



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIA JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

Edimara Martins

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

Florianópolis
2025

Edimara Martins

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 submetido ao curso de Direito do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador(a): Prof. Daniel Deggau Bastos, Dr.

Florianópolis

2025

Ficha catalográfica gerada por meio de sistema automatizado gerenciado pela BU/UFSC.
Dados inseridos pelo próprio autor.

Martins, Edimara

Alienação Fiduciária de Bens Imóveis: uma análise da
Execução Extrajudicial da Propriedade à luz da Lei n°
9.514/97 e do Tema 982 do STF / Edimara Martins ;
orientador, Daniel Deggau Bastos, 2025.
76 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) -
Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências
Jurídicas, Graduação em Direito, Florianópolis, 2025.

Inclui referências.

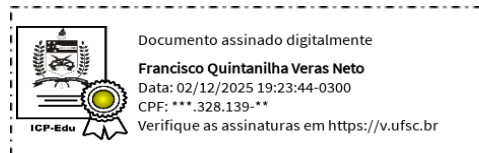
1. Direito. 2. Alienação Fiduciária de Imóveis. 3.
Execução Extrajudicial. 4. Propriedade Resolúvel. 5. Lei n°
9.514/1997. I. Bastos, Daniel Deggau. II. Universidade
Federal de Santa Catarina. Graduação em Direito. III. Título.

Edimara Martins

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

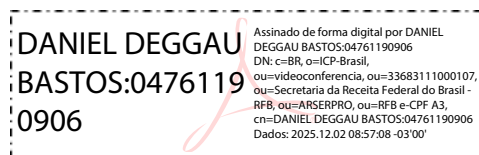
Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado para obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovado em sua forma final pelo Curso de Direito.

Florianópolis, 27 de novembro de 2025.

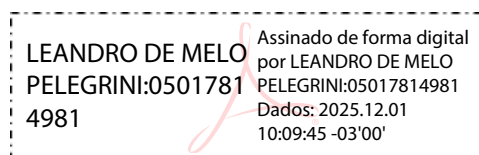


Coordenação do Curso

Banca examinadora



Prof. Daniel Deggau Bastos, Dr.
Orientador



Leandro de Melo Pelegrini (PPGD/UFSC)



Bruna Civinski Blasi, Ma.

Florianópolis, 2025.

Aos meus amados pais, cuja dedicação incansável e cujos sacrifícios sustentaram cada passo desta caminhada. A eles, expresso eterna gratidão e o anseio de retribuir, com orgulho e reconhecimento, tudo o que fizeram por mim.

AGRADECIMENTOS

À Deus, dedico minha eterna gratidão pela bênção maior da vida, pelas inumeráveis oportunidades concedidas e pelos encontros que, em sua providência, iluminaram a minha trajetória. Em cada momento desta jornada, senti a Sua presença e proteção, guiando-me com fé e concedendo-me a força necessária para transpor os desafios e seguir confiante no propósito que me trouxe a esta conquista.

Aos meus amados pais, Nair e Osvaldo, registro o meu mais profundo, sincero e imensurável agradecimento. Em cada etapa da minha formação, encontrei no amor de vocês um apoio incondicional e a certeza de um afeto sem medidas. Eles que batalharam incansavelmente para que eu pudesse trilhar os melhores caminhos, e são, para mim, fonte perene de orgulho e inspiração. Este diploma carrega a dedicação deles tanto quanto a minha, pois cada conquista alcançada é o reflexo direto do esforço, do exemplo, do apoio e do carinho que me dedicaram.

Aos meus irmãos, Edevaldo e Everaldo, e às minhas cunhadas, Juceli e Jessica, estendo o meu mais sincero reconhecimento. Mesmo à distância, jamais me faltou o carinho, o orgulho manifesto e as boas energias que me transmitiram. O apoio e a torcida de vocês foram pilares silenciosos, porém fundamentais, que me acompanharam em cada passo desta jornada acadêmica.

Ao meu namorado, Felipe, manifesto o mais profundo reconhecimento pelo apoio incondicional, pela confiança depositada em meu potencial e pelas constantes palavras de incentivo, compartilhar esta jornada acadêmica contigo a torna significativamente mais especial. Estendo igualmente minha gratidão à sua família, Sandra, Célio e Júlia, cuja presença acolhedora e suporte diário foram essenciais para mitigar os percalços surgidos. A generosidade e o acolhimento desta família foram uma inestimável fonte de apoio e alicerce para a concretização desta etapa.

Aos estimados colegas da graduação, notadamente Jamile, Betina, Joana, Camila e Paulo, tive a honra de compartilhar desafios e construir aprendizados. Iniciamos nossa trajetória em um período atípico, marcado pelas incertezas da pandemia, e, mesmo assim, a amizade e companheirismo tornou esta caminhada mais leve e profundamente enriquecedora. À minha amiga Valentina, a quem tive o prazer de conhecer durante esta jornada, e cuja amizade desejo cultivar para toda a vida. Por fim, à minha amiga de longa data, Sabrina, que mesmo à distância me

acompanha desde o Ensino Médio, agradeço imensamente por sua escuta atenta e por sua lealdade ao longo de todos estes anos.

Ao meu orientador, Professor Daniel, registro meu profundo agradecimento pela orientação dedicada, pela paciência e pela constante disponibilidade em esclarecer dúvidas e oferecer direcionamentos ao longo de toda a elaboração deste trabalho. Estendo meus agradecimentos aos membros avaliadores da banca, a tabeliã Bruna Civinski Blasi e ao mestrando Leandro de Melo Pelegrini, que prontamente se dispuseram a contribuir neste momento tão significativo.

Por fim, expresso meu sincero reconhecimento às oportunidades profissionais que moldaram minha formação jurídica. Inicialmente, tive a honra de estagiar na 5ª Câmara de Direito Público, onde fui apresentada à prática da Justiça Catarinense, experiência que serviu de alicerce para minha visão profissional. Posteriormente, atuei na 22ª Promotoria de Justiça, ocasião em que aprofundi a compreensão sobre a importância da atuação institucional e recebi valiosos ensinamentos éticos e técnicos. Ao final, integrar o escritório Farah, Gomes e Advogados foi uma experiência marcante, que impulsionou o meu desenvolvimento tanto no aspecto profissional quanto no pessoal. Em cada um desses espaços, aprendi, evolui e conheci pessoas cuja trajetória e amizade levarei comigo por toda a vida.

RESUMO

Esta monografia apresenta como objetivo principal analisar a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, com foco na dinâmica e nos desafios da execução extrajudicial da propriedade fiduciária prevista na Lei nº 9.514/1997, em confronto com as garantias constitucionais e as interpretações dos tribunais superiores. Para tanto, realizou-se pesquisa dedutiva, constituída pela revisão bibliográfica do Direito Civil, Imobiliário e Processual, à luz dos direitos e garantias fundamentais da Constituição Federal. De maneira complementar, foi realizada pesquisa jurisprudencial para examinar as teses fixadas pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 982 (constitucionalidade da execução extrajudicial) e pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.095 (prevalência da Lei nº 9.514/1997 sobre o Código de Defesa do Consumidor na resolução contratual), juntamente com outras decisões dos tribunais superiores, regionais e estaduais. Conjugando essas informações, foi possível constatar que, embora o procedimento extrajudicial seja constitucional e eficaz para a recuperação do crédito, sua aplicação prática evidencia tensões estruturais e assimetrias na proteção material do devedor fiduciante. Tais desequilíbrios manifestam-se, notadamente, na rigidez procedimental que comumente revela lacunas interpretativas, na efetividade da notificação para purgação da mora e na extensão da exoneração da dívida. Além disso, observou-se que o avanço legislativo, materializado no Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023), buscou modernizar o sistema ao adequar diversos dispositivos da Lei 9.514/97, ainda assim, remanescem discussões latentes que por vezes comprometem a efetividade das garantias conferidas ao devedor. Nesse cenário, constatou-se a necessidade de maior harmonização interpretativa para equilibrar a segurança do mercado com a tutela dos direitos fundamentais do devedor. Nesse sentido, foram analisadas as principais questões práticas e jurisprudenciais, concluindo-se pela relevância do controle judicial a posteriori robusto para coibir abusos e assegurar a transparência do rito executivo extrajudicial.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária de Imóveis; Execução Extrajudicial; Propriedade Resolúvel; Lei nº 9.514/1997.

ABSTRACT

This monograph aims to analyze the Fiduciary Sale of Real Estate within the Brazilian legal system, focusing on the dynamics and challenges of the extrajudicial enforcement of fiduciary property provided for in Law No. 9,514/1997, in contrast with constitutional guarantees and the interpretations of the higher courts. To this end, a deductive research methodology was employed, consisting of a bibliographic review of Civil, Real Estate, and Procedural Law, in light of the fundamental rights and guarantees set forth in the Federal Constitution. Complementarily, jurisprudential research was conducted to examine the theses established by the Federal Supreme Court in Theme 982 (constitutionality of extrajudicial enforcement) and by the Superior Court of Justice in Theme 1,095 (prevalence of Law No. 9,514/1997 over the Consumer Defense Code in contractual termination), alongside other decisions from higher, regional, and state courts. By integrating these sources, it was possible to ascertain that, although the extrajudicial procedure is constitutional and effective for credit recovery, its practical application reveals structural tensions and asymmetries in the material protection of the fiduciary debtor. Such imbalances manifest notably in the procedural rigidity that often exposes interpretative gaps, in the effectiveness of the default-purging notice, and in the scope of debt discharge. Furthermore, it was observed that legislative advancements, embodied in the Legal Framework for Guarantees (Law No. 14,711/2023), sought to modernize the system by adjusting several provisions of Law No. 9,514/1997; nevertheless, persistent debates remain that at times compromise the effectiveness of the guarantees afforded to the debtor. In this context, the study identified the need for greater interpretative harmonization to balance market security with the protection of the debtor's fundamental rights. Accordingly, the principal practical and jurisprudential issues were examined, leading to the conclusion that a robust ex post judicial review is essential to curb abuses and ensure transparency in the extrajudicial enforcement procedure.

Keywords: Fiduciary Sale of Real Estate; Extrajudicial Enforcement; Resoluble Property; Law No. 9,514/1997.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	12
2.1 ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA NO DIREITO BRASILEIRO	12
2.2 CONCEITO, NATUREZA JURÍDICA E CARACTERÍSTICAS	15
2.3 ELEMENTOS ESTRUTURANTES: SUJEITOS, OBJETO E FORMA	19
2.3.1 Sujeitos	20
2.3.2 Objeto	21
2.3.3 Forma	21
2.4 DIREITOS E DEVERES DAS PARTES	23
2.4.1 Direitos do credor fiduciário	23
2.4.2 Deveres do credor fiduciário	25
2.4.3 Direitos do Devedor Fiduciante	26
2.4.4 Deveres do Devedor Fiduciante	27
2.5 SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO	29
3 EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: ASPECTOS PROCEDIMENTAIS E ANÁLISE JURISPRUDENCIAL	32
3.1 A FUNÇÃO DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL NO CONTEXTO DA LEI Nº 9.514/1997	32
3.2 PROCEDIMENTO PARA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE	34
3.2.1 Notificação	36
3.2.2 Consolidação da propriedade	42
3.2.3 Leilões	45
3.3 CONSTITUCIONALIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL: TEMA 982 DO STF	48
3.4 RESCISÃO DO CONTRATO: TEMA 1.095 DO STJ	50
4 ANÁLISE DA PRÁTICA E DAS DECISÕES NO ÂMBITO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS	54
4.1 QUESTÕES PRÁTICAS NA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL	55
4.1.1 A rigidez procedimental e a impossibilidade de suspensão dos atos na via extrajudicial	55
4.1.2 Restituição de quantias e prestação de contas	58
4.1.3 Exoneração da responsabilidade do devedor e extinção da dívida	61
4.1.4 Prazo para requerer a consolidação da propriedade e a prescrição	63
4.1.5 Notificação da mora fiduciária: formalismo e efetividade	66
4.2 AS INTERPRETAÇÕES JURISPRUDENCIAIS E SEUS REFLEXOS PRÁTICOS	69
5 CONCLUSÃO	72

1 INTRODUÇÃO

A Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 1988, estabeleceu um sistema de direitos fundamentais que visa garantir a todos os cidadãos os valores e garantias intrínsecas à dignidade humana. Nesse contexto, o direito social à moradia (art. 6º) e a função social da propriedade (art. 5º, XXIII) emergem como pilares essenciais da ordem constitucional, exigindo que os instrumentos jurídicos e econômicos sejam interpretados de forma a harmonizar a segurança do mercado com a proteção dos direitos do indivíduo.

No cenário econômico, o desenvolvimento do mercado de crédito imobiliário demandou a criação de mecanismos eficientes para a garantia das operações financeiras. Foi nesse sentido que a Lei nº 9.514/1997 instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, um negócio jurídico pelo qual o devedor (fiduciante) transfere ao credor (fiduciário) a propriedade resolúvel do imóvel, visando a garantia do cumprimento de uma obrigação. Esse modelo, ao prever a excussão extrajudicial da garantia (arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997), buscou promover a celeridade e a segurança do crédito, afastando a morosidade do processo judicial e reduzindo os custos de transação.

Todavia, a eficácia do procedimento extrajudicial, conduzido sob a fé pública dos Oficiais de Registro de Imóveis, não o exime de controvérsias jurídicas, especialmente no que tange à sua compatibilidade com as garantias constitucionais. Por isso, a relevância do tema foi chancelada pela análise do Supremo Tribunal Federal (STF) no Tema 982 da Repercussão Geral, que confirmou a constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial da Lei nº 9.514/1997, e pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) no Tema 1.095, que pacificou a prevalência da lei especial sobre o Código de Defesa do Consumidor nos casos de resolução contratual. Apesar desses marcos, a aplicação prática do instituto revela tensões constantes entre a eficiência econômica e a proteção material do devedor.

Dessa forma, a presente pesquisa busca analisar o regime da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, com foco na dinâmica da execução extrajudicial da propriedade, investigando os seus aspectos procedimentais, as inovações introduzidas pelo Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023), as interpretações consolidadas pelos tribunais superiores e as

recentes decisões dos tribunais regionais e estaduais. O objetivo é diagnosticar como o sistema jurídico tem harmonizado a celeridade executiva, essencial ao fomento do crédito imobiliário, com as garantias fundamentais do devedor fiduciante.

Para tanto, realizar-se-á pesquisa dedutiva, fundamentada em revisão bibliográfica de literatura especializada e, especialmente, em análise da legislação e da jurisprudência mais recente. A abordagem iniciar-se-á com o exame da Alienação Fiduciária de Imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, dedicando-se à contextualização histórica do instituto, à elucidação de seu conceito, natureza jurídica e características distintivas, bem como à análise de seus elementos estruturantes, dos direitos e deveres das partes e da relevância do Sistema Registral Brasileiro para a constituição da propriedade resolúvel.

Em um segundo momento, a discussão aprofundará a Execução Extrajudicial da Propriedade Fiduciária, detalhando os aspectos procedimentais da Lei nº 9.514/1997, desde a notificação do devedor até a consolidação da propriedade, com ênfase na constitucionalidade do procedimento à luz do Tema 982 do Supremo Tribunal Federal e das implicações do Tema 1.095 do Superior Tribunal de Justiça quanto à rescisão contratual.

Por fim, com base no arcabouço teórico e jurisprudencial estabelecido, o trabalho culminará na análise da prática e das decisões no âmbito da alienação fiduciária de imóveis, investigando questões como a rigidez procedimental e as lacunas normativas, a exoneração da responsabilidade do devedor e a extinção da dívida, a restituição de quantias e a notificação da mora fiduciária, o que possibilitará, ao final, a formulação de conclusões acerca dos desafios e perspectivas do tema no cenário jurídico contemporâneo.

2A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

2.1 ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA NO DIREITO BRASILEIRO

Como o próprio nome sugere, a fidúcia, em sua essência, remonta ao latim e traduz a ideia de confiança e segurança. Embora inicialmente vinculada a práticas negociais simples, foi se fortalecendo juntamente com desenvolvimento das

sociedades, especialmente, com a expansão do sistema financeiro e do mercado de capitais. Inevitavelmente, o setor imobiliário passou a ser diretamente influenciado pela fidúcia, no âmbito econômico, em virtude da movimentação de investimentos e do fomento à atividade produtiva, bem como no âmbito social, em razão de seu potencial de geração de empregos.

Enquanto instituto jurídico, na dinâmica delineada pela lei, a fidúcia configura uma convenção pela qual uma das partes, denominada fiduciário (credor), recebe de outra, o fiduciante (devedor), a propriedade de determinado bem, assumindo a obrigação de destiná-lo a um fim específico e, em regra, restituí-lo uma vez atingido o objetivo convencionado. Trata-se, portanto, de mecanismo que, embora guarde proximidade com as garantias reais clássicas, apresenta maior eficácia. Isso porque, ao contrário das demais formas de garantia, na fidúcia ocorre a efetiva transferência da titularidade do bem ao credor, que passa a deter a chamada propriedade fiduciária até a satisfação integral da obrigação. Assim, a transmissão da propriedade em caráter resolúvel ao credor constitui o núcleo característico desse instituto, funcionando como meio de assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pelo devedor.

No contexto brasileiro, a evolução normativa da fidúcia revela um percurso marcado pela fragmentação legislativa e pela ausência de sistematização. Hodiernamente, os negócios jurídicos fiduciários ainda se encontram dispersos em diferentes diplomas legais, muitos deles editados em períodos históricos distintos, o que resulta em regras heterogêneas e, não raro, incoerências.

Ademais, sem pormenores, a doutrina majoritária interpreta a alienação fiduciária como espécie do gênero negócio fiduciário, fundamentando-se em duas principais considerações: (i) trata-se de instituto baseado na confiança, pois, uma vez solvida a dívida, o bem retorna ao devedor; e (ii) há a transmissão da propriedade em dois momentos distintos, inicialmente, a título de garantia, em caráter transitório, posteriormente, a restituição com o cumprimento da obrigação.¹

No ordenamento jurídico brasileiro, sua introdução legal ocorreu por meio da Lei nº 4.728/65, a qual regulamentou o mercado de capitais. Inicialmente, a previsão normativa restringia-se aos bens móveis, funcionando como garantia real de crédito,

¹ CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 96.

especialmente voltada ao financiamento ao consumidor. Foi somente com a edição da Lei nº 9.514/97, mais de 30 anos depois, que os bens imóveis passaram a ser objeto da alienação fiduciária em garantia, fortalecendo o alcance do instituto.

A esse respeito, José Carlos Moreira Alves, ao analisar a alienação fiduciária em garantia de bens móveis, já defendia que os institutos tradicionais, como a hipoteca, o penhor e a anticrese, mostravam-se inadequados para atender às demandas de uma sociedade industrializada, inclusive nas relações creditícias entre pessoas físicas, uma vez que apresentavam desvantagens relacionadas ao elevado custo, à morosidade na execução e à existência de privilégios concedidos a determinadas categorias, em especial ao Estado.²

Em consonância, Eduardo Chulam assevera que “a Lei 9.514/97 surgiu com vista a viabilizar um maior ingresso de investimentos no setor imobiliário, dada a previsão de um rito mais célere de recuperação do bem e do crédito no caso da inadimplência”, acrescentando que, com isso, “o setor se tornaria mais dinâmico e atraente ao capital”.³

Na sequência, o advento do Código Civil de 2002 não solucionou a dispersão normativa. Ao contrário, limitou-se a tratar da alienação fiduciária de modo sucinto, sem revogar os diplomas especiais que a antecederam, o que contribuiu para acentuar a complexidade interpretativa do instituto no direito brasileiro.

Nesse cenário, de modo geral, pode-se afirmar que a propriedade fiduciária encontra-se regulada em dois regimes jurídicos distintos: o regime geral, previsto no Código Civil (arts. 1.361 a 1.368-B), aplicável, em regra, às coisas móveis infungíveis; e o regime especial, disciplinado por legislações extravagantes, como o Decreto-Lei nº 911/1969 e a Lei nº 9.514/1997, esta última voltada especificamente à propriedade fiduciária de bens imóveis.

Em que pese o Código Civil fazer referência expressa apenas às coisas móveis, a doutrina e a jurisprudência reconhecem que sua disciplina deve ser aplicada subsidiariamente também à propriedade fiduciária imobiliária, desde que não conflite com a lei especial. Tal entendimento encontra respaldo no próprio

² ALVES, José Carlos Moreira. *Da Alienação Fiduciária em Garantia*. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979, p. 3.

³ CHULAM, Eduardo. *Aspectos processuais na alienação fiduciária de bens imóveis*. Dissertação de Mestrado em Direito. Faculdade de Direito de São Paulo. 2016. p. 58.

diploma, em seu art. 1.368-A⁴, o qual dispõe que as modalidades de propriedade fiduciária ou titularidade fiduciária submetem-se às respectivas leis especiais, aplicando-se o Código Civil apenas de forma supletiva e naquilo que não for incompatível com o regime especial. Entende-se, assim, que a alienação fiduciária de imóveis possui tratamento prioritário na Lei nº 9.514/1997, cabendo ao Código Civil apenas a função de preencher eventuais lacunas.

Por fim, mais recentemente, a Lei nº 14.711/2023, conhecida como “Marco Legal das Garantias”, promoveu importante atualização no sistema da fidúcia. Entre as inovações, destacam-se a criação de novas modalidades contratuais de garantia fiduciária e a adoção de medidas voltadas a dinamizar, conferir maior segurança e aumentar a eficiência do procedimento de execução extrajudicial perante o Registro de Imóveis. Vê, pois, um movimento legislativo em busca da constante adaptação do instituto às demandas econômicas e sociais contemporâneas, consolidando a fidúcia como mecanismo essencial de fomento ao crédito e de estabilidade do mercado.

2.2 CONCEITO, NATUREZA JURÍDICA E CARACTERÍSTICAS

A Lei nº 9.514/1997, em seu art. 22, tratou de definir a alienação fiduciária como “negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”. Embora a definição legal se apresente de forma sucinta, dela é possível extrair uma característica distintiva do instituto: o caráter resolúvel da propriedade transmitida.

Em uma análise mais detalhada, pode-se verificar que se trata de negócio jurídico: (i) bilateral, pois gera obrigações para ambas as partes; (ii) oneroso, na medida em que ambas assumem encargos econômicos; (iii) solene ou formal, em razão da exigência de registro no Cartório de Registro de Imóveis competente; e (iv) acessório, porquanto vinculado a uma obrigação principal.⁵

⁴ Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial.

⁵ TERRA, Marcelo P. Alienação fiduciária de imóvel em garantia: lei n. 9.514/97. Porto Alegre: SAFE, 1998, p. 23.

Veja que, ocorrida a transferência do bem, a título de garantia, uma vez satisfeito o pagamento, extingue-se automaticamente a propriedade do credor, retornando o imóvel ao patrimônio pleno do devedor. Em contrapartida, caso ocorra o inadimplemento, consolida-se a titularidade do bem em nome do credor fiduciário. Dessa dinâmica decorre o caráter provisório e transitório da alienação fiduciária, configurando-se como instituto jurídico de natureza temporária.

Nessa esteira, cumpre destacar que o credor não adquire o imóvel para incorporá-lo definitivamente ao seu patrimônio, mas apenas como meio de assegurar o cumprimento da obrigação. Nota-se que a previsão da extinção do direito no mesmo instrumento em que é constituído reforça a subordinação da propriedade fiduciária à sua finalidade de garantia. Desse modo, realizado o pagamento, opera-se a reversão automática da propriedade ao fiduciante; frustrada a obrigação, consolida-se o domínio em favor do fiduciário.

Há que se ressaltar a proteção conferida ao bem contra os demais credores do fiduciante, uma vez que, enquanto objeto da garantia fiduciária, o imóvel permanece vinculado exclusivamente à relação contratual estabelecida. Nessa circunstância, sob a ótica possessória, observa-se o seguinte desdobramento da posse: o fiduciante conserva a posse direta, podendo usar e fruir do imóvel, enquanto o fiduciário detém a posse indireta. Essa configuração decorre diretamente da constituição da propriedade fiduciária, que somente se aperfeiçoa com o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis, não podendo as partes afastá-la por convenção.

Dessa relação emergem direitos e deveres, os quais serão melhor examinados em momento oportuno. Em breve síntese, o fiduciante, investido da posse direta, pode utilizar o bem, mas assume a obrigação de preservá-lo, arcando com encargos como tributos, taxas, contribuições condominiais, despesas ambientais e demais ônus propter rem. De outro lado, o fiduciário mantém-se como titular indireto, tendo assegurada a eficácia da garantia. Observa-se, novamente, o caráter de um direito real limitado e temporário, pelo qual o devedor transmite a propriedade resolúvel e a posse indireta ao credor, conservando para si a posse direta e o direito de reaquisição do imóvel, que se consolida com o pagamento integral da dívida.

Ademais, no que se refere a natureza jurídica da alienação fiduciária, há um intenso debate doutrinário, dada a sua complexidade e a multiplicidade de relações jurídicas que encerra. Contudo, prevalece o entendimento de que a alienação fiduciária configura direito real de garantia em coisa própria, uma vez que o fiduciário recebe a titularidade não como forma de apropriação definitiva, mas exclusivamente como instrumento destinado a assegurar o cumprimento da obrigação, isto é, nasce já com a previsão de extinção mediante o adimplemento.

Em síntese, para o devedor fiduciante, a transmissão da propriedade ao credor não tem por finalidade a transferência definitiva do domínio do bem, mas apenas oferecê-lo em garantia. Nessa perspectiva, Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro propõe a nomenclatura 'direito real de reaquisição', por refletir de maneira mais precisa a posição jurídica do fiduciante, que conserva o *jus possidendi*, *utendi* e *fruendi*, podendo inclusive transmitir seus direitos ou vê-los sujeitos à constrição judicial, em razão de seu conteúdo econômico⁶.

Esse direito expectativo, contudo, encontra-se subordinado ao implemento da condição, qual seja, o pagamento integral da dívida. Isso porque, verificada a satisfação da obrigação, o fiduciante adquire o direito à restituição da propriedade plena, mediante a emissão do termo de quitação pelo credor fiduciário, documento hábil a ser averbado na matrícula do imóvel. Não obstante, enquanto pendente a obrigação, o fiduciante não é simples possuidor direto, mas titular de um direito real que lhe assegura a recuperação automática do domínio pleno com o adimplemento.

Sob a perspectiva patrimonial, o imóvel dado em alienação fiduciária integra o patrimônio do credor, podendo, em caso de inadimplemento, ser convertido em dinheiro para satisfação da dívida. Verifica-se, portanto, que diferentemente das garantias tradicionais, o fiduciário não precisa retirar o bem do patrimônio do devedor, pois este já não lhe pertence juridicamente. Foi com o Código Civil de 2002, especialmente após a reforma introduzida pela Lei nº 13.043/2014, que conferiu-se clareza ao art. 1.367⁷ ao afirmar que a propriedade fiduciária se sujeita

⁶ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*. 4 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025, p. 103.

⁷ Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231.

às disposições gerais dos direitos reais de garantia, sem se equiparar à propriedade plena prevista no art. 1.231⁸ do mesmo diploma.

Nesse ponto, cumpre destacar as lições de Melhim Namem Chalhub, o qual sustenta que “o devedor transfere a propriedade do imóvel ao credor, até que a dívida seja paga, resulta claro que essa modalidade de alienação caracteriza-se pela temporariedade e pela transitoriedade”, concluindo que, “sendo a propriedade resolúvel, a propriedade fiduciária tem como traço característico o fato de estar prevista sua extinção no próprio título em que é convencionada sua constituição”.⁹

No mais, a propriedade fiduciária de bens imóveis apresenta características próprias que merecem destaque. Em primeiro lugar, trata-se de um direito real imobiliário, que se constitui mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis e, por essa razão, é oponível *erga omnes*. Ademais, como já analisado, é um instituto jurídico de natureza transitória, uma vez que se extingue com o adimplemento, quando a propriedade plena retorna ao fiduciante, ou se consolida em favor do fiduciário em caso de inadimplemento.

Verifica-se, dentre suas características, que embora o credor figure formalmente como proprietário, seu poder sobre o bem encontra-se limitado, pois o fiduciante mantém a posse direta, assim como os atributos de uso e fruição. Nesse contexto, ressalta-se ainda a acessoriedade da alienação fiduciária, que se vincula sempre a um negócio principal, geralmente um contrato de mútuo, desempenhando unicamente a função de garantia.

Outro traço relevante, ainda, é a exclusividade, de modo que o bem dado em garantia permanece vinculado exclusivamente à obrigação contratada, não podendo satisfazer dívidas de terceiros. Soma-se a isso, a indivisibilidade do gravame, que recai sobre a totalidade do bem até a quitação integral da dívida, sem possibilidade de liberação parcial.

Por fim, diante dos pontos já observados, revela-se a complexidade da relação fiduciária, que envolve múltiplos direitos e obrigações autônomas tanto para o devedor fiduciante quanto para o credor fiduciário, em polos distintos da relação contratual, aspecto que será aprofundado em momento oportuno.

⁸ Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

⁹ CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 207.

2.3 ELEMENTOS ESTRUTURANTES: SUJEITOS, OBJETO E FORMA

De plano, para melhor compreensão da alienação fiduciária, deve-se extrair os pressupostos basilares de sua existência, seus elementos estruturantes: sujeitos, objeto e forma. Nota-se que, a relação jurídica aqui discutida é frequentemente adotada, pela qual o proprietário aliena o imóvel a um adquirente, e este, por sua vez, para viabilizar o pagamento do preço, recorre a uma instituição financeira que lhe concede crédito. Nessa relação, observa-se a configuração simultânea de três contratos típicos: a compra e venda, o mútuo e a alienação fiduciária¹⁰.

Tal conjuntura demonstra a complexidade do negócio, que não se resume a um único vínculo jurídico, mas resulta da sobreposição de três negócios distintos e complementares. Todavia, importa sublinhar que a alienação fiduciária de imóveis não se restringe às hipóteses de aquisição imobiliária. Verifica-se que, embora a Lei nº 9.514/1997 tenha sido concebida originalmente no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário, sua aplicação não se esgota nesse contexto. Admite-se, por exemplo, que o bem gravado já integre, previamente, o patrimônio do devedor.

Sobre o assunto, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou esse entendimento ao admitir a constituição da alienação fiduciária de imóvel como garantia de obrigações desvinculadas. Em relevante precedente, assentou-se que o art. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997¹¹ e o art. 51 da Lei nº 10.931/2004¹² não condicionam a validade da alienação fiduciária ao financiamento do próprio imóvel, permitindo sua utilização como garantia de qualquer obrigação pecuniária, inclusive quando oferecida por terceiro.

¹⁰ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*. 4 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025, p. 155.

¹¹ Art. 22. (...) § 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena: I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do *laudêmio*, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário; II - o direito de uso especial para fins de moradia; III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação; IV - a propriedade superficiária; V - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e a respectiva cessão e promessa de cessão; VI - os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, destinam-se, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste.

¹² Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Constata-se, ainda, que o ordenamento jurídico brasileiro não apresenta qualquer vedação a esse uso, tampouco fundamento para suspender o procedimento extrajudicial regulado pelos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997. Referente à questão, constata-se a Súmula 28 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual “o contrato de alienação fiduciária em garantia pode ter por objeto bem que já integrava o patrimônio do devedor”¹³.

Em complemento, o Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023) consolidou o conteúdo ao estabelecer dois microssistemas próprios de execução extrajudicial da garantia fiduciária: (a) o relativo ao financiamento habitacional, regulado pelo art. 26-A da Lei nº 9.514/1997; e (b) o atinente ao financiamento não habitacional, disciplinado pelo art. 27 do mesmo diploma. Dessa forma, o legislador reafirmou a amplitude da alienação fiduciária, reconhecendo que sua função de garantia ultrapassa em muito o campo restrito das operações imobiliárias anteriores.

2.3.1 Sujeitos

A alienação fiduciária, especialmente na forma imobiliária, envolve duas partes principais: o fiduciante, devedor da obrigação garantida, que transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do bem, devendo ser proprietário do imóvel, com capacidade civil e legitimidade para aliená-lo, geralmente trata-se do adquirente do imóvel que, ao necessitar de financiamento, o oferece em garantia; e o fiduciário, credor que recebe a propriedade fiduciária como garantia do cumprimento da obrigação. Verifica-se, conforme o art. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997¹⁴, que podem figurar como fiduciários pessoas físicas ou jurídicas, independentemente de integrarem o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

Além dessas figuras centrais, podem participar terceiros garantidores, como fiadores e avalistas. Entende-se por fiador aquele que garante a obrigação do devedor principal, respondendo caso este não cumpra a dívida, e possui o direito ao benefício de ordem, salvo renúncia ou estipulação de solidariedade. Já o avalista, por sua vez, é figura típica das garantias cambiais, e responde solidariamente com o

¹³ SÚMULA 28, segunda seção, julgado em 25/09/1991, DJ 08/10/1991, p. 14038.

¹⁴ Art. 22. (...) § 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, [...].

devedor avalizado, sem benefício de ordem, sendo comum em operações lastreadas por cédulas de crédito bancário. Em ambas as posições, os garantidores podem ser chamados ao procedimento extrajudicial em caso de inadimplemento do fiduciante, sendo coobrigados da relação e, se quitarem a dívida, ficam sub-rogados nos direitos do credor fiduciário.

2.3.2 Objeto

Do exame do repertório exposto, verifica-se que o objeto da alienação fiduciária deve possuir valor econômico e ser suscetível de circulação jurídica. No campo imobiliário, satisfatoriamente, compreende-se como objeto tanto o bem imóvel em si quanto determinados direitos reais imobiliários.

Assim, em regra, a alienação fiduciária em garantia tem como objeto o bem imóvel, entendido como o solo e tudo o que a ele se incorpora, de forma natural ou artificial. Tais bens, também denominados bens de raiz, caracterizam-se justamente pela impossibilidade de serem transportados de um local a outro sem que haja destruição ou alteração de sua substância, razão pela qual permanecem fixos e indissociáveis do terreno.

Ato contínuo, o art. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 (com redação dada pela Lei nº 14.711/2023) prevê, em caráter meramente exemplificativo, que podem ser objeto da alienação fiduciária o bem imóvel e, além da propriedade plena: (i) bens enfiteúticos; (ii) o direito de uso especial para fins de moradia; (iii) – o direito real de uso, desde que suscetível de alienação; (iv) a propriedade superficiária; (v) os direitos oriundos da imissão provisória na posse e a respectiva cessão e promessa de cessão; e, (vi) os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, destinam-se, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste.

2.3.3 Forma

A forma é requisito essencial à validade da alienação fiduciária. Em regra, o direito civil admite a liberdade de forma (art. 107, CC), salvo quando a lei expressamente dispuser em sentido diverso. Assim, tratando-se de negócios

jurídicos imobiliários, aplica-se o art. 108 do CC¹⁵, que exige escritura pública para os atos que envolvam direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 salários mínimos.

Todavia, a Lei nº 9.514/1997 flexibilizou essa exigência ao dispor, em seu art. 38¹⁶, que os contratos podem ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública, o que possibilitou maior dinamização nas operações fiduciárias¹⁷. Ainda assim, importante frisar que, independentemente da forma adotada, a constituição do direito real somente se aperfeiçoa com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.245 do Código Civil¹⁸.

Logo, distinguem-se dois elementos: (i) o título formal, isto é, o instrumento que formaliza o negócio (escritura pública ou instrumento particular); e (ii) o título material, que corresponde ao próprio negócio jurídico (ex.: compra e venda, mútuo, alienação fiduciária).

Contudo, embora exista tal flexibilização, o Oficial de Registro de Imóveis deverá observar rigorosamente os princípios registrais, aplicando os mesmos parâmetros utilizados na análise de outros títulos sujeitos a registro, como a escritura pública. Trata-se, assim, de flexibilização restrita à forma, permanecendo inalterados os demais requisitos essenciais dos negócios jurídicos imobiliários.

Nesse sentido, Arnaldo Wald sustentava que “a dispensa da formalidade concernente à escritura pública não é incompatível com os princípios do direito imobiliário e dos registros públicos. E tanto não é que o Decreto-Lei 413/1969, de há muito, já previa a hipoteca cedular, dispensando o instrumento público”¹⁹.

Em consequência, cabe ao registrador exigir, seja por escritura pública, seja por instrumento particular, todas as condições que seriam impostas

¹⁵ Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

¹⁶ Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

¹⁷ Mandado de Segurança n. 39.930. Relator: Min. Gilmar Mendes. j. 13/12/2024.

¹⁸ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

¹⁹ WALD, Arnaldo. Do regime legal da alienação fiduciária de imóveis e sua aplicabilidade em operações de financiamento de bancos de desenvolvimento. Revista de Direito Imobiliário, vol. 51/2001. p. 264

obrigatoriamente, como elementos essenciais previstos no art. 24 da Lei nº 9.514/1997, que dispõe:

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:
I – o valor da dívida, sua estimação ou valor máximo;
II – o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou crédito;
III – a taxa de juros e encargos incidentes;
IV – a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel e a indicação do título e modo de aquisição;
V – a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização do imóvel, exceto em caso de inadimplência;
VI – a indicação, para efeitos de leilão, do valor do imóvel e critérios para sua revisão;
VII – a cláusula relativa aos procedimentos dos arts. 26-A, 27 e 27-A da Lei 9.514/1997.

Veja que, quando da celebração do contrato, as partes deverão observar todos os requisitos do artigo supracitado, sendo a ausência de qualquer deles impeditivo ao ingresso do contrato ao Registro de Imóveis, condição indispensável à eficácia do negócio jurídico fiduciário.

Além desses elementos obrigatórios, admite-se a inclusão de cláusulas adicionais, desde que não contrariem a disciplina legal da propriedade fiduciária. No mais, o prazo de carência previsto no art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514/1997²⁰ também deve constar expressamente no instrumento.

Em síntese, a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis possui estrutura complexa, mas claramente delineada em lei. Os sujeitos podem incluir fiduciante, fiduciário, fiador e avalista; o objeto recai sobre bens imóveis ou direitos reais imobiliários; a forma admite escritura pública ou instrumento particular com efeitos equivalentes, sendo indispensável o registro; e os requisitos encontram-se no art. 24 da Lei nº 9.514/1997, constituindo pressupostos mínimos para a validade e eficácia do contrato.

2.4 DIREITOS E DEVERES DAS PARTES

2.4.1 Direitos do credor fiduciário

²⁰ Art. 26. (...) § 2º O contrato poderá estabelecer o prazo de carência, após o qual será expedida a intimação. § 2º-A Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato de que trata o § 2º deste artigo, este será de 15 (quinze) dias.

Atendendo-se ao que já foi abordado, parte-se que, do registro do contrato, o bem imóvel é destacado do patrimônio do devedor fiduciante, assegurando o cumprimento da obrigação contratada. Trata-se de uma afetação patrimonial, pela qual o imóvel permanece fora do comércio enquanto o contrato estiver vigente, servindo como garantia do crédito. Nessa conjuntura, nos termos do desdobramento da posse previsto na Lei nº 9.514/1997, o credor fiduciário passa a deter a posse indireta do imóvel, podendo cobrar a taxa de ocupação e valer-se dos interditos possessórios para proteger sua esfera jurídica.

Ainda, dentre seus direitos, encontra-se o poder de, diante do inadimplemento do fiduciante, o credor requerer ao Registro de Imóveis competente a averbação da consolidação da propriedade em seu nome, conforme estabelecem os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997. É a partir dessa consolidação que inicia-se o procedimento de execução extrajudicial mediante leilão público, reforçando a segurança do crédito concedido. Ademais, os arts. 26-A, 27 e 27-A²¹ da mesma lei conferem ao credor ou a seu sucessor o direito de reintegração liminar da posse do imóvel, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, sendo concedido ao devedor um prazo de desocupação de sessenta dias.

No mais, enquanto titular do domínio resolúvel, o credor fiduciário também detém ações reais para defesa da propriedade fiduciária, o que lhe permite reivindicar o bem mesmo contra terceiros, preservando seus direitos diante de terceiros interessados. Além disso, nos casos de insolvência do fiduciante, a Lei nº 9.514/1997, em seu art. 32²², assegura ao credor fiduciário o direito de restituição do imóvel dado em garantia, garantindo que o bem permaneça protegido mesmo em face de dificuldades econômicas do devedor.

²¹ 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.

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.

Art. 27-A. Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida, o credor poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.

²² Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Aliás, o credor fiduciário possui ainda a prerrogativa de ceder o crédito decorrente da alienação fiduciária sem necessidade de anuência ou notificação do fiduciante, transferindo ao cessionário todos os direitos e obrigações vinculados à propriedade fiduciária. Por fim, ainda, nos casos em que o imóvel esteja locado a terceiros sem a anuência expressa do credor fiduciário, este poderá denunciar a locação e requerer o despejo do locatário, garantindo a preservação de sua esfera de direitos sobre o bem.

2.4.2 Deveres do credor fiduciário

Por outro lado, enquanto o fiduciante estiver adimplente, o credor fiduciário deve abster-se de interferir na posse do imóvel, respeitando o direito do devedor ao uso e à fruição da coisa, uma vez que sua posse é apenas indireta. Nesse contexto, a atuação do credor deve se limitar à preservação de seus direitos, sem impedir ou dificultar o exercício legítimo da posse direta pelo fiduciante.

Nos termos do art. 25, §§ 1º e 1º-A, da Lei nº 9.514/1997²³, o credor tem o dever de fornecer ao devedor, no prazo de trinta dias a contar da liquidação da dívida, o respectivo termo de quitação, formalizando a extinção da obrigação e garantindo segurança jurídica ao fiduciante. Contudo, em caso de inadimplemento, cabe ao credor fiduciário proceder à alienação do imóvel em leilão público, conforme preceitua o art. 27 da mesma lei²⁴, no prazo de sessenta dias após a consolidação da propriedade em seu nome, vedando-se qualquer pacto comissório ou negociação privada que possa prejudicar a transparência do procedimento.

²³ Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel. § 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.

²⁴ 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.

Por fim, em situações específicas de financiamentos habitacionais, os arts. 26-A, §§ 4º e 5º²⁵, e 27, § 5º-A²⁶, da Lei nº 9.514/1997, estabelecem que, caso não ocorra arrematação no segundo leilão por valor suficiente, a dívida será considerada extinta, cabendo ao credor fornecer a quitação recíproca, encerrando formalmente a relação obrigacional e resguardando os direitos do fiduciante.

2.4.3 Direitos do Devedor Fiduciante

Conforme disposto no art. 23, § 1º, da Lei nº 9.514/1997²⁷, após o devido registro do contrato ocorre o desdobramento da posse, pelo qual o credor fiduciário mantém a posse indireta, enquanto o devedor fiduciante detém a posse direta do imóvel, podendo utilizar e fruir do bem, desde que permaneça adimplente com suas obrigações contratuais, conforme previsto no art. 24, inciso V, da mesma lei²⁸.

Nessa seara, é facultado às partes estipular prazo de carência durante o qual o credor não poderá promover a execução da garantia, permitindo ao devedor reorganizar sua situação financeira. Não havendo o adimplemento, deve o fiduciante ser cientificado acerca da data, horário e local do leilão para que, até a realização do segundo leilão, possa exercer seu direito de preferência em adquirir o imóvel pelo valor da dívida acrescido dos encargos, conforme o art. 27, § 2º-B, da Lei Especial²⁹.

²⁵ Art. 26-A. (...) § 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.

§ 5º A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida.

²⁶ 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.

²⁷ Art. 23. (...) § 1º 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.

²⁸ Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá: (...) V - a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência;

²⁹ Art. 27. (...) § 2º-B Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao

Uma vez quitada a dívida, o fiduciante readquire o domínio pleno do imóvel, nos termos do art. 26, §§ 2º e 2º-A, da Lei nº 9.514/1997³⁰, podendo, ainda, exigir do credor fiduciário a expedição do termo de quitação no prazo de trinta dias, a fim de cancelar o ônus na matrícula do imóvel.

No mais, para garantir o exercício pleno de seus direitos, o devedor deve ser formalmente constituído em mora pelo Oficial de Registro de Imóveis, assegurando ciência da execução extrajudicial, e tendo o direito de purgar a mora em até 15 (quinze) dias da intimação, mediante pagamento, restabelecendo a vigência do contrato, conforme art. 26, § 5º da Lei Especial³¹.

Em situações específicas, o fiduciante pode quitar a dívida mediante dação em pagamento de seus direitos sobre o imóvel, desde que haja consentimento do credor, conforme art. 27 da Lei nº 9.514/1997³². Além disso, a legislação também assegura ao fiduciante a possibilidade de portabilidade da dívida para outra instituição financeira que ofereça melhores condições, conforme o art. 33-A³³, garantindo maior flexibilidade e acesso a condições mais favoráveis. Por fim, os direitos aquisitivos do devedor podem ser caucionados, desde que sejam transmissíveis, conforme prevê o art. 21 do mesmo diploma legal³⁴, permitindo ao fiduciante utilizar suas prerrogativas de forma estratégica e segura.

2.4.4 Deveres do Devedor Fiduciante

Em contrapartida, é dever primordial do fiduciante o adimplemento da obrigação contratada, seja por meio de pagamento direto, seja mediante dação em

fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.

³⁰ Art. 26. (...) § 2º O contrato poderá estabelecer o prazo de carência, após o qual será expedida a intimação.

§ 2º-A Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato de que trata o § 2º deste artigo, este será de 15 (quinze) dias.

³¹ Art. 26. (...) § 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

³² 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.

³³ Art. 33-A. A transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real, de um credor para outro, inclusive sob a forma de sub-rogação, obriga o credor original a emitir documento que ateste, para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, a validade da transferência.

³⁴ Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

pagamento, garantindo a efetividade do contrato e a proteção dos direitos do credor fiduciário. Ademais, nos termos do art. 24, inciso V, da Lei nº 9.514/1997³⁵, o devedor possui a obrigação de conservar o imóvel, uma vez que detém sua posse direta, respondendo por qualquer deterioração que possa comprometer o bem. Nesse mesmo sentido, cabe ao fiduciante arcar com todos os encargos incidentes sobre o imóvel durante a vigência do contrato, conforme dispõe o art. 23, § 2º, da referida lei³⁶.

Contudo, em caso de inadimplemento, o fiduciante deve restituir o imóvel ao credor fiduciário, uma vez que sua posse deixa de ser legítima, preservando-se o direito do credor à execução da garantia. Além disso, nos termos do art. 27, § 7º, da Lei nº 9.514/1997³⁷, o devedor tem o dever de informar ao locatário a existência da alienação fiduciária, em atenção aos princípios da boa-fé objetiva e da transparência contratual. Em determinadas situações, é igualmente obrigatório o pagamento da taxa de ocupação ao credor, mensalmente, conforme estabelece o art. 37-A da mesma lei³⁸, reforçando a compensação pelo uso do imóvel enquanto a obrigação principal não se extingue.

Por fim, importante faz-se reiterar que, a constituição da propriedade fiduciária depende do registro do contrato no Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 1.227 do Código Civil³⁹, sendo esta formalidade essencial para a validade e eficácia da alienação fiduciária, garantindo segurança jurídica às partes envolvidas e conferindo publicidade ao negócio jurídico.

³⁵ Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá: V - a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência;

³⁶ Art. 23. (...) § 2º Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes.

³⁷ Art. 27. (...) § 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

³⁸ Art. 37-A. O fiduciante pagará ao credor fiduciário ou ao seu sucessor, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor de que trata o inciso VI do caput ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitado na posse do imóvel.

³⁹ Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

2.5 SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO

O registro de imóveis, enquanto mecanismo de publicidade jurídica, constitui elemento central para a organização das relações envolvendo bens imóveis. Em perspectiva comparada, observa-se que diversos países, independentemente de seu porte ou estrutura econômica, desenvolvem sistemas registrais e notariais que desempenham funções semelhantes: garantir transparência, conferir autenticidade e proporcionar segurança às transações patrimoniais. No Brasil, o Registro Imobiliário ocupa papel de destaque como veículo de publicidade, assegurando que a circulação de direitos reais seja acompanhada de informações acessíveis e confiáveis. É, no entanto, a publicidade requisito indispensável ao tráfico jurídico.

É reconhecido que a publicidade reforça a confiança social, viabiliza o desenvolvimento do crédito e possibilita a efetividade das transações econômicas. Ora, para que haja aquisição segura da propriedade, torna-se imprescindível a consulta prévia aos assentos registrais, de modo a verificar a titularidade e a eventual existência de ônus ou gravames incidentes sobre o imóvel.

Nesse sentido, o ordenamento jurídico brasileiro adota o sistema de transmissão da propriedade imobiliária por título e modo. Isso significa que o contrato ou negócio jurídico (título) não basta, por si só, para operar a mutação dominial; é necessário o registro do título junto à serventia competente (modo), a fim de que a propriedade seja efetivamente transferida. Dessa forma, o sistema brasileiro tem como princípio basilar o da inscrição, segundo o qual os atos de constituição, transmissão ou extinção de direitos reais somente se aperfeiçoam mediante a devida averbação no Registro de Imóveis. Tal inscrição produz efeitos *ex nunc*, não retroagindo à data da celebração do negócio.

Nessa perspectiva, entende-se que o Registro de Imóveis atua em prol da segurança jurídica, ao consolidar a situação dominial existente e favorecer a circulação de bens e crédito. Aliás, durante o I Congresso Internacional de Direito Registral, foram apontadas como finalidades essenciais do sistema: “consolidar a segurança jurídica; facilitar o tráfico jurídico; facilitar o crédito; e garantir o cumprimento da função social da propriedade”.

Compreende-se, portanto, que a publicidade registral agrega valores fundamentais como informação, confiança e cognoscibilidade, constituindo um

ambiente estável para negócios. Ora, a consulta aos assentamentos fornece ao interessado dados relevantes acerca da titularidade, da extensão dos direitos, das garantias contratuais e das cláusulas incidentes sobre o bem. Justamente essa segurança que propicia um ambiente favorável às contratações, encorajando investidores e particulares a realizar negócios jurídicos, o que gera maior circulação de riquezas e, conseqüentemente, fomenta a economia nacional.

Ademais, o sistema registral contribui para mitigar custos e reduzir a assimetria informacional entre os sujeitos envolvidos nas transações imobiliárias. Ao possibilitar que múltiplos negócios jurídicos incidam sobre um mesmo imóvel com plena transparência, o registro favorece a previsibilidade e a racionalização das relações jurídicas, fortalecendo o princípio da confiança legítima.

Há que se ressaltar, por decorrência lógica, a importância da atividade registral manifesta em sua função preventiva de litígios. Como destaca González⁴⁰, instituições que conferem segurança às transações são cada vez mais reconhecidas como requisito essencial para a estabilidade econômica. Ora, ao proporcionar clareza quanto à titularidade e às condições do imóvel, o registro evita controvérsias futuras, resguardando tanto os contratantes quanto terceiros de boa-fé.

Conforme leciona Sérgio Jacomino⁴¹, no Brasil, o sistema registral tem origem no Decreto n.º 482/1846, cujo propósito inicial consistia em garantir maior segurança ao crédito rural, buscando reduzir os juros cobrados e oferecendo ao credor garantia efetiva. Todavia, embora inovador, o sistema não assegurava proteção plena ao terceiro adquirente de boa-fé, justamente porque a maioria das terras permanecia à margem do registro, limitando os efeitos práticos da publicidade registral.

Durante muito tempo, prevaleceu na doutrina e na jurisprudência a ideia de que o Brasil não havia adotado a fé pública registral. O Código Civil de 2002 reforçou tal posição ao dispor, em seu art. 1.247, parágrafo único⁴², que o

⁴⁰ GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A função econômica dos sistemas registrais. In: RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*. 4 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025, p. 55.

⁴¹ JACOMINO, Sérgio. A importância do registro no desenvolvimento econômico. In: RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*. 4 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025, p. 62.

⁴² Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

cancelamento do registro autorizaria o verdadeiro proprietário a reivindicar o imóvel, ainda que houvesse boa-fé por parte do adquirente. Tal cenário gerava incertezas quanto ao sistema registral, pois não apresenta real confiança aos terceiros que se baseavam na informação ora publicizada.

Esse cenário foi alterado pela Lei n.º 13.097/2015, que, em seu art. 54, § 1º⁴³, reconheceu expressamente a eficácia material do Registro de Imóveis, consolidando a adoção da fé pública registral. Após recente inovação legislativa, aquele que adquire direito real de boa-fé, confiando na informação constante do registro, passa a ser protegido, ainda que posteriormente se constate vício ou nulidade no título. Importa salientar, contudo, que tal fé pública não possui caráter convalidante, os vícios persistem, cabendo ao prejudicado recorrer à via indenizatória.

Em complemento, a Lei n.º 14.711/2023, conhecida como Marco Legal das Garantias, reforçou o papel do sistema registral ao modernizar dispositivos relativos às garantias reais, especialmente a hipoteca e a alienação fiduciária de bens imóveis. Esta última tornou-se reconhecida por sua forte garantia, permitindo inclusive a constituição de mais de uma garantia fiduciária sobre o mesmo imóvel, ampliando as possibilidades de utilização econômica da propriedade.

No mais, em um contexto atual, observa-se que a evolução normativa reflete um movimento mais amplo de desjudicialização, voltado à transferência de determinadas matérias para a esfera extrajudicial. Com o objetivo de promover maior celeridade e eficiência na realização de direitos, aliviando a sobrecarga do Poder Judiciário. Nesse cenário, as serventias extrajudiciais assumem protagonismo, não apenas na consolidação das garantias imobiliárias, mas também em matérias como a usucapião administrativa e a execução extrajudicial de garantias fiduciárias, ambas pautadas na consensualidade e na busca por soluções menos onerosas aos jurisdicionados.

Destaca-se, portanto, que o sistema registral brasileiro consolida-se como instrumento fundamental de segurança jurídica e estímulo ao desenvolvimento econômico, servindo como alicerce tanto para a circulação de bens quanto para a

⁴³ Art. 54. (...) § 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

expansão do crédito imobiliário, em harmonia com os valores constitucionais da função social da propriedade e da livre iniciativa.

3 EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: ASPECTOS PROCEDIMENTAIS E ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

3.1 A FUNÇÃO DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL NO CONTEXTO DA LEI Nº 9.514/1997

Conforme já mencionado, a alienação fiduciária de bens imóveis surgiu com o propósito de conciliar eficiência econômica e proteção jurídica, assegurando maior segurança ao credor e, simultaneamente, garantias ao devedor. Nesse contexto, a execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/1997 insere-se no movimento de desjudicialização e modernização dos mecanismos de tutela do crédito no Brasil, afastando-se da morosidade do processo judicial, sobretudo em um cenário marcado pela sobrecarga do Poder Judiciário.

Vale também reiterar que a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, regulada pela Lei nº 9.514/1997, institui um regime de propriedade resolúvel, no qual o devedor, denominado fiduciante, transfere ao credor fiduciário a titularidade do bem a título de garantia do cumprimento da obrigação. Uma vez adimplida a dívida, extingue-se, automaticamente, a propriedade fiduciária, revertendo-se o imóvel ao patrimônio do devedor. Por outro lado, em caso de inadimplemento, opera-se a consolidação da propriedade no credor, que passa a deter a plena titularidade do bem. Trata-se, portanto, de um mecanismo de execução célere e eficaz, que dispensa a intervenção judicial e atribui ao Oficial do Registro de Imóveis a função de praticar os atos necessários à formalização da reversão ou da consolidação, conforme o caso.

É nesse contexto que verifica-se uma das principais virtudes deste instituto, a possibilidade de excussão extrajudicial da garantia, delineada nos artigos 26 e seguintes da Lei nº 9.514/1997. Tal sistemática não apenas confere agilidade à satisfação do crédito, mas também assegura maior segurança jurídica às partes, uma vez que se trata de procedimento formalmente regulado e de execução administrativa, sob a fiscalização de profissional do direito imparcial.

Nessa esteira, o modelo estudado foi reforçado pela edição da Lei nº 14.711/2023, denominada Marco Legal das Garantias, pois positivou entendimentos já consolidados na jurisprudência, ampliando o alcance da execução extrajudicial. Veja que, a presente norma encerrou questão que era recorrente debate no assunto, ao estabelecer, de forma expressa, que constrições judiciais incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante, como penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades, não impedem a consolidação da propriedade no credor nem a subsequente venda do imóvel para satisfação da dívida, por meio do § 11, no art. 27 da Lei nº 9.514/1997⁴⁴. Tal disposição visa resguardar a eficácia da garantia fiduciária, ao mesmo tempo em que preserva os interesses de eventuais terceiros, já que os titulares de constrições sub-rogam-se no direito do devedor de receber o saldo remanescente do produto da alienação.

Aliás, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem reafirmado esse entendimento. Em recente precedente, proferido sob a égide da Lei nº 14.711/2023, a Corte Superior decidiu que, consolidada a propriedade em favor do credor fiduciário diante do inadimplemento, os direitos aquisitivos do fiduciante deixam de existir, razão pela qual eventuais penhoras ou constrições sobre tais direitos se esvaziam, devendo ser substituídas⁴⁵. De igual modo, o Tribunal já havia afirmado, em julgados anteriores, que a constrição judicial sobre o direito do fiduciante não tem o condão de afastar o exercício dos direitos do credor fiduciário decorrentes do contrato, sob pena de indevida interferência na relação contratual⁴⁶.

Como amplamente reconhecido, a morosidade da Justiça brasileira sempre representou grave obstáculo à satisfação de créditos, impondo prejuízos não apenas aos credores, mas também ao sistema econômico como um todo, já que o risco da inadimplência repercute em maiores custos de transação e encarece o mercado imobiliário. Nesse cenário, a execução extrajudicial foi concebida como resposta institucional à necessidade de efetividade, em consonância com o direito fundamental à razoável duração do processo (art. 5º, LXXVIII, CF). Trata-se de manifestação da desjudicialização da execução, técnica que busca reduzir a

⁴⁴ Art. 27. (...) § 11. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia.

⁴⁵ REsp 1.835.431/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, 3ª Turma, j. 19/3/2024.

⁴⁶ REsp 1.697.645/MG, Rel. Min. Og Fernandes, 2ª Turma, j. 25/4/2018.

intervenção do juiz, sem, contudo, afastar por completo a tutela jurisdicional, sempre disponível em caso de lesão ou ameaça a direito.

Apesar da clareza do texto legal e da posição do Superior Tribunal de Justiça, ainda se verificam decisões que, equivocadamente, redirecionam constrições decretadas contra o devedor fiduciante para a esfera patrimonial do credor fiduciário. Nota-se, assim, que questões como essas acabam por interromper a execução extrajudicial da garantia, gerando prolongadas diligências judiciais, o que onera desnecessariamente ambas as partes e compromete a eficiência do sistema.

Embora dotado de grande eficiência, o procedimento extrajudicial não é isento de controvérsias, pelo contrário. Por ora, repercutem debates acerca de sua constitucionalidade, bem como quanto a aspectos específicos de cada etapa procedimental, que diariamente geram repercussões jurídicas relevantes. A despeito disso, a doutrina tem visto o momento como uma experiência brasileira que evidencia um avanço significativo em direção à modernização dos mecanismos de satisfação de créditos imobiliários, combinando a tradição da execução hipotecária prevista no Decreto-Lei nº 70/1966 com a sistemática inovadora da alienação fiduciária de imóveis⁴⁷.

Em síntese, a execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/1997 representa um instrumento eficiente de realização da garantia fiduciária, alicerçado na lógica da propriedade resolúvel e na busca pela efetividade das obrigações assumidas. Em outras palavras, trata-se de uma estrutura normativa que equilibra os direitos do credor, ao possibilitar a rápida recuperação do crédito, e os do devedor e de terceiros, ao assegurar mecanismos de proteção patrimonial e sub-rogação em eventual saldo da venda. E, ainda que alvo de críticas, constitui um marco relevante da tendência contemporânea de desjudicialização e racionalização do processo executivo no Brasil.

3.2 PROCEDIMENTO PARA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

⁴⁷ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*. 4 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025, p. 647.

Conforme amplamente abordado em capítulos precedentes, a alienação fiduciária de bens imóveis apresenta peculiaridades que a distinguem das garantias tradicionais, especialmente por atribuir ao credor fiduciário uma propriedade resolúvel, vinculada ao cumprimento da obrigação contratada. Desde a celebração do contrato, o fiduciário torna-se titular da propriedade resolúvel do imóvel, enquanto o devedor fiduciante conserva a posse direta e o direito de readquirir o domínio pleno mediante a quitação da dívida. Nas palavras de Melhim Namem Chalhub (2023):

“A propriedade fiduciária é uma propriedade resolúvel com características especiais, de modo que, realizada a condição (pagamento) que opera sua extinção, o bem reverterá ao patrimônio do fiduciante (devedor), não ocorrendo a condição resolutiva, a propriedade, que já se encontra no patrimônio do fiduciário (credor), com as restrições próprias da resolubilidade, nele permanecerá, agora consolidada como propriedade plena.”⁴⁸

Esse caráter resolúvel explica a dinâmica dos efeitos da adimplência e da inadimplência, os quais fundamentam a lógica do procedimento especial do instituto. Nessa esteira, para melhor compreensão das minúcias do procedimento do instituto, é pertinente destacar alguns desdobramentos prévios.

Isso porque, após as formalidades da instituição do instituto, dentre as situações fáticas que podem ocorrer, o curso ideal é o fiduciante cumprir integralmente com a obrigação pactuada. Nessa perspectiva, o art. 25 da Lei nº 9.514/1997 determina que a propriedade plena retorne ao seu patrimônio, extinguindo-se automaticamente a garantia fiduciária. Para isso, a fim de viabilizar a formalização desse retorno, o § 1º do mesmo dispositivo impõe ao credor fiduciário o dever de fornecer, em até 30 (trinta) dias contados da liquidação da dívida, o termo de quitação. De posse do termo, o fiduciante poderá requerer a averbação no Registro de Imóveis, providência que, nos termos do § 2º do art. 25, cancela a propriedade fiduciária e restabelece o domínio pleno⁴⁹.

⁴⁸ CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 240.

⁴⁹ 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.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Trata-se de procedimento simples e coerente com a natureza da propriedade resolúvel, pois, como sublinha a doutrina, tanto a reversão da propriedade ao devedor-fiduciante quanto a consolidação da titularidade plena no credor constituem efeitos automáticos da condição resolutiva⁵⁰. Assim, ao registrador cabe apenas anotar o acontecimento na matrícula, conferindo publicidade ao fato jurídico. Em outras palavras, o cancelamento ou a consolidação independem de intervenção judicial, sendo atos que decorrem da própria estrutura normativa da alienação fiduciária.

Em outro cenário, na hipótese de inadimplemento, o procedimento segue caminho diverso. O art. 26 da Lei nº 9.514/1997⁵¹ disciplina que, constituído o fiduciante em mora e não havendo purgação no prazo legal, o credor poderá requerer ao Oficial do Registro de Imóveis a averbação da consolidação da propriedade em seu nome. Nessa etapa, ocorre a conversão da propriedade resolúvel em plena, permitindo ao fiduciário prosseguir com a realização da garantia. De acordo com Melhim Chalhub, “a consolidação dá início ao procedimento de realização da garantia, converte em propriedade plena a propriedade resolúvel que já se encontrava no patrimônio do credor fiduciário”⁵².

Em termos práticos, enquanto subsiste o crédito, o fiduciante conserva a posse direta e a expectativa de readquirir a propriedade plena assim que quitar a dívida. Inversamente, o inadimplemento conduz à consolidação da propriedade no patrimônio do fiduciário, convertendo em definitivo aquilo que, inicialmente, era mera titularidade resolúvel. Essa lógica estrutural explica a sistemática procedimental prevista na Lei n.º 9.514/1997, cujos efeitos se operam, em regra, de forma automática e por via extrajudicial, mediante assento no registro imobiliário.

3.2.1 Notificação

⁵⁰ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*. 4 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025, p. 687; e, CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 241.

⁵¹ Art. 26. 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.

⁵² CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 242.

Sob esse cenário, vencida a obrigação sem que haja o seu pagamento, a lei disciplina o rito da execução extrajudicial. Inicialmente, o art. 26 da Lei nº 9.514 prevê ao credor fiduciário o dever de promover a intimação do devedor ou, quando for o caso, do terceiro fiduciante, de seu representante ou procurador, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, purgue a mora, pagando as prestações vencidas e as vincendas até a data do pagamento. Para intimação, encaminha-se o demonstrativo do débito, no qual juntam-se juros convencionais, penalidades, encargos contratuais e legais, tributos, contribuições condominiais e as despesas de cobrança e intimação, conforme a própria lei expressa. Aliás, sobre o assunto, importa reiterar que o prazo legal de 15 (quinze) dias pode ser substituído por cláusula contratual de carência⁵³.

Por conseguinte, a fim de tornar procedimento mais claro e seguro, a Lei nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias) aperfeiçoou a disciplina do art. 26, em especial, ao explicitar formas alternativas de intimação e a necessidade de cientificação pessoal do devedor, além de autorizar que a intimação seja promovida, por solicitação do oficial do registro, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca ou pelo correio com Aviso de Recebimento, aplicando-se, no que couber, regras da Lei de Registros Públicos. Diante do exposto, após a cientificação, abrem-se dois caminhos possíveis: (i) a purgação da mora, com o convalidamento do contrato; ou (ii) a não purgação, ocasião em que a propriedade se consolida em nome do fiduciário e se inicia o procedimento de realização da garantia.

Antes de se deflagrar a execução extrajudicial, impõe-se a observância, em caráter essencial, da constituição registral da garantia fiduciária perante o cartório de registro de imóveis, mediante a devida inscrição na matrícula do bem, em conformidade com a disciplina estabelecida pela Lei nº 6.015/1973⁵⁴. Ora, ao encontro do já foi abordado, no Brasil, a efetividade da transmissão encontra-se no título e modo, portanto, a ausência desse registro inviabiliza o desencadeamento do procedimento executivo extrajudicial, ainda que o contrato produza efeitos

⁵³ Art. 26. (...) § 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

⁵⁴ Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. I - o registro: 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997)

obrigacionais entre as partes e possa ser objeto de execução judicial. Assim, realizado o registro constitutivo, uma vez caracterizada a mora do devedor e transcorrido o prazo de carência legal, legitima-se a iniciativa do credor para a instauração da execução extrajudicial.

No plano prático, o início do procedimento suscita pequena controvérsia doutrinária e registral. Há quem considere o requerimento inicial do credor ao Ofício Predial solicitando a intimação como o verdadeiro “marco zero” do procedimento, porquanto a prenotação desse pedido instala relação jurídico-processual específica e gera efeitos pelas já referidas legislações. Contudo, há também entendimento no sentido de que a fase preliminar de intimação apenas antecede a execução propriamente dita, que se efetiva com o requerimento de consolidação pelo fiduciário.

Isto posto, ao qualificar o requerimento apresentado pelo credor, o Oficial do Registro de Imóveis realiza exame formal dos documentos e circunstâncias apresentados. Entre os elementos essenciais a serem observados, Moacyr Ribeiro elenca, sem pormenores, os seguintes: a existência de garantia por alienação fiduciária; o decurso do prazo de carência, legal ou contratual; a legitimidade do requerente como credor ou seu representante; a identidade do devedor fiduciante como o alienante do imóvel; a existência de eventual título contraditório na serventia; a correspondência entre a dívida indicada e aquela constante do registro; a demonstração de demonstrativo de débito regular; a eventual presença de terceiro garantidor e se este foi devidamente notificado; a existência de outras garantias, com a devida intimação de fiador ou avalista; a inclusão, no requerimento, de todas as informações essenciais (local, endereço, horário, forma e prazo de pagamento); e, por fim, o reconhecimento de firma ou a formulação do pedido por instituição financeira autorizada⁵⁵.

Conforme o autor, ausentes quaisquer desses elementos, o pedido deve ser qualificado negativamente, com a expedição de nota de exigência fundamentada. Contudo, cumpre enfatizar que não compete ao Registrador adentrar no mérito dos valores apontados, sua verificação limita-se à formalidade do demonstrativo, de modo que eventual controvérsia sobre a quantia caberá ao Poder Judiciário.

⁵⁵ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*. 4 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025, p. 662-664.

Como anteriormente abordado, o Marco Legal das Garantias também aprimorou as hipóteses previstas para intimação do devedor, a qual poderá processar-se por três vias principais: (i) pelo Oficial do Registro de Imóveis que processa a execução; (ii) por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca onde está situado o imóvel ou do domicílio do intimando; ou (iii) pelos Correios, com Aviso de Recebimento⁵⁶. Em termos interpretativos, cabe ao Registrador a escolha da forma adequada de intimação, salvo quando as partes, em contrato, tenham pactuado expressamente a forma a ser utilizada. Em qualquer caso, o delegatário deve atuar com especial cautela, dada a potencial gravidade do ato para o devedor, zelando para que a intimação se efetive de fato e não reste frustrada por falhas formais.

No âmbito jurisdicional, tem-se assegurado não apenas a regularidade do procedimento extrajudicial, mas também a validade dos atos praticados, desde que comprovada a ciência inequívoca da parte interessada. A exemplo, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que a ausência de intimação pessoal não implica, por si só, a nulidade do leilão, quando demonstrado que o devedor teve efetivo conhecimento dos atos praticados. Ao contrário, a decretação de nulidade somente se justifica quando verificado vício substancial e comprovado, capaz de comprometer, de modo concreto, as garantias do contraditório e da ampla defesa⁵⁷.

Nesse sentido, também, recente decisão da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, proferida no REsp nº 2.183.860/DF, trouxe significativa inflexão no tratamento da notificação do devedor fiduciante, ao reconhecer a validade da notificação eletrônica como meio idôneo de cientificação da mora⁵⁸. Constata-se que a Corte, sob o argumento de modernização e eficiência procedimental, admitiu que o credor fiduciário utilize meios digitais para promover a comunicação do inadimplemento, entendimento que se harmoniza com a expansão das ferramentas

⁵⁶ Art. 26. (...) § 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).

⁵⁷ AgInt AREsp 1.897.413/SP, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, 4ª Turma, j. 27/6/2022.

⁵⁸ REsp 2.183.860/DF, Rel. Min. Marco Buzzi, 2ª Seção, j. 28 ago. 2024.

eletrônicas de notificação, mas que, por outro lado, desafia a segurança jurídica consolidada em torno da exigência de intimação pessoal ou via postal com aviso de recebimento.

Ao analisar os contornos práticos da execução extrajudicial, bem como os estudos e entendimentos doutrinários sobre a matéria, vislumbra-se que essa notificação exclusivamente eletrônica pode comprometer o efetivo exercício do contraditório e da ampla defesa, sobretudo em situações em que o devedor se encontra em condição de vulnerabilidade digital ou social. Nesse sentido, importa alertar para o risco de que falhas técnicas, ausência de confirmação de leitura ou simples desatualização de contato eletrônico resultem em perda da moradia sem ciência inequívoca do ato, o que configuraria violação direta ao princípio da dignidade da pessoa humana e ao direito fundamental à moradia. Desse modo, embora o precedente do Superior Tribunal de Justiça aponte para uma flexibilização procedimental, o tema ainda exige maior prudência interpretativa, de modo a equilibrar a celeridade executiva com a proteção substancial do devedor fiduciante.

Em consonância com a orientação delineada na decisão, ainda que de forma não expressa, Moacyr Ribeiro afirma que a intimação “nada mais é do que uma ficção jurídica, pois, em essência, a mora do devedor fiduciante está caracterizada desde o momento em que não honrou o pagamento de uma das prestações pactuadas”. Nesse sentido, complementa sua afirmação reconhecendo que “a exigência da intimação do devedor fiduciante está mais ligada ao espírito procedimental de tratar-se do primeiro ato da execução da garantia do que propriamente com as configurações do direito material”⁵⁹.

Ainda no que tange à notificação, a legislação recente também distribuiu responsabilidades adicionais ao devedor, a Lei nº 14.711/2023 positivou a incumbência do devedor de comunicar ao credor eventual alteração de domicílio, de forma a evitar que o inadimplemento seja aproveitado em detrimento da sua própria omissão. Assim, o devedor que não atualizar seu endereço não poderá, posteriormente, alegar nulidade da intimação por sua culpa na ausência de

⁵⁹ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*. 4 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025, p. 653.

localização, medida que visa coibir a torpeza e conferir previsibilidade procedimental⁶⁰.

Outrossim, quando o devedor não é localizado nos endereços indicados, o Registrador deve promover diligências razoáveis, incluindo tentativa de intimação no endereço do imóvel dado em garantia, e, havendo notícia de mudança de domicílio, comunicar ao credor, por nota de exigência fundamentada, a necessidade de diligências complementares, sob pena de arquivamento do procedimento. Ainda, caso o intimando receber o notificador e se recusar a assinar o recebimento, o serventário poderá certificar o fato, agindo com a fé pública que lhe é inerente, e prosseguir com a formalização da intimação. Em situações mais complexas, nas quais o intimando seja localizado mas se recuse a receber o ato ou esteja aparentemente ocultando-se, a lei passou a admitir formas de intimação ficta: a intimação por hora certa e a intimação por edital.

Sobre o tema ainda, a previsão da intimação por hora certa foi introduzida pela Lei nº 13.465/2017, por meio do art. 26, § 3º-A, da Lei nº 9.514/1997⁶¹, que condicionou sua utilização a prévias tentativas frustradas de localização (duas tentativas) e à suspeita de ocultação, determinando a intimação de pessoa da família ou vizinho de que o oficial retornará ao imóvel no dia útil seguinte para efetuar a diligência em hora designada, aplicando-se subsidiariamente dispositivos do Código de Processo Civil. Por sua vez, a intimação editalícia caberá quando o intimando estiver em local ignorado, incerto ou inacessível, devendo o edital ser publicado por três dias em jornal de maior circulação local, ou em jornal de comarca de fácil acesso, na falta de imprensa diária local, sendo contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação.

Nessa esteira, ainda, a Lei nº 14.711/2023 cuidou de delimitar juridicamente o que se considera lugar inacessível, sendo: (i) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa

⁶⁰ Art. 26. (...) § 4º-A É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio.

⁶¹ Art. 26. (...) § 4º Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

encarregada pela intimação; ou (ii) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação. Além disso, estabelece, também, a presunção de local ignorado, sendo aquele no qual o devedor não for encontrado nem no imóvel nem no último endereço fornecido, impondo, quando houver contato eletrônico no contrato, o envio prévio da intimação por essa via com antecedência mínima de quinze dias antes da intimação editalícia⁶².

Por conseguinte, conquanto o devedor possa apresentar objeções ao demonstrativo do débito no curso do procedimento extrajudicial, suscitando questões de fato e de direito que reputa capazes de obstar a realização da garantia, tal ambiente processual revela-se exíguo para a produção de prova e para a cognição de matérias controvertidas. Assim, cabe ao Registrador registrar formalmente a ocorrência e remeter a controvérsia ao juízo competente, não procedendo à análise de mérito no âmbito administrativo. Dentre as objeções, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça pacificou que a teoria do adimplemento substancial não encontra aplicação na garantia fiduciária, ainda que exista adimplemento substancial, isso apenas impede a resolução do contrato, não obstando a cobrança da dívida e a execução das garantias disponíveis⁶³.

3.2.2 Consolidação da propriedade

Decorridos os prazos legais de intimação, duas hipóteses permanecem possíveis. Caso o devedor purgar a mora, o Oficial do Registro de Imóveis fornecerá recibo e, no prazo de três dias, comunicará o fato ao credor fiduciário para a recepção das importâncias na serventia ou procederá à transferência ao fiduciário, conforme o caso. Nesse cenário, convalesce o contrato e restabelece-se o *status* jurídico anterior, com a propriedade permanecendo na esfera resolúvel do credor. Caso, porém, a mora não for purgada no decurso do prazo, o Oficial formaliza a ocorrência nos autos do procedimento e, decorrido novo lapso de 15 (quinze) dias

⁶² Art. 26. (...) § 4º-B Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação editalícia.

⁶³ REsp 1.622.555/MG, Rel. Min. Marco Aurélio Belizze, 2ª Seção, j. 22/2/2017.

após a concretização da intimação sem purgação, o credor poderá requerer a averbação da consolidação da propriedade na matrícula do imóvel, mediante apresentação de prova do pagamento pelo fiduciário do imposto de transmissão inter vivos (ITBI) e, quando couber, do laudêmio⁶⁴.

Sobre a questão, é importante ressaltar que a Lei nº 13.465/2017 conferiu tratamento específico ao financiamento habitacional, ao incluir o § 1º ao art. 26-A da Lei nº 9.514/1997⁶⁵. Esse dispositivo estabelece um prazo suplementar de 30 (trinta) dias para que o devedor quite a dívida diretamente com o credor fiduciário, após a intimação extrajudicial. Assim, o devedor passa a dispor, no total, de até 45 (quarenta e cinco) dias antes que a propriedade possa ser consolidada em favor do fiduciário, sendo somente após o decorrer desse prazo que se admite a averbação da consolidação no registro competente.

Nesse ponto, o entendimento institucional acerca dos financiamentos habitacionais passou por relevante evolução, ao reconhecer-se que o devedor fiduciário dispõe do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias para purgar o débito notificado. Trata-se de recente deliberação do Conselho Nacional de Justiça, proferida em pedido de providências dirigido aos cartórios de registro de imóveis, que passou a exigir das intimações extrajudiciais a menção expressa a essa possibilidade ampliada de purgação da mora, sob pena de violação ao direito do mutuário.

Nota-se que a deliberação, longe de constituir mera medida simbólica, impõe aos registradores e credores fiduciários o dever de observância da diretriz protetiva, sob pena de nulidade da comunicação e invalidação dos atos expropriatórios subsequentes, especialmente porque a disposição legal vinha sendo, até então, frequentemente desconsiderada na prática.

Adiante, ao se analisar a aplicação prática do tema, constata-se que é recorrente a tentativa de retorno ao *status quo ante* por parte de devedores e

⁶⁴ Art. 26. (...) § 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária. § 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação. § 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

⁶⁵ Art. 26-A. (...) § 1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.

terceiros interessados, por meio de requerimentos administrativos que visam ao cancelamento da averbação da consolidação da propriedade, especialmente em decorrência de acordos celebrados após sua formalização.

Contudo, tal pretensão revela-se ineficaz. Isso porque, conforme já exposto, a consolidação configura efeito automático do inadimplemento, desde que observadas as formalidades legais e procedimentais exigidas. Trata-se de uma modificação patrimonial de natureza real, que não pode ser desconstituída retroativamente por mera manifestação de vontade das partes perante o registrador.

À vista disso, a restauração plena do vínculo obrigacional exigirá a celebração de novo negócio jurídico, devidamente registrado e submetido às formalidades legais pertinentes. Nessa linha, a jurisprudência passou a admitir a possibilidade de purgação da mora mesmo após a averbação da consolidação, desde que formalizado novo negócio jurídico que restabeleça a situação anterior, ou seja, o mero cancelamento registral não é suficiente⁶⁶.

Nesse sentido, a Lei nº 13.465/2017 consolidou essa opção ao incluir, no art. 27, § 2º-B, da Lei 9.514/1997⁶⁷, o direito de preferência do fiduciante, no qual após a averbação da consolidação e até a realização do segundo leilão, o antigo fiduciante pode readquirir o imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida, acrescido das despesas, prêmios de seguro, encargos legais, tributos (inclusive ITBI e laudêmio, se cabíveis) e das despesas inerentes à cobrança e ao leilão, cabendo-lhe também o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição, inclusive custas e emolumentos. Assegura-se, assim, uma via de preservação da titularidade ao devedor que disponha de meios para recompor sua situação, mediante novo negócio jurídico.

⁶⁶ Agravo de Instrumento n. 5031709-06.2024.4.03.0000/SP, Rel. Des. David Diniz Dantas, 1ª Turma do TRF3, j. 25/06/2025.

⁶⁷ Art. 27. (...) § 2º-B Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.

3.2.3 Leilões

Consolidada a propriedade, inicia-se o procedimento de realização da garantia por leilão. Conforme dispõe a Lei nº 9.514/1997, é dever do fiduciário a promoção de, pelo menos, dois leilões públicos. Nesse sentido, em regra, o credor fiduciário deverá promover o primeiro leilão no prazo previsto no *caput* do art. 27⁶⁸, de 60 (sessenta) dias, contados da data da inscrição da averbação de consolidação na matrícula do imóvel. Caso haja arrematante, em qualquer dos leilões, e o produto da venda for suficiente para quitar o débito e encargos, o credor satisfaz seu crédito e eventual sobra é restituída ao devedor. Contudo, caso o leilão restar frustrado, realiza-se o segundo leilão no prazo de 15 (quinze) dias subsequentes. Ressalta-se, nesse sentido, a observância das exceções já trazidas, como o prazo dos financiamentos habitacionais ou a preferência de “reaquisição” do devedor.

No âmbito da execução extrajudicial da garantia fiduciária, uma das providências mais relevantes atribuídas ao credor consiste em assegurar a efetiva cientificação do devedor acerca da realização dos leilões, especialmente quanto às respectivas datas, horários e locais. Tal exigência, ausente na redação original da Lei nº 9.514/1997, foi posteriormente introduzida pela Lei nº 13.465/2017, em reforço à proteção do fiduciante. Na esfera jurisdicional, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, nos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Ao mesmo tempo, há jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, caso demonstrada a ciência inequívoca da parte⁶⁹.

No que se refere ao valor mínimo do primeiro leilão, estabelece o art. 27, § 1º, da Lei nº 9.514/1997⁷⁰ que o primeiro leilão deve ser realizado utilizando-se como valor mínimo aquele indicado no contrato para fins de leilão. Em complemento, o

⁶⁸ 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.

⁶⁹ AgInt no AREsp 1.897.413/SP, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, 4ª Turma, j. 27/6/2022.

⁷⁰ Art. 27. (...) § 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

Enunciado 567 do Conselho da Justiça Federal fixou que, “a avaliação do imóvel para efeito do leilão previsto no § 1º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 deve contemplar o maior valor entre a avaliação efetuada pelo município para cálculo do imposto de transmissão inter vivos (ITBI) devido para a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e o critério fixado contratualmente.”

Nessa esteira, na ausência de lance que atinja o patamar do primeiro leilão, deverá realizar-se o segundo leilão. Aliás, a Lei nº 14.711/2023 trouxe sensível distinção para o segundo leilão, mais uma vez para os financiamentos habitacionais, neste caso, será aceito o maior lance oferecido desde que igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, acrescido das despesas, emolumentos cartorários, prêmios de seguro, encargos legais e contribuições condominiais. Contudo, se, no segundo leilão, não houver lance que atenda ao referencial mínimo, o saldo da dívida será considerado extinto, com recíproca quitação entre as partes, hipótese em que o credor fica investido da livre disponibilidade do bem⁷¹.

Em contrapartida, ao tratar dos financiamentos não habitacionais, o legislador manteve patamar diferenciado, em caso de segundo leilão admite-se um piso principal, correspondente ao valor da dívida acrescido de encargos e despesas, e um piso subsidiário, lance que represente, ao menos, metade do valor de avaliação do bem, que o credor poderá aceitar a seu exclusivo critério, nos termos do art. 27, § 2º, da Lei 9.514/1997⁷². Se qualquer dos leilões resultar positivo, lavra-se o auto de arrematação pelo leiloeiro oficial, que será averbado na matrícula do imóvel, e efetiva-se, então, a transmissão ao arrematante por meio do contrato de compra e venda e do posterior registro. Contudo, se o segundo leilão restar negativo

⁷¹ Art. 26-A. (...) § 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. § 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. § 5º A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida.

⁷² Art. 27. (...) § 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

e não houver arrematação, a consequência, para além da possibilidade de livre alienação pelo credor, é a extinção automática da dívida, com benefício mútuo, o devedor fica livre da obrigação e o credor fica desonerado do encargo de realização dos leilões.

Em face do silêncio da lei quanto à publicidade do resultado negativo dos leilões, consolidou-se, por força da doutrina e da jurisprudência, a necessidade de averbação dos leilões negativos na matrícula, como forma de tornar público que o fiduciário cumpriu o encargo legal de realização dos leilões e que, por conseguinte, detém agora a disponibilidade plena do imóvel. À vista disso, o Enunciado 511 do Conselho da Justiça Federal e o Enunciado 15 das Jornadas de Direito Notarial e Registral do CJP orientam nesse sentido, dispondo que do leilão, mesmo que negativo, será lavrada ata que poderá ser averbada no registro de imóveis competente, viabilizando a publicidade e a concentração dos atos na matrícula, conforme os princípios registrais.

Nesse âmbito, analisa-se outra consequência prática do leilão em relação à natureza do financiamento. Nota-se, nos financiamentos habitacionais, a clara proteção do devedor, no sentido de que, se houver arrematação a preço inferior à dívida, a lei prevê a extinção do débito, com quitações recíprocas, e a devolução de eventual excedente ao fiduciante, conforme art. 26-A, § 4º, da Lei nº 9.514/1997⁷³. No entanto, nos termos do art. 27, § 5º-A, do mesmo diploma legal⁷⁴, para operações não habitacionais, a legislação recente introduziu a possibilidade de o credor cobrar eventual saldo remanescente por meio de ação executiva e de excussão de outras garantias.

Historicamente, o perdão da dívida quando o segundo leilão resta infrutífero foi concebido em atenção à natureza social do crédito habitacional. No entanto, a extensão da alienação fiduciária a operações em geral pela Lei nº 10.931/2004, na forma do seu art. 51⁷⁵, resultou na aplicação desse benefício também em operações

⁷³ Art. 26-A. (...) § 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.

⁷⁴ 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.

⁷⁵ Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de

empresariais, criando, segundo críticos como Melhim, uma incongruência normativa⁷⁶. Assim, o perdão da dívida, que seria excepcional, passou a operar como regra em diversas operações de crédito. Para corrigir essa distorção, Melhim sugere a “simples alteração dos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei 9.514, para adequá-los ao sistema, restringindo sua incidência aos financiamentos habitacionais e ao autofinanciamento regulado pela Lei 11.795/2008, sujeitando-se às operações de crédito em geral à regra no artigo 586 e 1.514/1994”, ou seja, submetendo as demais operações às regras gerais de responsabilidade patrimonial previstas no Código Civil.

Pelo exposto, o procedimento de consolidação da propriedade previsto na Lei nº 9.514/1997, e aprimorado pelas Leis nº 13.465/2017 e nº 14.711/2023, estabelece uma estrutura rígida para a retomada do imóvel pelo credor fiduciário em caso de inadimplemento. É evidente a tentativa do modelo em buscar equilibrar a rapidez na recuperação do crédito, essencial ao funcionamento do mercado imobiliário e financeiro, com garantias mínimas ao devedor e a terceiros. Nesse cenário, o sistema vem se consolidando de forma a garantir maior segurança jurídica nas operações, ainda que persistam desafios interpretativos e controvérsias práticas que demandam constante atualização legislativa e jurisprudencial.

3.3 CONSTITUCIONALIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL: TEMA 982 DO STF

Conforme já referenciado, é comum no âmbito da execução extrajudicial da propriedade fiduciária, tal como disciplinada pela Lei nº 9.514/1997, intenso debate doutrinário e jurisprudencial, sobretudo quanto à sua compatibilidade com os direitos e garantias constitucionais. Importa assinalar, desde logo, que tal modalidade executiva não exclui a intervenção judicial quando necessária, pois, conforme se observa, é prerrogativa de qualquer das partes buscar o Poder Judiciário em caso de lesão ou ameaça de lesão a direito.

contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

⁷⁶ CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 250.

Assim sendo, é evidente que o modelo previsto na Lei nº 9.514/1997 revela-se ajustado ao que se propõe, conferindo celeridade e efetividade à satisfação do crédito diante da inadimplência do devedor. Observa-se que, além de proteger os interesses do credor fiduciário, esse modelo tende a produzir efeitos econômicos relevantes, tais como o incentivo ao aumento do volume de recursos disponíveis no mercado e a consequente redução das taxas de juros praticadas.

Por sorte, e de modo a dar maior confiabilidade à prática do instituto, a constitucionalidade do procedimento foi amplamente reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Tema 982 da Repercussão Geral, ocasião em que restou firmada a seguinte tese: “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”. Nessa linha, a Corte Suprema consolidou a compreensão de que não há violação ao devido processo legal, nem afronta à ampla defesa ou ao contraditório, uma vez que o procedimento encontra-se integralmente regulamentado pela legislação de regência e não é conduzido unilateralmente pelo credor, mas sob a supervisão de autoridade registral imparcial e tecnicamente habilitada.

O Supremo Tribunal Federal ressaltou, ainda, que a execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/1997 guarda consonância com a tendência moderna de desjudicialização e com a necessidade de simplificação procedimental. Relembrou-se, inclusive, que em contexto análogo já havia sido reconhecida a recepção do Decreto-Lei nº 70/1966 pela Constituição Federal de 1988, admitindo-se a execução extrajudicial da garantia hipotecária. Esse entendimento foi consolidado no Tema 249 da Repercussão Geral⁷⁷, em que se decidiu pela plena constitucionalidade daquele diploma legal. Tal precedente serviu de parâmetro direto para a análise do Tema 982, reforçando a legitimidade do instituto da execução extrajudicial na seara imobiliária.

Outro ponto de relevo destacado pela Corte foi a inexistência de ofensa ao princípio da inafastabilidade da jurisdição (art. 5º, XXXV, da CF/1988) e ao princípio do juiz natural (art. 5º, LIII, da CF/1988). Isso porque, em nenhuma hipótese, as partes ficam privadas do direito de submeter ao Poder Judiciário eventuais

⁷⁷ RE 627.106/PR, Rel. Min. Dias Toffoli, Plenário, j. 8/4/2021.

ilegalidades verificadas no curso do procedimento. Também não há afronta ao devido processo legal, ao contraditório e à ampla defesa (art. 5º, LIV e LV, da CF/1988), tendo em vista que se trata de procedimento estruturado normativamente, dotado de etapas claras e garantias mínimas necessárias à preservação do equilíbrio entre credor e devedor.

Vale frisar que a questão da constitucionalidade da execução extrajudicial envolve, para além de aspectos jurídicos, um debate de natureza econômica e social. Como salientado no acórdão, a regulação promovida pela Lei nº 9.514/1997 representa um modelo adequado do ponto de vista constitucional, pois busca equilibrar os riscos assumidos pelas instituições financeiras com a proteção dos direitos fundamentais do devedor. Além disso, alinha-se ao referencial teórico da Análise Econômica do Direito, na medida em que privilegia soluções que contribuem para a eficiência do mercado de crédito, fortalecem o sistema registral e reduzem custos de transação.

Nesse contexto, a decisão do Supremo Tribunal Federal no Tema 982 deve ser compreendida como marco fundamental para a consolidação da segurança jurídica no setor imobiliário. Ora, ao reconhecer a legitimidade da execução extrajudicial, o Tribunal reafirmou a importância de um sistema registral forte, conduzido por profissionais imparciais e preparados, aptos a assegurar um procedimento célere, eficiente e compatível com os direitos fundamentais. Nota-se que se trata de um modelo executivo eficaz para a recuperação do crédito imobiliário, o qual repercute diretamente no desenvolvimento econômico do país, estimulando a circulação de riquezas, a redução das taxas de juros e, sobretudo, o acesso da população a uma moradia digna.

3.4 RESCISÃO DO CONTRATO: TEMA 1.095 DO STJ

Outra relevante discussão no âmbito da alienação fiduciária de imóveis, é a problemática acerca da rescisão de contratos de compra e venda de imóveis, quando acompanhados de pacto de alienação fiduciária em garantia. Vê-se que, a

Lei nº 9.514/1997, especialmente em seus artigos 26-A, § 4º, e 27, § 5º⁷⁸, prevê hipóteses próprias e específicas para o inadimplemento do devedor fiduciante, distintas daquelas contempladas pelo Código de Defesa do Consumidor. Verifica-se que, enquanto o Código de Defesa do Consumidor disciplina situações em que cláusula contratual poderia acarretar perda do bem e das parcelas já pagas pelo adquirente, o sistema da alienação fiduciária inexistia disposição de perdimento automático ou resolução contratual. Compreende-se, assim, que é a caracterização da mora que conduz à consolidação da propriedade em favor do credor, mediante procedimento extrajudicial legalmente estruturado.

Considerando a redação do art. 53 do CDC⁷⁹, delinear-se, na jurisprudência dos tribunais estaduais e federais, duas correntes interpretativas distintas. Em uma delas, sustentava a aplicabilidade do referido dispositivo legal aos contratos de compra e venda com garantia, reconhecendo ao consumidor o direito potestativo de ajuizar ação visando à rescisão contratual, ainda que o negócio jurídico envolvesse a alienação fiduciária em garantia. Em sentido oposto, a segunda corrente defendia que nos contratos de financiamento imobiliário celebrados com pacto adjeto de alienação fiduciária regularmente registrado na matrícula do imóvel, o art. 53 do CDC não seria aplicável, devendo a resolução contratual observar o procedimento especial previsto na Lei nº 9.514/1997.

Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, mesmo quando se está diante de uma relação jurídica que possa, em tese, ser qualificada como de consumo, a disciplina a ser aplicada é a da legislação especial. Como destacou a Corte no julgamento do REsp 1.858.635/SP, relatado pelo Ministro Moura Ribeiro, “a inadimplência do devedor, a consolidação da propriedade e a alienação do bem são regidas pela legislação especial (Lei nº 9.514/1997)”. Assim, a importante decisão mostrou posicionamento na ideia de que o regime fiduciário não se confunde com o modelo resolutório

⁷⁸ Art. 26-A. (...) § 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.

Art. 27. (...) § 5º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo.

⁷⁹ Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

previsto para contratos de promessa de compra e venda, afastando, portanto, a aplicação indiscriminada das normas consumeristas.

Ainda assim, parte da doutrina e da jurisprudência chegou a defender que a execução da garantia fiduciária não poderia resultar em benefício excessivo ao credor, que ficaria com a propriedade plena do imóvel e, ao mesmo tempo, com todas as parcelas pagas. Tal situação, segundo essa corrente, configuraria enriquecimento sem causa. Contudo, essa orientação não prevaleceu, sendo progressivamente rejeitada pelos tribunais, os quais vêm reafirmando a plena eficácia do procedimento especial da Lei nº 9.514/1997. Assim, eventual devolução de valores ao devedor somente é admitida nos estritos termos do que dispõem os artigos 26 e 27 da referida lei, sem aplicação subsidiária de regras próprias à resolução de contrato de promessa de compra e venda.

Melhim Chalhoub observa que o mútuo com pacto adjeto de alienação fiduciária é, em sua essência, contrato de crédito garantido por direito real, sujeito às regras do Código Civil, enquanto a alienação fiduciária encontra respaldo em lei especial. Contudo, por tratar-se de espécie de garantia real, classificada como título executivo extrajudicial, esse contrato de crédito é passível de execução extrajudicial mediante procedimento disciplinado pelos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997⁸⁰.

Apesar disso, durante anos foi possível encontrar, nas instâncias ordinárias, decisões que equiparavam o inadimplemento do contrato de mútuo com alienação fiduciária ao descumprimento da promessa de compra e venda, aplicando-lhe os mesmos efeitos resolutórios. Nessas hipóteses, o Judiciário, equivocadamente, obrigava o credor fiduciário a devolver quantias arbitradas pelo juiz ao devedor, desconsiderando a disciplina rigorosa dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

Diante da relevância econômica e social do tema, tornou-se imprescindível a uniformização da jurisprudência. Assim, o Superior Tribunal de Justiça afetou o REsp 1.891.498/SP⁸¹ ao rito dos recursos repetitivos, fixando o Tema 1.095, no qual enfrentou a questão de modo definitivo. Julgado em outubro de 2022, com publicação do acórdão em dezembro do mesmo ano, resultou na fixação da seguinte tese: “em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária

⁸⁰ CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 254.

⁸¹ REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022.

devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor”.

Por ora, a decisão solucionou, em caráter vinculante, divergência que perdurava por décadas, afastando de uma vez por todas a possibilidade de aplicação de institutos próprios à resolução da promessa de compra e venda ao contrato de mútuo garantido por alienação fiduciária. Desse modo, eventual inadimplemento deve ser tratado conforme os procedimentos de excussão previstos na lei especial, assegurando a necessária previsibilidade, segurança jurídica e equilíbrio contratual.

Contudo, ainda que o Tema 1.095 tenha pacificado a questão quanto à inaplicabilidade do art. 53 do CDC, parte da doutrina segue apontando críticas à rigidez interpretativa adotada pelo Superior Tribunal de Justiça. Sobre o assunto, observa Flávio Tartuce que, embora coerente sob o prisma da especialidade normativa, pode resultar em desequilíbrios contratuais em detrimento do consumidor, sobretudo em situações nas quais o devedor fiduciante já quitou parcela substancial do financiamento. Nessa linha crítica, o autor ressalta que a prevalência absoluta da Lei nº 9.514/1997, sem qualquer temperamento de ordem consumerista, acaba por limitar a atuação do judiciário na correção de eventuais abusos contratuais, contrariando o princípio da função social do contrato e o postulado da boa-fé objetiva⁸².

Nota-se, nesse cenário, que a posição majoritária do Tribunal privilegia a segurança jurídica e a previsibilidade do mercado em detrimento da equidade nas relações contratuais, o que, segundo o autor, exige futura reflexão jurisprudencial e legislativa sobre a harmonização entre a rigidez procedimental da Lei nº 9.514/1997 e os princípios fundamentais do microssistema consumerista.

Além disso, é necessário reconhecer os impactos sociais decorrentes da aplicação estrita da Lei nº 9.514/1997, sobretudo nos casos em que o bem objeto da garantia constitui o único imóvel da família. Embora prevista na lei, a execução

⁸² TARTUCE, Flávio. A teoria do adimplemento substancial na doutrina e na jurisprudência. Jusbrasil, 2015. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/180182132/a-teoria-do-adimplemento-substancial-na-doutrina-na-jurisprudencia>. Acesso em: 8 out. 2025.

extrajudicial pode gerar consequências desproporcionais diante da vulnerabilidade econômica do devedor e da relevância do direito à moradia, constitucionalmente assegurado. Como adverte Tartuce, o modelo procedimental da alienação fiduciária, concebido sob a lógica da eficiência e da segurança jurídica, deve ser reinterpretado à luz dos princípios da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade, de modo a evitar que o formalismo processual se sobreponha à justiça material. Nesse contexto, a busca por previsibilidade e estabilidade nas relações contratuais não pode eclipsar a necessária ponderação entre a tutela do crédito e a preservação dos direitos fundamentais do devedor fiduciante⁸³.

4 ANÁLISE DA PRÁTICA E DAS DECISÕES NO ÂMBITO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

O instituto ora estudado consolidou-se como um dos instrumentos mais relevantes de fomento ao crédito imobiliário, por aliar a garantia real à celeridade procedimental. Ao transferir a propriedade resolúvel do bem ao credor, conferindo-lhe o direito de consolidá-la em caso de inadimplemento, buscou-se equilibrar a segurança das operações financeiras com a previsibilidade dos negócios jurídicos, em sintonia com a tendência global de desjudicialização das garantias.

Entretanto, a experiência prática demonstrou que o modelo, embora eficiente sob o ponto de vista econômico, produz tensões estruturais entre a segurança formal do procedimento e a proteção material do devedor fiduciante. Vê-se, pois, que a ausência de controle judicial prévio, as lacunas e interpretações legislativas e a concentração de atos no âmbito extrajudicial suscitam dúvidas quanto à compatibilidade do procedimento com os princípios constitucionais do devido processo legal.

Nesse viés, na busca por eficiência e previsibilidade, observa-se que o sistema acabou por privilegiar o interesse do credor em detrimento do equilíbrio contratual, o que tem levado à judicialização de etapas que originalmente foram concebidas para ocorrer fora do Poder Judiciário. Verifica-se, portanto, que o resultado é uma dualidade de efeitos: a celeridade e segurança normativa para o credor contrastam com a insegurança prática e a assimetria informacional

⁸³ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025, p. 1.287-1.331..

vivenciadas pelo devedor, especialmente nas fases de notificação, consolidação da propriedade e realização dos leilões.

Ainda, a promulgação da Lei nº 14.711/2023, conhecida como Marco Legal das Garantias, reacendeu o debate sobre os limites da atuação extrajudicial e a necessidade de aprimoramento das salvaguardas ao fiduciante. Embora o novo diploma tenha buscado modernizar o sistema e uniformizar práticas, introduzindo mecanismos alternativos de intimação e esclarecido a possibilidade de cobrança do saldo remanescente, ele também acentuou a complexidade interpretativa, ao gerar novas distinções entre contratos residenciais e não residenciais e ao não pacificar inteiramente a extensão dos direitos do devedor após a excussão da garantia.

4.1 QUESTÕES PRÁTICAS NA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL

À vista do que se delineou até este ponto, o procedimento de execução extrajudicial na alienação fiduciária de imóveis apresenta-se como linear e autoexecutável, fundamentado na fé pública dos registradores e na publicidade dos atos. Na prática, porém, a consolidação extrajudicial tem se revelado um terreno fértil para controvérsias e inseguranças, especialmente em razão da ausência de uniformidade na aplicação das normas e da carência de mecanismos eficazes de fiscalização. Essas questões têm sido enfrentadas em diferentes instâncias judiciais, resultando em importantes precedentes aqui analisados. Não obstante tais avanços, a realidade demonstra que a efetividade das garantias fiduciárias ainda depende de uma interpretação judicial casuística, evidenciando que a pretendida desjudicialização do procedimento não eliminou, mas apenas deslocou o debate para o âmbito do controle jurisdicional de legalidade.

4.1.1 A rigidez procedimental e a impossibilidade de suspensão dos atos na via extrajudicial

Diferentemente da execução judicial, que se submete à supervisão direta do Poder Judiciário, o procedimento fiduciário desenvolve-se amplamente no âmbito extrajudicial, sob a condução do Registro de Imóveis competente. Essa característica, embora se alinhe aos propósitos de eficiência e simplificação, trouxe

como consequência uma notável rigidez procedimental, que por vezes se revela incompatível com a complexidade das relações contratuais e a necessidade de tutela efetiva do devedor fiduciante.

Nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, uma vez caracterizado o inadimplemento e regularmente constituído o devedor fiduciante em mora mediante intimação expedida pelo Registro de Imóveis, inicia-se o prazo legal para a purgação da mora, permitindo-lhe restabelecer a relação contratual mediante o pagamento integral do débito e dos encargos incidentes. Não havendo purgação no período legal, ou após eventual prazo de carência estipulado no contrato, procede-se à consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, ato registral que demanda o recolhimento do ITBI. Em seguida, consolidada a propriedade, o fiduciário deve promover, dentro do prazo legal, os leilões públicos destinados à alienação do imóvel, observando-se os valores de referência estipulados contratualmente e na legislação, bem como o direito de preferência assegurado ao fiduciante até a realização do segundo leilão.

Nesse cenário, havendo arrematação, o produto obtido será destinado à quitação da dívida e à restituição de eventual excedente ao devedor. Importa observar que, nas operações não habitacionais, caso o valor alcançado no leilão seja insuficiente para satisfazer integralmente o crédito, o fiduciante permanece responsável pelo saldo remanescente, que poderá ser exigido por meio de ação de execução ou pela excussão das demais garantias vinculadas. Por outro lado, na ausência de arrematação, aplica-se a regra legal de extinção da dívida, com recíproca quitação. Por todo o exposto, o procedimento extrajudicial revela-se um rito técnico e rigidamente normatizado, conduzido sob a fé pública registral e estruturado para assegurar a máxima eficiência na recuperação do crédito.

Nota-se, pela estrutura normativa, que ao buscar objetividade, restringe-se às possibilidades de suspensão ou reversão do procedimento de forma extrajudicial, ou seja, salvo determinação legal, o Registrador não poderá suspender o decorrer do procedimento, nos termos da lei especial. Essa limitação apresenta-se como um dos pontos mais sensíveis da execução extrajudicial, na medida em que a segurança formal do credor, assegurada pela celeridade do rito, acaba por se contrapor à segurança material do fiduciante, que, em muitos casos, vê-se privado

de instrumentos eficazes de defesa, restando a via judicial, descaracterizando um dos principais intuitos do instituto, celeridade e desjudicialização.

Nesse contexto, evidencia-se que o próprio registrador, vinculado ao princípio da estrita legalidade dos atos registrais, não possui competência funcional para apreciar controvérsias de natureza probatória ou examinar eventuais vícios na consolidação, o que acentua a rigidez procedimental do rito fiduciário. Em consequência, verificam-se, pelas decisões daqueles que recorrem ao Poder Judiciário, situações em que, mesmo diante de elementos que demandariam um mínimo juízo de legalidade ou cautela, os atos são encaminhados automaticamente à consolidação, sem qualquer margem de discricionariedade técnica que possibilite sua suspensão preventiva.

É nessa perspectiva que incidem as críticas sobre o desequilíbrio entre as garantias processuais disponíveis na via judicial e aquelas oferecidas no procedimento extrajudicial⁸⁴. No processo de execução judicial, o Código de Processo Civil estabelece amplo controle de legalidade dos atos executivos, realizado por magistrado imparcial, assegurando ao devedor o contraditório e a ampla defesa mediante instrumentos como os embargos à execução e a exceção de pré-executividade. Ademais, o art. 903 do CPC⁸⁵ garante ao executado a possibilidade de impugnar a arrematação em prazo determinado, ou mesmo mediante ação autônoma, no prazo de até quatro anos. No procedimento extrajudicial, contudo, inexistente fiscalização prévia e concomitante da legalidade dos atos por autoridade judicial, e o fiduciante, muitas vezes, limita-se à via indenizatória para pleitear reparação, sem dispor de meios efetivos para obstar a consolidação da propriedade ou o leilão em andamento⁸⁶.

Nesse sentido, a doutrina⁸⁷ observa que tal assimetria representa um tensionamento ao princípio da isonomia previsto no art. 5º, caput, da Constituição Federal, bem como ao devido processo legal substantivo (art. 5º, LIV). Conforme

⁸⁴ MARMO, Leandro. Alienação fiduciária de bens imóveis. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, p. 235.

⁸⁵ Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

⁸⁶ MARMO, Leandro. Alienação fiduciária de bens imóveis. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, p. 236.

⁸⁷ MARMO, Leandro. Alienação fiduciária de bens imóveis. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, p. 236.

expõe, esse cenário não se revelaria compatível com o ordenamento permitir que o devedor executado judicialmente, cuja execução é supervisionada por um juiz, possua mais instrumentos de defesa do que aquele submetido ao rito extrajudicial, em que não há qualquer controle jurisdicional prévio.

Ainda que em outro contexto, pondera Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho⁸⁸ que a função social do contrato é norma cogente de ordem pública, que impõe a harmonização entre a autonomia privada e os valores coletivos, devendo a execução contratual observar padrões de razoabilidade e proporcionalidade. Nesse sentido, advertem que a boa-fé objetiva, enquanto princípio de substrato ético e eficácia jurídica cogente, traduz-se em regra de conduta a ser observada por ambas as partes, impondo ao credor o dever de cooperação e lealdade durante todo o procedimento executório.

Sob esse olhar, as regras procedimentais previstas na Lei nº 9.514/1997, embora se mostrem eficientes sob a ótica do mercado e da segurança das operações de crédito, revelam-se, sob o prisma da tutela do devedor, um potencial foco de assimetria contratual. No mais, a ausência de mecanismos eficazes que permitam a suspensão ou o controle judicial imediato dos atos de consolidação da propriedade e de leilão tende a transformar o formalismo procedimental em verdadeiro obstáculo à concretização da justiça material, sob pena de o instituto converter-se em mero instrumento de supremacia do crédito, afastando-se de sua finalidade social.

4.1.2 Restituição de quantias e prestação de contas

Entre os diversos pontos de controvérsia que permeiam a execução extrajudicial da alienação fiduciária, destaca-se a ausência de um procedimento claro, transparente e uniforme para a restituição dos valores excedentes e para a prestação de contas após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário. À vista disso, apesar de o art. 27 da Lei n. 9.514/1997 estabelecer que o produto do leilão extrajudicial deve ser destinado, prioritariamente, ao pagamento da dívida e das despesas, revertendo-se ao devedor apenas o saldo positivo

⁸⁸ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil: Contratos, Teoria Geral. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2014, 4v, p. 80.

eventualmente remanescente, o diploma legal permanece silente quanto aos mecanismos de fiscalização e transparência do procedimento.

Tal lacuna normativa revela-se especialmente sensível porque o procedimento de execução da garantia, embora dotado de fé pública por ocorrer perante o Registro de Imóveis, desenvolve-se fora da esfera judicial e, portanto, sem controle direto de um magistrado, ou, em muitos casos, sem o acompanhamento de um advogado. Nesse contexto, a ausência de um dever expresso de prestação de contas amplia o risco de assimetria informacional entre o credor e o devedor, comprometendo todo o procedimento estruturado ao instituto. Por isso, deve-se estar atento, para além dos atos que antecedem a consolidação da propriedade, à fase pós-expropriatória, na qual se processa a satisfação do crédito e a destinação dos valores obtidos com a venda do bem.

Essa omissão procedimental tem levado o judiciário a reconhecer o direito do devedor fiduciário de exigir contas quanto à condução e aos resultados do leilão extrajudicial. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça, no recente julgamento do Recurso Especial n. 2.195.598/SP⁸⁹, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, consolidou o entendimento de que há interesse de agir do devedor fiduciante para ajuizar ação de prestação de contas relacionada aos valores decorrentes da venda extrajudicial do imóvel e à evolução do débito. Para o Tribunal, a transparência é elemento indispensável à higidez do procedimento, reconhecendo que por meio de informações claras e precisas sobre o destino dos valores arrecadados que se demonstraria a lisura dos procedimentos adotados. Por ora, o precedente restabelece o equilíbrio contratual e reafirma o papel fiscalizador do Poder Judiciário como instância garantidora da efetividade e da transparência do procedimento extrajudicial.

Tal debate ganha contornos ainda mais complexos quando se examina o princípio da proibição do enriquecimento sem causa. Não são raras as situações em que o imóvel, frequentemente de valor muito superior ao débito remanescente, é arrematado por quantia irrisória ou, na falta de licitantes, consolidado no patrimônio do credor fiduciário. Nessas hipóteses, o procedimento de excussão da garantia

⁸⁹ REsp n. 2.195.598/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJe de 15/5/2025.

produz efeitos desproporcionais, implicando o sacrifício econômico e social do fiduciante.

É comum, também, em tais casos, invocar-se a teoria do adimplemento substancial, segundo a qual o credor não poderia resolver o contrato quando o devedor já cumpriu substancialmente sua obrigação. Essa construção, amparada nos arts. 421, 422 e 187 do Código Civil, busca impedir a resolução contratual e a perda do bem quando o inadimplemento for mínimo, privilegiando a manutenção da relação jurídica. Contudo, o Superior Tribunal de Justiça afastou a aplicação dessa teoria à alienação fiduciária de imóveis, reconhecendo que o microssistema especial instituído pela Lei n. 9.514/1997 confere ao credor o direito de consolidação da propriedade independentemente do percentual adimplido, dada a natureza autônoma e autoexecutável da garantia⁹⁰.

Nesse cenário, a fase de restituição foi parcialmente mitigada com o advento da Lei n. 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias), que introduziu significativas alterações no art. 27 da Lei n. 9.514/1997. No mais, o novo § 5º-A passou a admitir expressamente a cobrança judicial do saldo remanescente da dívida caso o produto do leilão seja insuficiente para a quitação integral, afastando a regra da extinção

⁹⁰ “(...) 4. A teoria do adimplemento substancial tem por objetivo precípua impedir que o credor resolva a relação contratual em razão de inadimplemento de ínfima parcela da obrigação. A via judicial para esse fim é a ação de resolução contratual. Diversamente, o credor fiduciário, quando promove ação de busca e apreensão, de modo algum pretende extinguir a relação contratual. Vale-se da ação de busca e apreensão com o propósito imediato de dar cumprimento aos termos do contrato, na medida em que se utiliza da garantia fiduciária ajustada para compelir o devedor fiduciante a dar cumprimento às obrigações faltantes, assumidas contratualmente (e agora, por ele, reputadas ínfimas). A consolidação da propriedade fiduciária nas mãos do credor apresenta-se como consequência da renitência do devedor fiduciante de honrar seu dever contratual, e não como objetivo imediato da ação. E, note-se que, mesmo nesse caso, a extinção do contrato dá-se pelo cumprimento da obrigação, ainda que de modo compulsório, por meio da garantia fiduciária ajustada. 4.1 É questionável, se não inadequado, supor que a boa-fé contratual estaria ao lado de devedor fiduciante que deixa de pagar uma ou até algumas parcelas por ele reputadas ínfimas mas certamente de expressão considerável, na ótica do credor, que já cumpriu integralmente a sua obrigação, e, instado extra e judicialmente para honrar o seu dever contratual, deixa de fazê-lo, a despeito de ter a mais absoluta ciência dos gravosos consectários legais advindos da propriedade fiduciária. A aplicação da teoria do adimplemento substancial, para obstar a utilização da ação de busca e apreensão, nesse contexto, é um incentivo ao inadimplemento das últimas parcelas contratuais, com o nítido propósito de desestimular o credor - numa avaliação de custo-benefício - de satisfazer seu crédito por outras vias judiciais, menos eficazes, o que, a toda evidência, aparta-se da boa-fé contratual propugnada. 4.2. A propriedade fiduciária, concebida pelo legislador justamente para conferir segurança jurídica às concessões de crédito, essencial ao desenvolvimento da economia nacional, resta comprometida pela aplicação deturpada da teoria do adimplemento substancial. (...)” (REsp n. 1.622.555/MG, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 22/2/2017, DJe de 16/3/2017.)

automática da obrigação⁹¹. Todavia, o legislador preservou a exceção de cunho social ao manter a quitação recíproca para as dívidas contraídas com a finalidade de aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, reafirmando o caráter protetivo do direito à moradia.

4.1.3 Exoneração da responsabilidade do devedor e extinção da dívida

Como mencionado, o artigo 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997 sempre representou um dos pontos mais controversos da legislação que regula a alienação fiduciária de bens imóveis⁹². Em sua redação original, o dispositivo previa que, se no segundo leilão o maior lance oferecido não fosse igual ou superior ao valor previsto, a dívida seria considerada extinta, com a consequente exoneração recíproca das partes e consolidação definitiva da propriedade em nome do credor fiduciário. Tal disposição gerava debates intensos na doutrina e nas decisões judiciais, sobretudo quanto à possibilidade do credor cobrar eventual crédito, especialmente quando a avaliação do imóvel ficava abaixo do valor da dívida contraída, ou, ainda, a possibilidade de o devedor pleitear eventual saldo positivo em futura alienação privada, visto que o valor do imóvel supera o valor da dívida⁹³.

Com o advento da Lei nº 14.711/2023, denominada Marco Legal das Garantias, houve uma profunda alteração na sistemática da extinção da dívida. Como já referenciado, a nova legislação rompeu com a regra da quitação automática, estabelecendo distinções entre os contratos de natureza habitacional e os demais contratos garantidos por alienação fiduciária. Assim, o novo art. 26-A, § 4º, da Lei nº 9.514/1997 passou a prever que, nas operações destinadas à aquisição

⁹¹ 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.

⁹² Art. 27 (...) § 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

⁹³ "(...) Havendo leilão extrajudicial do imóvel e sendo frustrado o segundo, deve a dívida ser compulsoriamente extinta e as partes contratantes exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário, conforme decidido no julgamento do REsp nº 1.654.112/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 23/10/2018, DJe 26/10/2018.(...)" (AgInt no AgInt no REsp n. 1.861.293/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 11/12/2020.)

ou à construção de imóvel residencial, a dívida será considerada extinta se, no segundo leilão, não houver lance que atenda ao referencial mínimo, que seja, o valor integral da obrigação e das despesas correspondentes⁹⁴.

Por outro lado, para as demais modalidades de crédito, o § 5º-A do art. 27 determinou que⁹⁵, se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do débito e dos encargos contratuais, o devedor permanecerá responsável pelo saldo remanescente, que poderá ser exigido por meio de ação de execução ou pela excussão das demais garantias eventualmente contratadas. Trata-se, portanto, de uma significativa mudança estrutural, pois a extinção total da dívida deixou de ser a regra e passou a constituir exceção restrita às hipóteses em que a finalidade do contrato seja a moradia do próprio devedor fiduciante.

Tal dinâmica, entretanto, suscita discussões relevantes sob a ótica da equidade contratual e da vedação ao enriquecimento sem causa. Em determinadas situações, o credor passa a deter um bem de valor expressivamente maior do que o montante devido, sem a obrigação de restituir qualquer diferença ao devedor, o que pode gerar desequilíbrio econômico nas relações fiduciárias. Ora, apesar de reconhece-se que a limitação da extinção da dívida aos contratos residenciais tem por objetivo preservar o direito fundamental à moradia, tal restrição não pode ser interpretada como uma autorização implícita para o locupletamento indevido do credor.

De fato, o art. 884 do Código Civil estabelece de forma expressa que “aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem será obrigado a restituir o indevidamente auferido”. À luz desse dispositivo, deve-se compreender que a alienação fiduciária, ainda que possua caráter de garantia real, não está imune à incidência dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato. Logo, é inegável que a supressão da extinção automática da dívida ampliou a exposição patrimonial do devedor fiduciante, que, após perder o bem, ainda pode permanecer vinculado a uma obrigação residual. Tal cenário fragiliza a posição do

⁹⁴ Art. 26-A (...) § 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.

⁹⁵ 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.

devedor, mas não compromete totalmente a finalidade social do instituto, pois ainda assim garante aos financiamentos habitacionais a exceção da quitação recíproca.

Nesse contexto, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem reafirmado a prevalência da norma especial contida na Lei nº 9.514/1997 sobre as disposições gerais do Código Civil. No julgamento do Agravo em Recurso Especial nº 2.665.354/SP⁹⁶, a Corte Superior consolidou o entendimento de que, frustrados ambos os leilões extrajudiciais por ausência de licitantes, a dívida deve ser considerada extinta, exonerando-se o credor da obrigação de restituir qualquer quantia ao devedor, e garantindo-lhe a livre disposição do imóvel. Em seus fundamentos, ressaltou que a solução prevista no art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997 representa uma escolha legislativa orientada pelo princípio da especialidade, afastando a incidência da vedação ao enriquecimento sem causa.

Todavia, sob uma ótica crítica, tal entendimento suscita inquietações quanto à simetria das posições jurídicas das partes. Enquanto o credor fiduciário pode exigir eventual saldo remanescente quando o produto do leilão é inferior ao valor do débito, o devedor, por sua vez, não dispõe de igual prerrogativa para reclamar valores excedentes caso o imóvel venha a ser alienado posteriormente por quantia superior. Tal assimetria evidencia um desequilíbrio contratual, embora legitimado pela legislação especial, visto que a consolidação da propriedade e a exoneração do devedor, quando interpretadas de forma absoluta, podem converter-se em instrumentos de desproporcionalidade econômica, afastando-se da função social que deveria nortear a execução das garantias fiduciárias.

4.1.4 Prazo para requerer a consolidação da propriedade e a prescrição

Nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, caso o devedor fiduciante não efetue a purgação da mora no prazo, em regra, de quinze dias, o oficial do Registro de Imóveis deverá certificar o fato e averbar a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, desde que comprovado o pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI) e, quando cabível, do laudêmio. Trata-se de um procedimento de natureza célere e objetiva, concebido para assegurar ao credor a

⁹⁶ AREsp n. 2.665.354/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJe de 2/10/2025.

retomada do bem e o prosseguimento dos leilões extrajudiciais destinados à satisfação do crédito garantido.

Em breve comentário, Moacyr Ribeiro enfatiza que a consolidação da propriedade constitui prerrogativa exclusiva do credor fiduciário, a quem compete requerê-la perante o Registro de Imóveis⁹⁷. Entretanto, o exercício desse direito não pode ser indefinidamente postergado, sob pena de desnaturar o caráter de efetividade e segurança que o instituto pretende assegurar. Para o autor, a inércia prolongada do credor deveria exigir a reabertura de novo procedimento de intimação, de modo a evitar que o fiduciário se valha, de forma irregular, de um direito que deveria ser exercido nos ditames procedimentais do instituto.

Nesse sentido, a legislação especial não estabelece prazo máximo para que o credor promova o requerimento de consolidação após o inadimplemento, o que enseja debates quanto à possível aplicação dos institutos da prescrição ou da decadência. Por isso, a análise dessa questão exige a compreensão da natureza jurídica peculiar da alienação fiduciária, que rompe com o modelo tradicional das garantias reais. Diferentemente das demais modalidades, nas quais o direito real de garantia é acessório da obrigação principal, na alienação fiduciária a propriedade resolúvel é transferida ao credor desde o registro do contrato, conforme dispõe o art. 23 da Lei nº 9.514/1997.

Em razão dessa estrutura, o direito real fiduciário não depende da exigibilidade da dívida e tampouco se extingue com a prescrição da obrigação principal. Verifica-se, portanto, uma relação jurídica na qual as partes desdobram-se em dois planos autônomos: o obrigacional, referente ao crédito, e o real, concernente à propriedade fiduciária. Assim, a prescrição incide apenas sobre a pretensão de cobrança, não afetando a existência nem a validade do negócio jurídico que deu origem à garantia.

À vista disso, a consolidação assume caráter meramente formal e declaratório, pois não cria nem transfere um novo direito de propriedade, limitando-se a confirmar, no registro, uma situação jurídica já existente: a titularidade resolúvel que o credor fiduciário adquiriu no momento da constituição da garantia. Por consequência, inexistente pretensão condenatória ou constitutiva a ser exercida, o

⁹⁷ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*. 4 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025, p. 680.

que afasta a incidência de prazos prescricionais ou decadenciais. Trata-se de ato de publicidade e de regularização registral, e não de criação ou modificação de direitos.

Apesar disso, é possível reconhecer que a prescrição produz efeitos no âmbito econômico da relação fiduciária. Caso a pretensão de cobrança esteja prescrita, o credor não poderá exigir eventual saldo devedor após a alienação do imóvel, conforme os §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997. Dessa forma, ainda que o direito real de propriedade permaneça hígido, a prescrição restringe os efeitos patrimoniais da relação obrigacional, impedindo a cobrança de diferenças e resguardando o princípio da segurança jurídica.

Ademais, nesse ponto, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 2.018.619/SP⁹⁸, reafirmou que o prazo prescricional para a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento particular é de cinco anos, conforme o art. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil. Destacou-se, no acórdão, que o termo inicial da prescrição, nas hipóteses de alienação fiduciária, não se confunde com a data de constituição da garantia, mas coincide com o momento da consolidação da propriedade, quando surge a possibilidade de cobrança do saldo remanescente.

Em perspectiva crítica, admite-se que o decurso excessivo de tempo entre o inadimplemento e o requerimento de consolidação pode fragilizar a confiança contratual, gerando determinada incerteza. Todavia, enquanto não houver previsão legal em sentido diverso, prevalece o entendimento de que o direito de consolidação não se sujeita à prescrição, por constituir ato declaratório que apenas confirma situação jurídica preexistente.

Conclui-se, portanto, que o sistema da alienação fiduciária exclui a limitação temporal quanto ao exercício do direito de consolidação, mas mantém a prescrição como mecanismo de restrição da pretensão creditícia. Preserva-se, assim, a coerência interna do instituto, pela qual a propriedade fiduciária, por sua natureza resolúvel e autônoma, não se submete ao decurso do tempo. Já o crédito, enquanto obrigação de natureza pessoal, permanece sujeito aos prazos e limites impostos pela ordem jurídica, em observância à boa-fé, à função social do contrato e à estabilidade das relações jurídicas.

⁹⁸ REsp n. 2.018.619/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/10/2022, DJe de 14/10/2022.

4.1.5 Notificação da mora fiduciária: formalismo e efetividade

A notificação do devedor fiduciante é o ato inaugural do procedimento de execução extrajudicial e representa a condição indispensável para a constituição em mora e posterior consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Trata-se de uma etapa que, embora aparentemente simples, concentra relevante carga nas garantias ao devedor.

Nos termos do art. 26 da Lei n. 9.514/1997, a intimação deve ser realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, conferindo ao procedimento caráter público, autenticidade e segurança. Todavia, a excessiva formalidade imposta pelo dispositivo legal não se mostra suficiente, por si só, para assegurar a efetividade da comunicação. Em inúmeros casos práticos, verifica-se que a notificação é considerada válida mesmo sem comprovação inequívoca de que o devedor fiduciante tenha efetivamente tomado ciência de seu conteúdo, bastando, muitas vezes, o simples aviso de recebimento assinado por terceiro. Essa dissociação entre a forma e a finalidade do ato acaba por enfraquecer a garantia substancial do direito de defesa, transformando um instrumento concebido para assegurar o contraditório em um mero requisito formal e burocrático, esvaziando-lhe a função protetiva no âmbito do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade.

Nesse cenário, resta ao devedor buscar pela tutela jurisdicional, no qual há decisão do Superior Tribunal de Justiça reafirmando que a notificação pessoal do devedor constitui pressuposto essencial para a regular constituição em mora e, por conseguinte, para a validade de todo o procedimento de execução extrajudicial. Nesse sentido, no julgamento do Agravo em Recurso Especial nº 1.998.722/TO⁹⁹, o Tribunal reconheceu a nulidade da consolidação da propriedade em razão da irregularidade na notificação do devedor para purgação da mora. Concluiu-se, portanto, que a ausência de intimação válida inviabiliza a constituição da mora e contamina de nulidade todos os atos subsequentes, incluindo a arrematação do imóvel.

⁹⁹ AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.998.722/TO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023.

Por ora, a decisão reforça o entendimento de que a notificação não é mera formalidade, mas instrumento de efetivação de garantias constitucionais, especialmente o direito ao contraditório e à ampla defesa. Ainda, recorda-se que a função da notificação vai muito além da mera formalização do início do procedimento, sua finalidade essencial é garantir ao devedor a oportunidade de purgar a mora, evitando a consolidação da propriedade e a perda do imóvel. Assim, embora a mora seja ex re, em virtude de a obrigação possuir termo certo, o ato de notificação é requisito de validade da execução da garantia, cuja ausência ou irregularidade compromete a legitimidade de todo o procedimento subsequente. Sobre o assunto, nota-se um reconhecimento de que o vício, nesse momento inicial, contamina o processo de forma insanável, visto que impede o exercício de direitos básicos de informação, defesa e contraditório.

O Supremo Tribunal Federal, ao apreciar o Tema 982 da Repercussão Geral, firmou a tese de que o procedimento de execução extrajudicial previsto na Lei n. 9.514/1997 é compatível com a Constituição Federal, sobretudo com os princípios do devido processo legal, da ampla defesa e do acesso à justiça. Contudo, ao reconhecer a constitucionalidade do rito, o Tribunal deixou claro que a desjudicialização não elimina a possibilidade de controle judicial posterior, permanecendo hígido o direito das partes de recorrer ao Poder Judiciário para correção de eventuais abusos ou ilegalidades.

Nesse sentido, a notificação deve ser realizada de modo a garantir a ciência real e inequívoca do fiduciante¹⁰⁰. Como previsto na lei, a regra é que a intimação seja pessoal, preferencialmente por oficial dotado de fé pública, ou, subsidiariamente, por via postal com Aviso de Recebimento (AR). Nota-se, assim, que a utilização de meios alternativos, como a intimação por edital, só se legitima em caráter excepcional, quando o devedor, seu representante legal ou procurador estiver em local ignorado, incerto ou inacessível, e desde que o serventário certifique detalhadamente o esgotamento de todas as tentativas de localização.

¹⁰⁰ (...) 2. Ao mesmo tempo, é firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte. 3. No caso, afastado o fundamento jurídico do acórdão, revelou-se necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem, pois permaneceu inconclusa a análise sobre a possível ciência das partes a respeito dos leilões (...). (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.897.413/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1/7/2022.)

Em outro contexto, vale mencionar, no AgInt no AgInt nos EDcl no REsp 1.687.052/DF¹⁰¹, relatado pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, o Tribunal reafirmou que a mora do devedor fiduciante pode ser descaracterizada quando o próprio credor fiduciário dá causa ao inadimplemento, como ocorre na cobrança de encargos indevidos, violação do dever de informação e falhas na comunicação prévia. Nessas hipóteses, entendeu o Superior Tribunal de Justiça que não se aplicam os procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, uma vez que o credor, responsável pela irregularidade, não pode se beneficiar do rito privilegiado da execução extrajudicial.

Esse entendimento reforça a importância de que a notificação não seja tratada como mera formalidade, pois a negligência do credor na comunicação efetiva do devedor, bem como a utilização precipitada da intimação por edital sem o esgotamento das tentativas pessoais, são falhas que comprometem a higidez de todo o processo de execução e autorizam a intervenção judicial corretiva.

Ademais, o Tribunal Regional Federal da 4ª Região, no julgamento do processo nº 5007872-04.2021.4.04.7208, alinhou-se a essa compreensão ao reconhecer que a ausência de prova da notificação pessoal do fiduciante inviabiliza a consolidação da propriedade e torna nulos os atos subsequentes, por ofensa direta ao devido processo legal e à ampla defesa¹⁰². Para a Corte, o rigor formal exigido pelo art. 26 não dispensa o compromisso substancial de garantir a ciência efetiva do devedor, sem a qual o procedimento se converte em verdadeiro instrumento de surpresa e desequilíbrio contratual.

Outro ponto de atenção diz respeito à renegociação da dívida após a primeira notificação. Nesse contexto, ocorrida a repactuação do saldo devedor, ou a celebração de novo acordo, a mora anterior se extingue e perde eficácia a intimação anterior. Nesse caso, eventual inadimplemento posterior exige nova notificação para purgação da mora. Por isso, a ausência dessa nova comunicação viola o devido processo legal e enseja a nulidade de todo o procedimento de execução e de consolidação da propriedade.

¹⁰¹ AgInt no AgInt nos EDcl no REsp n. 1.687.052/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023.

¹⁰² Apelação Cível n. 5007872-04.2021.4.04.7208/RS, relator Desembargador Roger Raupp Rios, Terceira Turma, julgado em 18/12/2025, DJe de 30/01/2025.

Por fim, deve-se destacar que, no contexto do procedimento extrajudicial, a ausência de um juiz natural que fiscalize os atos de execução potencializa a assimetria informacional entre credor e devedor. Por essa razão, o dever de informação do credor fiduciário não pode ser reduzido ao simples cumprimento de formalidades cartorárias. Nessas situações, a própria rigidez do procedimento, aliada à ausência de controle jurisdicional imediato, acaba por frustrar o propósito de celeridade e eficiência da lei, gerando nulidades, anulações e longas disputas judiciais que desvirtuam o modelo originalmente concebido.

4.2 AS INTERPRETAÇÕES JURISPRUDENCIAIS E SEUS REFLEXOS PRÁTICOS

Nota-se, portanto, que as recentes decisões referentes ao instituto ora abordado evidenciam um cenário de fragmentação interpretativa e de tensões entre a segurança jurídica formal e a efetividade material do procedimento. Embora o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Tema 982 da Repercussão Geral, tenha declarado a constitucionalidade da execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/1997, reconhecendo sua compatibilidade com o devido processo legal e com as garantias fundamentais do devedor, a aplicação prática do rito revela divergências significativas.

O Supremo Tribunal Federal, ao firmar a tese de que o procedimento extrajudicial é constitucional, buscou reforçar a eficiência e a desjudicialização como diretrizes do sistema financeiro, legitimando a atuação dos cartórios de registro de imóveis na consolidação da propriedade e na realização dos leilões. Todavia, o próprio julgado ressaltou a preservação do controle judicial posterior, reconhecendo que eventuais irregularidades, abusos ou vícios formais no procedimento podem ensejar intervenção do Poder Judiciário.

No mais, observa-se um movimento de tentativa de consolidação efetiva do procedimento, especialmente com a promulgação da Lei nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias), a qual buscou atenuar parte dessas controvérsias ao reforçar a responsabilidade do devedor em comunicar alterações de domicílio e ao introduzir mecanismos complementares de intimação. Ainda assim, os tribunais continuam a divergir quanto à extensão da exoneração da dívida após o segundo leilão, à

possibilidade de cobrança do saldo remanescente e à interpretação do novo § 5º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, que autoriza a cobrança judicial da diferença, salvo nos contratos de aquisição de imóvel residencial, nos quais subsiste a regra da quitação recíproca. É um cenário de contraste, enquanto a forma protege o credor e o sistema financeiro, a realidade prática demonstra a vulnerabilidade do fiduciante diante da rigidez processual e da ausência de controle judicial preventivo.

Sob essa perspectiva, as consequências práticas dos julgados analisados ao longo deste trabalho reforçam a constatação de que o equilíbrio entre celeridade e proteção permanece distante de uma efetiva uniformidade. Nesse sentido, a decisão do Supremo Tribunal Federal no Tema 982, ao reconhecer a constitucionalidade do procedimento extrajudicial, consolidou o entendimento de que a desjudicialização não viola o princípio da inafastabilidade da jurisdição, desde que assegurado o controle judicial posterior.

Paralelamente, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema 1.095, firmou entendimento de que, estando o contrato de compra e venda com garantia fiduciária regularmente registrado, prevalece a aplicação da Lei nº 9.514/1997, afastando a incidência do Código de Defesa do Consumidor. Essa orientação produziu impactos expressivos nas ações revisionais e de rescisão contratual, ao restringir a incidência dos princípios da vulnerabilidade e da boa-fé objetiva, tradicionalmente aplicados nas relações de consumo. Em consequência, consumidores que adquirem imóveis mediante financiamento fiduciário passaram a dispor de menor margem de proteção judicial.

No campo infraconstitucional, decisões recentes do Superior Tribunal de Justiça complementam esse panorama. No REsp nº 2.018.619/SP¹⁰³, a Corte definiu que o prazo prescricional para cobrança do saldo remanescente inicia-se a partir da consolidação da propriedade, e não da data do inadimplemento. Por ora, o precedente reforçou a segurança das instituições financeiras, ao garantir-lhes maior previsibilidade para a recuperação do crédito, mas também ampliou os efeitos econômicos do inadimplemento para o devedor, que, além de perder o bem, pode permanecer vinculado à obrigação residual.

¹⁰³ REsp n. 2.018.619/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/10/2022, DJe de 14/10/2022.

Por sua vez, o REsp nº 2.195.598/SP¹⁰⁴, relatado pela Ministra Nancy Andrighi, reconheceu o direito do devedor de exigir prestação de contas acerca da destinação dos valores obtidos nos leilões extrajudiciais, destacando que a transparência e a publicidade dos atos são condições essenciais à higidez do procedimento. Tal entendimento reforçou o papel fiscalizador do Judiciário e impôs ao credor fiduciário o dever de atuação pautada na boa-fé objetiva, prevenindo situações de enriquecimento sem causa.

Em complemento, o AgInt no AREsp nº 1.998.722/TO¹⁰⁵, relatado pela Ministra Maria Isabel Gallotti, reafirmou a nulidade dos atos de consolidação da propriedade quando não observadas as formalidades legais de notificação. Reiterou-se que, embora o procedimento extrajudicial dispense a intervenção judicial prévia, ele não se desvincula do princípio do contraditório e da necessidade de ciência efetiva do fiduciante. Esse entendimento é importante orientação para os tribunais locais invalidar consolidações e leilões realizados sem comprovação idônea da notificação pessoal, reforçando o controle de legalidade dos atos registraes.

Ademais, a promulgação da Lei nº 14.711/2023 pretendeu compatibilizar essas decisões, introduzindo instrumentos de intimação, redefinindo a dinâmica da cobrança do saldo remanescente e distinguindo as hipóteses de crédito residencial e não residencial. Apesar disso, as interpretações acerca do alcance do novo § 5º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 permanecem oscilantes, especialmente quanto à compatibilidade entre a cobrança residual e os princípios da moradia digna e da vedação ao enriquecimento sem causa.

Diante desse panorama, constata-se que, embora as decisões dos Tribunais Superiores tenham buscado conferir maior racionalidade ao sistema, elas também evidenciam a persistência de uma assimetria estrutural no regime fiduciário. Por ora, as decisões recentes tendem a privilegiar a estabilidade formal e a eficiência procedimental, ao passo que a proteção substancial do fiduciante ainda depende de intervenção pontual do Poder Judiciário para análise do caso concreto. Assim, a alienação fiduciária de bens imóveis permanece em um ponto de inflexão hermenêutica, no qual o desafio contemporâneo do legislador e dos tribunais

¹⁰⁴ REsp n. 2.195.598/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJe de 15/5/2025.

¹⁰⁵ AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.998.722/TO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023.

consiste em harmonizar a celeridade procedimental com a justiça material, assegurando que a efetividade econômica do sistema de garantias não se realize em detrimento dos direitos fundamentais do devedor.

5 CONCLUSÃO

A partir das decisões analisadas e dos referenciais teóricos observados, o estudo da alienação fiduciária de bens imóveis, com foco na excussão extrajudicial da garantia à luz da Lei nº 9.514/1997, demonstrou que o instituto se consolidou como um instrumento de elevada eficiência econômica, essencial ao fomento do crédito imobiliário no Brasil. Por ora, a estrutura da propriedade resolúvel e o procedimento de execução administrativa, conduzido pelo Registro de Imóveis, revelam-se uma resposta institucional à morosidade da Justiça, promovendo a celeridade e a segurança jurídica necessárias ao mercado.

O Supremo Tribunal Federal, no Tema 982, reafirmou a constitucionalidade da execução extrajudicial, e o Superior Tribunal de Justiça, pelo Tema 1.095, assegurou a prevalência do rito da Lei nº 9.514/1997, afastando a aplicação das regras resolutórias do Código de Defesa do Consumidor, ambos os entendimentos confirmaram a solidez do modelo. Por sua vez, o advento do Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023) modernizou o sistema, especialmente ao consolidar a validade das constrições judiciais sobre o direito aquisitivo do fiduciante e ao introduzir distinções cruciais sobre a extinção da dívida entre contratos residenciais e não residenciais.

Contudo, a pesquisa evidenciou a persistência de uma assimetria estrutural e de tensões hermenêuticas que desafiam a justiça material. Nota-se que, a rigidez procedimental da via extrajudicial, que comumente revela lacunas interpretativas, tem se mostrado um ponto de fragilidade para o devedor, que, em muitos casos, depende da intervenção judicial para a tutela de seus direitos, desvirtuando o intuito desjudicializante do instituto. Questões como a efetividade da notificação pessoal para a purgação da mora, a necessidade de prestação de contas após o leilão e a questão do direito à restituição de valores revelam-se aspectos fundamentais à concretização de um procedimento verdadeiramente equilibrado e eficiente. Todavia, a análise das decisões judiciais demonstra que, na prática, tais etapas

frequentemente apresentam inconsistências e vícios capazes de comprometer a validade de todo o processo extrajudicial.

Observa-se, portanto, que a jurisprudência dos tribunais superiores tem atuado como mecanismo de correção e controle de legalidade dos atos extrajudiciais. Por ora, as decisões recentes têm invalidado consolidações por notificação irregular, reconhecido o direito do devedor de exigir prestação de contas dos leilões e negado os pedidos de restituição de valores nos casos do § 5º, do art. 27, da Lei Especial. Nesse cenário, sugere-se que a desjudicialização é válida, mas ainda exige uma fiscalização jurisdicional posterior robusta para evitar abusos e desequilíbrios contratuais.

Por fim, a alienação fiduciária de bens imóveis constitui um inegável avanço para o mercado de crédito, mas sua interpretação permanece em um ponto de inflexão, diante do desafio imposto ao legislador e aos tribunais de harmonizar a celeridade procedimental com a justiça material, assegurando que a busca pela eficiência econômica não se sobreponha aos princípios constitucionais. Nesse cenário, espera-se que este estudo contribua para a reflexão acadêmica e prática acerca da necessidade de aprimoramento dos mecanismos de defesa do devedor fiduciante, bem como do fortalecimento da fiscalização e do cumprimento dos atos procedimentais. Assim, o instituto poderá cumprir plenamente não apenas sua função econômica e desjudicializante, mas também seu papel social, reconhecendo o direito fundamental à moradia e a função social da propriedade.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

ALVES, José Carlos Moreira. **Da Alienação Fiduciária em Garantia**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

ALVES, P.C. **A Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis e o art. 53 do CDC**. Revista de direito bancário e do mercado de capitais, v. 15, n. 58, p. 157-179, out./dez. 2012.

ARANTES, Rodrigo Diniz. **A influência da alienação fiduciária no crédito imobiliário**. Dissertação (Mestrado Profissional em Economia e Gestão do Setor Público). Universidade de Brasília, Brasília, 2016. Disponível em: https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/22468/1/2016_RodrigoDinizArantes.pdf. Acesso em: 23 set. 2025.

ÁVILA, Henrique. **Aspectos processuais da alienação fiduciária de bens móveis e imóveis**. Dissertação (Mestrado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2014. Disponível em: <https://ariel.pucsp.br/handle/handle/6365>. Acesso em: 23 set. 2025.

AZEVEDO, Rodrigo Dantas. **Notificação eletrônica na mora fiduciária: ameaça ao direito à moradia**. Migalhas – Migalhas Edilícias, 25 set. 2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/440818/notificacao-eletronica-na-mora-fiduciaria-ameaca-ao-direito-a-moradia>. Acesso em: 2 out. 2025.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969. Dispõe sobre o contrato de alienação fiduciária em garantia nos financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial. Diário Oficial da União, Brasília, 1 out. 1969. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm. Acesso em: 15 out. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, p. 1, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 10 de janeiro de 2015. Dispõe sobre o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Senado Federal, 2015.

BRASIL. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. Dispõe sobre o aprimoramento das garantias e a recuperação de créditos no Sistema Financeiro Nacional, altera a

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1990.

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. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, p. 25.867, 21 nov. 1997.

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis II: Atos Ordinários**. 2 ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2023.

CHALHUB, Melhim Namem. **A segurança jurídica do contrato de alienação fiduciária por instrumento particular**. Migalhas – Migalhas Edilícias, 4 dez. 2024. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/420900/seguranca-juridica-de-alienacao-fiduciaria-por-instrumento-particular>. Acesso em: 8 out. 2025.

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

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária de bens imóveis: aspectos da formação, execução e extinção do contrato**. Revista de Direito Imobiliário, v. 30, n. 63, p. 82-111, jul./dez. 2007.

CHALHUB, Melhim Namem. **Negócio Fiduciário**. 4 ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

CHULAM, Eduardo. **Aspectos processuais na alienação fiduciária de bens imóveis**. Dissertação de Mestrado em Direito. Faculdade de Direito de São Paulo: 2016.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas e Direito Autoral**. Vol. 4. 2. ed. São Paulo: Saraiva Uni, 2009.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Contratos, Teoria Geral**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GOMES, Orlando. **Alienação fiduciária em garantia**. 4. ed. São Paulo: Revista dos

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **O Tema Repetitivo 1095 do STJ: primeiras impressões**. Migalhas — Migalhas Edilícias, 13 abr. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/384717/o-tema-repetitivo-1095-do-stj-primeiras-impreses>. Acesso em: 8 out. 2025.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Sistemas de transmissão da propriedade imobiliária sob a ótica do registro**. 1 ed. São Paulo: YK, 2021.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel**. 4 ed. Curitiba: Juruá Editora, 2009.

MARMO, Leandro. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023.

RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. **Propriedade fiduciária imóvel: nas modalidades de financiamento mercadológico e autofinanciamento consorcial e transmissão dos novos direitos fiduciários e seus reflexos na recuperação judicial ou falência**. 1 ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**. 4 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos de crédito bancário**. 10 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário: Sujeitos, Imóveis e Direitos Inscritíveis**. Vol. II. Curitiba: Juará, 2018.

TARTUCE, Flávio. **A teoria do adimplemento substancial na doutrina e na jurisprudência**. Jusbrasil, 2015. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/180182132/a-teoria-do-adimplemento-substancial-na-doutrina-e-na-jurisprudencia>. Acesso em: 8 out. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

TERRA, Marcelo P. **Alienação fiduciária de imóvel em garantia: lei n. 9.514/97**. Porto Alegre: SAFE, 1998. Tribunais, 1975.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2015.

WALD, ARNOLDO. **Do regime legal da alienação fiduciária de imóveis e sua aplicabilidade em operações de financiamento de bancos de desenvolvimento**. Revista de Direito Imobiliário, vol. 51/2001.

WELTER, Nathalia. **A possibilidade de purga da mora em até 45 dias nos financiamentos habitacionais: o novo entendimento do CNJ à luz do art. 26-A da Lei 9.514/97**. Migalhas – Migalhas de Peso, 1 set. 2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/438919/possibilidade-de-purga-da-mora-em-financiamentos-habitacionais>. Acesso em: 9 out. 2025.

ZAMPINI, Regina Célia Costa Alvarenga. **O adimplemento substancial na alienação fiduciária imóvel**. Revista de Direito Privado. vol. 78/2017. p. 217 - 240. jun. 2017.