

O MARCO LEGAL DAS GARANTIAS (LEI Nº 14.711/2023) E ALGUMAS DAS ALTERAÇÕES NA LEI Nº 9.514/97 SOBRE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

THE LEGAL FRAMEWORK FOR GUARANTEES (LAW NO. 14,711/2023) AND SOME OF THE CHANGES IN LAW NO. 9,514/97 ON FIDUCIARY ALIENATION OF REAL ESTATE

Luís Maurício Chierighini¹

Resumo: Este artigo analisa as implicações do Marco Legal das Garantias, instituído pela Lei nº 14.711/2023, e as modificações implementadas na Lei nº 9.514/97, que regula a alienação fiduciária de bens imóveis no Brasil. Focalizamos a possibilidade de alienação fiduciária sucessiva, a ampliação do uso da alienação fiduciária e as mudanças nos efeitos da quitação da dívida por parte dos devedores fiduciantes, especialmente nos casos em que os empréstimos não são destinados à aquisição ou construção de moradia própria, dentre outros aspectos.

Palavras-chave: Marco Legal das Garantias. Lei nº 14.711/2023.; Alienação fiduciária. Lei nº 9.514/97. Dívida. Bens imóveis.

Abstract: This article analyzes the implications of the Legal Framework for Guarantees, established by Law No. 14.711/2023, and the modifications implemented in Law No. 9.514/97, which regulates fiduciary alienation of real estate in Brazil. We focus on the possibility of successive fiduciary alienation, the extension of the use of fiduciary alienation, and changes in the effects of debt settlement by fiduciary debtors, especially in cases where loans are not intended for the acquisition or construction of a home, among other aspects.

Keywords: Legal Framework for Guarantee. Law No. 14.711/2023. Fiduciary alienation. Law No. 9.514/97. Debt. Real estate.

Introdução

A Lei nº 14.711/2023, conhecida como Marco Legal das Garantias, trouxe profundas modificações ao cenário jurídico brasileiro, particularmente na alienação fiduciária de bens imóveis. Este artigo examina algumas das principais mudanças introduzidas na Lei nº 9.514/97, com ênfase nas inovações que visam aumentar a segurança jurídica e a eficiência do

¹ Doutorando em Direito pela FADISP; Mestre em Direito do Trabalho pela PUC-SP; bacharel em Direito pela Universidade de São Paulo (USP); Professor de Direito do Trabalho e Direito Processual do Trabalho.

mercado de crédito imobiliário.

A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis foi efetivamente positivada pelo artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, posteriormente alterado pela Lei nº. 14.711/2023, que a define como sendo “... o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.”.

Do que decorre da própria leitura da lei, observa-se que o marco legal das garantias inova de pronto ao estabelecer a possibilidade de que terceiros possam oferecer bens em garantia fiduciária que não propriamente o devedor, o que torna a possibilidade de utilização do instituto bem mais acessível.

Sabe-se, naturalmente, que o instituto da alienação fiduciária em garantia representa uma modalidade de garantia real através da qual a propriedade do bem é transferida ao credor fiduciário, mas o devedor fiduciante mantém a posse direta do bem. O credor fiduciário detém a propriedade resolúvel, ou seja, a propriedade está condicionada ao descumprimento da obrigação pelo devedor. Em havendo a quitação da dívida por parte do devedor fiduciante, a propriedade do bem é restabelecida ao mesmo.

Este instituto de garantia real difere conceitualmente de outro modelo muito utilizado pelas instituições financeiras, a hipoteca, na medida em que esta representa um modelo de garantia em que a propriedade do bem imóvel permanece com o devedor. Em outras palavras, a hipoteca é um direito real de garantia que incide sobre o imóvel, sem transferência da propriedade para o credor.

Na alienação fiduciária em garantia, o referido contrato incorpora um pacto acessório em que o beneficiário é o fiduciário. Nesse sentido, o fiduciante, ao receber a propriedade do vendedor, a transfere simultaneamente para o fiduciário. Dessa maneira, o financiador adquire a posse indireta do imóvel, enquanto o tomador do financiamento mantém a posse direta.

Por se tratar de um direito real de propriedade sobre bem imóvel, essa operação só produz efeitos após o devido registro na matrícula do imóvel. Portanto, a propriedade fiduciária de coisa imóvel se constitui exclusivamente por meio do registro no Registro de Imóveis.

A Lei n. 9.514/1997 trouxe, de fato, importantes inovações ao instituto da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, tornando-a mais atrativa e segura aos agentes financiadores, especialmente ao promover a possibilidade de execução extrajudicial do bem

imóvel oferecido em garantia, dentre outras inovações.

No entanto, as modificações trazidas pela referida lei não foram suficientes para afastar características que ainda tornavam o instituto menos atrativo comparativamente à hipoteca. Enquanto esta modalidade de garantia real oferecia a possibilidade de servir de garantia para diversos empréstimos, a alienação fiduciária em garantia não oferecia a mesma flexibilidade, eis que, por significar a transferência da propriedade resolúvel do bem, tal condição afastava o devedor fiduciante da condição de proprietário do mesmo e, com isso, inviabilizava a sua utilização como nova garantia e, muitas vezes, em longo período de tempo, como é a característica dos empréstimos imobiliários.

A Lei nº 14.711/2023 alterou essa vulnerabilidade do instituto ao criar a chamada alienação fiduciária da propriedade superveniente, conforme se depreende do novo artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, abaixo transcrito:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

[...]

§ 3º A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.”. (Grifos nossos).

Uma das inovações mais significativas da Lei nº 14.711/2023 é a permissão para a alienação fiduciária sucessiva. Com essa mudança, o devedor fiduciante pode obter novo empréstimo de outra instituição financeira que não aquela da alienação fiduciária original, oferecendo o mesmo imóvel como garantia de mesma natureza, a qual pode ser objeto de registro no registro de imóveis tão logo seja formalizado o contrato, mas fica pendente de condição resolutiva, qual seja, o adimplemento do devedor fiduciante em face do credor fiduciário original e respectivo cancelamento da alienação anterior para, então, prevalecer a alienação superveniente. Isso aumenta a liquidez dos créditos garantidos e dinamiza o mercado secundário de créditos imobiliários, reduzindo o risco de crédito para os credores e facilitando a circulação de ativos financeiros.

Ademais, os §§4º e 5º do acima mencionado artigo 22 simplificam ao permitir que eventual excedente decorrente do leilão extrajudicial do bem imóvel alienado em garantia

promovido pelo credor fiduciário original possa ser automaticamente aproveitado pelos credores supervenientes, na ordem cronológica de preferência, sem a necessidade de novo leilão para tanto. Eis o que determina o texto legal:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

[...]

§ 4º Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.

§ 5º O credor fiduciário que pagar a dívida do devedor fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia, nos termos do inciso I do caput do art. 346 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). (Grifo nosso)

Outra modificação importante é a atinente aos efeitos da efetivação do leilão extrajudicial no que diz respeito à quitação do devedor fiduciante. A redação anterior da Lei nº 9.514/1997 deixava claro que as operações de crédito, não importasse sua natureza, seriam consideradas quitadas na hipótese de levado a efeito o leilão extrajudicial, ainda que seu resultado não tenha redundado na obtenção da totalidade da dívida devida pelo devedor fiduciante. Pois a Lei nº 14.711/2023 modificou aquela lei no sentido de destinar tal efeito de quitação tão somente aos empréstimos imobiliários, vale dizer, aqueles destinados à aquisição ou à construção de residências. No entanto, para outros tipos de operações financeiras, não ligados à aquisição ou construção de imóveis residenciais, a dívida do valor remanescente permanece, podendo ser objeto de execução futura. Tal entendimento decorre da análise conjunta dos dispositivos legais abaixo reproduzidos:

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. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).

[...]

§ 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023).

Art. 27 [...]

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

De fato, a Lei nº 14.711/2023 também modificou os efeitos da quitação da dívida dos devedores fiduciantes. Em empréstimos que não visam à aquisição ou construção de residência própria, a quitação total do débito não extingue automaticamente a garantia fiduciária. Esta alteração busca garantir que o credor possa renegociar ou manter a garantia até a completa satisfação das obrigações contratuais, oferecendo uma camada adicional de proteção ao crédito concedido.

Chama também à atenção a criação da chamada extensão da alienação fiduciária, também apelidada pelo mercado financeiro de “recarga”. Muito embora ela não seja não tenha decorrido de alteração da Lei da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis (Lei nº 9.514/1997), ela diz respeito ao instituto e merece destaque eis que afeta sensivelmente a flexibilidade da utilização dessa modalidade de garantia real. Trata-se de alteração dada à Lei nº 13.476/2017, que trouxe ao cenário legislativo a seguinte disposição:

Art. 4º A Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 9º-A Fica permitida a extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel, pela qual a propriedade fiduciária já constituída possa ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza, desde que:

I - sejam contratadas as operações com o credor titular da propriedade fiduciária; e

II - inexistir obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel, inclusive na forma prevista no § 3º do art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Imagine, por exercício dialético, que um devedor fiduciante disponibilize como garantia um imóvel em alienação fiduciária em garantia que valha R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para garantir um empréstimo de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para aquisição de imóvel residencial. Passados dois anos do contrato financeiro, o mesmo imóvel passa a valer R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), por conta da valorização imobiliária, mas a

dívida foi reduzida para R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), diante da quitação parcial do empréstimo. Nessa situação, o imóvel tem uma “sobra” que poderia ser utilizada para mais empréstimos, mas pelo instituto de garantia real ora tratado, anterior ao marco legal das garantias, tal possibilidade não era permitida. A partir do advento da Lei nº 14.711/2023, passou-se a permitir a “recarga” do empréstimo, utilizando-se do mesmo imóvel como garantia em alienação fiduciária, desde que o financiador seja o mesmo do empréstimo originário.

Outra questão que foi introduzida pela Lei nº 14.711/2023 que trouxe inovação ao encontro da segurança jurídica foi o prestígio ao ato jurídico perfeito da arrematação decorrente de execução extrajudicial do bem imóvel oferecido em alienação fiduciária em garantia. O artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, a partir do marco legal das garantias, passou a oferecer tal segurança jurídica ao arrematante, conforme se depreende da leitura do texto legal:

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida **liminarmente**, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

Parágrafo único. **Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos.** (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)”. (grifos nossos).

O prestígio ao direito de não ser obrigado a cumprir obrigação de fato quando existir a alternativa da via ressarcitória (*nemo precisae potest cogi ad factum*), prestigiada no Código Civil de 1917 e, de certa forma, rechaçada, ao menos inicialmente, pelo Código Civil atualmente vigente, volta a vigorar como elemento de valorização da segurança jurídica, tornando o ato de arrematação válido e incontestável mesmo se futura ação judicial tornar nula a execução extrajudicial que a efetivou, cabendo àquele que promoveu a execução extrajudicial, no caso, o credor fiduciário, ressarcir o devedor fiduciante mas, no entanto, sem oferecer qualquer risco da concretização do ato jurídico perfeito da arrematação já

consumada.

Por óbvio, tal elemento de segurança jurídica prestigia o instituto da alienação fiduciária em garantia, ao assegurar aos arrematantes em leilão extrajudicial de bens alienados em garantia a certeza da concretização do negócio, propiciando maior interesse na participação dos certames e, conseqüentemente, melhores preços, o que, ao final e ao cabo, representa menores juros e maiores ofertas de empréstimos no mercado.

Novidade também verificada na Lei da Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis diz respeito à expressa determinação por parte do credor fiduciário de apresentar termo de quitação até trinta dias após o pagamento total da dívida, sob pena de multa. Eis o trecho legal:

Art. 25. [...]

§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o termo de quitação ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante.

§ 1º-A O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto no § 1º deste artigo acarretará multa ao fiduciário equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.

A lei anterior não previa essa obrigação, o que, por muitas vezes, era motivo de transtornos ao devedor fiduciante, obviamente desejoso de ter seu imóvel plenamente restabelecido a sua propriedade, seja para buscar novo empréstimo, seja pelo desejo de vendê-lo ou, simplesmente, para ter a satisfação do dever cumprido ratificado na matrícula do respectivo imóvel.

Outra alteração legislativa que merece destaque em relação ao tema aqui abordado aborda a simplificação da intimação promovida extrajudicialmente para o devedor purgar a mora, quando há o envolvimento de diversos imóveis alienados em garantia. Em conformidade com o novel artigo 26, notadamente em seu § 1º, asseverou-se que, na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.

Mais uma vez, a lei prestigia a segurança jurídica do instituto da alienação fiduciária em garantia, evitando manobras não eivadas de boa-fé por parte dos devedores, no sentido de criar dificuldades e embaraços ao devedor fiduciário, em seu objetivo de concretizar a satisfação de sua dívida, seja pelo pagamento, seja pela homologação da propriedade do bem ofertado em garantia.

Considerações finais

As mudanças trazidas pelo Marco Legal das Garantias na Lei nº 9.514/97 representam um avanço significativo na modernização do sistema de garantias no Brasil. A introdução da alienação fiduciária sucessiva, a ampliação do uso da alienação fiduciária e as alterações nos efeitos da quitação da dívida são medidas que visam aumentar a segurança jurídica, a liquidez dos ativos e a eficiência do mercado de crédito imobiliário. Essas modificações têm o potencial de fomentar o crescimento econômico e fortalecer a confiança dos investidores no sistema financeiro brasileiro.

Sabemos que a segurança jurídica está implícita nos princípios constitucionais e é essencial para a proteção dos direitos fundamentais. O artigo 5º, caput, da Constituição Federal do Brasil, assegura que "todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade". A segurança jurídica é, portanto, um desdobramento do direito à segurança.

A maior segurança jurídica conferida ao instituto da alienação fiduciária em garantia reflete diretamente nas relações jurídicas, promovendo uma base sólida e confiável para as operações de crédito. Com a regulamentação mais clara e a possibilidade de execuções mais rápidas e eficazes, os credores sentem-se mais protegidos e, portanto, mais dispostos a conceder empréstimos. Isso se traduz em uma maior oferta de crédito no mercado, o que, por sua vez, leva a juros mais atrativos para os tomadores de empréstimos.

Ao promover a segurança nas operações financeiras, o Marco Legal das Garantias está em perfeita sintonia com o princípio da boa-fé objetiva, que exige das partes uma conduta leal e honesta durante todas as fases da relação jurídica. A certeza e a previsibilidade proporcionadas pelas novas disposições legais garantem que os direitos e deveres de cada parte sejam cumpridos de maneira justa e equitativa.

As alterações promovidas pelo Marco Legal das Garantias, instituído pela Lei nº 14.711/2023, não visam simplesmente a proteger os interesses do credor, mas a reforçar a boa-fé objetiva e a ética nas relações civis. Ao assegurar um ambiente jurídico claro e previsível, as mudanças favorecem a lealdade e a confiança mútua entre as partes, promovendo um comportamento honesto e transparente durante toda a relação contratual. A proteção da boa-fé objetiva fortalece a credibilidade dos contratos, garantindo que as obrigações sejam cumpridas de maneira justa e equitativa, o que beneficia tanto credores quanto devedores. Assim, as inovações legais não apenas aumentam a segurança jurídica, mas também elevam o nível ético das transações, alinhando-se aos princípios fundamentais do direito civil e contribuindo para um mercado de crédito mais justo e eficiente.

Assim, ao garantir que o credor possa exercer seus direitos de maneira eficaz e segura, e que o devedor tenha clareza sobre suas obrigações e a consequência de seu inadimplemento, o Marco Legal das Garantias promove um ambiente de confiança mútua. Este ambiente de segurança e transparência nas relações contratuais é essencial para o desenvolvimento de um mercado de crédito robusto e eficiente, beneficiando toda a economia.

Referências

AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**, 12ª edição. São Paulo: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788597000337. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597000337/>. Acesso em: 23 jun. 2024.

BESSA, Mateus Castello Branco A. **Alienação Fiduciária de Bem Imóvel: Questões Processuais**. São Paulo: Grupo Almedina, 2023. E-book. ISBN 9786556278179. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786556278179/>. Acesso em: 23 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm. Acesso em: 23 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 14.711, de 2023**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14711.htm. Acesso em: 23 jun. 2024.

SPADONI, Joaquim Felipe. **Ação Inibitória, a ação preventiva prevista no art. 461 do CPC. 2**. Ed. São Paulo. Editora dos Tribunais, 2007.

TAPAI, Marcelo de A. **Direito Imobiliário** (Coleção Método Essencial). São Paulo: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644544. Disponível em:

Revista Jurídica <http://revistas.unievangelica.edu.br/RevistaJurídica/v.25,n.1,jan.-jun.2025.-p.96-106> DOI: <https://doi.org/10.29248/2236-5788.2025.v.1-p.96-106>

O MARCO LEGAL DAS GARANTIAS (LEI Nº 14.711/2023) E ALGUMAS DAS ALTERAÇÕES NA LEI Nº 9.514/97 SOBRE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS. Luís Maurício Chierighini

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644544/>. Acesso em: 23 jun. 2024.