o processo, aluguéis, etc.) e morais, decorrentes da angústia e da incerteza geradas pela ameaça de perda do imóvel. Por sua vez, entendemos que o credor lesado, caso a consolidação da propriedade seja anulada por negligência ou imperícia do oficial de registro, pode deste buscar a reparação por seus danos.

6.2. Responsabilidade do Credor Fiduciário

O credor fiduciário, geralmente uma instituição financeira, também pode ser responsabilizado pelos vícios no procedimento, especialmente quando concorre para o erro. A sua responsabilidade pode decorrer tanto de uma falha na relação contratual com o devedor (violação da boa-fé objetiva) quanto de um ato ilícito (nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil).

As hipóteses mais comuns de responsabilização do credor incluem:

- Fornecimento de informações incorretas: Indicar ao cartório um endereço desatualizado do devedor ou omitir informações que poderiam facilitar sua localização.
- Requerimento de consolidação com base em notificação viciada: Prosseguir com a execução mesmo ciente de que a notificação continha erros substanciais (como no caso do credor incorreto, já analisado pelo STJ).
- Conduta contrária à boa-fé: Recusar-se a receber o pagamento oferecido pelo devedor no prazo ou adotar uma postura excessivamente rigorosa e desproporcional.

A responsabilidade do credor é especialmente relevante quando há a arrematação do imóvel por terceiro de boa-fé. Anulado o leilão, o credor terá o dever de indenizar o arrematante por todos os prejuízos sofridos, incluindo a devolução do valor pago com as devidas correções.

Em muitos casos, a responsabilidade é solidária entre o credor e o oficial de registro, cabendo ao lesado acionar ambos. A definição do grau de culpa de cada um será relevante para o exercício do direito de regresso entre eles, mas, perante o devedor, ambos podem ser considerados responsáveis pela reparação integral do dano.

7. Propostas de Boas Práticas e Reformas para a Prevenção de Litígios

A elevada litigiosidade em torno da anulação da consolidação da propriedade fiduciária evidencia a necessidade de aprimoramentos no sistema, tanto na esfera da práxis procedimental quanto no âmbito legislativo. A seguir, são apresentadas algumas propostas de boas práticas e reformas que podem contribuir para a redução de conflitos e para o fortalecimento da segurança jurídica.

7.1. Institucionalização da Conciliação Extrajudicial

Uma das propostas mais promissoras é a criação de uma etapa formal de conciliação extrajudicial, a ser realizada antes da averbação da consolidação da propriedade. Essa medida, defendida por parte da doutrina, poderia ser conduzida pelo próprio oficial de registro de imóveis, que atuaria como um facilitador do diálogo entre credor e devedor [17, 18].

Ao receber o requerimento de intimação, o cartório poderia notificar o devedor não apenas para purgar a mora, mas também para, querendo, agendar uma sessão de mediação ou conciliação. Nessa sessão, as partes poderiam negociar alternativas para a quitação da dívida, como a renegociação do prazo, o abatimento de encargos ou até mesmo a dação do imóvel em pagamento de forma amigável. A implementação dessa etapa, que poderia ser tornada obrigatória por meio de alteração na Lei nº 9.514/1997, teria o potencial de reduzir drasticamente o número de execuções e, consequentemente, de ações anulatórias [19].

7.2. Aprimoramento dos Meios de Comunicação e Intimação

É fundamental que os credores e os cartórios utilizem todos os meios disponíveis para garantir a efetiva ciência do devedor sobre o procedimento de execução. Isso inclui não apenas o cumprimento rigoroso das formalidades legais (intimação pessoal e por hora certa), mas também o uso de canais de comunicação complementares, como e-mail, aplicativos de mensagens e contato telefônico.

Embora a intimação eletrônica, por si só, não substitua a forma prescrita em lei, a sua utilização demonstra a boa-fé do credor e cria um registro adicional de que o devedor foi contatado. A combinação de múltiplos canais de comunicação maximiza as chances de o devedor tomar conhecimento da dívida e das consequências do não pagamento, dificultando futuras alegações de nulidade por falta de intimação.

7.3. Fiscalização e Compliance

Os órgãos de registro, sob a supervisão das Corregedorias-Gerais de Justiça, devem adotar protocolos internos mais rigorosos para a verificação da regularidade do procedimento antes de averbar a consolidação. O oficial de registro deve atuar como um fiscal da

legalidade, recusando o ato se constatar qualquer irregularidade e, se necessário, suscitando dúvida registral para que a questão seja dirimida pelo juízo competente.

Da mesma forma, os credores fiduciários devem investir em programas de compliance e em treinamento para suas equipes de cobrança. A criação de checklists de verificação e a auditoria interna dos procedimentos de execução podem prevenir a ocorrência de erros e demonstrar, em uma eventual discussão judicial, que o credor agiu com a devida diligência e boa-fé.

7.4. Aperfeiçoamento da Legislação

Por fim, uma reforma legislativa pontual poderia trazer maior segurança jurídica ao sistema. Seria de grande valia a inclusão de dispositivos na Lei nº 9.514/1997 para tratar expressamente das consequências da anulação da consolidação, estabelecendo, por exemplo:

- Um prazo claro para a purgação da mora após a anulação judicial.
- Regras objetivas para o cálculo do saldo devedor, definindo quais encargos podem ou não ser cobrados durante o período do litígio.
- A criação de um fundo garantidor ou de um seguro de responsabilidade para cobrir os prejuízos de terceiros arrematantes de boa-fé, o que conferiria maior confiabilidade aos leilões extrajudiciais.

Essas medidas, ao criarem um marco regulatório mais claro e previsível, contribuiriam para reduzir a incerteza e a discricionariedade nas decisões judiciais, pacificando as relações e fortalecendo o instituto da alienação fiduciária.

8. Conclusão

A anulação da consolidação da propriedade fiduciária é um fenômeno jurídico complexo, cujos efeitos se irradiam por toda a relação contratual e imobiliária. A análise da legislação, da doutrina e, sobretudo, da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça revela uma clara tendência de fortalecimento das garantias do devedor, condicionando a eficiência do procedimento extrajudicial à observância estrita do devido processo legal.

O rigor na intimação do devedor, a possibilidade de purgação da mora em momento posterior à consolidação e a busca por soluções equitativas para a definição do saldo devedor são manifestações dessa tendência, que visa equilibrar a celeridade da execução com a proteção de direitos fundamentais, como a moradia e a boa-fé.

Contudo, a prevenção de litígios é sempre o melhor caminho. A adoção de boas práticas, como a institucionalização da conciliação extrajudicial, o aprimoramento dos meios de comunicação e o investimento em compliance, aliada a reformas legislativas pontuais, pode reduzir significativamente a incidência de nulidades e conferir maior previsibilidade e segurança jurídica ao sistema de financiamento imobiliário.

Em última análise, o desafio que se coloca para o direito imobiliário brasileiro é o de conciliar a agilidade e a eficiência da alienação fiduciária com a justiça material e a proteção da dignidade do devedor. A resposta à pergunta "Consolidação da Propriedade Anulada: e agora?" passa, necessariamente, pela construção de soluções jurídicas que sejam, ao mesmo tempo, sólidas, equilibradas e socialmente sensíveis.

Referências

[1] BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 nov. 1997.

[2] PATAH, Priscila A. Consolidação da propriedade fiduciária imobiliária: importância da conciliação extrajudicial como instrumento de prevenção de conflitos. Dissertação (Mestrado em Direito) – Centro Universitário de Araraquara – UNIARA, Araraquara, 2023.

[3] Lei nº 9.514/1997, art. 26, § 1º.

[4] Lei nº 9.514/1997, art. 26, § 3º.

[5] Lei nº 9.514/1997, art. 26, § 4º.

[6] Lei nº 9.514/1997, art. 26, § 7º.

[7] <https://cnbsp.org.br/2025/09/01/artigo-a-possibilidade-de-purga-da-mora-em-ate-45-dias-nos-financiamentos-habitacionais-o-novo-entendimento-do-cnj-a-luz-do-art-26-a-da-lei-9-514-97-por-nathalia-welter/>

[8] Lei nº 9.514/1997, art. 27

[9] SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp 1.447.687/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014.

[10] Lei nº 9.514/1997, art. 27, § 2º-B.

[11] BESSA, Mateus C. B. A. Alienação fiduciária de bem imóvel: questões processuais. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

[12] <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/02082021-Intimacao-do-devedor-fiduciante-por-edital-e-nula-se-nao-forem-esgotados-todos-os-outros-meios-previamente.aspx>

[13] <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Indicacao-errada-do-credor-na-notificacao-afasta-a-constituicao-em-mora-do-devedor-fiduciante.aspx>

[14] Lei nº 9.514/1997, art. 26, § 5º.

[15] GIANNAKOS, Demétrio Beck da Silva. O tema repetitivo nº 1095 do STJ e o debate sobre a "constituição em mora". ANOREG/BR, 2021. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/artigo-o-tema-repetitivo-no-1095-do-stj-e-o-debate-sobre-a-constituicao-em-mora-demetrio-beck-da-silva-giannakos/>.

[16] BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 nov. 1994.

[17] DOMINONI, Rafael B. O acesso à justiça por meio da autocomposição nos contratos com alienação fiduciária de coisa imóvel. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2018.

[18] PATAH, Priscila A. Consolidação da propriedade fiduciária imobiliária: importância da conciliação extrajudicial como instrumento de prevenção de conflitos. Dissertação (Mestrado em Direito) – Centro Universitário de Araraquara – UNIARA, Araraquara, 2023.

[19] DOMINONI, Rafael B. Op. cit.