

VIII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

ALEXANDRE FERREIRA DE ASSUMPÇÃO ALVES

DANIELA MENENGOTI RIBEIRO

MARIA CREUSA DE ARAÚJO BORGES

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Educação Jurídica

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

D597

Direito civil contemporâneo [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Alexandre Ferreira de Assumpção Alves; Daniela Menengoti Ribeiro; Maria Creusa De Araújo Borges. – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-189-9

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito Governança e Políticas de Inclusão

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. VIII Encontro Virtual do CONPEDI (2; 2025; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



VIII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

Apresentação

O GT Direito Civil Contemporâneo I contou com apresentação de dezesseis artigos, versando sobre múltiplos temas, que evidenciam demandas e questões concernentes ao campo da pesquisa jurídica.

Para otimização dos debates e coesão das apresentações, os artigos foram agrupados em 6 blocos, com as seguintes temáticas: direito de família, direito contratual, responsabilidade civil, direitos reais, pessoa natural e direito digital. Ao final da apresentação de cada dois blocos, foram realizados debates entre os coordenadores do GT e os autores dos artigos, também, foram suscitadas questões.

Do primeiro bloco constaram os artigos: O papel da holding familiar na mitigação de conflitos sucessórios e na preservação patrimonial, de Davi Niemann Ottoni, Matheus Oliveira Maia e Claudiomar Vieira Cardoso, e Políticas públicas na perspectiva da proteção dos novos arranjos familiares no Brasil: uma análise à luz da legislação vigente, de Litiane Motta Marins Araujo e Edna Raquel Rodrigues Santos Hogemann.

Do segundo bloco constaram os artigos: Contratos empresariais assimétricos e revisão contratual: equilíbrio e função social no direito civil contemporâneo, de Ronaldo Guaranha Merighi; O contrato de administração fiduciária de garantias: análise jurídica e perspectivas de aplicação, de José Luiz de Moura Faleiros Júnior, Veronica Won Rondow Lucas Almeida e Thiago Tavares Abreu; Contratos inteligentes e a transformação das relações contratuais no direito civil brasileiro, de Lourenço Munhoz Filho, Matheus Campos Munhoz, Leonardo Silva Souza; e Relação jurídica entre o empreendedor e o lojista de shopping center à luz da coligação contratual, de Beatriz Cal Tavares.

Do terceiro bloco constaram os artigos: A responsabilização civil dos filhos com relação aos pais idosos à luz do tribunal em território nacional, de Danielle Cristina da Mota de Moraes Rezende e Albert Lino Leão; Liberdade contratual e responsabilidade civil à luz da lei geral de proteção de dados pessoais (Lei 13.709/18): análise de um precedente do Superior Tribunal de Justiça, de Luciano Carvalho Mucio; e Reflexões sobre a responsabilidade civil ambiental e o descarte futuro de placas solares, de Denise Papke Guske.

Do quarto bloco constaram os artigos: As novas perspectivas da execução extrajudicial de alienação fiduciária de imóveis: análise das inovações do novo marco legal das garantias (Lei 14.711/2023), de Claudine Freire Rodembusch, Henrique Alexander Grazzi Keske e Dilnei Eichler de Corli e Efeitos jurídicos do usufruto sobre ações no direito societário brasileiro, de Alexandre Ferreira de Assumpção Alves e Vitor Greijal Sardas.

Do quinto bloco constaram os artigos: As hipervulnerabilidades da pessoa humana nas perspectivas do livre e do pleno desenvolvimento da personalidade e as ofensas aos direitos da personalidade, de Loiana Massarute Leal, Amanda Rodrigues Pascotto e Cleber Sanfelici Otero; Implicações e desafios patrimoniais da capacidade civil das pessoas com deficiência mental em contratos de compra e venda e doação, de Mariana Fernandes Barros Sampaio, Flavia de Paiva Medeiros de Oliveira e Ana Carolina Gondim de Albuquerque Oliveira; e O direito ao esquecimento no Brasil: um estudo das decisões do TJDF, de Isadora Silvestre Coimbra.

Do sexto e último bloco constaram os artigos: Herança digital e sua (im)possibilidade no Brasil e Recriação virtual da imagem de pessoa falecida por inteligência artificial por meio de dados digitais, ambos de Alice Coelho Lisboa e Ana Elizabeth Lapa Wanderley Cavalcanti.

Os Coordenadores agradecem ao CONPEDI a oportunidade de participar de um GT com temáticas tão relevantes e atuais para o Direito Civil e que instigam novas pesquisas sobre eles.

Alexandre Ferreira de Assumpção Alves

Daniela Menengoti Ribeiro

Maria Creusa de Araújo Borges

**AS NOVAS PERSPECTIVAS DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS: ANÁLISE DAS INOVAÇÕES DO NOVO MARCO
LEGAL DAS GARANTIAS (LEI 14.711/2023)**

**NEW PERSPECTIVES ON THE EXTRAJUDICIAL EXECUTION OF FIDUCIARY
ALIENATION OF REAL ESTATE: ANALYSIS OF THE INNOVATIONS OF THE
NEW LEGAL FRAMEWORK FOR GUARANTEES (LAW 14,711/2023)**

**Claudine Freire Rodembusch
Henrique Alexander Grazi Keske
Dilnei Eichler De Corli**

Resumo

O presente trabalho visa explorar as principais inovações introduzidas pela Lei 14.711/2023, o marco legal de garantias, que tem a pretensão de modernizar a execução extrajudicial de alienação fiduciária de imóveis no Brasil. Diante dessa questão, o objetivo do artigo é analisar quais as inovações mais relevantes e como elas contribuem para a mudança do sistema de concessão de crédito, compreendendo como essas novas condições impactam na modernização do sistema jurídico, visando a agilidade e a eficiência na recuperação de crédito. Para tanto, utilizou-se do método dedutivo e comparativo, no exame comparado dos institutos da nova com a antiga estruturação legal da execução extrajudicial de alienação fiduciária de imóveis. Ademais, o estudo fundamenta-se em revisão bibliográfica sobre o tema, principalmente doutrinária. Pretende-se, por fim, como resultado parcial, demonstrar como as novas diretrizes legais podem otimizar o processo de execução, bem como contribuir para um sistema mais íntegro e eficiente, promovendo a segurança jurídica necessária e a confiança no mercado de crédito.

Palavras-chave: Alienação fiduciária, Execução extrajudicial, Imóveis, Lei 14.711/2023, Marco legal das garantias

Abstract/Resumen/Résumé

This paper aims to explore the main innovations introduced by Law 14.711/2023, the legal framework for guarantees, which aims to modernize the extrajudicial execution of fiduciary sale of real estate in Brazil. Given this issue, the objective of the article is to analyze which are the most relevant innovations and how they contribute to the change in the credit granting system, understanding how these new conditions impact the modernization of the legal system, aiming at the agility and efficiency in credit recovery. To this end, the deductive and comparative method was used, in the comparative examination of the institutes of the new and the old legal structure of the extrajudicial execution of fiduciary sale of real estate. In addition, the study is based on a bibliographic review on the subject, mainly doctrinal.

Finally, as a partial result, the aim is to demonstrate how the new legal guidelines can optimize the execution process, as well as contribute to a more integral and efficient system, promoting the necessary legal certainty and confidence in the credit market.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Extrajudicial execution, Fiduciary alienation, Law 14.711/2023, Legal framework of guarantees, Real estate

1 INTRODUÇÃO

A execução extrajudicial de alienação fiduciária de imóveis é um tema de crescente relevância no contexto jurídico brasileiro, especialmente com as recentes inovações introduzidas pela Lei 14.711/2023, que estabelece o novo marco legal das garantias. O presente artigo se propõe a investigar as mudanças promovidas por essa legislação e suas implicações para o sistema de crédito e a segurança jurídica no Brasil. O problema de pesquisa reside na necessidade de compreender como as inovações legais impactam a eficiência da execução extrajudicial na alienação fiduciária de imóveis, especialmente em relação à proteção dos credores e direito dos devedores e a eficiência na recuperação de crédito, em um cenário onde a agilidade e a segurança nas transações imobiliárias são fundamentais para o desenvolvimento econômico.

Dessa maneira, inicia-se com o contexto histórico de alienação fiduciária e da execução extrajudicial, referindo acerca da evolução desses institutos. Na sequência, aborda as principais inovações da referida legislação, abrangendo a alienação superveniente, a cláusula Cross Default, novos prazos legais e a figura do Agente de Garantias. De outra banda, são analisados também os impactos dessas inovações, em relação à redução do tempo de recuperação de crédito, o aumento da segurança jurídica e o estímulo ao crédito. Além disso, se aborda como as medidas de auxílio ao credor podem facilitar o acesso ao crédito, bem como a recuperação dele, enfatizando a importância da transparência e da eficiência.

Por fim, ainda, se retrata acerca dos direitos do devedor, como a notificação e a execução no caso de múltiplos imóveis; e aquisição do imóvel pelo devedor até o segundo leilão, ressaltando a necessidade de equilibrar a proteção dos credores com o direito dos devedores. A relevância deste trabalho destaca-se na análise das novas disposições legais e sua contribuição para tornar a execução extrajudicial de alienação fiduciária de imóveis mais eficaz, visando não apenas facilitar o acesso ao crédito, mas também equilibrar a relação entre credores e devedores, promovendo um ambiente mais justo e transparente.

O objetivo geral inclui a avaliação das principais inovações da Lei 14.711/2023 e seus impactos na execução extrajudicial de alienação fiduciária. Os objetivos específicos envolvem a análise das principais inovações introduzidas pela lei, identifica como a execução extrajudicial torna o processo de recuperação de crédito mais ágil e eficiente, esclarece como as medidas de auxílio ao credor facilitam o acesso ao crédito, além de esclarecer quais são os direitos dos devedores.

O estudo abrange o período de implementação da Lei 14.711/2023, considerando suas implicações desde a sua promulgação até o presente momento, onde as práticas de alienação fiduciária e execução extrajudicial são cada vez mais utilizadas. A metodologia adotada é de caráter qualitativo – utilizando-se dos métodos dedutivo e comparativo –, com uma revisão bibliográfica das principais obras e artigos sobre o tema, que ilustram as inovações legais em questão. Assim, este artigo busca contribuir para o entendimento das transformações no sistema de garantias e suas repercussões no mercado imobiliário brasileiro, concluindo que as inovações promovem um ambiente mais justo e eficiente.

2 CONTEXTO HISTÓRICO

A alienação fiduciária tem suas raízes no direito romano, onde a fidúcia era um conceito central que envolvia a confiança depositada por uma parte (fiduciante) em outra (fiduciário) para a guarda e administração de um bem. Inicialmente, essa relação era pautada na confiança, sem a possibilidade de o fiduciário reaver o bem alienado, o que limitava a segurança das transações (Marky, 1995).

Com o passar do tempo, o direito germânico introduziu alterações significativas na tal modalidade de garantia permitindo uma estrutura mais robusta para a garantia de obrigações. O desenvolvimento da fidúcia germânica trouxe à tona conceitos como a transferência de propriedade com a finalidade de garantir uma obrigação, o que se tornou um precursor da alienação fiduciária moderna (Borsói, 2013).

Na década de 1960, com a edição da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, a alienação fiduciária foi formalmente instituída no ordenamento jurídico brasileiro, adaptando-se às necessidades do mercado de crédito. Essa ferramenta permite que o devedor transfira a propriedade de um bem ao credor como garantia de uma obrigação, mantendo, no entanto, a posse do bem. Essa modalidade de garantia se mostrou eficaz para facilitar a concessão de crédito e assegurar a recuperação de investimentos, refletindo a evolução das necessidades econômicas e sociais da época (Borsói, 2016).

Assim, a alienação fiduciária se consolidou como um instrumento jurídico que combina elementos de direito obrigacional e real, permitindo a transferência de bens com a função específica de garantir obrigações de crédito, adaptando-se às exigências contemporâneas do mercado financeiro (Borsói, 2016). Portanto, a alienação fiduciária de bens imóveis no Brasil tem suas raízes em um contexto histórico que remonta à necessidade de modernização do sistema de financiamento imobiliário e à busca por maior segurança nas transações imobiliárias.

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que instituiu a alienação fiduciária, surgiu em um período em que o país enfrentava diversos obstáculos, como crises econômicas e sociais (Banco Central do Brasil, 1997), necessitando de mecanismos que facilitassem o acesso à moradia e à regularização de propriedades (Mendonça, 2020).

Antes da promulgação dessa lei, o sistema de garantias imobiliárias era predominantemente baseado na hipoteca, que apresentava diversas limitações, como a morosidade dos processos judiciais e a dificuldade de execução em caso de inadimplemento. A alienação fiduciária, por sua vez, trouxe uma nova abordagem, permitindo que o credor se tornasse o proprietário do bem até que a dívida fosse quitada, o que proporcionou maior agilidade e segurança nas operações de crédito (Viviani, 2018).

A Lei 9.514/97 estabeleceu um marco regulatório que permitiu a celebração de contratos de alienação fiduciária tanto por escritura pública quanto por instrumento particular, embora com restrições para entidades não vinculadas ao Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Essa distinção gerou debates e interpretações divergentes, como evidenciado nas decisões judiciais e nos provimentos da Corregedoria Geral de Justiça, que buscavam regulamentar a prática em diferentes estados, como Minas Gerais e São Paulo (Demarest Advogados, 2024).

O Provimento 260/CGJ/2013 de Minas Gerais, por exemplo, restringiu a possibilidade de celebração de contratos de alienação fiduciária por instrumento particular apenas a entidades do SFI e cooperativas de crédito, o que foi criticado por alguns juristas que defendiam uma interpretação mais ampla da Lei 9.514/97. Essa discussão reflete a tensão entre a necessidade de segurança jurídica e a busca por maior acessibilidade ao crédito imobiliário. Além disso, o papel do Registro de Imóveis se torna crucial nesse contexto, pois é responsável por garantir a regularidade e a segurança das transações imobiliárias. O oficial de registro deve interpretar e questionar os contratos apresentados, assegurando que estejam em conformidade com a legislação vigente, o que, por sua vez, impacta diretamente a segurança jurídica e a confiança nas relações comerciais (Krebs, 2020).

Historicamente, a alienação fiduciária se destaca por sua natureza obrigacional, sendo um contrato que, embora gere efeitos reais após o registro, não é considerado um direito real até que essa formalização ocorra. A interpretação da Lei e a prática registral têm evoluído, refletindo a necessidade de adaptação às demandas do mercado imobiliário e às garantias que os credores buscam. Além disso, a alienação fiduciária é vista como um instrumento que viabiliza outros contratos principais, como a compra de imóveis e empréstimos, contribuindo para a dinâmica econômica e social. O estudo enfatiza a importância de uma interpretação

adequada da legislação para garantir a efetividade desse instituto, evitando obstáculos que possam prejudicar as partes envolvidas nas transações.

Concisamente, a alienação fiduciária de bens imóveis representa uma evolução nas garantias contratuais, promovendo maior segurança e agilidade nas operações imobiliárias, refletindo as transformações do mercado e as necessidades dos agentes econômicos ao longo do tempo. Considerando tais fatos, a evolução da alienação fiduciária de bens imóveis no Brasil é um reflexo das transformações sociais e econômicas do país, buscando equilibrar a necessidade de acesso à moradia com a segurança jurídica nas transações imobiliárias. A discussão em torno da legislação e das práticas registrarias continua a ser um tema relevante, à medida que o mercado imobiliário e as necessidades da população evoluem.

Não há novidade na literatura, uma vez que a modalidade de execução extrajudicial não surgiu na virada desse século. Por exemplo, no início do século passado, temos:

[...] o Decreto 1.102/1903, que, em seu art. 23, §1º, que permite ao portador do "warrant" vencido e não pago fazer vender em leilão, por intermédio do corretor ou leiloeiro, que escolher, as mercadorias especificadas no título, independentemente de formalidades judiciais (Santos, 2021, p.116).

Posteriormente, o decreto Lei nº 70/1966 previa uma modalidade de execução extrajudicial em favor do credor hipotecário. Conforme ensina Didier e Fernandes:

O diploma autorizava o credor a optar entre execução perante o judiciário ou o agente fiduciário (arts. 29 e 31, Decreto-Lei nº 70/1966), estabelecendo algumas exigências em relação à figura do agente fiduciário. Ao agente fiduciário cabia notificar o devedor, por meio do Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de 20 dias para purgação da mora. Persistindo a ausência de pagamento, competia ao agente fiduciário promover o leilão do bem hipotecado (Didier; Fernandez, 2024, p. 81).

Atualmente, a Lei n.º 14.711/2023 retirou a figura do agente fiduciário da execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca, aproximando o seu procedimento daquele previsto na Lei n.º 9.514/1997 para a alienação fiduciária em garantia sobre imóveis, que disciplina o Sistema de Financiamento Imobiliário. Assim, de acordo com Didier e Fernandes (2024, p. 85), “as partes estabelecem a transferência, do fiduciante para o credor (fiduciário), da propriedade resolúvel da coisa, utilizada como garantia de obrigação própria ou de terceiros”. A propriedade fiduciária sobre a coisa é constituída com o registro do correspondente contrato no Registro de Imóveis, o que pode ocorrer desde a data de sua celebração. “Na hipótese de não pagamento integral da dívida no vencimento e constituído em mora o

fiduciante, a propriedade do imóvel será consolidada em nome do fiduciário” (Didier; Fernandez, 2024, p. 85).

Como bem a define Freitas (2009, p. 84): “execução extrajudicial é aquela que pode nascer e se extinguir sem ligação com o Tribunal, em que o juiz somente é chamado em caráter eventual, para dirimir litígios que surjam em sua pendência”. Nesse sentido, têm-se, conforme expõe Bresolin (2012, p 84):

A característica elementar da execução extrajudicial, que a distingue da técnica de desjudicialização, é o afastamento potencialmente total do juiz: na execução extrajudicial, todo o iter procedimental, desde seu nascedouro, com a demanda pelo credor e comunicação do devedor, até seu encerramento, com a expropriação de patrimônio deste último e satisfação do crédito do primeiro, pode se desenrolar fora dos Tribunais, sem que o juiz tenha de praticar ato algum.

A potencialidade do afastamento, no entanto, se revela seja porque se resguarda o acesso ao poder judiciário para a função de tutela, submetendo-se ao juiz eventual litígio que possa surgir no desenvolvimento dos atos de execução extrajudicial.

3 PRINCIPAIS INOVAÇÕES DA LEI Nº 14.711/2023

A Lei nº 14.711/2023, o Marco Legal das Garantias, traz avanços importantes na legislação brasileira. Focada em estimular a economia e facilitar o acesso ao crédito, ela busca fortalecer a segurança jurídica e otimizar o ambiente de negócios. Entre as principais alterações, destacam-se as mudanças na alienação fiduciária de bens imóveis, visando uma execução de garantias mais rápida e menos onerosa (Netto, 2024. p. 165-193).

Primeiramente, iremos tratar a respeito do instituto da alienação fiduciária superveniente, também chamada de “subalienações fiduciárias sucessivas” (Oliveira; Tartuce, 2024. p. 7). Esse instituto trata-se da possibilidade de criação de ônus sucessivos sobre os mesmos bens imóveis, assim como é possível nos mecanismos da hipoteca e penhora. No §3º e 4º do artigo 22 da Lei nº 9.514/97, alterado pelo marco legal das garantias, está prevista essa novidade, a qual permite que um imóvel possa ser alienado fiduciariamente mais de uma vez para garantir dívidas diferentes, seja de credores diversos ou do mesmo credor (Paiva, 2024). Ressalta-se que essa possibilidade é juridicamente possível, pois, conforme teoria dos atos jurídicos, os registros de alienação fiduciária sucessivos existem e são válidos, mas suas eficácias permanecem condicionadas à resolução da primeira alienação (Miranda, 1972). Nesse sentido, ensina Tartuce que:

Em outras palavras, quando há subalienações fiduciárias em garantia de um imóvel, a realidade é a seguinte: *a)* o credor fiduciário de primeiro grau é titular do direito real de propriedade sujeito à condição resolutiva consistente no adimplemento da respectiva dívida; e *b)* os credores fiduciários de segundo ou mais graus serão titulares de um direito real de propriedade sujeito a duas condições: *(i)* a condição resolutiva, consistente no adimplemento da respectiva dívida garantida; e *(ii)* a condição suspensiva, relativa à extinção da propriedade fiduciária de grau inferior. Como se pode perceber, todos os credores fiduciários são titulares de um direito real de propriedade sob condição resolutiva, consistente essa no pagamento da dívida, como ocorre com qualquer propriedade fiduciária. Todavia, nos casos dos credores fiduciários de segundo ou de mais graus, seus direitos reais são ineficazes, enquanto não houver a extinção da propriedade fiduciária de grau anterior. (Oliveira; Tartuce, 2024. p. 8).

Ademais, é relevante explanar acerca da sub-rogação real ou objetiva, que só ocorrerá quando a dívida do primeiro credor fiduciário não consumir completamente o valor de venda, via leilão, do imóvel alienado. De acordo com a disciplina do art. 22, § 4º da Lei das Garantias, “esse valor residual precisa ser, portanto, pago aos demais credores fiduciários de acordo com a ordem preferencial indicada no quadro geral elaborado pelo registrador”. Essa distribuição é devida, tendo em vista que a “garantia, que antes recaía sobre o imóvel, agora passou a incidir sobre o dinheiro obtido com o leilão extrajudicial”. Essa espécie de sub-rogação opera de pleno direito, de forma automática, sem a necessidade de qualquer ato por parte do credor (Oliveira; Tartuce, 2024. p. 10-11).

Por fim, pode-se estabelecer que essa nova possibilidade busca facilitar o aproveitamento “completo” do bem pelo fiduciante, impulsionando a utilização de crédito disponível no mercado. Sumariamente, esse instituto tem a função de possibilitar a utilização, desde já, por parte do devedor de até 100% do valor econômico do bem para garantir operações de crédito no Sistema Financeiro Nacional, não sendo necessário que se aguarde a resolução do primeiro contrato, com a reaquisição do direito real de propriedade.

Outra inovação trazida pelo Marco Legal das Garantias foi a faculdade de estabelecer uma cláusula de inadimplemento cruzado (Marder, 2024). A seu turno, esse direito potestativo é entendido “como a regra segundo a qual, no caso de inadimplemento de uma obrigação, há o vencimento antecipado de outras” (Oliveira; Tartuce, 2024. p. 12). Essa possibilidade constrói-se a partir da leitura conjunta dos parágrafos 6º, 8º e 9º do art. 22. Diferentemente do que ocorre na hipoteca, a cláusula *cross default* precisa estar prevista expressamente no contrato, pois do contrário a presunção legislativa é pela sua inexistência. Além disso, a cláusula, segundo Oliveira e Tartuce (2024, p. 12), “[...] não se opera automaticamente, ainda que esteja prevista no contrato. Assim é preciso que o credor fiduciário expressamente manifeste seu desejo em

ativá-la na intimação que a ser expedida ao devedor no procedimento de execução extrajudicial da garantia fiduciária”.

Desse modo, percebe-se que a permissão para inclusão dessa cláusula em contratos representa mais um avanço no caminho de tornar a recuperação do crédito mais segura. Além de gerar maior segurança jurídica, levanta-se o fato de que o devedor poderá negociar durante as tratativas a existência ou não dessa cláusula, permitindo a abertura de um limite maior de crédito, caso aceite a possibilidade de ocorrência do inadimplemento cruzado.

Anteriormente, a Lei 9.514/1997 estabelecia - §2º e 2º-A do art. 26 - que o termo acordado entre as partes definiria o prazo de carência a ser aplicado entre a mora e o envio da notificação oficial ao devedor fiduciante para realizar a purgação da mora. Após a alteração em outubro de 2023, passou a se estabelecer presunção legislativa expressa de que nos casos em que não houver sido estabelecido prazo de carência no contrato, a Lei define que este será de 15 (quinze) dias. Ora esta presunção permite maior segurança jurídica e prazo para que o devedor consiga purgar a mora. Nessa perspectiva, auxilia-se a recuperação de crédito de modo mais célere.

Adiante, também houve alteração no prazo para o credor fiduciário promover o leilão público para a alienação do imóvel. Por um lado, o art. 27 da Lei 9.514, previamente à alteração causada pela Lei 14.711, previa o prazo de 30 (trinta) dias para que o fiduciário preparasse o leilão, o que se mostrou na prática um prazo extremamente oneroso para os credores. Dessa maneira, após as mudanças, dobrou-se prazo, que passou a ser de 60 (sessenta) dias, determinando, assim, um prazo mais realista e viável pelos exequentes. Ambas as alterações se mostraram na prática efetivas e promoveram auxílios significativos tanto para o fiduciante quanto para o fiduciário.

Dentre os mecanismos introduzidos pela Lei 14.711/2023, ganha destaque o art.3º, que traz a figura do agente de garantia, ao acrescentar o art. 853-A e seus parágrafos ao Código Civil (Lei nº 10.406/2002). Constituído pelos credores para facilitar a administração, gestão e execução das garantias, o agente também tem o papel de auxiliar a comunicação e diminuição da assimetria entre credor e devedor. A figura do agente de garantia foi introduzida no Código Civil sob a epígrafe “Do Contrato de Administração Fiduciária de Garantias”. Trata-se de contrato sinalagmático (bilateral) pelo qual o credor, visando a administração de sua garantia imobiliária, contrata agente especializado (agente de garantia), tendo por contraprestação o pagamento (Moraes, 2024).

O contrato de Administração Fiduciária de Garantias observará os requisitos de validade impostos em lei (art. 104, CC) e descreverá todos os poderes e deveres do agente de garantia, bem como as garantias sob a sua gestão. Conforme ensina Netto (2024, p. 190):

O citado artigo 853-A visa simplificar e fortalecer o processo de gestão e execução de garantias, proporcionando aos credores uma figura centralizada e habilitada, que agindo em nome próprio atuará em benefício dos credores. Assim, o agente de garantia é quem administra as garantias em benefício dos credores. No exercício desse mister, no que se refere à execução da garantia fiduciária, o agente de garantia deverá se valer da execução extrajudicial, nos termos definidos na lei. Ao receber o produto da excussão da garantia imobiliária, o agente terá o prazo de dez dias úteis para transferir os valores aos credores para o pagamento das dívidas. Acertadamente, a lei ainda determina que o valor recebido pelo agente de garantia não integra o seu patrimônio, e não poderá responder por suas obrigações pelo período de cento e oitenta dias, contados do recebimento desse valor.

Como visto o agente de garantias proporciona uma série de vantagens, entre elas podemos elencar a centralização, eficiência e expertise, atuação em nome próprio em ações judiciais, segurança jurídica, além de transparência e confiança. Sua introdução na Lei das Garantias é um avanço para as operações de crédito com garantias reais, promovendo uma abordagem profissional e eficaz na gestão e execução das garantias imobiliárias.

Relativamente ao rito dos leilões, na execução extrajudicial de alienação fiduciária em garantia sobre bens imóveis, iremos tratar nesse tópico a respeito das novas disposições constantes dos parágrafos 4º e 5º do art. 26-A e a aplicação da regra do *no negative equity guarantee*, além da faculdade permitida ao credor fixada no §2º e 5º do art. 27 da Lei da Alienação Fiduciária. Nessa perspectiva, pelas palavras de Oliveira e Tartuce (2024, p. 50):

No rito executivo extrajudicial de dívida com garantia fiduciária, o credor, após a consolidação da propriedade fiduciária, tem de promover dois leilões extrajudiciais. No primeiro leilão, não se admitem lances abaixo do valor total da dívida. Já, no segundo leilão, o piso de admissão dos lances é menor. Esse piso é diferente conforme a dívida garantida seja ou não de financiamento de imóvel residencial.

A regra de *no negative equity guarantee*, estabelecida nos §4º e 5º do art. 26-A, garante que, em casos de aquisição ou construção de imóveis residenciais para o próprio devedor, “o devedor não responde por eventual saldo devedor excedente ao valor obtido com a eventual excussão do imóvel” (Oliveira; Tartuce, 2024. p. 37). Nessa toada, disciplina Tartuce (2024) que “a ideia é, portanto, de evitar que, em caso de financiamento residencial, o devedor, além de perder tudo o que pagou para adquirir a sua moradia e de ficar sem o imóvel, ainda fique endividado” (Oliveira; Tartuce, 2024. p. 39).

Contudo, conforme depreende-se do *caput* do art. 26-A, esta regra não se aplica a aquisições adquiridas a partir de operações de consórcios. Pois, de acordo com Tartuce (2024) “O legislador assim entendeu, porque a lógica do sistema de consórcios é a de *mutualismo*, com a repartição dos custos entre todos os consorciados” (Oliveira; Tartuce, 2024, p. 38). Nos casos em que a execução extrajudicial envolve dívidas não relacionada a financiamento de imóvel residencial, a situação muda consideravelmente em relação à disposta no §4º do art. 26-A da Lei em comento, haja vista que nesse caso o credor pode vir a cobrar o saldo devedor remanescente por meio de ação de execução (§5º-A do art. 27). O parágrafo segundo deste mesmo artigo dispõe a respeito do lance mínimo exigido no segundo leilão. Oliveira e Tartuce (2024, p 56) explanam que:

[...] há dois pisos, quais sejam: o *piso principal* da dívida – e o *piso subsidiário* – metade do valor do imóvel. O *piso principal* será o valor da dívida, mas é assegurado ao credor fiduciário, *a seu exclusivo critério*, aceitar lances inferiores ao valor da dívida, contanto que corresponda a, no mínimo, metade do valor do imóvel (*piso subsidiário*).

Por fim, reforça-se que não cabe em hipótese alguma a arrematação a preço vil, compreendido como aquele inferior a 50% do valor de avaliação do bem, por força da leitura conjunta do art. 831 do Código de Processo Civil e do próprio §2º do art. 27 (Oliveira; Tartuce, 2024).

4 IMPACTOS DAS INOVAÇÕES DO NOVO MARCO LEGAL DAS GARANTIAS

O Marco Legal de Garantias introduz inovações importantes que visam a redução do tempo de recuperação de crédito, impactando de forma direta na eficiência dos processos de execução e a agilidade na recuperação de dívidas. Assim, a centralização da Execução de Garantias no artigo 3º da Lei 14.711/2023 estabelece que, no caso de múltiplos credores garantidos pela alienação fiduciária do mesmo imóvel, o credor da primeira alienação, o mais antigo tem prioridade na recuperação de seu crédito quanto aos demais credores de alienação superveniente, tendo prioridade na satisfação de seu crédito, e poderá promover a execução extrajudicial da garantia, dessa forma a centralização evita disputas prolongadas entre credores, de forma a permitir que o processo de recuperação de crédito seja conduzido de forma mais rápida e eficiente. Assim, o tempo necessário para a satisfação do crédito é significativamente reduzido (Oliveira; Tartuce, 2024).

O artigo 9º-A, versa sobre a extensão da Alienação Fiduciária, permitindo que a referida extensão, possibilite que a propriedade fiduciária já constituída possa ser utilizada

como garantia para novas operações creditícias. Essa inovação não apenas aumenta a disponibilidade de garantias, mas também facilita e acelera o processo de concessão de crédito, tendo em vista que os credores podem utilizar garantias existentes para novas operações. Dessa forma, torna o ciclo de crédito mais dinâmico e rápido (Bessa, 2023).

Quanto a continuidade da obrigação pelo saldo devedor, disciplina da leitura conjunta dos art. 27, §5º-A, define que, no caso do produto da execução das garantias seja insuficiente para quitar a dívida, o fiduciante e os fiduciários da garantia pessoal continuarão obrigados pelo saldo remanescente da dívida. Disposição essa que garante que os credores possam buscar o saldo devedor mesmo após a execução das garantias, reduzindo o tempo necessário para a recuperação integral da dívida. Essa possibilidade de continuar a cobrança do saldo devedor é um incentivo aos credores para agir rapidamente na busca pela recuperação de seus créditos (Oliveira; Tartuce, 2024).

Os Procedimentos Extrajudiciais são reforçados pela possibilidade de execução extrajudicial das garantias, sendo mais célere do que os processos judiciais tradicionais. A execução extrajudicial é muito benéfica porque permite que os credores realizem a satisfação de seus créditos sem a necessidade de passar pelo judiciário, que é moroso e pode levar anos ou décadas para concluir um processo executivo ou cumprimento de sentença, diversas vezes completamente infrutífero para o credor. Tornando o procedimento ágil, que é crucial para a redução do tempo de recuperação de crédito.

Logo, as inovações introduzidas pela Lei nº 14.711/2023 têm um impacto significativo na redução do tempo de recuperação de crédito. Essas mudanças não apenas beneficiam os credores, mas também promovem um ambiente mais favorável para a concessão de crédito, estimulando o crescimento econômico. Portanto, a Lei nº 14.711/2023, ao introduzir inovações nas regras de garantia e na execução extrajudicial de créditos, traz no seu bojo medidas que visam aumentar a segurança jurídica no âmbito das relações de crédito e garantias.

Dessa forma, a lei estabeleceu regras mais claras no que tange a execução extrajudicial de garantias, especialmente no que diz respeito à hipoteca e à alienação fiduciária. São definições precisas de quais procedimentos devem ser seguidos, como é o caso da centralização da execução nas mãos do credor prioritário (art.10, Marco Legal das Garantias), reduz a incerteza que frequentemente cercam esses processos. De modo a proporcionar um ambiente mais previsível para credores e devedores, aumentando a confiança nas relações creditícias. Com definições claras das regras do processo executivo extrajudicial, a Lei 14.711/2023 possibilita a redução do número de litígios entre credores, como torna o processo mais célere e

menos oneroso do que o judicial, sua contribuição viabiliza uma diminuição de disputas legais (Becker, 2024).

E sabe-se que menos litígios, significam menos incertezas e um ambiente negocial mais estável, que é um aspecto crucial da segurança jurídica. Conforme preceitua Chiara:

O Supremo Tribunal Federal ao reconhecer a constitucionalidade da execução extrajudicial considerou que tal mecanismo não viola o princípio do devido processo legal, pois a alienação fiduciária, ao ser firmada, já estabelece de forma clara e expressa as condições para a retomada do bem pelo credor em caso de inadimplência (CHIARA, 2024, p. 667).

A segurança jurídica proporcionada pela lei pode aumentar a confiança dos investidores e credores no sistema financeiro. Quando as regras são claras e os direitos são protegidos, os credores estão mais propensos a conceder crédito, o que pode estimular a atividade econômica. A confiança no sistema jurídico é um fator determinante para a saúde do mercado de crédito e para a atração de investimentos.

A Lei nº 14.711/2023 também busca alinhar as práticas brasileiras com normas internacionais de segurança jurídica e proteção de garantias. Isso é especialmente relevante em um contexto globalizado, onde a confiança nas instituições jurídicas é fundamental para atrair investimentos estrangeiros. A harmonização com padrões internacionais pode facilitar a integração do Brasil no mercado financeiro global. Logo, pode-se observar que os impactos da Lei nº 14.711/2023 em relação à segurança jurídica são extremamente significativos. Devido a clareza nas regras de execução, o estímulo à conformidade, a redução de litígios, o aumento da confiança no sistema financeiro e a harmonização com normas internacionais são fatores que contribuem para um ambiente jurídico mais seguro e previsível (Oliveira; Tartuce, 2024).

A lei proporciona um ambiente mais favorável para a concessão de crédito ao estabelecer regras claras e eficientes para a execução de garantias. Nesse sentido, pode-se afirmar que de acordo com Chiara (2024, p. 668):

Ao validar a execução extrajudicial, o STF assegurou um processo mais rápido e menos oneroso para a recuperação de bens em casos de inadimplência, reduzindo o risco associado aos financiamentos imobiliário. Este cenário contribui para a diminuição das taxas de juros, tornando o crédito mais acessível para a população. A decisão reforçou também a importância da segurança jurídica para o desenvolvimento econômico. Ao confirmar a constitucionalidade da execução extrajudicial, conferiu uma interpretação íntegra da norma, e previsível, essencial para o estímulo à concessão de crédito.

A segurança jurídica proporcionada pela lei pode levar a condições de financiamento mais favoráveis, haja vista que gerar essa confiança é fundamental para que os credores se sintam à vontade para liberar recursos. Com a redução do risco associado à inadimplência, os credores podem estar dispostos a oferecer taxas de juros mais baixas e prazos mais longos. Isso não apenas beneficia os tomadores de crédito, mas também estimula a demanda por empréstimos, impulsionando a atividade econômica (Becker, 2024).

A lei também inova ao abrir espaço para a criação de novos produtos de crédito, como a extensão da alienação fiduciária de bens imóveis para garantir operações de crédito novas e autônomas (Art. 9º-A). Diante disso, “o instituto pode ser também chamado de extensão, recarregamento, compartilhamento ou até de refil de garantia real” (Oliveira; Tartuce, 2024, p. 43). Essa flexibilidade permite que instituições financeiras desenvolvam soluções mais adaptadas às necessidades dos clientes, aumentando a oferta de crédito e promovendo a inclusão financeira.

A segurança e a eficiência do sistema de crédito, proporcionadas pela nova legislação, podem atrair investimentos tanto nacionais quanto estrangeiros. Investidores buscam ambientes onde suas garantias são respeitadas e onde há um sistema jurídico que favorece a recuperação de créditos. A melhoria nas condições de crédito pode, portanto, resultar em um aumento do fluxo de investimentos, impulsionando o crescimento econômico.

As Pequenas e Microempresas (PMEs) com muita frequência enfrentam dificuldades para ter acesso ao crédito devido à percepção de risco elevado por parte dos credores. Com a nova legislação, que oferece maior segurança e previsibilidade, as instituições financeiras podem se sentir mais seguras em conceder empréstimos a essas empresas. Isso é fundamental para o desenvolvimento econômico, uma vez que as PMEs são responsáveis por uma grande parte da geração de empregos e inovação.

Assim, os impactos da Lei nº 14.711/2023 no estímulo ao crédito são amplamente significativos. A facilidade e acesso ao crédito, o aumento da confiança dos credores, a melhoria nas condições de financiamento, o estímulo à inovação, e consequentemente a redução da inadimplência, atração de investimentos e o suporte ao desenvolvimento de PMEs são fatores que, juntos, podem criar um ambiente mais dinâmico e propício para a concessão de crédito. A nova legislação, portanto, não apenas beneficia os credores, mas também promove um crescimento econômico sustentável e inclusivo, essencial para o desenvolvimento do país (Bessa, 2023).

5 COMO AS INOVAÇÕES NAS MEDIDAS DE AUXÍLIO AO CREDOR PODEM FACILITAR O ACESSO E A RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO

A nova legislação reforça significativamente os direitos dos credores ao permitir a continuidade da obrigação pelo saldo devedor remanescente após a execução das garantias (Art. 4º, insere art.9º na lei nº 13.476/17). Essa disposição assegura que os credores possam buscar a totalidade de suas dívidas, mesmo que a execução das garantias não seja suficiente. A proteção dos direitos dos credores é um elemento fundamental da segurança jurídica, pois garante que as partes possam confiar que seus direitos serão respeitados e que terão meios para buscar a recuperação de seus créditos (Chalhub, 2023). Dentre esses direitos pode-se elencar:

O artigo nono que estabelece que os créditos garantidos por hipoteca e alienação fiduciária podem ser executados extrajudicialmente. Essa medida permite que os credores recuperem seus créditos de forma mais rápida e menos onerosa, evitando os longos processos judiciais. A execução extrajudicial é uma ferramenta importante para aumentar a eficiência na recuperação de créditos (Becker, 2024).

O artigo 9º, § 1º da lei versa que o devedor e os garantidores devem ser intimados pessoalmente para purgar a mora em um prazo de 15 dias após a inadimplência. Essa medida garante que os devedores sejam informados sobre sua situação e tenham a oportunidade de regularizar suas dívidas antes que a execução se torne necessária, aumentando as chances de recuperação do crédito (Oliveira; Tartuce, 2024).

A agilidade nos processos de recuperação de crédito, proporcionada pela execução extrajudicial e pela intimação pessoal, pode contribuir para a redução da inadimplência. Trazendo a certeza de que os credores têm meios eficazes para recuperar suas dívidas pode desestimular comportamentos de inadimplência entre os devedores (Debs; Ferro, 2024).

Dessa forma, a nova legislação pode incentivar as instituições financeiras a desenvolverem novas soluções e produtos de crédito que se aproveitem das medidas de apoio ao credor, promovendo a inclusão financeira e atendendo às demandas de um mercado em constante evolução.

As medidas introduzidas pelo novo diploma legal, visam aprimorar a eficiência na recuperação de crédito, abordando tanto os procedimentos de execução quanto as garantias associadas às operações de crédito. De acordo com Netto (2024, p. 166):

As novas regras simplificam o procedimento, tornando-o mais rápido e econômico, beneficiando credores e devedores. Assim, permite que os credores retomem a posse do bem garantido de forma mais rápida em caso de inadimplência, diminuindo os

custos associados à recuperação do crédito. A segurança jurídica, um dos fundamentos do Marco Legal das Garantias, é reforçada pela previsibilidade e clareza das normas estabelecidas. A legislação proporciona um ambiente mais estável para as transações de crédito, onde os direitos e deveres das partes envolvidas são claramente delineados.

Os mecanismos de execução extrajudicial, mais rápidos e menos onerosos que os processos judiciais, promovem a aceleração necessária pela busca da satisfação do crédito e recuperação de ativos. Essa agilidade é crucial em um ambiente econômico onde a recuperação rápida de crédito é necessária para a saúde financeira das instituições.

A lei disciplina que, em caso de multiplicidade de credores garantidos pela mesma alienação fiduciária, o credor da primeira alienação, tem preferência na excussão da garantia. Essa regra evita conflitos entre credores e proporciona um caminho claro para a recuperação de crédito, aumentando a eficiência do processo. Segundo Oliveira e Tartuce (2024), após a conclusão do rito executivo, o único dever que o credor fiduciário de grau anterior terá perante os demais é o de lhes distribuir eventual sobra em dinheiro, havida pela venda extrajudicial do bem. Essa distribuição será feita de acordo com o quadro geral de credores que será certificado pelo registrador de imóveis na forma do art. 10 da Lei das Garantias (Oliveira; Tartuce, 2024, p.10).

Ao promover um ambiente onde as regras são claras e os processos são mais ágeis, a lei incentiva tanto credores quanto devedores a agirem de forma responsável. Credores são motivados a conceder crédito de maneira mais prudente, enquanto devedores são incentivados a manter suas obrigações em dia, sabendo que a recuperação de crédito será mais eficiente em caso de inadimplemento (Debs; Ferro, 2024).

6 DIREITOS DOS DEVEDORES

A proteção dos direitos dos devedores também foi considerada na lei 14.711/2023. A legislação estabelece a necessidade de “procedimentos claros para a notificação de devedores em caso de inadimplência e para a realização de leilões de bens alienados fiduciariamente”. (Netto, 2024, p. 167). O devedor-fiduciante é titular de direito real de aquisição, assim definido pelo art. 1.368-B do Código Civil. Conforme Chalub, sendo o credor-fiduciário titular de uma propriedade resolúvel, em decorrência do contrato que celebra com o devedor-fiduciante, encontra-se, na pendência da condição, em posição de se tornar novamente proprietário do bem que transmitira em caráter resolúvel ao credor-fiduciário (Chalhub, 2023, p. 122).

Em virtude dessa transmissão em caráter resolúvel, o transmitente (devedor-fiduciante) e o adquirente (credor-fiduciário) são investidos de direitos opostos e complementares, e o acontecimento que aniquila o direito de um consolidará, fatalmente, o do outro. Dada a estruturação do contrato de alienação fiduciária, o direito do fiduciante nasce no momento em que contrata a constituição da propriedade resolúvel, pois é aí que começa a se produzir o fato complexo, de formação sucessiva, a que o direito faz corresponder, quando concluído, o efeito aquisitivo do direito de propriedade. Como anota Galvão Telles, ao observar que uma das hipóteses características de “expectativa é a dos contratos ou outros negócios jurídicos celebrados sob condição suspensiva” (Telles *apud* Chalhuh, 2023, p. 123). Nesse sentido, conforme ensina Chalhuh argumenta:

Assim, nos atos de transmissão fiduciária da propriedade, para fins de garantia, tal como configurada no direito positivo brasileiro, o fiduciante é titular de um direito real de aquisição, que se concretiza com a conclusão do pagamento e mediante simples cancelamento do registro da garantia fiduciária. Se entretanto, a condição não se realizar no tempo e pelo modo convencionado, isto é, se o fiduciante não pagar a dívida, considera-se inexistente o ato, inapto a produzir qualquer resultado, devendo o fiduciante restituir a posse da coisa nos termos definidos na legislação pertinente, sujeitando-se, conforme o caso, à ação de busca e apreensão ou à ação de reintegração de posse (CHALHUB, 2023, p. 124).

A lei 14.711 revela mudanças significativas em relação aos direitos do devedor na alienação fiduciária de imóveis, uma vez que a notificação o Devedor, conforme nova redação do § 1º do art. 26, estabelece que a informação sobre o exercício da faculdade de considerar vencidas todas as operações vinculadas à mesma garantia, deve constar na notificação. De modo a aumentar a transparência e a proteção do devedor, garantindo que ele esteja ciente de todas as implicações da inadimplência (Paiva, 2024).

No § 3º do art. 27, inciso II e III, define-se de forma clara e objetiva que a dívida corresponde à soma dos saldos devedores de todas as operações de crédito vinculadas a mesma garantia. Dessa forma proporciona clareza ao devedor sobre o montante total devido, permitindo uma melhor gestão de suas obrigações. Já no mesmo artigo da Lei n.º 9514/1997 a dívida era tratada de forma mais genérica, sem detalhamento sobre a soma dos saldos devedores. Assim, conforme Netto (2024, p. 179), “adequar a redação do citado inciso II que define as despesas e acrescentar a definição de encargos do imóvel, no inciso III, o marco legal de garantias busca dar maior transparência e objetividade nas disposições concernentes à alienação fiduciária, aumentando a segurança jurídica do instituto”. Dessa forma proporciona-se um aumento de transparência e proteção ao devedor, garantindo que ele esteja ciente de todas as consequências advindas da inadimplência.

O novo art. 27-A permite que, nas operações creditícias garantidas através alienação fiduciária de dois ou mais imóveis, o credor possa promover a excussão em ato simultâneo ou em atos sucessivos. O §1º estabelece que, na excussão em atos sucessivos, a incumbência cabe ao credor de indicar quais imóveis serão executados, exceto se houver disposição em contrário no contrato. Com isso dá ao devedor uma possibilidade de maior previsibilidade sobre quais bens podem ser afetados pela execução. Netto (2024, p 179), a respeito dessa nova possibilidade, esclarece que: “[...] novidade implementada pela Lei nº 14.711/2023, foi o acréscimo do art. 27-A, e seus parágrafos à Lei nº 9.514/1997, tratando das operações de crédito garantidas por mais de um imóvel, quando não indicado qual parcela da dívida corresponde a cada imóvel”.

Anteriormente na Lei n.º 9.514, não possuía disposições específicas sobre a execução em caso de múltiplos imóveis. A lei era silente sobre esse ponto. A presente inovação dá ao devedor uma previsibilidade maior sobre quais bens podem ser afetados pela execução.

Ao adquirir ou construir um imóvel residencial mediante um financiamento obtido perante uma instituição financeira, é costume o devedor alienar o imóvel em garantia. Com a alteração introduzida pela Lei 14.711/2023 no § 4º do artigo 26-A, da Lei 9.514/1997 protege o devedor, estabelecendo a regra do *no negative equity guarantee*, segundo a qual o devedor não responde por eventual saldo devedor excedente ao valor obtido com a eventual excussão do imóvel. Conforme Oliveira e Tartuce (2024, 2024, p. 38):

Cabe explicar mais o que é a regra do *no negative equity guarantee*, expressão emprestada pelo direito anglo-saxão. Negative equity refere-se à situação de o saldo devedor do financiamento tornar-se maior do que o valor de mercado do imóvel oferecido em garantia. A ideia é de que o devedor está em uma situação de patrimônio líquido negativo, uma vez que a sua dívida é maior que o ativo.

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

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Analisando as inovações trazidas pela Lei 14.711/2023 percebe-se que houve um avanço significativo na execução extrajudicial de alienação fiduciária de imóveis no Brasil.

Dentre as principais inovações, destacaram-se os institutos da alienação superveniente, a cláusula Cross Default, novos prazos legais e a figura do Agente de Garantias, que demonstram um esforço legislativo para modernizar e tornar mais ágil o processo de recuperação de crédito. Essas mudanças destinam-se não somente a facilitar o acesso ao crédito, mas também tem o condão aumentar a segurança jurídica, de modo a promover um ambiente mais favorável para as transações imobiliárias.

Constata-se que as inovações introduzidas pela lei promovem uma maior transparência nas relações de crédito, permitindo que tanto credores quanto devedores possam acessar as informações de forma clara e precisa sobre seus direitos e obrigações. A lei visa buscar um equilíbrio entre a proteção dos credores com os direitos dos devedores, garantindo que ambos os lados possam operar em um ambiente de confiança e previsibilidade.

Demonstrando que as novas diretrizes não apenas facilitam a recuperação de crédito, mas também possibilita um sistema mais justo e eficiente. No que tange a análise dos direitos do devedor à luz das novas regulamentações esclarece ser necessário o equilíbrio entre o respeito aos direitos do devedor, assegurando a proteção dos interesses dos credores.

Em síntese, a Lei 14.711/2023 traz consigo um marco importante na evolução do sistema de garantias no Brasil, com potencial para fomentar e transformar a dinâmica do mercado imobiliário. Cujas inovações propostas não apenas atendem às demandas contemporâneas, mas também determinem um novo padrão de segurança e eficiência nas relações de crédito, contribuindo para um ambiente econômico mais robusto e sustentável.

8 REFERÊNCIAS

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Relatório Anual de 1997**. Brasília, DF, 1997. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/acessoinformacao/legado?url=https:%2F%2Fwww.bcb.gov.br%2Fpec%2Fboletim%2Fbanual97%2Fbanualc1.asp%3Fidpai%3DBOLETIM1997>. Acesso em: 17 de set de 2024.

BECKER, Rodrigo Frantz. **Manual do processo de execução dos títulos judiciais e extrajudiciais**. 4 ed. rev. atual. ampl. São Paulo: Editora JusPodivm, 2024.

BESSA, Mateus Castello Branco Almeida. **Alienação Fiduciária de Bem Imóvel: Questões Processuais**. 1. ed. São Paulo: Almedina, 2023.

BRASIL. Lei n.º 14.711, de 30 de outubro de 2023. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 31 out. 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/114711.htm. Acesso em: 15 set. 2024.

BRASIL. Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 24 nov. 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm. Acesso em: 15 set. 2024.

BRASIL. Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 16 jul. 1965. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4728.htm. Acesso em: 16 set. 2024.

BORSÓI, Marta. **A alienação fiduciária em garantia: perspectivas no Direito Comparado Brasileiro e Português**. 2016. Dissertação. Faculdade de Direito, Universidade do Porto, 2016. Disponível em: <https://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/84723>. Acesso em: 16 set. 2024.

BORSÓI, Marta. Da influência do direito romano e do germânico na concepção do negócio fiduciário moderno.. **Revista Jurídica**, [S.l.], v. 2, n. 31, p. 87-105, ago. 2013.

BRESOLIN, Umberto Bara. **Execução extrajudicial para satisfação de crédito pecuniário com garantia imobiliária**. 2012. Tese (Doutorado) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

CHIARA, Luis Vicente Magni de. Perspectivas do setor bancário sobre a busca e apreensão. In: DEBS, Martha El; CHEZZI, Bernardo. **O novo marco das garantias: aspectos práticos e teóricos da lei 14.711/2023**. 1. ed. São Paulo: Editora Juspodivm, 2024. p. 659-672.

DEBS, Martha El; FERRO, Izaías Gomes Júnior. **O novo protesto extrajudicial: a era dos serviços digitais e a desjudicialização**. 2 ed. São Paulo: Editora JusPodivum, 2024.

DEMAREST ADVOGADOS. **CNJ regulamenta alienação fiduciária de imóvel por escritura pública**. Demarest Advogados, 07 jul. 2024. Disponível em: <https://www.demarest.com.br/cnj-regulamenta-alienacao-fiduciaria-de-imovel-por-escritura-publica/>. Acesso em: 17 de set de 2024.

DIDIER, Fredie Júnior; FERNANDEZ, Leandro. Notas sobre a execução extrajudicial no sistema brasileiro de justiça multiportas. In: DEBS, Martha El; CHEZZI, Bernardo. **O novo marco das garantias: aspectos práticos e teóricos da lei 14.711/2023**. 1. ed. São Paulo: Editora Juspodivm, 2024.

FREITAS, José Lebre de. **A ação executiva depois da reforma da reforma**. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2009.

KREBS, Hélio Ricardo Diniz. **A inconstitucionalidade da Lei da Alienação Fiduciária de bens imóveis: muito além da execução extrajudicial**. Instituto dos Advogados de Santa Catarina (IASC), 18 dez. 2020. Disponível em: <https://iasc.org.br/2020/12/a-inconstituionalidade-da-lei-da-alienacao-fiduciaria-de-bens-imoveis-muito-alem-da-execucao-extrajudicial>. Acesso em: 17 de set de 2024.

MARDER, Alexandre. **O procedimento de consolidação da propriedade e a posição dos tribunais superiores**. 2024. Seminário Aspectos Práticos da Alienação Fiduciária, 05 set. 2024.

MARKY, Thomas. **Curso elementar de direito romano**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

MENDONÇA, Vilmar Alves. O direito constitucional à moradia face à alienação fiduciária em garantia para bens imóveis prevista na Lei 9.514/97. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 25, n. 6232, 24 jul. 2020. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/41638>. Acesso em: 22 abr. 2025. Acesso em: 17 set. 2024.

MIRANDA, Pontes. **Tratado de direito privado**. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972

MORAES, Carlos Henrique Olivo. **Agente de garantias**. In: DEBS, Martha El; CHEZZI, Bernardo. **O novo marco das garantias: aspectos práticos e teóricos da lei 14.711/2023**. 1. ed. São Paulo: Editora Juspodivm, 2024. p. 297-308.

NETTO, Dixmer Vallini. Alterações na execução da garantia fiduciária de imóveis promovidas pela lei n.º 14.711/2023 (marco legal das garantias). In: DEBS, Martha El; CHEZZI, Bernardo. **O novo marco das garantias: aspectos práticos e teóricos da lei 14.711/2023**. 1. ed. São Paulo: Editora Juspodivm, 2024. p. 165-193.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. **Lei das garantias: alienação fiduciária em garantia, execução extrajudicial, cartórios, desjudicialização e outros temas**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Aspectos práticos da Alienação Fiduciária de Imóveis: a alienação fiduciária de imóveis no âmbito dos Cartórios de Registro de Imóveis**. 2024. Seminário Aspectos Práticos da Alienação Fiduciária, 11 set. 2024.

SANTOS, Augusto Barbosa Filho. **Execução extrajudicial e jurisdição**. 2021. Tese (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal da Bahia, Bahia, 2021.

VIVIANI, Thiago Torres. **Alienação Fiduciária de Imóveis: conceito, diferenças entre alienação fiduciária e hipoteca e questões controversas da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis**. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (LLM em Direito dos Contratos) — INSPER, São Paulo.