

CARLOS E. ELIAS DE **OLIVEIRA**
FLÁVIO **TARTUCE**

LEI DAS GARANTIAS

*Alienação Fiduciária em Garantia, Execução Extrajudicial,
Cartórios, Desjudicialização e Outros Temas*



Sumário

1.	CONTEXTUALIZAÇÃO E DIRETRIZES DA LEI DO MARCO LEGAL DAS GARANTIAS.....	1
2.	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.....	5
2.1.	Subalienações fiduciárias em garantia ou alienações fiduciárias em garantia sucessivas (art. 22 da Lei n. 9.514/1997)	5
2.1.1.	Definição, eficácia das subalienações fiduciárias, sub-rogação real no caso de execução extrajudicial	7
2.1.2.	Subalienações fiduciárias em garantia de bens móveis.....	11
2.1.3.	Sub-rogação subjetiva ou pessoal	12
2.1.4.	Cláusula <i>cross default</i> e sua formalização (art. 22, §§ 6º a 8º, da Lei n. 9.514/1997)	12
2.1.5.	Direito real de aquisição vs. propriedade superveniente: penhora, alienação e outras questões controversas	13
2.2.	Extensão (“recarregamento” ou “extensão”) da garantia real: o <i>refil</i> das garantias (arts. 9º-A a 9º-D da Lei n. 13.476/2017; art. 1.487-A do Código Civil; e item “33” do inciso II do art. 167 da Lei de Registros Públicos)	15
2.2.1.	Nomenclatura.....	23
2.2.2.	Restrição do recarregamento das garantias reais: hipoteca (qualquer pessoa) e alienação fiduciária sobre imóvel (só instituição financeira e empresas simples de crédito).....	24
2.2.3.	Definição e ato de averbação no Cartório de Imóveis....	25

2.2.4.	Recarregamento e a regra da unicidade de credor (art. 1.487-A, <i>caput</i> e § 3º, do CC e art. 9º-A, I, da Lei n. 13.476/2017).....	26
2.2.5.	Preferência creditória no caso de diversidade de credores vinculados à mesma hipoteca estendida por força de fato superveniente (art. 1.487-A, §§ 2º e 3º, do CC)	28
2.2.6.	Recarregamento da garantia real vs. direitos contraditórios (art. 1.487-A, <i>caput</i> , do CC e art. 9º-B da Lei n. 13.476/2017).....	29
2.2.7.	Recarregamento da alienação fiduciária em garantia e de hipoteca vs. preexistência de outro credor (art. 9º-A, II, da Lei n. 13.476/2017 e art. 1.487-A do CC).....	30
2.2.8.	Recarregamento vs. aditivo contratual ou novação	31
2.2.9.	Limites de valor e de prazo para a nova dívida (art. 1.487-A, §§ 1º, 2º e 3º, do CC e art. 9º-B, § 4º, da Lei n. 13.476/2017)	31
2.2.10.	Cláusula <i>cross default</i> e sua formalização (art. 9º-B, inc. IV, e art. 9º-D da Lei n. 13.476/2017).....	32
2.2.11.	Recomendação de redação do ato de averbação no Cartório de Imóveis (art. 9º-B, § 1º, da Lei n. 13.476/2017 e art. 1.487-A, <i>caput</i> , do CC)	33
2.2.12.	Forma do título do recarregamento da garantia real.....	34
2.2.13.	Autonomia na quitação de qualquer das obrigações vinculadas à mesma garantia real recarregada.....	34
2.3.	Alienação fiduciária de garantia e extinção do saldo devedor remanescente no caso de frustração do segundo leilão: o <i>no negative equity guarantee</i> (art. 26-A, <i>caput</i> e §§ 4º e 5º, e art. 27, § 5º-A, da Lei n. 9.514/1997; revogação do § 6º do art. 27 da mesma lei; e art. 9º da Lei n. 13.476/2017).....	35
2.3.1.	Restrição do <i>no negative equity guarantee</i> a apenas casos de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial, salvo operações de consórcio (art. 26-A, <i>caput</i> e §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997)	37
2.3.2.	Regra extensível para casos de cobrança judicial do crédito fiduciário (art. 26-A, § 5º, da Lei n. 9.514/1997)	39
2.3.3.	<i>Duty to mitigate the loss</i> no caso de demora desproporcional do credor fiduciário em executar a dívida.....	41
2.3.4.	Legitimidade do devedor em iniciar o rito executivo extrajudicial	47

2.4.	Piso do segundo leilão da execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia (art. 26-A, <i>caput</i> e §§ 2º, 3º e 4º, e art. 27, §§ 2º, 5º, 5º-A e 6º-A, da Lei n. 9.514/1997)	48
2.4.1.	Piso do segundo leilão, consequências no caso de financiamento de imóvel residencial e o problema do preço vil (art. 26-A, <i>caput</i> e §§ 2º, 3º e 4º, da Lei n. 9.514/1997)	50
2.4.2.	Piso do segundo leilão e consequências <i>fora</i> de financiamento de imóvel residencial (art. 27, §§ 2º, 5º, 5º-A e 6º-A, da Lei n. 9.514/1997)	56
3.	HIPOTECA	59
3.1.	Cláusula <i>cross default</i> no caso de hipoteca (art. 1.477, § 2º, do CC)	59
3.2.	Extensão (ou recarregamento) de hipoteca	60
3.3.	Sub-rogação em favor de credor hipotecário que paga dívida hipotecária anterior (art. 1.478, <i>caput</i> , do CC)	61
3.4.	Desjudicialização da execução de crédito hipotecário (arts. 9º e 18, I, da Lei das Garantias – Lei n. 14.711/2023)	63
3.4.1.	Noções gerais (art. 9º da Lei n. 14.711/2023)	65
3.4.2.	Frustração do segundo leilão: qual o valor a ser amortizado na dívida e comparação com o caso da execução da alienação fiduciária em garantia (art. 9º da Lei n. 14.711/2023)	66
3.4.3.	Ata notarial de arrematação: cabimento, qualificação tabelio e competência territorial (art. 9º, § 11, da Lei n. 14.711/2023)	68
4.	PROCEDIMENTO DE CONCURSO DE CREDORES IMOBILIÁRIOS (ART. 10 DA LEI N. 14.711/2023)	69
4.1.	Cabimento	70
4.2.	Procedimento	70
4.2.1.	Visão panorâmica	70
4.2.2.	Questões sensíveis	71
4.2.2.1.	Valor de cada crédito: atualização até quando?	71
4.2.2.2.	Limite da qualificação registral	73
4.2.2.3.	Omissão dos demais credores	73

5. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA SOBRE BENS MÓVEIS (ARTS. 8º-A A 8º-E DO DECRETO-LEI N. 911/1969).....	75
5.1. Visão panorâmica do procedimento de execução de dívida garantida por alienação fiduciária de móveis.....	82
5.2. Consolidação extrajudicial da propriedade sobre o bem móvel alienado fiduciariamente	83
5.3. Entrega voluntária do móvel com a consolidação da propriedade.....	85
5.4. Busca e apreensão extrajudicial.....	86
5.5. O caso dos veículos.....	89
5.6. Publicidade dos atos	90
5.7. Desnecessidade de advogado e a discussão dos honorários sucumbenciais	90
5.8. Constitucionalidade do procedimento extrajudicial.....	91
6. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS (ART. 853-A DO CC).....	93
6.1. Da tramitação do Projeto de Lei n. 4.188/2021 e suas modificações. Das Instituições Gestoras de Garantia (IGGs) para o contrato de administração fiduciária de garantias	95
6.2. Conceitos prévios: negócios fiduciários, regime fiduciário, dever fiduciário e o caso do contrato de administração fiduciária em garantia	103
6.3. Contrato de administração fiduciária em garantia como forma de terceirização de cobrança de créditos (art. 853-A, <i>caput</i> , do CC)	104
6.4. Prestação de serviços ao devedor: discussão sobre eventual conflito de interesse e o dever de transparência perante o credor (art. 853-A, §§ 7º e 8º, do CC).....	105
6.5. Situação jurídica do agente de garantia: representação ou substituição? (art. 853-A, <i>caput</i> , do CC)	108
6.6. Problemas do polo nas ações processuais: discussão sobre litispendência e legitimidade <i>ad causam</i> (art. 853-A, <i>caput</i> , do CC).....	109
6.7. Limites dos “poderes” do agente de garantia	112
6.8. Pluralidade de credores de uma obrigação objeto do contrato de administração fiduciária: polo contratual, gestão, substituição e rescisão (art. 853-A, §§ 3º e 4º, do CC)	113
6.9. Patrimônio de afetação e dever de repasse do pagamento aos credores (art. 853-A, §§ 5º e 6º, do CC)	114

7. REGISTRO DE IMÓVEIS	117
7.1. Rol dos atos jurídicos objeto de registro no Cartório de Imóveis (art. 167, I, “48”, da LRP).....	117
8. TABELIONATO DE NOTAS	123
8.1. Atesto de evento de implemento de condição resolutiva e de outros elementos negociais por tabeliães de notas (art. 7º-A, I e § 2º, da Lei n. 8.935/1994)	123
8.2. <i>Escrow account</i> por tabeliães de notas (art. 7º-A, § 1º, da Lei n. 8.935/1994)	126
8.2.1. Definição e casos de <i>escrow account</i> sem tabelião.....	127
8.2.2. Avaliação da ocorrência do evento futuro autorizador e necessidade de notificação posterior	128
8.2.3. Operacionalização da <i>escrow account</i>	129
8.3. Tabelião de notas como árbitro, mediador e conciliador (art. 7º-A, II, III e § 3º, da Lei n. 8.935/1994).....	130
8.4. Cessão de créditos oriundos de precatórios e o tabelião de notas (art. 6º-A da Lei n. 8.935/1994).....	133
8.4.1. Procedimento notarial de cessão de precatório, forma de entrega da <i>comunicação premonitória</i> e interação eletrônica com Tribunal de Justiça.....	134
9. REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS	137
9.1. Certificado de vida, de estado civil e de domicílio (art. 29, § 6º, da LRP).....	137
10. TABELIONATO DE PROTESTOS E APRIMORAMENTOS (ARTS. 11-A, 14, §§ 3º A 6º, 15, § 1º, 26-A, 37, §§ 1º E 6º, E 41-A, §§ 3º A 5º, DA LEI N. 9.492/1997)	141
11. LOTEAMENTO E OFERECIMENTO DE MESMO IMÓVEL COMO GARANTIA DAS OBRIGAÇÕES DO LOTEADOR PERANTE O PODER PÚBLICO E OS FINANCIADORES (ART. 18, § 8º, DA LEI N. 6.766/1979)	151
12. CONTRATO DE CONTRAGARANTIA COMO NOVO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL (ART. 784, XI-A, DO CPC)	155
13. LEGITIMADOS A EXTRATOS ELETRÔNICOS RELATIVOS A MÓVEIS (ART. 8º, §§ 1º E 2º, DA LEI N. 14.382/2022)	159
BIBLIOGRAFIA	163
ANEXO: TABELA COMPARATIVA	167