

INTRODUÇÃO AO MARCO LEGAL DAS GARANTIAS – LEI N° 14.711/2023⁰¹

INTRODUCTION TO THE LEGAL FRAMEWORK FOR GUARANTEES – LAW N° 14.711/2023

Everaldo Augusto Cambler⁰²

Resumo

O artigo procura contextualizar o denominado Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023) no âmbito do sistema jurídico brasileiro. Para tanto, apresenta considerações sobre os princípios regentes dos Direito Reais, bem como sobre os meios de garantias das obrigações. Na sequência, discorre sobre sua tramitação legislativa e os objetivos almejados no aprimoramento das regras de garantia, pondo em destaque alguns aspectos do impacto do Marco Legal das Garantias nos procedimentos legais e no mercado financeiro, mediante a colaboração da ARISP e do IRIB, opinando, a título de conclusão, sobre os aspectos positivos da inovação legislativa.

Palavras-chave: Lei nº 14.711/2023. Garantias. Direitos Reais e Obrigacionais. Inovação legislativa.

Abstract

This article seeks to contextualize the so-called Legal Framework for Guarantees (Law nº 14.711/2023) within the scope of the Brazilian legal system. To this end, it presents considerations on the governing principles of Real Estate Law, as well as on the means of guaranteeing obligations. It then

01 O presente artigo contou com o incentivo do programa de fomento à pesquisa da FUNADESP - Fundação Nacional de Desenvolvimento do Ensino Superior Particular e resultou de palestra ministrada a convite da Escola da Magistratura do Estado de Rondônia – EMERON.

02 Graduado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Mestre e Doutor em Direito pela mesma universidade. Professor assistente doutor do programa de graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, professor e cocoodenador do Curso de Especialização em Direito Imobiliário no curso de especialização em Direito do COGEAE da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Professor Titular da Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo - FADISP dos cursos de Graduação e Pós-Graduação (Mestrado e Doutorado). Sócio do Escritório Arruda Alvim & Thereza Alvim Advocacia e Consultoria Jurídica. ecambler01@gmail.com.

discusses its legislative processing and the objectives sought in improving the guarantee rules, highlighting some aspects of the impact of the Legal Framework for Guarantees on legal procedures and the financial market, through the collaboration of ARISP and IRIB, offering an opinion, by way of conclusion, on the positive aspects of the legislative innovation.

Keywords: Law nº 14.711/2023. Guarantees. Real and Obligational Rights. Legislative innovation.

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo procura contextualizar o denominado Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 - MLG) no âmbito do sistema jurídico brasileiro, dispondo a lei sobre o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias, bem como sobre as medidas extrajudiciais para a recuperação do crédito.⁰³

Esse diploma legal, portanto, convive com outras leis, igualmente "marcos legais de garantias", de suma importância para o alcance da função social do crédito, das obrigações e dos Direitos Reais, que garantem as funções sociais intrínsecas e extrínsecas do contrato.⁰⁴ Dentre esses textos legislativos, podemos citar a Lei nº 9.514/1997, o próprio Código Civil (Lei nº 10.406/2002), a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), o Decreto-Lei nº 911/1969, dentre outros, todos alterados pelo MLG.

O constante aperfeiçoamento das normas relativas ao tratamento do crédito, das garantias e recuperação do crédito mostra-se de enorme utilidade para o aperfeiçoamento das relações sociais, na medida em que possibilita a implementação da ordem econômica constitucional, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, com a finalidade de assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social (art. 170, *caput*, da Constituição Federal).

Deveras, o ordenamento jurídico deve propiciar mecanismos judiciais e extrajudiciais eficientes para a solução dos litígios, em especial aqueles derivados do inadimplemento das obrigações, conducentes, ao mesmo tempo, a uma solução justa e abreviada dos prazos necessários à resolução dos contratos por inexecução das prestações pactuadas, em evidente afronta ao princípio da boa-fé objetiva.

03 Assim prevê o art. 1º da Lei nº 14.711/2023: "Esta Lei dispõe sobre o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias e às medidas extrajudiciais para recuperação de crédito".

04 Sobre os âmbitos intrínseco e extrínseco da função social do contrato, vejam-se meus Comentários ao Código Civil brasileiro, itens 2.2.1 e 2.2.2, p. 11 e seguintes (Vol. III).

Nesse diapasão, por exemplo, lembramos da criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), pela Lei nº 9.514/1997, como alternativa privada ao Sistema Financeiro da Habitação, com dupla finalidade: a) promover o financiamento imobiliário em geral (art. 1º), mediante a circulação de papéis lastreados em créditos imobiliários e b) instituir garantias reais (art. 17) que instrumentalizassem o operador do direito com procedimentos mais céleres na solução do inadimplemento nas operações de financiamento imobiliário.

Inicialmente concebida como garantia real no âmbito do SFI, posterior alteração legislativa (Lei nº 11.481/2007) expressamente considerou a garantia consubstanciada na alienação fiduciária de bens imóveis como não privativa das entidades que operam nesse sistema (§1º, do art. 22, da Lei nº 9.514/1997),⁰⁵ bem como aplicável às obrigações em geral, podendo, inclusive, ser oferecida por terceiros (art. 51 da Lei nº 10.931/2004).⁰⁶

A ampliação de utilização da garantia fiduciária e o sucesso das alternativas extrajudiciais para a recuperação do crédito conduziram à necessidade de um aperfeiçoamento constante do ordenamento jurídico, com a implementação de mecanismos alternativos ou complementares, que dessem resposta às complexas circunstâncias negociais da atualidade.

A implementação desses mecanismos, contudo, deve guardar paridade com os princípios regentes do Direito brasileiro, particularmente aqueles que orientam o surgimento e a implementação das garantias reais: os princípios da taxatividade (*numerus clausus*), da tipicidade (legalidade), da sequela e preferência.

Dessarte, na sequência, discorreremos sobre esses princípios e a respeito da tramitação legislativa do MLG, além de gizarmos os objetivos almejados no aprimoramento das regras de garantia, pondo em destaque alguns aspectos do impacto da Lei nº 14.711/2023 nos procedimentos legais e no mercado financeiro, mediante a colaboração da ARISP e do IRIB, opinando, a título de conclusão, sobre os aspectos positivos da inovação legislativa.

05 Assim prevê o art. 22 da Lei nº 9.514/1997: “§1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena: (...).”

06 O art. 51 da Lei nº 10.931/2004 dispõe: “Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel”.

2. PRINCÍPIOS REGENTES DOS DIREITOS E GARANTIAS REAIS

2.1 Função dos princípios

Como tivemos a oportunidade de evidenciar anteriormente, a “função dos princípios, portanto, é a de orientar e dar coerência à ordem jurídica, de maneira a deixar transparecer sua integridade, auxiliando o entendimento do interprete e revelando a unidade do sistema jurídico” (CAMBLER, 2014, p. 350). Na lição de Arruda Alvim:

Salientamos que os princípios exercem uma função de orientar ou *amarrar a* ordem jurídica, integrando-a, virtualidades essas que auxiliam o entendimento do interprete e desenham a unidade do sistema jurídico. (...) Os direitos reais podem ser entendidos com clareza a partir da percepção desses chamados princípios dos direitos reais, por intermédio dos quais podem ser explicados praticamente todos os direitos reais, naturalmente, utilizando-se no diagnóstico o referencial do caso concreto, os textos e os princípios que a um dado direito real e a uma dada situação especialmente digam respeito.” (ARRUDA ALVIM, 2019, p. 483).

Dentre os princípios norteadores dos direitos reais e das garantias, por eles proporcionadas, dois se destacam, o da taxatividade (*numerus clausus*) e da tipicidade, porquanto não há direitos reais possíveis sem normas que os prevejam, normas essas cogentes, que tipificaram o direito e a garantia reais, tornando-as insuscetíveis de alteração por ato de vontade.

Em obediência a esses princípios, a seguir examinados, guardamos o ensejo de sustentar a impossibilidade, para o direito real de garantia consubstanciado na alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, tipificado na Lei nº 9.514/1997, de sua subdivisão em graus, possibilidade essa agora plausível com a entrada em vigor do MLG.

Conforme frisamos, essa possibilidade (subdivisão da garantia em graus) é expressamente admitida para a hipoteca no diploma civil brasileiro, no enunciado do art. 1.476, que permite ao dono do imóvel hipotecado “*constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor*”, prevendo, além disso, todo um mecanismo de coexistência das garantias, como, v.g., a impossibilidade do credor da segunda hipoteca, embora vencida, executar o imóvel antes de vencida a primeira, exceto na hipótese de insolvência do devedor (art. 1.477 do Código Civil). Efetivamente, em momento anterior ao MLG argumentamos:

Em síntese, os princípios da taxatividade e da tipicidade impossibilitam o registro de alienação fiduciária condicionada ou superveniente (2º grau). A constituição da propriedade fiduciária, em favor do fiduciário, ocorrerá com o registro do título (arts. 23 e 27 da Lei nº 9.514/1997), silenciando o legislador sobre a possibilidade de eventuais registros subsequentes de propriedades resolúveis “condicionadas” ou “supervenientes” na mesma matrícula, a título de garantia, em favor de credores diversos (CAMBLER, 2018, p. 120).

2.2 Princípio da taxatividade

O princípio da taxatividade estabelece a necessidade de reconhecimento legislativo do direito real, seja ele um direito subjetivo ou corroborador de uma garantia, de maneira que somente é reconhecido como direito real de garantia aquele expressamente previsto na norma, esteja ela contida no Código Civil ou em legislação especial, como é o caso da alienação fiduciária de bens imóveis (Lei nº 9.514/1997).

Segundo ensina Ricardo Dip, o *numerus clausus* proporciona um ambiente de segurança jurídica e permite a organização da propriedade imobiliária, cujo situação pode ser verificada mediante análise dos elementos constantes no Oficial de Registro Imobiliário competente (DIP, 2017, p. 25 e seguintes). Assim, o subsistema do registro público, no qual o registro imobiliário se inclui, constitui extensão do sistema de direito privado e está submetido ao regime jurídico estabelecido na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), oferecendo autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos.⁰⁷

O conhecimento *erga omnes* propiciado pela publicidade, levados a efeito pelos registros e averbações constantes das matrículas dos imóveis, determinam para os interessados e para terceiros a extensão daquilo que devem respeitar e do perfil da obrigação passiva universal, característica dos direitos reais de garantia, e que impõe aos terceiros um dever geral de abstenção.

O Direito argentino, concorde com nosso ordenamento, de forma expressa, contempla a nulidade da configuração de um direito real não previsto na lei ou a modificação de sua estrutura, nos seguintes termos:

"La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura" (art. 1.884 do Código Civil argentino de 2014).⁰⁸

Por sua vez, o Código Civil português, em seu art. 1.306 (*numerus clausus*), nº 1, não permite a constituição, com caráter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, salvo nos casos previstos em lei. Oliveira Ascensão, ao comentar a consagração do princípio da taxatividade no ordenamento português, assevera: "A lei reservou-se um monopólio quanto à criação de direitos reais. Os particulares estão impedidos de criar figuras de natureza real que não forem normativamente previstas" (ASCENSÃO, 1993, p. 156).

07 Esses os objetivos expressamente reconhecidos no art. 1º da Lei nº 6.015/1973: "Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei".

08 O Código Civil argentino revogado, em seu art. 2.502, primeira parte, já trazia restrição semelhante: "Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley".

No ordenamento jurídico pátrio, esse princípio vem expresso no art. 172 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) nos seguintes termos: "No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, " inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade" (destaque nosso).

2.3 Princípio da tipicidade

O princípio da taxatividade tem seu complemento em outro, o da tipicidade, descrevendo a norma o tipo que irá preencher de conteúdo o direito real ou da garantia. Ao tratar da noção de tipicidade dos direitos reais, Edmundo Gatti observa que o sistema jurídico, ao mesmo tempo em que organiza os direitos reais e o faz em número limitado, fixa o conteúdo de cada um deles, dando-lhes um conceito, ou seja, um "tipo", que determina, de maneira qualitativa e quantitativa sua utilidade (GATTI, 1975, p. 121-122).

Logo, o reconhecimento do direito real depende dos elementos definitórios descritos nas normas cogentes, salvo naquelas hipóteses em que a própria lei permite a interferência da vontade para amoldar o interesse dos particulares às necessidades expressas nos negócios jurídicos entabulados (v.g., servidão, superfície, usufruto). De toda forma, não existe espaço para a vontade no que concerne à criação ou redefinição dos modelos de direitos reais.

Essa a razão pela qual sempre sustentamos a inadmissibilidade do chamado "condomínio de lotes", pois o tipo normativo "condomínio edilício", antes do advento da Lei nº 13.465/2017 (o art. 58 incluiu no Código Civil o art. 1.358-A e parágrafos), exigia a vinculação da fração ideal a uma construção sobre o solo. O referido diploma legal tipificou o "condomínio de lotes", possibilitando a instituição de condomínios edilícios nos quais a fração ideal poderá ser vinculada à infraestrutura e proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição (CAMBLER, 2021, p. 40).

Guilherme L. Allende adverte que essa restrição à liberdade individual é necessária pois, no âmbito dos direitos reais, caso os particulares pudessem criá-los, poderiam, por consequência, decidir sobre seu conteúdo, ou seja, sua regulamentação, o que é absolutamente incompatível com a natureza jurídica das normas que regem essa parte do Direito Civil, *in verbis*: "*Y creado el derecho real, de más está decir que su contenido, etc., o sea su reglamentación también correría la misma suerte*" (ALLENDE, 1967, p. 71).

3 MEIOS DE GARANTIA DAS OBRIGAÇÕES EXPRESSAS NAS RELAÇÕES JURÍDICAS

3.1 Das relações jurídicas

No escólio de Del Vecchio, a relação jurídica pressupõe um vínculo entre pessoas, de acordo com o qual uma delas pode pretender determinada coisa, a que a outra está obrigada. Apresentando pelo menos dois sujeitos – o ativo (titular da faculdade ou pretensão) e o passivo (a cargo de quem fica a obrigação) – a relação jurídica, no mais das vezes, assume caráter duplo e complexo, porque a mesma pessoa que é investida da faculdade ou pretensão é também investida de uma obrigação e vice-versa (VECCHIO, 1979, p. 443).

Essa concepção corresponde à elaboração jurídica encontrada no Direito Romano sob o ponto de vista do direito subjetivo, considerado como a faculdade, atribuída pelo Direito a uma parte, de exigir da outra determinado comportamento, mediante a formação de um elo entre dois elementos: de um lado, o direito subjetivo, de outro, o dever jurídico. A faculdade de uma parte exigir de outra determinado comportamento, no âmbito de uma relação jurídica, estabelece um elo entre elas, assim concebido por José Carlos Moreira Alves: “A relação que se estabelece entre elas, vinculando-as, denomina-se relação jurídica; quem tem a faculdade de exigir o comportamento é o titular do direito subjetivo; quem está sujeito a observá-lo é o titular do dever jurídico” (ALVES, 2007, p. 91).

Como elemento de proteção ao dever de lealdade no cumprimento da obrigação pactuada,⁹⁹ o ordenamento jurídico prevê determinadas garantias, que possibilitam a uma parte exigir de outra determinado comportamento: “a garantia: considerada como a possibilidade facultada ao titular do direito de adotar determinada providência, prevista pelo ordenamento jurídico, de maneira a tornar efetiva a obrigação, diante do comportamento remissivo do obrigado, ou mesmo diante de simples ameaças ou legítimos receios de violação” (CAMBLER, 2021, p. 89).

3.2 Meios de garantias das obrigações

O Código Civil de 1916 previa, em seu art. 75, que “A todo o direito corresponde uma ação que o assegura”, evidenciando, como modo fundamental de proteção contra as violações aos direitos, a articulação de pretensão em face do Poder Judiciário. O Código Civil de 2002, além de não apresentar norma

⁹⁹ Veja-se, a propósito, o quanto disposto no art. 422 do Código Civil brasileiro: “Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

equivalente, optou por não consagrar um livro especial à tutela dos direitos, como encontramos, por exemplo, no Código Civil italiano de 1942, que regula, no Livro VI - Tutela dos Direitos, como meios de tutela, a transcrição, as provas, a tutela jurisdicional dos direitos, dentre outros.

Eduardo Espínola (ESPINOLA, 2005, p. 252-255), aliás, põe em evidência, além das *medidas de execução direta* (v.g., ação monitória, execução fundada em título executivo extrajudicial), outros meios de garantia do cumprimento de obrigações autorizados pela ordem jurídica: *medidas conservatórias* (ações indiretas - v.g., ação anulatória em face de fraude contra credores - ação pauliana), *medidas preestabelecidas de garantia* (garantias previstas pela lei em atenção a certos créditos e direitos - v.g., privilégios; garantias que ora são determinadas pela lei, ora pela vontade das partes - v.g., penhor legal; garantias reais e pessoais - v.g., alienação fiduciária, fiança, aval; garantias que são sempre convencionais - v.g., cláusula penal, arras).

Das garantias reais defluem os direitos de sequela e preferência. Identificada a coisa (princípio da especialização) e do vínculo de poder sobre ela, possui o titular o direito de reavê-la de quem injustamente a possua ou detenha; salvo as exceções da lei, recaindo sobre a coisa identificada uma garantia real, o credor será preferido ao quirografário de qualquer espécie: "Art. 961. O crédito real prefere ao pessoal de qualquer espécie; o crédito pessoal privilegiado, ao simples; e o privilégio especial, ao geral" (Código Civil).

As garantias reais, portanto, previstas no âmbito dos Direitos Reais, são aquelas que incidem sobre determinado bem, móvel ou imóvel, ou direito do devedor ou de terceiro, dotadas de preferência em relação às garantias pessoais.¹⁰ Deveras, aquelas servem para privilegiar uma dada obrigação em detrimento de outra, a qual será agregado um direito real de garantia: "Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, *por vínculo real*, ao cumprimento da obrigação" (art. 1.419 do Código Civil).

4. CONTEXTUALIZAÇÃO DO MARCO LEGAL DAS GARANTIAS (LEI Nº 14.711/2023 - MLG)

4.1 Objetivos e tramitação legislativa

O art. 1º da Lei nº14.711, de 30 de outubro de 2023, nos apresenta a *mens legis* da proposta normativa, ao declarar que o diploma jurídico "dispõe

¹⁰ A preferência expressamente estabelecida pela lei civil, suscita usuais debates sobre a Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça, que parece contrariar a norma: "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel." (destaque nosso).

sobre o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias e às medidas extrajudiciais para recuperação de crédito". Em outras palavras, a proposta engloba, não somente o aperfeiçoamento das garantias reais tipificadas nos procedimentos de execução direta, mas também aquelas destinadas à recuperação do crédito extrajudicialmente.

Para tanto, o MLG alterou as Leis nºs 9.514/1997, 10.406/2002 (Código Civil), 13.476/2017, 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766/1979, 13.105/2015 (Código de Processo Civil), 9.492/1997, 8.935/1994, 12.249/2010, 14.113/2020, 11.312/2006, 6.404/1976, 14.382/2022, e o Decreto-Lei nº 911/1969; bem como revogou dispositivos dos Decretos-Lei nºs 70/1966, e 73/1966.

Dentre os aperfeiçoamentos propostos, podemos destacar o regulamento da execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, da execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, do procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, do resgate antecipado de Letra Financeira, do procedimento de emissão de debêntures, entre outros.

A tramitação legislativa teve início com a apresentação do Projeto de Lei nº 4.188, de 26 de novembro de 2021, de autoria do Poder Executivo, sob regime de urgência, perante o Congresso Nacional. O projeto foi aprovado, com emendas, pela Câmara dos Deputados e remetido ao Senado Federal em 8 de junho de 2022. Na sequência, foi aprovado, com emendas, pelo Senado Federal, o que justificou o retorno do projeto à Câmara dos Deputados, em 12 de julho de 2023, obtendo a aprovação da redação final em 3 de outubro de 2023, com posterior publicação no DOU.

4.2 Alcance do MLG

O aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias e às medidas extrajudiciais para recuperação de crédito procurou criar um novo ambiente de estímulo ao crédito, com o aperfeiçoamento das garantias reais, implementáveis no âmbito judicial e extrajudicial em face do inadimplemento, além da simplificação e ampliação de procedimentos extrajudiciais, que permitissem a recuperação dos ativos, sem a necessidade de implementação das garantias.

Com isto, os Tabeliães de Protestos, de Notas e os Oficiais de Registro de Imóveis despontam como importantes intermediários nas soluções negociais prévias ao protesto, como também nas medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas e/ou inadimplidas, ao lado do(s) credor(es), devedor(es) e eventuais terceiro(s) garantidor(es), como, por exemplo, na excussão da hipoteca de forma extrajudicial, ou na execução extrajudicial de direitos inscritos na matrícula em um concurso de credores.

Em especial, no universo do agronegócio, o produtor rural terá aumentada a possibilidade de obtenção de crédito, potencializando suas garantias com um mesmo imóvel, podendo se comprometer com mais de um credor. A questão do valor da dívida menor que o valor de avaliação do imóvel (capital morto) pode, agora, ser contornada, possibilitando-se novas operações antes da liquidação total da dívida, permitindo o acesso a diferentes linhas de crédito em diversas fases da produção (v.g., compra de insumos, colheita). Diante da abrangente eficácia do MLG, gizaremos, a seguir, sua repercussão em alguns procedimentos.

5. IMPACTO DO MARCO DAS GARANTIAS NOS PROCEDIMENTOS LEGAIS E EXTRAJUDICIAIS

5.1 Alterações na Lei nº 9.514/1997 (art. 2º da Lei nº 14.711/2023) e na Lei nº 13.476/2017 (art. 4º da Lei nº 14.711/2023)

Ao lado da alienação fiduciária de bens imóveis (inciso IV), o art. 17 da Lei nº 9.514/1997 prevê que as operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por: hipoteca (inciso I); cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis (inciso II / arts. 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997); caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis (inciso III / art. 21 da Lei nº 9.514/1997 c/c arts. 1.451 e ss. do Código Civil – penhor de direitos e títulos de crédito).

O aprimoramento dos procedimentos relativos à alienação fiduciária de bem imóvel, especialmente em relação ao procedimento extrajudicial, dirimiu dúvidas quanto à possibilidade da garantia real ser oferecida por terceiros;¹¹ ao processo de intimação do devedor; estabeleceu critérios objetivos sobre o valor mínimo da arrematação, espancando dúvidas a respeito do preço considerado vil;¹² modificou as circunstâncias relativas à exoneração do devedor, em caso de insuficiência do valor de alienação do imóvel para fazer frente ao valor da dívida, passando a ser regra o prosseguimento dos atos executórios pelo credor.¹³

Obediente aos princípios da taxatividade e tipicidade, o ordenamento agora

11 A redação dada pela Lei nº 14.711/2023 ao art. 22 da Lei nº 9.514/1997 é a seguinte: "A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de *obrigação própria ou de terceiro*, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel" (destaque nosso).

12 Veja-se, a propósito, o ANEXO - Atividade - Estudo de caso sobre a temática da unidade (infra).

13 A Lei nº 14.711/2023 acresceu ao art. 27 da Lei nº 9.514/1997 o seguinte parágrafo:*"§ 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente*, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, *ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei"* (destaques nossos).

admite o registro de nova alienação fiduciária de imóvel anteriormente alienado fiduciariamente,¹⁴ designando essa possibilidade de *alienação fiduciária da propriedade superveniente*: “§3º A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída” (art. 22 da Lei nº 9.514/1997).

Diante de alienações sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão preferência em relação às posteriores na efetivação da garantia, sendo certo que, no caso de excussão do imóvel com alienação a terceiros pelo credor fiduciário anterior, os credores fiduciários posteriores ficarão subrogados no preço obtido, com o cancelamento dos registros das alienações fiduciárias supervenientes. Da mesma forma, o credor fiduciário que pagar a dívida do devedor fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia (art. 22, §§4º e 5º, da Lei nº 9.514/97 c/c art. 346 do Código Civil).

A alienação fiduciária da propriedade superveniente, todavia, não se confunde com a faculdade de extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel,¹⁵ que deverá ser averbada no registro de imóveis competente¹⁶ e pela qual a propriedade fiduciária já constituída poderá ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza, desde que sejam contratadas com o credor titular da propriedade fiduciária e inexista obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel (arts. 9º-A e 9º-B, *caput*, da Lei nº 13.476/2017, incluídos pela Lei nº 14.711/2023).

5.2 Inclusão no Código Civil do “Contrato de Administração Fiduciária de Garantias” (art. 3º da Lei nº 14.711/2023)

A tipificação do contrato de administração fiduciária de garantias (Capítulo XXI – art. 853-A e parágrafos do Código Civil), em acréscimo aos demais tipos contratuais descritos no Livro I da parte especial, denota a prescindibilidade

14 Conforme art. 167, I, nº 48, da Lei nº 6.015/1973 (registro de outros negócios jurídicos de transmissão do direito real de propriedade sobre imóveis ou de instituição de direitos reais sobre imóveis, incluído pela Lei nº 14.711/2023).

15 Com a entrada em vigor do MLG, a extensão da garantia hipotecária também passou a ser admitida, por requerimento do proprietário, para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais, mas respeitada, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel. (art. 1.487-A, *caput*, do Código Civil).

16 Conforme art. 167, II, nº 37, da Lei nº 6.015/1973 (averbação da extensão da garantia real à nova operação de crédito, nas hipóteses autorizadas por lei, incluído pela Lei nº 14.711/2023).

de uma alteração massiva do diploma civil, que preferencialmente deve ocorrer de forma paulatina e progressiva.

A descrição do novo personagem civil - o agente de garantia - tem por norte facilitar a utilização de garantias por meio do serviço de gestão especializada de instrumentos de garantias móveis e imóveis. Assim, cabe a ele, agente de garantia, designado pelos credores da obrigação garantida, constituir, levar a registro, gerir e pleitear a sua execução, sempre atuando em nome próprio e em benefício daqueles, inclusive em ações judiciais que envolvam discussões sobre a existência, a validade ou a eficácia do ato jurídico do crédito garantido.

Por decisão do credor único ou dos titulares que representem a maioria simples dos créditos garantidos, o agente poderá ser substituído, a qualquer tempo, dependendo a eficácia da substituição, no entanto, da publicidade dessa decisão pela mesma forma por meio da qual tenha sido dada publicidade à garantia. Enquanto prestigiado pelo(s) credor(es), o produto da realização da garantia, enquanto não transferido para os credores garantidos, constituirá patrimônio afetado daquele do agente de garantia (por isso fiduciário), que não responderá por suas obrigações pelo período de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de recebimento do produto da garantia (art. 853-A, §§ 3º e 5º, do Código Civil).

Recebido o valor do produto da realização da garantia, o agente disporá do prazo de 10 (dez) dias úteis para efetuar o pagamento aos credores, sob pena de responder civilmente ao(s) credor(es) pelos prejuízos resultantes da mora. O negócio jurídico bilateral de administração, firmado entre o agente e o(s) titular(es) do(s) crédito(s) não impede que aquele formalize relações jurídicas com o(s) devedor(es), objetivando: a pesquisa de ofertas de crédito mais vantajosas entre os diversos fornecedores; o auxílio nos procedimentos necessários à formalização de contratos de operações de crédito e de garantias reais; a intermediação na resolução de questões relativas aos contratos de operações de crédito ou às garantias reais e outros serviços não vedados em lei (art. 853-A, §§ 6º e 7º, do Código Civil).

A descrição do contrato de administração fiduciária de garantias permite distingui-lo dos negócios jurídicos realizados pelas companhias securitizadoras, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, cuja finalidade é a realização de operações de securitização, consubstanciadas na aquisição de direitos creditórios para lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários perante investidores, cujo pagamento é primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam (art. 18 da Lei nº 14.430/2022).

A administração especializada das garantias gera a expectativa de impactar o mercado, mediante a redução de custos relacionados à gestão de garantias pelas partes interessadas na obtenção e disponibilização do crédito, por exemplo, diminuindo a subutilização de garantias, com a implementação de uma mesma garantia para operações de crédito em mais de uma instituição financeira, reduzindo, por consequência, as taxas de juros cobradas nas operações e aumentando a competição no mercado.

5.3 Alterações no Dec.-Lei nº 911/1969 (art. 6º da Lei nº 14.711/2023)

O Código Civil cuida da propriedade fiduciária nos arts. 1.361 a 1.368-B, assim considerada a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor. A constituição da garantia, em observância do princípio da publicidade, dá-se com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro (art. 1.361 do Código Civil).

Diante do inadimplemento do devedor fiduciante, o diploma civil obriga o credor a vender, *judicial ou extrajudicialmente*, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança e a entregar o saldo, se houver, ao devedor (art. 1.364 do Código Civil). Logo, o ordenamento já contemplava a hipótese da venda judicial ou extrajudicial da coisa móvel infungível sem detalhar, não obstante, os procedimentos correspondentes.

O Dec.-Lei nº 911/1969 nos auxilia nesse particular, ao alterar a redação do art. 66, da Lei nº 4.728/1965, e prever normas procedimentais para a alienação fiduciária de bens móveis infungíveis e fungíveis. O procedimento judicial encontra guarida nos arts. 3º, 4º, 5º e 6º do Dec.-Lei, enquanto que o procedimento extrajudicial, com a entrada em vigor do MLG, assumiu as feições descritas nos acrescidos arts. 8º-B a 8º-E.

Destarte, desde que haja previsão expressa no contrato em cláusula em destaque e após comprovação da mora, 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 do Dec.-Lei nº 911/1969. Vencida e não paga a dívida, o oficial de registro de títulos e documentos, a requerimento do credor fiduciário, notificará o devedor fiduciário para: pagar voluntariamente a dívida no prazo de 20 (vinte) dias, sob pena de consolidação da propriedade; ou apresentar, se for o caso, documentos comprobatórios de que a cobrança é total ou parcialmente indevida (art. 8º-B, *caput*, §2º, incisos I e II).

Consolidada a propriedade e caso o bem não tenha sido entregue ou disponibilizado voluntariamente no prazo legal (20 dias), o credor poderá requerer ao oficial de registro de títulos e documentos a busca e apreensão extrajudicial, com a apresentação do valor atualizado da dívida. Recebido o requerimento, como forma de viabilizar a busca e apreensão extrajudicial, o oficial adotará as medidas preparatórias legalmente previstas e expedirá certidão de busca e apreensão extrajudicial do bem (art. 8º-C, §§ 1º e 2º, Dec.-Lei nº 911/1969).

O credor, por si ou por terceiros mandatários (empresas especializadas na localização de bens), poderá realizar diligências para a localização dos bens. Apreendido o bem, o credor poderá promover a venda da coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas, comunicando a venda ao oficial de cartório de registro de títulos e documentos, que tomará as medidas legais cabíveis (art. 8º-C, §§ 4º a 7º, c/c art. 2º, *caput*, do Dec.-Lei nº 911/1969).

5.4 Execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca (art. 9º da Lei nº 14.711/2023)

Revogado o Capítulo III do Decreto-Lei nº 70/1966, que regia os procedimentos executórios e os leilões extrajudiciais, nele previstos, dos imóveis garantidores de créditos hipotecários, o MLG implementou a execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca na forma do seu art. 9º, excepcionando sua aplicação às operações de financiamento da atividade agropecuária (§13).

Da mesma forma que na alienação fiduciária de bens imóveis, caberá ao Oficial do registro de imóveis da situação do imóvel hipotecado, diante do inadimplemento da dívida hipotecária, no todo ou em parte, intimar pessoalmente o devedor e, se for o caso, o terceiro hipotecante, a requerimento do credor, para purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias.

A não purgação da mora autoriza o início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária por meio de leilão público, com prévia averbação na matrícula do imóvel, 15 (quinze) dias seguintes ao término do prazo estabelecido para a purgação da mora. No prazo de 60 (sessenta) dias, contado dessa averbação, o credor promoverá leilão público do imóvel hipotecado, que poderá ser realizado presencialmente ou por meio eletrônico (art. 9º, §§ 1º a 3º, do MLG).

Na hipótese do lance oferecido no primeiro leilão público não ser igual ou superior ao valor do imóvel previamente estabelecido, o segundo leilão será realizado nos 15 (quinze) dias seguintes. Nesse 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 (art. 9º, §§ 5º e 6º, do MLG).

Assegurado ao devedor ou ao prestador da garantia hipotecária, antes do bem ser alienado em leilão, 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, caso o lance para arrematação do imóvel superar o valor da totalidade da dívida e das despesas, a quantia que sobejar será entregue ao hipotecante no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da efetivação do pagamento do preço da arrematação (art. 9º, §§ 7º e 8º, do MLG).

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 (art. 9º, § 11, do MLG).

Na hipótese de o lance oferecido no segundo leilão não ser igual ou superior ao referencial mínimo estabelecido na lei para arrematação, o credor terá a faculdade de apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida ou realizar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado do último leilão, a venda direta do imóvel a terceiro, hipótese em que o credor hipotecário ficará investido, por força da lei, de mandato irrevogável para representar o garantidor hipotecário, com poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir o adquirente na posse (art. 9º, § 9º, do MLG).

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, o devedor ficará exonerado da responsabilidade pelo saldo remanescente (art. 9º, § 10, do MLG).

5.5 Execução extrajudicial da garantia imobiliária em concurso de credores (art. 10 da Lei nº 14.711/2023)

Tanto na hipótese excussão extrajudicial de garantia hipotecária, prevista no art. 9º do MLG, quanto no caso de consolidação da propriedade em decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária (art. 2º do MLG), em havendo mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel, o Oficial do registro de imóveis competente deverá intimar, 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 preencha os requisitos enumerados pela lei (art. 10, incisos I a III, da Lei nº 14.711/2023).

Decorrido o prazo de 15(quinze) dias, o Oficial 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. 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 (art. 10, §§ 1º e 2º, da Lei nº 14.711/2023).

5.6 Do aprimoramento das regras sobre protestos e serviços notariais (arts. 11 e 12 da Lei nº 14.711/2023)

Objetivando o aperfeiçoamento das normas reguladoras dos protestos, o MLG implementou alterações na Lei nº 9.492/1997 (lei que define a competência, regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida), permitindo ao tabelião de protesto competente, por meio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliães de protesto, 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, mediante a observação dos requisitos estabelecidos pelo ordenamento (art. 11-A, *caput*, da Lei nº 9.492/1997).

Mesmo após a lavratura do protesto, facultou-se ao credor, ao devedor e ao tabelião, sempre por intermédio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliães de protesto, 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 (art. 26-A, *caput*, da Lei nº 9.492/1997).

Por seu turno, ao introduzir procedimentos tendentes à melhoria dos serviços notariais, o MLG engendrou alterações na Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Cartórios, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro), assentando aos tabeliões de notas, a pedido dos interessados, o envio de comunicado ao juiz da vara ou ao tribunal, conforme o caso, sobre a existência de negociação em curso entre o credor atual de precatório ou de crédito reconhecido em sentença transitada em julgado e terceiro, participe de escritura pública de cessão de crédito (art. 6º-A da Lei nº 8.935/1994).

Para além disso, o art. 7º-A da Lei nº 8.935/1994 amplia a competência dos tabeliões de notas, permitindo, sem exclusividade, entre outras atividades: certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliões de protesto; atuar como mediador ou conciliador; atuar como árbitro.

5.7 Elaboração de sugestões para a confecção do MLG

Concordante com o quanto relata a exposição de motivos do Projeto de Lei nº 4.188/2021,¹⁷ a proposta legislativa de aprimoramento das regras de garantias resultou de amplas discussões, que contaram com a participação não apenas de órgãos e entidades do Estado, como o Ministério da Economia e o Banco Central do Brasil, mas também de associações representativas do mercado como a ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo e o IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Ao longo dos trabalhos, objetivou-se elaborar proposta que aumentasse a eficiência das garantias ofertadas no mercado imobiliário e diminuisse a insegurança jurídica observada pelos agentes econômicos, principalmente no processo de execução de bens imóveis, na negociação e renegociação extrajudicial de dívidas, corrigindo falhas e tornando o mercado de crédito mais eficiente para todos os agentes, aumentando a oferta, a liquidez do mercado e melhorando as condições de crédito.

¹⁷ Exposição de motivos do Projeto de Lei nº 4.188/2021/https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarIntegra?codteor=2112509.

6. CONCLUSÕES

A ampliação de utilização da garantia fiduciária de bens imóveis, inicialmente dirigida para um domínio mais restrito, por entidades não integrantes do SFI e para diversos contratos empresariais, acabou por gerar a necessidade do aperfeiçoamento da legislação em vigor, com a implementação, ***de lege ferenda***, de possíveis mecanismos alternativos ou complementares.

A implementação desses mecanismos, contudo, no âmbito do Direito das Coisas, em obediência ao sistema jurídico em vigor no Direito brasileiro, depende da licença legislativa em função de dois princípios prevalentes que se impõem: o da taxatividade (*numerus clausus*) e o da tipicidade.

Como elemento de proteção ao dever de lealdade no cumprimento da obrigação pactuada, o ordenamento jurídico prevê determinadas garantias, que possibilitam a uma parte exigir de outra determinado comportamento. Das garantias reais defluem os direitos de sequela e preferência. Identificada a coisa (princípio da especialização) e do vínculo de poder sobre ela, possui o titular o direito de reavê-la de quem injustamente a possua ou detenha; salvo as exceções da lei, recaindo sobre a coisa identificada uma garantia real, o credor será preferido ao quirografário de qualquer espécie.

O Marco Legal das Garantias propõe, não somente o aperfeiçoamento das garantias reais tipificadas nos procedimentos de execução direta, mas também aquelas destinadas à recuperação do crédito extrajudicialmente. Para tanto, o MLG alterou as Leis nºs 9.514/1997, 10.406/2002 (Código Civil), 13.476/2017, 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766/1979, 13.105/2015 (Código de Processo Civil), 9.492/1997, 8.935/1994, 12.249/2010, 14.113/2020, 11.312/2006, 6.404/1976, 14.382/2022, e o Decreto-Lei nº 911/1969; bem como revogou dispositivos dos Decretos-Lei nºs 70/1966, e 73/1966.

Em nosso sentir, o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito, das garantias e das medidas extrajudiciais para recuperação de crédito criou um novo ambiente de estímulo à circulação de riquezas, com o aperfeiçoamento das garantias reais, implementáveis no âmbito judicial e extrajudicial em face do inadimplemento, simplificando e ampliando os procedimentos que permitem a recuperação dos ativos.

REFERÊNCIAS

- ALLENDE, Guilherme L. *Panorama de Derechos Reales*. Buenos Aires, La Ley, 1967.
- ALVES, José Carlos Moreira *Direito romano*. 14^a ed. revista, corrigida e aumentada. Rio de Janeiro, Forense, 2007.
- ARRUDA ALVIM Netto, José Manoel *Princípios gerais do Direito e do Direito Civil – especialmente do Direito das Coisas e registro de imóveis, in Lei de Registros Públicos Comentada*, p. 479 a 538. 2^a ed. Rio de Janeiro, GEN – Forense, 2019. Coordenadores: Arruda Alvim, Alexandre Laizo Clápis, Everaldo Augusto Cambler
- ASCENSÃO, José de Oliveira *Direito civil - reais*. 5^a ed. revista e ampliada. Coimbra, Coimbra Editora, 1993.
- CAMBLER, Everaldo Augusto *Comentários ao Código Civil brasileiro – Do Direito das obrigações (introdução, arts. 233 a 256)*. Rio de Janeiro, Forense, 2003. Vol. III. Coordenadores: Arruda Alvim, Thereza Alvim.
- *Fundamentos constitucionais do Estatuto da Cidade, in Estatuto da Cidade*, p. 341 a 363. São Paulo, Thomson Reuters – Revista dos Tribunais, 2014.
- *Impossibilidade de registro da alienação fiduciária superveniente ou condicionada (2º grau), in Alienação fiduciária de bem imóvel – 20 anos da Lei nº 9.514/1997 – Aspectos polêmicos*, p. 107 a 124. São Paulo, Editorial Lepanto, 2018. Coordenadores: Mauro Antônio Rocha, Marcus Vinicius Kikunaga.
- *Responsabilidade civil na incorporação imobiliária*. 3^a ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo, Thomson Reuters - Revista dos Tribunais, 2021.
- *Preço vil: impossibilidade de arguição na alienação fiduciária de bem imóvel*. Revista de Direito Imobiliário, vol. 78/2015, p. 277 – 298.
- DIP, Ricardo *Registro de imóveis (princípios)*. Descalvado – SP, Ed. PrimVs, 2017. Tomo I.
- ESPINOLA, Eduardo *Garantia e extinção das obrigações*. Campinas-SP, Bookseller, 2005.
- Exposição de motivos do Projeto de Lei nº 4.188/2021 - Ministro da Economia Paulo Guedes /https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarIntegra?codteor=2112509 (acesso em 18 de novembro de 2024).
- GATTI, Edmundo *Teoria general de los derechos reales*. Buenos Aires, Abeledo - Perrot, 1975.
- VECCHIO, Giorgio Del. *Lições de filosofia do direito*. 5^a ed. Coimbra, Arménio Amado, 1979. Trad. por Antônio José Brandão.

ANEXO - Atividade - Estudo de caso sobre a temática da unidade

"Consolidação da propriedade. Leilão extrajudicial. Valor da arrematação. Preço vil. Consignação em pagamento.

I. (...)

III. Diante da cláusula de alienação fiduciária prevista no contrato, transcorrido o prazo concedido para purgação da mora sem que os promitentes compradores tenham comparecido para efetuar o pagamento do débito, consolida-se a propriedade do imóvel em nome da promitente vendedora, autorizando a realização de leilão extrajudicial.

IV. Respeitados os termos do contrato e o disposto no art. 27, § 2.º, da Lei 9.514/1997, não há se falar em arrematação por preço vil. (...)

VI. Negou-se provimento aos recursos" (TJ-DF / ApCiv 20080110904526/DF / 0083059-33.2008.8.07.0001 / 6.ª T. Cív, j. 06.11.2013 / rel. José Divino de Oliveira / DJE 12.11.2013, p. 139).

"Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

§1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem" (Lei nº 9.514/1997, com a redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

Referências

Everaldo Augusto Cambler / Parecer / Revista de Direito Imobiliário / vol. 78/2015 / p. 277 - 298 / Jan - Jun / 2015 (Preço vil: impossibilidade de arguição na alienação fiduciária de bem imóvel)

STJ / 3ª Turma / Resp n.º 2096465/SP / rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva (As normas que impedem a arrematação por preço vil são aplicáveis à execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente)