

A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA: PROCEDIMENTO CARTORÁRIO E GARANTIAS DO DEVEDOR NA LEI Nº 14.711/2023

Rafaely Maria Ferreira da Silva¹
Hamilton Gomes de Santana Neto²
Adriano Fernandes Ferreira³

RESUMO: O objetivo deste artigo é analisar o processo extrajudicial de alienação fiduciária de imóveis, as grandes inovações trazidas pelo Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023) e os mecanismos para proteger os direitos e garantias do devedor fiduciário. Nesse contexto, discute-se o papel do Oficial de Registro de Imóveis nas etapas executivas do processo, incluindo a notificação do devedor, a implementação do prazo para sanar a inadimplência, a consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor e o processo de leilões públicos. Os instrumentos para proteção do devedor são examinados como notificação pessoal, o direito de preferência e o devido processo legal administrativo. Finalmente, o procedimento é analisado à luz da tese vinculante do Supremo Tribunal Federal no Tema de Repercussão Geral 982, que reconheceu a constitucionalidade da execução fiduciária extrajudicial.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária de Imóveis. Execução Extrajudicial. Lei nº 14. 711/2023. Registro de Imóveis. Tema 982 STF.

ABSTRACT: This article aims to analyze the extrajudicial process of fiduciary alienation of real estate, the major innovations introduced by the Legal Framework for Guarantees (Law No. 14.711/2023), and the mechanisms designed to protect the rights and guarantees of the fiduciary debtor. In this context, the role of the Real Estate Registrar during the enforcement stages of the process is discussed, including debtor notification, the cure period for default, the consolidation of fiduciary ownership in the creditor's name, and the public auction process. Debtor protection mechanisms—such as personal notification, the right of first refusal, and administrative due process—are examined. Finally, the procedure is analyzed in light of the Supreme Federal Court's binding ruling on General Repercussion Theme 982, which upheld the constitutionality of extrajudicial fiduciary enforcement.

Keywords: Fiduciary Alienation of Real Estate. Extrajudicial Enforcement. Law No. 14. 711/2023. Real Estate Registry. STF Theme 982.

¹ Autora. Acadêmica de Direito pela Universidade Federal do Amazonas (UFAM).

² Coautor. Doutorando em Direito Ambiental na Universidade do Estado do Amazonas (UEA). Doutorando em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito (FADISP). Mestre em Constitucionalismo e Direitos na Amazônia pela Universidade Federal do Amazonas (UFAM). Especialista em Direito Processual pela Escola Superior da Magistratura do Amazonas (ESMAM). Professor de pós-graduação da ESMAM. Professor substituto na Faculdade de Direito da UFAM. Analista da Fazenda na Sefaz/AM. Advogado.

³ Orientador. Pós-Doutor en los Retos Actuales del Derecho Público pela Universidade de Santiago de Compostela. Doutor em Ciências Jurídicas pela Universidade Castilla La Mancha. Mestre em Direito pela Universidade Gama Filho. Graduado em Direito pelo Cesumar. Professor do Programa de Mestrado em Constitucionalismo e Direitos da Amazônia (UFAM). Diretor da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Amazonas (UFAM).

I INTRODUÇÃO

O crédito imobiliário é um importante elemento para o desenvolvimento econômico e social do país, com consequência direta na redução do déficit habitacional e no avanço da construção civil.

A busca por meios céleres de recuperação de valores fez com que o legislador atuasse pela desjudicialização da execução das garantias. Como observa Stefan Espirito Santo Hartmann (2026), a morosidade natural ao processo executivo judicial resultava custos substanciais e alargava o *spread* bancário, reprimindo a expansão do crédito ao penalizar o devedor adimplente e favorecer a inadimplência.

O modelo hipotecário tradicional, disciplinado pelo Código Civil e pelo Decreto-Lei nº 70/1966, era insuficiente para atender as necessidades de rapidez e segurança pleiteadas pelo mercado de crédito.

Desta forma, a Lei nº 9.514/1997 instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário, em que o devedor fiduciário

fornece ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do imóvel como garantia do vínculo e o devedor mantém a posse do imóvel.

Com a publicação da Lei nº 14.711 em 2023, considerada o Marco Legal das Garantias, o regime jurídico da propriedade fiduciária imobiliária passou por alterações, conforme dispõe André Luis Parizio Maia Paiva (2023), as modificações introduzidas na Lei nº 9.514/1997, no Código Civil e na Lei de Registros Públicos foram propostas para simplificar o processo de recuperação de crédito, modernizar o sistema de gestão de garantias reais e melhorar o procedimento de execução notarial

Ante o exposto acerca da evolução normativa, é importante entender o modo que a execução fiduciária extrajudicial, processada perante as serventias imobiliárias, concilia a satisfação da cobrança do crédito com a garantia e respeito dos direitos do devedor.

Este estudo analisa o procedimento dos atos registraes, as novidades da Lei nº 14.711/2023 e verifica a constitucionalidade do rito nos termos do entendimento do Supremo Tribunal Federal através da metodologia descritivo-analítica pautada em revisão bibliográfica e documental.

2 DESENVOLVIMENTO

O Procedimento Extrajudicial no Registro de Imóveis

Para dar início ao procedimento de execução notarial, é necessário que ocorra uma violação de contrato e o período de carência acordado no contrato deve ter cessado. Como afirma Edimara Martins (2025), sem uma estipulação contratual expressa, deve-se seguir a regra do artigo 26, §2º-A da Lei nº 9.514/1997 e o período de carência deve ser de quinze dias.

Ao final do período de carência em situações de inadimplência, o credor tem o direito de solicitar que o Oficial do Registro de Imóveis informe formalmente o devedor sobre o inadimplemento.

Dessa forma a notificação cartorária tem como função informar pessoalmente o devedor fiduciário sobre seu inadimplemento para que este possa purgar a mora dentro de quinze dias.

Segundo Paiva (2023), o montante demonstrado pelo credor deve detalhar o débito a ser exigido, com a integralidade das parcelas vencidas e vincendas até a

data do pagamento, juros contratuais, penalidades, despesas de procedimentos e as obrigações acessórias, como tributos e taxas condominiais.

Mantendo-se o devedor inerte durante o prazo indicado para purgação da mora, o Oficial do Registro de Imóveis deverá certificar o não pagamento do débito para que, com a certificação e o recolhimento sobre o Imposto sobre Transmissão Inter Vivos (ITBI), o credor possa proceder com a averbação da consolidação da propriedade na matrícula de imóveis em nome do credor.

Segundo Melhim Namem Chalhub (2023) a consolidação da propriedade opera sobre a conversão da propriedade resolúvel em propriedade plena com o escopo exclusivo de viabilizar a execução da garantia, impedindo a apropriação direta do imóvel pelo credor e impondo o dever de levar o bem a leilão público e realizada a consolidação, inicia-se o rito de alienação forçada.

A Lei nº 14.711/2023 alterou o caput do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997 ampliando de trinta para sessenta dias o prazo máximo de realização do primeiro leilão público que deve ser contado da data de averbação.

Ainda, conforme Antonio Morimoto Junior (2025), a dilação de prazo confere margem para realização adequada dos preparativos para o certamente e a devida intimação do devedor.

A alienação é concretizada em até duas praças públicas, no primeiro leilão a arrematação exige que a oferta seja no mínimo igual ao valor do imóvel fixado em contrato ou ao apurado

pelo município para estipulação da Transmissão Inter Vivos (ITBI), sendo observado o de maior valor para limitação mínima de lances a serem aceitos no primeiro leilão.

Em caso dos licitantes não alcançarem o patamar mínimo almejado, é realizado o segundo leilão nos quinze dias subsequentes ao fim da primeira tentativa. O segundo leilão, por sua vez, não observa os valores mais altos indicados anteriormente, mas sim os parâmetros específicos de valor mínimo a depender da

finalidade do financiamento.

Ao fim, havendo sucesso em quaisquer dos leilões, o valor da venda será destinado à quitação da dívida e aos encargos de cobrança e caso haja saldo remanescente ao pagamento das dívidas, este deverá ser entregue ao devedor em até cinco dias.

Inovações da Lei Nº 14.711/2023 no Rito Imobiliário

A Lei nº 14.711/2023, também conhecida como Marco Legal das Garantias, fez alterações no procedimento notarial no sistema jurídico nacional para aumentar a rapidez e a confiabilidade da comunicação e reduzir a incerteza do procedimento anterior.

Em relação às notificações para purgação da mora, o Artigo 26, § 4º-A especifica que o devedor e o terceiro fiduciário devem informar o credor sobre qualquer mudança de domicílio, de modo que não ocorre a transferência de responsabilidade para o credor.

Além disso, o Artigo 26, § 4º-B estabelece que, se houver um contato eletrônico no contrato e os devedores estiverem em local desconhecido, o notificante deve enviar a notificação para o endereço eletrônico pelo menos quinze dias antes e o aviso será emitido.

A lei citada buscou conceituar o local inacessível no Artigo 26, § 4º, sendo local inacessível onde aqueles que recebem a correspondência não são capazes de atender ao notificante ou onde nenhum funcionário é capaz de receber a carta.

A norma mencionada em seu Artigo 26, § 1º-A determina que se houver vários imóveis garantidos pela mesma dívida em diferentes comarcas, deve ser apresentada notificação em um registro de imóveis.

O certificado emitido pelo primeiro cartório é o documento capaz de instruir atos em outros cartórios a fim de reduzir o custo e o tempo que seriam necessários caso fosse preciso repetir o procedimento em caso de múltiplas propriedades dadas em garantia.

A norma mencionada em seu artigo 26-A, §3º, em caso de financiamento do imóvel residencial do devedor, define que no segundo leilão público o lance mínimo deve ser igual ao valor total da dívida mais despesas, custos, impostos e encargos de condomínio.

Em operações de crédito não residenciais ou gerais, o Artigo 27, §2º permite que o credor fiduciário faça um lance igual a 50% do valor do imóvel. O Marco Legal das Garantias também prevê que o patrimônio líquido negativo é proibido em contratos residenciais no Artigo 26-A, § 4º.

Caso o segundo leilão do imóvel residencial falhe por falta de proposta mínima, a dívida é considerada totalmente extinta e o devedor e os credores fiduciários resolvem isso conjuntamente.

O credor pode dispor do imóvel, mas não cobrar o saldo remanescente, como aponta Julia Borges Dolacio (2023), a fim de que se evite que o devedor perca sua casa e fique superendividado.

Por outro lado, em financiamentos não residenciais e operações de crédito com garantias imobiliárias, o sistema se difere e o Artigo 27, § 5º-A afirma que o valor arrecadado no leilão que não liquidar completamente a dívida manterá o devedor em dívida, podendo ser tratado em tribunal ou por outras garantias.

5

A lei 14.711/2023 regulamentou o reaproveitamento do valor econômico do imóvel por meio da venda fiduciária de propriedade superveniente, nos termos do Artigo 22, § 3º, permitindo que o fiduciante realize a venda fiduciária já com o registro imobiliário a partir do momento de sua celebração, mas a garantia é suspensa até o cancelamento da propriedade fiduciária anterior.

Por fim, o Artigo 27-A permite que o credor realize o leilões sucessivos ou ao mesmo tempo com dois ou mais imóveis para que o crédito seja liquidado.

Garantias Constitucionais e Devido Processo Cartorário

No caso de transações de propriedades realizadas extrajudicialmente, normas e a interpretação dos tribunais delimitam o processo para preservar os direitos do devedor fiduciário.

No financiamento habitacional, pela lei 14.711/2023, no artigo 26-A, §1º, a consolidação da propriedade deve ser feita após 30 dias do término dos quinze dias da primeira notificação.

Como aponta Lara Pádua Solimeo (2025), em caso de financiamento habitacional e após o prazo estipulado, o mutuário tem quarenta e cinco dias para se livrar do inadimplemento e não perder o bem permanentemente.

Ainda, o devedor terá direito de preferência para comprar o imóvel com o pagamento integral do montante da dívida com custos e encargos processuais até a data do segundo leilão público, conforme o artigo 27, §2º-B, da Lei 9.514/1997.

Em caso de inadimplemento contratual após uma grande parte do contrato ter sido cumprida, a Segunda Seção do STJ, no caso REsp n. 1.891.498/SP, no processo de recursos repetitivos Tema 1.095, afirmou que a teoria do adimplemento substancial não se aplica à alienação fiduciária de imóveis:

Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. (STJ, RE nº 1.891.498/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado em 26/10/2022)

Assim, o cumprimento de uma parte substancial de um contrato não é um obstáculo à cobrança extrajudicial ou à consolidação da propriedade, sendo necessário a adimplência do contrato o meio hábil para impedir a realização de execução tanto na esfera judicial, quanto extrajudicialmente

6

Ademais, o Oficial de Registro de Imóveis é responsável pela validade formal do processo de execução, tendo fé pública e examinando o pedido do credor para qualificar negativamente se houver defeitos processuais.

Ressalta-se que o oficial analisa os documentos apresentados e não o mérito dos casos, visto que situações complexas que devem ser processados e julgados pelo Judiciário pelo princípio da inafastabilidade da jurisdição, artigo 5, inciso XXXV da Constituição da República Federativa do Brasil.

Por sua vez, o Supremo Tribunal Federal, em 26 de outubro de 2023, no Recurso Extraordinário nº 860.631/SP sob o regime de Repercussão Geral, Tema 982, julgou a tese vinculante de que o procedimento fiduciário na Lei nº 9.514/1997 está em consonância com a Constituição Federal:

É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal (STF, RE 860631, Relator(a): LUIZ FUX, Tribunal Pleno, julgado em 26-10-2023)

Ainda, conforme o Ministro Luiz Fux (2023), o modelo legislativo é baseado na contradição diferida, o que significa que a proteção judicial não é cerceada, mas adiada.

Ademais, o devedor fiduciário tem o direito de recorrer ao Judiciário a qualquer momento para remediar abusos ou nulidades ocorridas no processo de registro.

Portanto, o dever e direito constitucional do contraditório e ampla defesa foi devidamente observado pelo legislador ao redigir o procedimento executório nos termos da Lei nº 14.711/2023.

Assim, o procedimento foi apreciado a partir da ótica econômica da medida, visto que reduziria o risco de inadimplência, diminuiria o custo do dinheiro e aumentaria a oferta de financiamento habitacional, bem como das defesas que seriam ofertadas aos devedores, possibilitando a continuidade da função social da propriedade e impedindo o favorecimento excessivo da inadimplência.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

7

A alienação fiduciária de imóveis se trata de uma importante modalidade de garantia do sistema financeiro de crédito nacional, sendo decisiva para o aumento da distribuição do crédito e para a oferta de condições mais favoráveis às partes.

O rito extrajudicial atende as necessidades por celeridade e segurança jurídicas inerentes aos negócios imobiliários.

A Lei 14.711/2023 desenvolveu situação normativa ao padronizar notificações, estabelecer prazos para cada etapa do processo e regulamentar passos específicos do rito.

Para o devedor, houve claro avanço em sua proteção, como a extinção compulsória da dívida e a liquidação mútua no financiamento habitacional.

Por sua vez, o Tema 982 do Supremo Tribunal Federal, estabeleceu que a execução extrajudicial de créditos imobiliários é plenamente constitucional.

Assim, a execução dos contratos fiduciários em conformidade com a lei é necessária para o funcionamento eficiente do mercado de crédito e a proteção de devedores e credores fiduciários.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. **Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023**. Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia e dá outras providências (Marco Legal das Garantias). Brasília, DF: Presidência da República, 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Plenário). **Recurso Extraordinário nº 860.631/SP** (Tema 982 da Repercussão Geral). Relator: Min. Luiz Fux. Julgado em: 26 out. 2023. Diário da Justiça Eletrônico, 07 nov. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.891.498/SP**, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022. Tema Repetitivo nº 1.095.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 8. ed.

Rio de Janeiro: Forense, 2023.

DOLACIO, Julia Borges. **Considerações Acerca da Lei de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no Brasil**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2023.

FUX, Luiz. Execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia: uma análise do RE 860.631/SP. **Revista de Direito da ADVOCEF**, v. 21, n. 39, p. 21-35, nov. 2025.

HARTMANN, Stefan Espirito Santo. O procedimento de execução extrajudicial na lei de alienação fiduciária de coisa imóvel: aspectos atuais e polêmicos. **Revista Tópicos**, v. 2, p. 1-25, 2026.

MARTINS, Edimara. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis: uma análise da Execução Extrajudicial da Propriedade à luz da Lei nº 9.514/97 e do Tema 982 do STF**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2025.

MORIMOTO JUNIOR, Antonio. Apontamentos práticos sobre a alienação fiduciária de bens imóveis. **Revista de Direito da ADVOCEF**, v. 21, n. 39, p. 399-420, nov. 2025.

PAIVA, André Luis Parizio Maia. **Lei 14.711/2023: Marco Legal das Garantias**. Comentários Jurisprudenciais e Legislativos. Dizer o Direito, 2023.

SOLIMEO, Lara Pádua. Impactos do Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023) e a Salvaguarda dos Direitos Fundamentais dos Devedores

Vulneráveis na Ordem Econômico-jurídica. Monografia (Graduação em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2025.