

IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

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 II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Daniela Marques de Moraes; Eudes Vitor Bezerra; Frederico Thales de Araújo Martos – Florianópolis: CONPEDI, 2026.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-613-9

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

Tema: Constituição, Processo e Justiça Social: o papel da jurisdição constitucional na efetivação de direitos

2. Direito civil. 3. Contemporâneo. IX Encontro Virtual do CONPEDI (2: 2026: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

IX ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

Apresentação

O Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI) reafirma, mais uma vez, seu compromisso com a excelência da pesquisa jurídica brasileira ao promover o IX Encontro Virtual do CONPEDI, realizado entre os dias 22 e 26 de junho de 2026, em formato integralmente on-line, tendo como tema central "Constituição, Processo e Justiça Social: o papel da jurisdição constitucional na efetivação de direitos".

Ao longo de sua trajetória, o CONPEDI consolidou-se como a principal entidade científica da pós-graduação em Direito no Brasil, desempenhando papel fundamental na integração entre Programas de Pós-Graduação, pesquisadores, docentes, discentes e profissionais do Direito. Mais do que promover encontros científicos, o CONPEDI constitui um espaço permanente de produção, difusão e internacionalização do conhecimento jurídico, fortalecendo o diálogo entre as diversas áreas do Direito e incentivando a construção de soluções inovadoras para os desafios da sociedade contemporânea.

A realização de mais uma edição virtual reafirma o compromisso institucional com a democratização do acesso ao conhecimento científico, permitindo a participação de pesquisadores de todas as regiões do país e ampliando os espaços de apresentação, discussão e circulação da produção acadêmica nacional. O ambiente virtual consolidou-se como importante instrumento de aproximação entre universidades, centros de pesquisa e Programas de Pós-Graduação, fortalecendo redes colaborativas e estimulando o intercâmbio de experiências acadêmicas.

Nesta edição, o evento contou com a parceria institucional do Instituto Toledo de Ensino de

Direito de Franca), reuniu pesquisas aprovadas mediante rigoroso sistema de avaliação por pares, em modelo de dupla revisão cega (double blind review), garantindo elevado padrão científico, metodológico e acadêmico.

Os estudos publicados nesta coletânea demonstram a extraordinária amplitude do Direito Civil contemporâneo e evidenciam sua crescente aproximação com o Direito Constitucional, os direitos fundamentais, a transformação digital, a proteção da personalidade humana, a responsabilidade civil, as relações familiares, a proteção de dados pessoais, os contratos, o patrimônio, o direito sucessório e os novos desafios decorrentes das inovações tecnológicas e das mudanças sociais.

A leitura conjunta dos trabalhos revela um panorama abrangente das principais discussões atualmente desenvolvidas pela doutrina brasileira, demonstrando que o Direito Civil deixou de ocupar posição exclusivamente patrimonial para assumir papel central na tutela da dignidade da pessoa humana, da autonomia privada, da igualdade substancial, da solidariedade social e da justiça constitucional.

Questões relacionadas aos impactos das tecnologias digitais, à inteligência artificial, à circulação de informações em ambientes virtuais, à proteção da identidade e da imagem, à tutela da memória, aos direitos da personalidade, à responsabilidade civil decorrente das novas formas de interação social, à proteção de grupos vulneráveis, à evolução das relações familiares, à constitucionalização do Direito Privado e às propostas de reforma do Código Civil brasileiro demonstram que a produção científica nacional permanece atenta às profundas transformações experimentadas pela sociedade contemporânea.

Ao mesmo tempo, diversos estudos revisitam institutos clássicos do Direito Civil sob novas perspectivas constitucionais, propondo releituras da responsabilidade civil, do direito de propriedade, dos contratos, das sucessões e da autonomia privada à luz dos princípios constitucionais, da jurisprudência dos tribunais superiores e das demandas impostas por uma

- A REVOGAÇÃO DA AUTORIZAÇÃO DE USO DE IMAGEM ANTES DA PRIMEIRA VEICULAÇÃO EM PEÇA PUBLICITÁRIA AUDIOVISUAL: UMA LEITURA PELO MÉTODO "OCTOPUS";

- RETIFICAÇÃO DO REGISTRO CIVIL APÓS DNA NEGATIVO: PATERNIDADE SOCIOAFETIVA E A DECISÃO DO STJ NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO;

- RESPONSABILIDADE CIVIL POR DANOS MORAIS DECORRENTES DA PRÁTICA DE RACISMO NAS REDES SOCIAIS: UM ESTUDO DOS CRITÉRIOS DE QUANTIFICAÇÃO DO DANO;

- "ELES AINDA ESTÃO LÁ": OS DIREITOS DA PERSONALIDADE POST MORTEM DOS DESAPARECIDOS FORÇADOS NO PERÍODO DITATORIAL BRASILEIRO (1964-1985);

- PRISÕES PROCESSUAIS E ABSOLVIÇÃO: COMO FICA A RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO?;

- REPERCUSSÕES ECONÔMICAS DA PATRIMONIALIDADE NAS RELAÇÕES FAMILIARES;

- PARA ALÉM DO DIÁLOGO DAS FONTES: CRITÉRIOS DE APLICAÇÃO DA LGPD E DO CDC NA RESPONSABILIDADE CIVIL POR TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS;

PATOLOGIAS POR ONEROSIDADE EXCESSIVA – MUDANDO AS REGRAS DO JOGO;

- HERANÇA DIGITAL NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO: TRANSMISSIBILIDADE PATRIMONIAL E LIMITES EXISTENCIAIS;
- NEURODIREITOS NO CÓDIGO CIVIL: AS LACUNAS DO PL Nº 04/2025 E A INVISIBILIDADE DA BIOMETRIA COGNITIVA;
- ENSAIO DE UMA BASE TEÓRICA DO DANO POR ABANDONO AFETIVO;
- CRIANÇAS, DADOS E PLATAFORMAS DIGITAIS: VULNERABILIDADE E PROTEÇÃO JURÍDICA;
- ALTERAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO PRENOME: ACESSO À JUSTIÇA E SEGURANÇA JURÍDICA NAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS;
- A VERTICALIZAÇÃO URBANA NA ORLA DE JOÃO PESSOA E A RESPONSABILIDADE CIVIL AMBIENTAL: LIMITES DO MODELO COMPENSATÓRIO E A VIABILIDADE DOS PUNITIVE DAMAGES;
- A FUNCIONALIZAÇÃO DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO ANESTESIOLOGISTA;
- ANÁLISE DA CONSTITUCIONALIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA;
- AUTONOMIA PRIVADA E REFORMA DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO: UMA ANÁLISE DO PROJETO DE LEI Nº 4/2025, DAS SUNSET CLAUSES E DA NOVA ARQUITETURA SUCESSÓRIA NO DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO;

Os trabalhos reunidos neste volume evidenciam a maturidade da pesquisa jurídica brasileira e demonstram que o Direito Civil contemporâneo ocupa posição estratégica na compreensão

do Direito Civil contemporâneo, fortalecendo o desenvolvimento da doutrina, da jurisprudência e das políticas públicas voltadas à efetivação da justiça social.

Daniela Marques de Moraes - Universidade de Brasília (UnB)

Eudes Vitor Bezerra - UNICESUMAR

Frederico Thales de Araújo Martos - Universidade do Estado de Minas Gerais (UEMG)/
Faculdade de Direito de Franca (FDF)

ANÁLISE DA CONSTITUCIONALIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

ANALYSIS OF THE CONSTITUTIONALITY OF EXTRAJUDICIAL FORECLOSURE OF PROPERTIES WITH FIDUCIARY ALIENATION

Michelle Fernanda Martins ¹

Rafael Antochervis Möller ²

Vanessa Teresinha Dotta

Resumo

Este artigo analisa a constitucionalidade da execução extrajudicial de imóveis vinculados à alienação fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/1997. O estudo explora os riscos e as perspectivas dessa modalidade para o mercado de crédito imobiliário brasileiro, investigando sua conformidade com os preceitos constitucionais. A pesquisa questiona em que medida a execução extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514/1997, harmoniza-se com os princípios constitucionais do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal, especialmente frente à crescente judicialização e aos desafios na efetivação dos direitos fundamentais dos devedores. A metodologia empregada foi a pesquisa bibliográfica e documental, fundamentada em estudos, legislações e documentos que abordam a controvérsia sobre o tema. A relevância dessa análise reside na intensificação da judicialização desses processos nos tribunais superiores, que revela a tensão entre a satisfação do crédito e a proteção dos direitos fundamentais de credores e devedores, em especial o contraditório e a ampla defesa. Ao final, a análise demonstra que a controvérsia sobre a constitucionalidade da execução extrajudicial ainda persiste. Embora algumas decisões tenham apontado a inconstitucionalidade por suposto cerceamento do acesso aos princípios mencionados, prevalece o entendimento de sua constitucionalidade, considerando que os direitos ao contraditório e à ampla defesa podem ser invocados. Diante disso, propõe-se a alteração da legislação atual para promover maior clareza e alinhamento pleno aos preceitos constitucionais.

perspectives of this modality for the Brazilian real estate credit market, primarily investigating the procedure's conformity with constitutional precepts. The research questions to what extent the extrajudicial execution of real estate subject to fiduciary alienation, as provided in Law No. 9,514/1997, harmonizes with the constitutional principles of adversarial proceedings, full defense, and due process, especially given the increasing judicialization and challenges to the enforcement of debtors' fundamental rights. The methodology adopted was bibliographic and documentary research, based on studies, legislation, and documents debating the topic's constitutionality. The relevance of this analysis lies in the growing judicialization of these processes in the higher courts, highlighting the tension between credit satisfaction and the urgent need to protect the fundamental rights of creditors and debtors, particularly adversarial proceedings and full defense. Ultimately, the analysis demonstrates that the controversy regarding the constitutionality of extrajudicial execution persists. While some decisions have indicated its unconstitutionality for allegedly restricting access to the aforementioned principles, the understanding of its constitutionality prevails, as the rights to adversarial proceedings and full defense can be invoked. Consequently, it is proposed to amend the current legislation to provide greater clarity and full alignment with constitutional precepts.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Extrajudicial execution, Law no. 9.514/1997, Brazilian real estate credit market, Judicialization, Broad defense

INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, o crescimento do crédito imobiliário no Brasil tem se destacado pelo seu papel fundamental na concretização do direito básico à moradia, impactando diretamente o desenvolvimento do setor habitacional. A expansão do acesso ao financiamento imobiliário, além da atuação consistente do FGTS e da poupança como fontes de recursos, permitiu que milhões de brasileiros realizassem o sonho da casa própria. Esse movimento não apenas fortaleceu o mercado de construção civil, gerando empregos e renda em toda a cadeia produtiva, mas também promoveu a inclusão social ao reduzir o déficit habitacional e proporcionar segurança jurídica e patrimonial às famílias.

Além disso, o crédito imobiliário passou a funcionar como um importante instrumento de desenvolvimento urbano, estimulando a verticalização das cidades, a expansão planejada dos centros urbanos e a melhoria da infraestrutura associada aos novos empreendimentos. Paralelamente, a redução das taxas de juros e o alongamento dos prazos de financiamento tornaram as parcelas mais acessíveis, ampliando o poder de compra da população de média e baixa renda. Diante desse cenário, o crédito imobiliário consolidou-se como um vetor estratégico não só para a realização do direito à moradia, mas também para o crescimento econômico sustentável e a redução das desigualdades regionais no país.

Nesse cenário, a alienação fiduciária em garantia, regulamentada pela Lei nº 9.514/1997, surge como uma das principais modalidades. Nela, o devedor transfere a propriedade resolúvel do imóvel ao credor fiduciário, mantendo a posse do bem até o cumprimento integral da obrigação. Em caso de inadimplemento, o credor possui o direito de exigir a retomada extrajudicial da posse e liquidar o débito do imóvel.

O presente estudo tem como objeto a execução extrajudicial de imóveis vinculados à alienação fiduciária, examinando, sob uma perspectiva crítica e sistêmica, os riscos e as perspectivas que permeiam o crédito imobiliário tanto para os devedores quanto para os credores. A seleção desse recorte temático justifica-se, em primeiro plano, pelo expressivo aumento da judicialização de controvérsias decorrentes desse modelo executivo, fenômeno que tem se intensificado nos últimos anos diante do volume crescente de contratos firmados sob o regime fiduciário. Esse cenário tem provocado intensos debates doutrinários e jurisprudenciais acerca da constitucionalidade do procedimento extrajudicial, especialmente no que tange à suposta violação dos princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal, além de levantar questionamentos relevantes sobre os impactos sociais gerados pela perda da moradia em massa, a assimetria informacional entre as partes contratantes e a proteção insuficiente do devedor hipossuficiente diante da celeridade do procedimento.

Para viabilizar essa análise, a metodologia adotada é a pesquisa bibliográfica e documental, realizada por meio de uma abordagem qualitativa. O método científico empregado é o dedutivo, partindo de premissas gerais sobre o tema para analisar casos específicos da execução extrajudicial. A base normativa inclui a Constituição Federal de 1988, a Lei nº 9.514/1997, e legislação correlata. A escolha por essa metodologia se justifica pela necessidade de aprofundar a compreensão sobre os aspectos jurídicos e sociais da alienação fiduciária, bem como os desafios e implicações da execução extrajudicial no contexto atual do direito imobiliário brasileiro, permitindo uma análise crítica e abrangente da doutrina e da jurisprudência predominantes.

A estrutura deste artigo está organizada da seguinte forma: a Seção 1 apresenta as considerações sobre a alienação fiduciária e o crédito imobiliário, com uma síntese dos aspectos conceituais e normativos da alienação fiduciária, além do papel do crédito imobiliário para credores e devedores; a Seção 2 aborda a análise da execução extrajudicial de imóveis fiduciários, detalhando os procedimentos previstos na Lei nº 9.514/1997; e a Seção 3 discute a constitucionalidade da execução extrajudicial e propõe possíveis soluções para minimizar os riscos na arrematação de imóveis.

1 CONSIDERAÇÕES SOBRE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CRÉDITO IMOBILIÁRIO

A alienação fiduciária representa a transferência de um bem do devedor para o credor como garantia de quitação de uma dívida. Embora tenha surgido legalmente com a Lei nº 4.728/65 (Lei do Mercado de Capitais), foi a Lei nº 9.514/1997 que ampliou significativamente seu alcance, consolidando a alienação fiduciária como um instrumento inerente ao imóvel (Chalhub, 2023, p. 169).

Essa evolução foi impulsionada pela necessidade de fomento aos investimentos na urbanização das cidades e pelo consequente aumento na negociação de imóveis. Rapidamente, percebeu-se que a alienação fiduciária facilitaria a concessão de crédito e aumentaria a segurança para as partes envolvidas (Dantzger, 2021, p. 219).

Nesse contexto de expansão do crédito imobiliário e necessidade de segurança jurídica nas transações, o ordenamento brasileiro positivou o instituto da alienação fiduciária como instrumento de garantia. A Lei nº 9.514/1997 veio estabelecer os contornos jurídicos dessa operação, conferindo previsibilidade e padronização ao negócio por meio do seu Artigo 22, que estabelece que “A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o

devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel” (Brasil, 1997).

Todo o procedimento é realizado no Ofício de Registro de Imóveis. Uma vez cumprida a obrigação, a propriedade é definitivamente transferida ao comprador. Contudo, em caso de inadimplemento, a propriedade pode ser consolidada em favor do credor (Grego, 2021, p. 115). A conceituação de propriedade fiduciária também é explicitada pelo mesmo diploma legal, no artigo 23:

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título. Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel (Brasil, 1997).

É fundamental destacar as duas principais correntes doutrinárias sobre a natureza da alienação fiduciária: a realista e a personalista. A corrente realista defende que a alienação fiduciária possui natureza real, implicando a transferência da propriedade ao credor (possuidor indireto), que tem o direito de reaver o bem em caso de inadimplemento (Grego, 2021, p. 214). Já a corrente personalista, oposta, entende que, apesar da transferência da posse, a propriedade continua pertencendo ao devedor. Para esta corrente, o credor não obtém um direito real, mantendo o devedor a titularidade do bem (Grego, 2021, p. 215).

Independentemente da divergência teórica sobre a natureza jurídica da alienação fiduciária, há um ponto pacífico entre os doutrinadores: o caráter acessório dessa garantia. Isto é, a propriedade fiduciária existe em função de uma obrigação principal e segue a sua sorte, extingue-se com o pagamento e subsiste enquanto houver débito. Sobre o tema, destaca-se a interpretação de Frederico Henrique Viegas de Lima sobre o contrato fiduciário:

A alienação fiduciária, como negócio de garantia que é, se desenvolve como um direito acessório, dependente de uma obrigação principal, notadamente um contrato de mútuo, pelo qual o devedor – chamado de fiduciante – realiza, por si, ou por intermédio de terceiro, a entrega de bem imóvel, para o credor – dito fiduciário -, em propriedade resolúvel, enquanto durar a obrigação principal. A acessoriedade, inerente à propriedade fiduciária em geral, consoante prescreve o art. 648 do Código Civil, sujeita o bem, por vínculo real, ao destino da obrigação principal. Isto quer dizer que a sorte da propriedade fiduciária está intimamente ligada ao da obrigação principal. Ou seja, por exemplo, uma vez que haja o adimplemento da obrigação principal, extinguem-se todos os direitos reais concedidos na sua pendência (Lima, 1998, p. 41).

A ausência da alienação fiduciária entre os direitos reais de garantia listados nos artigos 1361 a 1368 do Código Civil gerou divergências interpretativas. No entanto, a leitura do texto legal permite entender que, mesmo sem menção explícita, um contrato de alienação fiduciária

devidamente formalizado e registrado em cartório cria uma situação jurídica similar à da hipoteca e penhora (Gramstrup, 2021, p. 2).

O crédito imobiliário, por sua vez, abrange operações de aquisição, construção, reforma e refinanciamento de imóveis, consolidando-se como um dos principais instrumentos para viabilizar o acesso à moradia e a investimentos no setor imobiliário (Chalhub, 2023, p. 140). Sua função vai além da mera disponibilização de recursos financeiros: ele opera como vetor de circulação de riqueza, permitindo que famílias adquiram imóveis de forma parcelada e que incorporadores e construtoras financiem empreendimentos de médio e grande porte.

No Brasil, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) estruturam esse mercado, cada qual com regras próprias de captação de recursos, taxas de juros e garantias — sendo a alienação fiduciária a garantia típica do SFI, por conferir maior segurança jurídica ao credor. A solidez desse arcabouço normativo, aliada à previsibilidade proporcionada pelos registros públicos e pela estabilização dos contratos, torna o crédito imobiliário um campo fértil para a circulação de capitais de longo prazo, especialmente em contextos de economia de mercado que exigem segurança e calculabilidade nas relações obrigacionais.

Sua contratação é feita via instituições financeiras que, após análise do perfil do cliente, concedem empréstimos a pessoas físicas e jurídicas, que oferecem o imóvel como garantia. Embora também seja disciplinada pela Lei nº 9.514/1997, existe o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) para operações de maior vulto e com condições de financiamento menos restritivas (Ribeiro, 2024, p. 129).

Essa estrutura de crédito com garantia imobiliária, operacionalizada pelo SFI com maior flexibilidade, reflete-se diretamente nas condições ofertadas aos tomadores, especialmente no que diz respeito aos prazos de pagamento que podem atingir aproximadamente 35 (trinta e cinco) anos. Inclusive, sobre as vantagens do crédito imobiliário, Santos (2012, p. 296) destaca:

O processo de desenvolvimento econômico do país fez exsurgir no direito brasileiro uma figura original, com traços nativos, imaginada para atender a demanda social, dentro de uma nova concepção de garantia do crédito imobiliário, com mais força de mercado e segurança jurídica e menos regulamentada que a tradicional hipoteca, esta já combatida pela demora na solução das execuções hipotecárias judiciais.

Para modernizar a alienação fiduciária, a Lei nº 14.711/2023, sancionada em 30 de outubro de 2023, trouxe inovações significativas. Uma das principais mudanças é a viabilidade de um mesmo imóvel já alienado ser novamente utilizado como garantia em outras negociações, permitindo seu emprego para diversas obrigações contratuais, com uma ordem de prioridade entre os credores fiduciários (Oliveira; Tartuce, 2024, p. 110).

Em 2024, a Caixa Econômica Federal implementou novas diretrizes para o financiamento imobiliário, gerando incertezas, especialmente em relação à multiplicidade de garantias sob o mesmo imóvel. Em caso de inadimplência do devedor, esse cenário pode tornar o processo mais complexo para credores de garantias secundárias (Bolzani, 2024, p. 03).

A permissão para que credores utilizem o mesmo imóvel como garantia em múltiplas negociações gera insegurança para as instituições financeiras. Isso porque, ao exercerem seus direitos em caso de inadimplência, podem não conseguir recuperar o valor total da dívida, comprometendo a adimplência do próprio credor (Banco Central do Brasil, 2024). Esse fenômeno, conhecido como sobreoneração ou multiplicidade de gravames sobre o mesmo bem, (como hipotecas ou alienações fiduciárias) fragiliza a função econômica da garantia real, que deveria assegurar ao credor prioridade e certeza na satisfação do crédito.

Essa sobreposição de garantias pode resultar em uma seletividade mais rígida por parte das instituições financeiras, que tendem a reduzir a liberação de crédito imobiliário, diminuindo as chances de aprovação e criando normas mais restritivas (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário E Poupança, 2024). Ao ampliar o crédito no mercado imobiliário, os riscos crescem proporcionalmente, podendo levar a uma instabilidade financeira. Isso exige cautela e um estudo minucioso para manter o equilíbrio na relação (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário E Poupança, 2024).

Conforme dados do Registro de Imóveis no Brasil, em 2024, o financiamento imobiliário atingiu um recorde de R\$ 312,4 bilhões, representando um crescimento de 24,7% e viabilizando 1.173.000 unidades habitacionais – o melhor resultado histórico. No que tange à garantia do imóvel, houve uma expansão de 53,3%, com cerca de R\$ 10,9 bilhões em contratações, o que demonstra a modalidade como a mais procurada por seus menores riscos e maior segurança (Instituto De Registro Imobiliário Do Brasil, 2024).

Nesta seção, foi possível observar que o crescimento do financiamento imobiliário ao longo dos anos, especialmente em 2024, foi impulsionado tanto pela ampliação do crédito quanto pela confiança das partes em aderir à modalidade de garantia do imóvel. Esse avanço não se deu de forma isolada: ele reflete uma transformação mais ampla no mercado habitacional brasileiro, que passou a contar com instrumentos jurídicos mais ágeis e seguros para credores e devedores, consolidando a alienação fiduciária como o principal mecanismo de garantia nos contratos imobiliários.

Todo esse panorama evidencia uma mudança no mercado e no perfil dos consumidores, que hoje acessam o crédito com prazos mais longos e taxas mais competitivas, mas também se sujeitam a um regime jurídico mais rigoroso em caso de inadimplemento. Para compreender

plenamente sua influência social e jurídica, a execução extrajudicial de imóveis fiduciários precisa ser analisada em profundidade, como será feito no próximo capítulo.

2 ANÁLISE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS FIDUCIÁRIOS

Segundo Didier Junior et al. (2011, p. 28), o termo "executar" corresponde a satisfazer uma pretensão que é devida. Essa satisfação pode acontecer de maneira voluntária ou coativa. Quando o devedor realiza a prestação por conta própria, sem intervenção externa, a execução é considerada voluntária. Já quando não há cumprimento espontâneo, faz-se necessária a atuação do Estado-juiz, que pratica atos executivos para assegurar a satisfação do direito. Na visão de Assis (2000, p. 38), a execução tem como finalidade central garantir o direito do credor e, diversamente do que ocorre na fase de conhecimento, na fase executiva já existe certeza quanto à titularidade do direito.

Contudo, este processo, segundo Pedroto (2021, p. 52), é moroso e o extenso período entre o ajuizamento da execução e sua conclusão inviabiliza considerar que houve efetiva recomposição do direito lesado, pois a demora excessiva compromete a pacificação social adequada do conflito, motivo pelo qual o legislador, atento as problemáticas enfrentadas no processo executório, integrou a possibilidade de realização de execução extrajudicial de imóveis fiduciários como um procedimento legal, previsto na Lei nº 9.514/1997, que regulamenta a alienação fiduciária de bens imóveis (bens dados como garantia em contrato) (Bresolin, 2013, p. 94).

Nessa modalidade de contrato, o devedor, também chamado de fiduciante, adquire o imóvel e transfere sua propriedade ao credor fiduciário (ou seja, o banco ou instituição financeira). O credor detém a propriedade de forma direta até a quitação integral da dívida pelo devedor. Em caso de inadimplemento, o devedor tem o prazo de 15 (quinze) dias para purgar a mora (Brasil, 1997).

Contudo, a primeira exigência formal é a notificação da mora ao devedor, que deve ser feita via Cartório de Registro de Imóveis onde a alienação fiduciária está registrada (Tribunal De Justiça Do Distrito Federal E Dos Territórios, 2025, p. 1). Assim, se o débito não for pago, o credor está autorizado a consolidar a propriedade em seu nome e, posteriormente, promover a venda do imóvel. Para isso, é indispensável a averbação no Cartório de Registro de Imóveis, conforme determina o artigo 26 da Lei nº 9.514/1997: “Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário” (Brasil, 1997).

Quando o devedor não cumpre o prazo de pagamento estipulado em contrato, configura-se a mora, que constitui o pressuposto para o início do procedimento de execução extrajudicial disciplinado pela Lei 9.514/97. A partir desse momento, o credor fiduciário promove a notificação do devedor para purgar a mora no prazo legal, geralmente de 15 dias. Esgotado esse prazo sem o adimplemento, consolida-se a propriedade plena do imóvel em nome do credor, que então promove os leilões públicos, o primeiro com valor equivalente ao da dívida e, se frustrado, um segundo com lance mínimo de 50% da avaliação. Somente após a realização dos leilões e a inexistência de interessados é que se viabiliza a transferência definitiva da propriedade para o patrimônio do credor, que deixa de ser mera garantia fiduciária para se tornar um bem de sua titularidade plena e exclusiva (Carvalho, 2025). Ao longo de todo esse iter procedimental, a lei assegura ao devedor o direito de recorrer ao Poder Judiciário para discutir eventuais irregularidades, garantindo-lhe o contraditório e a ampla defesa de forma diferida, sem que isso paralise a via extrajudicial.

De maneira complementar, o Artigo 26-A coloca em evidência que os procedimentos de cobrança abrangem a purgação da mora, a consolidação da propriedade e o leilão decorrentes de financiamentos destinados à construção de imóvel para moradia do devedor, devem seguir as regras específicas previstas na Lei nº 11.795/2008 (Berti Filho, 2018, ONLINE):

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo (Brasil, 1997).

O artigo 27 da Lei nº 9.514/1997 prevê que, uma vez consolidado o imóvel em nome do fiduciário, torna-se obrigação deste realizar leilão público para a venda do bem no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de registro da consolidação no cartório (Brasil, 1997). Esse procedimento visa conferir publicidade, transparência e competitividade ao processo de alienação, assegurando que o imóvel seja vendido pelo melhor preço possível e permitindo ao devedor a quitação do saldo devedor com eventual sobra de valor, vejamos: “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” (Brasil, 1997).

A norma tem como foco a proteção do consumidor, visto que na aquisição de imóvel residencial, o devedor é o destinatário final, considerado a parte vulnerável da relação frente ao fornecedor, conforme o artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 1990). Isso garante que, antes da tomada do imóvel, o devedor tenha a chance de não perder, impedindo

sua tomada automática (NUNES, 2018, p. 462), o que demonstra que o objetivo primordial desta lei é proporcionar segurança a todos os envolvidos, prevenindo prejuízos e violações de princípios cruciais, como a boa-fé, e assegurando que ambos os lados alcancem seus objetivos (Marmo, 2023, p. 253).

Após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o imóvel é submetido a hasta pública. Este procedimento visa garantir a quitação do débito e, se houver, a recuperação de valores remanescentes pelo devedor (Brasil, 1997). O leilão pode ocorrer após 30 (trinta) dias da consolidação da propriedade. Caso o imóvel não seja arrematado no primeiro leilão, um segundo poderá ocorrer em até 15 (quinze) dias. É fundamental que os princípios da legalidade, publicidade e economicidade sejam respeitados, sob pena de anulação do leilão (Brasil, 1997). Neste sentido, Carlos e Dantzger (2021, p. 6) ressaltam que:

Contudo, para que isso venha a se concretizar, é imprescindível que seja garantida a segurança jurídica da sua contratação entre as partes, que é condição essencialmente benéfica a todos os atores do mercado – investidor, intermediador financeiro e tomador do crédito –, e que só haverá de ser alcançada mediante posicionamentos eminentemente técnicos, firmes e congruentes por parte do Poder Judiciário, sempre que ele for provocado a se manifestar a respeito da sua aplicação, na exata forma da lei.

Embora a alienação fiduciária seja reconhecida como o meio mais eficiente para a retomada de imóveis inadimplidos, alguns aspectos práticos ainda carecem de aperfeiçoamento, especialmente no que tange à clareza procedimental e à informação prestada ao devedor, que muitas vezes desconhece integralmente o rito extrajudicial. Tal cenário, aliado à falta de uniformidade em interpretações jurídicas, acaba gerando controvérsias que desaguam no Judiciário, onerando o sistema e criando certa sensação de insegurança.

Apesar disso, o modelo da execução extrajudicial permanece como a alternativa mais célere, eficaz e menos onerosa, tanto para os credores quanto para os devedores, quando comparado ao processo judicial tradicional. O avanço da legislação e o aprimoramento de garantias mínimas no rito, sem, no entanto, comprometer sua agilidade, são o caminho mais adequado para consolidar essa forma de execução como a principal via para a resolução das dívidas vinculadas à alienação fiduciária, fortalecendo o crédito e assegurando o equilíbrio contratual.

Em decisão proferida em 2023, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) firmou o entendimento de que, uma vez consolidada a propriedade em nome do credor, não é mais possível a purgação da mora. Conforme ressaltado pela Terceira Turma, ao julgar o REsp 1.649.595, concluiu-se que, com a entrada em vigor da nova lei, não mais se admite a quitação do débito após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.

Ressalte-se, contudo, que a purgação da mora permanece perfeitamente cabível dentro do prazo cartorário inicial de 15 dias contados da notificação, sendo que o veto jurisprudencial do STJ incide estritamente sobre o período posterior à consolidação da propriedade na matrícula do imóvel, delimitação temporal que, se observada, evita ruídos na interpretação jurídica e preserva a segurança dos institutos. A decisão estabelece que, se o devedor fiduciário não quitar a dívida antes da consolidação, terá assegurado apenas o direito de preferência na compra do imóvel que foi dado em garantia.

Essa decisão visa proteger os direitos dos credores contra instabilidades contratuais, especialmente a inadimplência do devedor, assegurando o cumprimento dos prazos e evitando que as partes necessitem recorrer ao Poder Judiciário para solucionar os problemas (LEX EDITORA, 2023, p. 1). É importante ressaltar que o objetivo é tornar o procedimento extrajudicial mais célere, ágil e eficiente para o credor, além de estimular o cumprimento contratual (Superior Tribunal De Justiça, 2023).

3 A DISCUSSÃO SOBRE A CONSTITUCIONALIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL E POSSÍVEIS SOLUÇÕES

A execução extrajudicial tem ganhado destaque no cenário das garantias reais imobiliárias como a alternativa mais célere e eficiente para a satisfação do crédito. Prevista na Lei nº 9.514/1997, que instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário e regulamentou a alienação fiduciária de imóveis, essa modalidade permite ao credor fiduciário promover a retomada do bem sem necessidade de recorrer ao Judiciário. O objetivo é claro: assegurar agilidade, eficiência e previsibilidade na recuperação do crédito, elementos fundamentais para a saúde do mercado imobiliário e para a expansão do crédito habitacional no país (Pacco, 2018, p. 135).

Ainda que haja debates doutrinários e jurisprudenciais quanto à constitucionalidade do procedimento, especialmente sob a ótica do contraditório e da ampla defesa (CF, art. 5º, incisos LIV e LV), tais críticas não comprometem a essência e a legitimidade do modelo. A principal divergência reside no fato de que a perda da propriedade ocorre de forma extrajudicial, o que pode limitar a defesa do devedor. No entanto, é preciso destacar que a própria Lei nº 9.514/1997 prevê instrumentos de defesa, como a purgação da mora, e o Judiciário permanece acessível para questionamentos sobre abusos ou ilegalidades, o que afasta a alegação de ausência de contraditório.

O debate doutrinário, no entanto, encontrou um importante contraponto na jurisprudência dos tribunais superiores, que passaram a delinear os contornos da constitucionalidade do

procedimento à luz dos princípios fundamentais do processo civil. Em 2022, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) teve a oportunidade de julgar o tema por meio do Recurso Especial nº 1.945.654/SP. Naquela oportunidade, o STJ consolidou o seguinte entendimento:

EMENTA RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. PACTO ADJETO. EXECUÇÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE.

1.Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2.Cinge-se a controvérsia a definir se o credor de dívida garantida por alienação fiduciária de imóvel está obrigado a promover a execução extrajudicial de seu crédito na forma determinada pela Lei nº 9.514/1997.

3.Hipótese em que a execução está lastreada em Cédula de Crédito Bancário.

4.A Cédula de Crédito Bancário, desde que satisfeitas as exigências do art. 28, § 2º, I e II, da Lei nº 10.931/2004, de modo a lhe conferir liquidez e exequibilidade, e desde que preenchidos os requisitos do art. 29 do mesmo diploma legal, é título executivo extrajudicial.

5.A constituição de garantia fiduciária como pacto adjeto ao financiamento instrumentalizado por meio de Cédula de Crédito Bancário em nada modifica o direito do credor de optar por executar o seu crédito de maneira diversa daquela estatuída na Lei nº 9.514/1997 (execução extrajudicial).

6.Ao credor fiduciário é dada a faculdade de executar a integralidade de seu crédito judicialmente, desde que o título que dá lastro à execução esteja dotado de todos os atributos necessários – liquidez, certeza e exigibilidade.

7.Recurso especial não provido (BRASIL, 2022).

Ao analisar o acórdão, percebe-se, portanto que entendimento firmado é no sentido de que o credor fiduciário não é obrigado a promover a execução extrajudicial, tendo a faculdade de optar pela via judicial se o título preencher os requisitos de liquidez, certeza e exigibilidade. Mesmo com o foco na eficiência da recuperação de crédito, a execução extrajudicial não pode se sobrepor aos direitos e garantias fundamentais, evidenciando que o ordenamento reconhece limites à execução privada (Brasil, 2022).

Sobre a alegação de inconstitucionalidade da execução extrajudicial, Yoshikawa (2010, p. 138) argumenta:

As execuções extrajudiciais são inconstitucionais, por ofensa ao devido processo legal, ao modelo processual brasileiro, pois: (a) representam delegação a terceiros (inclusive o próprio credor) da atividade executiva, de natureza jurisdicional, sujeita ao monopólio dos órgãos estatais pertencentes ao Poder Judiciário (reserva de jurisdição); (b) configuram modalidade de autotutela, que permite ao credor ser juiz em causa própria, privando a parte contrária da possibilidade um julgamento justo.

É importante frisar que, mesmo com a negativa do recurso especial, na hipótese de alienação extrajudicial do bem dado em garantia, o credor fiduciário não fica impedido de exigir o saldo remanescente. Isso ocorre se for comprovado que o valor obtido com a venda do imóvel não foi suficiente para a quitação integral do crédito. A escolha pela cobrança judicial, nesses casos, não representa onerosidade excessiva ou afronta à finalidade da Lei nº 9.514/1997.

Assim, o credor mantém a faculdade de definir a estratégia processual mais adequada à satisfação de seu crédito, sem prejudicar o devedor.

Por outro lado, o Supremo Tribunal Federal (STF), no Recurso Extraordinário 860.631 (Tema 982)¹, reconheceu a constitucionalidade da execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/1997. Essa decisão autoriza a retomada de imóveis financiados por alienação fiduciária sem a necessidade de decisão judicial transitada em julgado em caso de inadimplência (BRASIL, 2023).

A análise do caso levado ao STF envolveu um cliente que, após financiar um imóvel pela Caixa Econômica Federal com alienação fiduciária, interrompeu o pagamento das parcelas. Diante da inadimplência, o banco iniciou o procedimento cartorário para retomada e leilão do imóvel. O cliente buscou judicialmente impedir o leilão, argumentando a inconstitucionalidade do procedimento extrajudicial e a exigência de uma ordem judicial para a retomada do bem. O pedido foi julgado improcedente em primeira instância e a decisão foi mantida em sede de recurso (Brasil, 2023).

A maioria dos ministros do Supremo Tribunal Federal firmou entendimento de que o sistema de execução extrajudicial aplicado está em plena conformidade com o texto constitucional, notadamente com os princípios do devido processo legal, da propriedade e da função social dos contratos. Para a corrente majoritária, o procedimento instituído pela legislação não viola as garantias fundamentais do devedor, pois lhe é assegurado o direito de buscar meios de defesa — tanto administrativos quanto judiciais — em qualquer fase do processo, inclusive antes da consolidação da propriedade. Nesse sentido, os ministros destacaram que o devedor não é privado do contraditório e da ampla defesa, já que pode provocar o Poder Judiciário para discutir questões como o valor do débito, a legalidade dos encargos contratuais e eventuais irregularidades no procedimento. Dessa forma, o STF concluiu que a via extrajudicial, ao conferir maior celeridade e eficiência à recuperação do crédito sem aniquilar as garantias processuais do devedor, representa um mecanismo legítimo e constitucionalmente compatível com o ordenamento jurídico brasileiro.

Contrariando o entendimento do STF, parte da doutrina, como por exemplo Júnior (2016, p. 160), defende que a retomada de um imóvel sem decisão judicial prévia afronta os princípios constitucionais do Direito brasileiro. Para ele, a permissão da retomada ou arrematação do

¹ O relator, Ministro Luiz Fux, conduziu o voto vencedor pela constitucionalidade da execução extrajudicial, sendo acompanhado por Cristiano Zanin, André Mendonça, Alexandre de Moraes, Luís Roberto Barroso (Presidente), Gilmar Mendes e Dias Toffoli — formando a maioria de 8 votos. Ficaram vencidos os Ministros Edson Fachin e Cármen Lúcia, que divergiram.

imóvel prioriza apenas o credor, desconsiderando os direitos do devedor e rompendo a necessária paridade entre as partes na relação contratual. Em contraponto ao entendimento, Aragão (2003, p. 510) argumenta que a Lei nº 9.514/97 busca estabelecer regras claras para manter o equilíbrio contratual entre as partes, justamente por prever mecanismos de publicidade, notificação e prazos que protegem o devedor antes da consolidação da propriedade. Para o autor, a execução extrajudicial não é uma via arbitrária, mas sim um procedimento regulado que confere previsibilidade e segurança jurídica a ambos os contratantes, desde que observados os requisitos legais.

Apesar dos esforços normativos, o consenso sobre a constitucionalidade ou inconstitucionalidade da norma envolvendo contratos de alienação fiduciária ainda não foi alcançado. Essa persistência da controvérsia ressalta a necessidade de criar soluções capazes de mitigar os riscos inerentes à arrematação de imóveis e de garantir a celeridade almejada tanto pelo credor quanto pelo devedor.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo do presente trabalho, a execução extrajudicial de imóveis vinculados à alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/1997, foi objeto de análise crítica e aprofundada. O exame da execução extrajudicial de imóveis com alienação fiduciária revela um sistema juridicamente consolidado, mas que demanda constante aperfeiçoamento à luz dos princípios constitucionais e da realidade socioeconômica brasileira.

O fortalecimento da alienação fiduciária revela-se, portanto, essencial para a manutenção da atratividade do crédito imobiliário que constitui um dos pilares centrais para o desenvolvimento urbano e a concretização do direito à moradia. Sua expansão e sustentabilidade, contudo, dependem diretamente da segurança jurídica e da eficiência nos mecanismos de recuperação de crédito. Nesse contexto, a alienação fiduciária, com seu rito extrajudicial célere e eficaz, configura-se como a via mais adequada para equilibrar os interesses dos credores e o dinamismo do mercado.

A prática demonstra que o procedimento extrajudicial, apesar de eventuais controvérsias, representa um relevante instrumento de desjudicialização, proporcionando agilidade e previsibilidade, elementos indispensáveis para manter o mercado de crédito atrativo, especialmente para os agentes financeiros que o sustentam.

Ao deslocar a execução da garantia da esfera judicial para a extrajudicial, o sistema criado pela Lei nº 9.514/1997 reduz significativamente o tempo entre o inadimplemento e a retomada do bem, evitando os entraves processuais que historicamente inviabilizavam a recuperação do

crédito no âmbito do Poder Judiciário. Essa celeridade não apenas beneficia o credor, que recupera o ativo de forma mais rápida, mas também impacta positivamente todo o ecossistema do crédito imobiliário: a redução do risco de inadimplemento se reflete em condições contratuais mais favoráveis como taxas de juros mais baixas e prazos mais longos, ampliando o acesso da população à moradia própria. Some-se a isso o fato de que a previsibilidade do rito extrajudicial confere segurança jurídica às instituições financeiras para estruturar suas operações de crédito em escala, fomentando a concorrência e, por conseguinte, beneficiando o consumidor final.

A desjudicialização, nesse contexto, não representa supressão de direitos, mas sim a otimização de um sistema que, ao reservar a via judicial para as controvérsias que efetivamente demandam tutela jurisdicional, atende tanto à eficiência econômica quanto à garantia constitucional de acesso à Justiça.

Inclusive, neste sentido a recente reafirmação da constitucionalidade do instituto pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Tema 982, reforça que a estrutura normativa da alienação fiduciária está alinhada ao devido processo legal, resguardando, ainda que em sede extrajudicial, os princípios do contraditório e da ampla defesa. A chancela jurisprudencial reforça a segurança do sistema sem, contudo, eliminar as tensões que emergem de sua aplicação concreta, especialmente no que tange à assimetria informacional entre as partes e à necessidade de equilíbrio entre eficiência econômica e proteção do devedor. Portanto, a constitucionalidade formal não exige o legislador e os operadores do direito de aperfeiçoarem o sistema.

A existência de interpretações divergentes e a constante judicialização de casos envolvendo o procedimento indicam, entretanto, a necessidade de aprimoramentos normativos. Não se trata de questionar a efetividade do modelo, mas de fortalecê-lo, conferindo ainda mais legitimidade e clareza à sua aplicação. A adoção de mecanismos que assegurem ao devedor maior transparência quanto aos prazos e possibilidades de defesa dentro do próprio procedimento extrajudicial pode contribuir significativamente para isso.

Dessa forma, conclui-se que a alienação fiduciária, tal como prevista na legislação vigente, representa o meio mais eficiente, célere e menos oneroso para resolução dos inadimplementos no mercado imobiliário. O instituto oferece equilíbrio entre segurança jurídica, proteção social e estímulo à economia. Eventuais ajustes legais, desde que voltados à ampliação da transparência e da proteção mínima aos direitos do devedor, tendem a consolidar ainda mais esse mecanismo como ferramenta confiável, segura e compatível com os princípios constitucionais.

Em um cenário de déficit habitacional estrutural, a alienação fiduciária consolida-se como instrumento não apenas de garantia, mas de política pública indireta de fomento à moradia digna, na medida em que viabiliza a concessão de crédito em escala compatível com as necessidades da população brasileira, motivo pelo qual o fortalecimento da alienação fiduciária revela-se, portanto, essencial para a manutenção da atratividade do crédito imobiliário, contribuindo com a estabilidade do setor e com o acesso mais seguro à moradia por parte da população.

REFERÊNCIAS

ARAGÃO, José Maria. **Sistema financeiro da habitação: uma análise sociojurídica da gênese, desenvolvimento e crise do sistema**. 3. ed. Revista e Atualizada. Curitiba: Juruá, 2003.

ASSIS, Araken de. **Comentários ao Código de Processo Civil**. São Paulo: Editora RT, 2000. v. 9.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA. **Por que a Caixa vai endurecer crédito imobiliário para a classe média? O que muda nas regras; entenda**. ABECIP, 2024. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/por-que-a-caixa-vai-endurecer-credito-imobiliario-para-a-classe-media-o-que-muda-nas-regras-entenda-o-globo>. Acesso em: 19 mar. 2025.

BANCO CENTRAL DO BRASIL – BCB. **Utilização de imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito imobiliário já está regulamentada**. Banco Central do Brasil – Notícias, publ. dez. 2024. Disponível em: <http://bcb.gov.br/detalhenoticia/20548/noticia-portal-do-bcb>. Acesso em: 26 jun. 2025.

BERTI FILHO, Bruno José. **A alienação fiduciária de coisa imóvel e os leilões após a consolidação da propriedade imobiliária**. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 23, n. 5637, 02 out. 2018. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/56337>. Acesso em: 22 maio 2025.

BOLZANI, Isabela. **Regras de financiamento imobiliário pela Caixa vão mudar nesta semana; entenda**. *G1 Economia*, 28 out. 2024. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2024/10/28/regras-de-financiamento-imobiliario-pela-caixa-vao-mudar-nesta-semana-entenda.ghtml>. Acesso em: 19 mar. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Para a Terceira Turma, consolidada a propriedade em nome do credor, não é possível a purgação da mora**. *Notícia*, 11 maio 2023. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/11052023-Para-a-Terceira-Turma--consolidada-a-propriedade-em-nome-do-credor--nao-e-possivel-a-purgacao-da-mora.aspx>. Acesso em: 15 maio 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 1.965.973/SP**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, DF, julgado em 15 fev. 2022. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Inicio>. Acesso em: 26 jun. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **Recurso Extraordinário n.º 860.631, Tema 982**, Relator Ministro Luiz Fux, Tribunal Pleno, julgamento em 26 out. 2023. Procedimento para a retomada do imóvel do devedor que deixa de pagar o financiamento. Disponível em: <https://www.stf.jus.br/arquivo/cms/noticiaNoticiaStf/anexo/RE860.631InformaoSociedadev2.pdf>. Acesso em: 26 jun. 2025.

BRESOLIN, Umberto Bara. **Execução extrajudicial imobiliária: aspectos práticos**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

CARVALHO, Rodrigo Arantes de. **Procedimento extrajudicial**. 5. ed. São Paulo: Imperium, 2025.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária**. 5. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023.

DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. **Alienação fiduciária de bens imóveis: Lei 9.514/1997 - Aplicação prática e suas consequências**. 6. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: JusPODIVM, 2021.

DIDIER JUNIOR, Fredie *et al.* **Curso de direito processual civil: execução**. 3. ed. Salvador: Juspodivm, 2011. v. 5.

GRAMSTRUP, Erik Frederico. **Alienação fiduciária em garantia**. In: **Enciclopédia Jurídica da PUC/SP**. Tomo Direito Civil, edição 1, dez. 2021. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/471/edicao-1/alienacao-fiduciaria-em-garantia>. Acesso em: 15 maio 2025.

GREGO, José Guilherme. **Alienação fiduciária de bens imóveis e outras garantias**. 2. ed. São Paulo, 2021.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. **Financiamento imobiliário bate recorde em 2024**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2024. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/financiamento-imobiliario-bate-recorde-em-2024>. Acesso em: 19 mar. 2025.

JUNIOR, Cláudio Habermam. **Usucapião Judicial e Extrajudicial no novo CPC**. 1. ed. Leme, São Paulo; Habermam. 2016.

LEX EDITORA. **Para a Terceira Turma, consolidada a propriedade em nome do credor, não é possível a purgação da mora**. *Notícia*, 11 maio 2023. Disponível em: <https://www.lex.com.br/para-a-terceira-turma-consolidada-a-propriedade-em-nome-do-credor-nao-e-possivel-a-purgacao-da-mora/>. Acesso em: 15 maio 2025.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel**. Curitiba: Juruá, 1998.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Direitos reais e direito das coisas**. 4. ed. r São Paulo, 2009.

MARMO, Leandro. **Alienação fiduciária de bens imóveis: nulidades e aspectos polêmicos**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023.

MARTINS, Fran. **Contratos e obrigações comerciais**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Manual de direito das coisas**. 5. ed. Belo Horizonte; São Paulo: D'Plácido, 2024.

NUNES, Luiz Antônio Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. **Lei das garantias: Lei 14.711/2023 comentada**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

PACCO, Eliana. **Manual prático de arrematação de imóveis em leilão judicial: como analisar os documentos - passo a passo**. 1. ed. São Paulo: Independently published, 2018.

PEDROTO, Igor Pereira. **Desjudicialização da execução civil no Brasil**. Salvador: Juspodivm, 2021.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3. ed. 2024. São Paulo: Thomson Reuters, 2024.

SANTOS, Flauziliano Araújo de. **Condomínios e Incorporações no Registro de Imóveis – Teoria e Prática**. São Paulo: Mirante, 2012.

SANTOS, Ozéias **Execução extrajudicial: teoria e prática**. 1. ed. São Paulo: Rumo Jurídico, 2024.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS. **Alienação fiduciária**. Edição semanal – Direito Fácil. Brasília, DF: TJDFT, 2025. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/campanhas-e-produtos/direito-facil/edicao-semanal/alienacao-fiduciaria>. Acesso em: 15 maio 2025.

YOSHIKAWA, Eduardo Henrique de Oliveira. **Execução extrajudicial e devido processo legal**. 1 ed. São Paulo: Atlas, 2010.