

# GARANTIAS EM FOCO

## #5

CESCON  
BARRIEU

# DIVULGADA NOTA TÉCNICA SOBRE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E HIPOTECA RECARREGÁVEIS

Em 13 de agosto de 2024, o Conselho de Administração do RIB (Registro de Imóveis do Brasil) divulgou a Nota Técnica n.º 04, que detalha os requisitos para a averbação de extensões (ou recarregamento) dos créditos garantidos por alienação fiduciária e hipoteca de imóveis.

O objetivo é possibilitar a utilização da propriedade fiduciária e da hipoteca já constituídas como garantia de novas operações de crédito.

A Nota Técnica dá coordenadas para as recentes alterações legislativas introduzidas pela Lei n.º 14.711/23 (“Marco Legal das Garantias”) e visa padronizar os procedimentos em todos os Cartórios de Registro de Imóveis do país.

De acordo com a Nota Técnica, devem ser observadas as seguintes disposições legais:

- (a) Unicidade de credor:** extensão permitida somente com o credor original.
- (b) Pessoa contratante:** extensão acessível a pessoas físicas e jurídicas integrantes do Sistema Financeiro Nacional e a Empresas Simples de Crédito, não limitada aos contratos previstos na Lei n.º 13.476/17<sup>1</sup>.
- (c) Instrumentalização:** formalização via instrumento público ou particular com força de escritura pública.
- (d) Prazo e valor garantido:** a extensão não deve exceder prazo ou valor da garantia original, de modo que a liquidação antecipada de uma operação não afeta as demais, salvo em casos de cláusula cross default que permita o vencimento antecipado de todas as operações vinculadas.

O ato registral é o responsável pela publicidade da garantia perante terceiros, inclusive para fins de ingresso no rol de concurso de credores previsto no artigo 10 do Marco Legal das Garantias, sendo imprescindível que o título a ser qualificado contenha todos os requisitos mencionados acima.

---

<sup>1</sup> Lei que dispõe sobre a constituição de gravames e ônus sobre ativos financeiros e valores mobiliários objeto de registro ou de depósito centralizado.



## APRESENTADO PROJETO DE LEI PARA PERMITIR A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POR INSTRUMENTO PARTICULAR

Em 13 de agosto de 2024, foi apresentado o Projeto de Lei n.º 3.129/2024 para alterar o artigo 38 da Lei n.º 9.514/1997, de modo a permitir que a alienação fiduciária seja formalizada tanto por escritura pública quanto por instrumento particular, expandindo sua aplicabilidade para qualquer pessoa física ou jurídica, não se limitando às entidades operantes no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) ou no Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

O projeto veio em provável resposta ao Provimento n.º 149/23 do Conselho Nacional de Justiça – tratado nas edições do Garantias em Foco #3 e #4 –, que tornou obrigatória a formalização da alienação fiduciária por escritura pública.

No momento, aguarda-se a apresentação de parecer do Relator da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania a respeito do projeto de lei.

## PARA STJ, O ENVIO DE E-MAIL AO DEVEDOR É SUFICIENTE PARA COMPROVAÇÃO DA MORA NO PROCEDIMENTO DE BUSCA E APREENSÃO DE BENS MÓVEIS

Para iniciar o procedimento de busca e apreensão de bens móveis garantidos por alienação fiduciária, o credor deve comprovar que o devedor está em mora. Nos termos do artigo 2º, § 2º, do Decreto-Lei n.º 911/1969, a mora decorrerá do vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por **carta registrada com aviso de recebimento**.

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (“STJ”) decidiu recentemente que a mora pode ser comprovada pelo envio de notificação extrajudicial por **e-mail**, ainda que o meio eletrônico não esteja expressamente previsto no referido artigo 2º, § 2º, do Decreto-Lei n.º 911/1969.

Para isso, basta que o credor fiduciário comprove que o devedor recebeu a comunicação por e-mail no endereço eletrônico especificado no contrato de alienação fiduciária, cumprindo, dessa forma, os mesmos requisitos exigidos da carta registrada com aviso de recebimento.

## PARA O TJSP, CREDOR FIDUCIÁRIO DE DEVEDOR EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL DEVE SE LIMITAR A EXECUTAR O OBJETO DA GARANTIA

O crédito garantido por alienação fiduciária não está submetido aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do artigo 49, §3º, da Lei n.º 11.101/2005.

No entanto, o Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu que a natureza extraconcursal do crédito está limitada ao valor obtido com a excussão da garantia “e não ao valor do crédito discriminado no contrato como coberto por tal garantia, tampouco à avaliação do bem imóvel à época”.

Por esse entendimento, eventual crédito remanescente (que não foi satisfeito com a excussão dos bens dados em alienação fiduciária) deverá ser submetido à recuperação judicial e recebido nos termos do plano de recuperação aprovado pelos credores.

## NOS CONTRATOS ANTERIORES AO MARCO LEGAL DAS GARANTIAS, A CONSOLIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL ENSEJA A QUITAÇÃO DA DÍVIDA

O Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu que, para os contratos celebrados antes da vigência da Lei n.º 14.711/2023 (“Marco Legal das Garantias”), a conclusão do procedimento de consolidação extrajudicial da propriedade do imóvel, com a adjudicação do imóvel em favor do credor fiduciário, acarreta a extinção da dívida.

Isso porque, nos termos da redação original do artigo 27, §5º, da Lei n.º 9.517/1997 (antes da alteração realizada pelo Marco Legal das Garantias), o credor não está autorizado a perseguir eventual crédito remanescente contra o devedor fiduciante, ainda que o imóvel tenha sido arrematado em valor inferior ao da obrigação garantida. A jurisprudência aplica o mesmo racional à hipótese de adjudicação do imóvel pelo credor por inexistência de lance mínimo no segundo leilão.

Já os contratos celebrados a partir da vigência do Marco Legal das Garantias não serão suscetíveis à extinção do saldo remanescente, justamente em razão da nova redação do artigo 27, §5º, da Lei n.º 9.517/1997.

Nesses novos contratos, o devedor fiduciante continuará responsável pelo pagamento de eventual crédito remanescente, que poderá ser cobrado pelo credor por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida.





## CRÉDITO DECORRENTE DE FIANÇA CONTRATADA ANTES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL É SUJEITO À RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (“STJ”) decidiu recentemente que o crédito decorrente da fiança está sujeito ao processo de recuperação judicial sempre que a contratação da fiança for anterior ao pedido de recuperação, ainda que o pagamento, pelo fiador, e a consequente sub-rogação por este, seja posterior.

O acórdão decidiu que o pagamento da fiança acarreta a sub-rogação do fiador nas condições do credor originário, motivo pelo qual o crédito estaria submetido à recuperação judicial. Ainda, consignou que a fiança bancária tem por objeto valor líquido e certo desde o momento da contratação, não dependendo de fato futuro ou da posterior determinação de sua existência.

Essa decisão contraria o entendimento adotado até então pelo STJ, inclusive pela Terceira Turma.



## CONTATO

**Esther Kagan Slud**

esther.slud@cesconbarrieu.com.br

**Amanda Arêas**

amanda.areas@cesconbarrieu.com.br

**Maurício Santos**

mauricio.santos@cesconbarrieu.com.br

**Vinicius da Silva Martins**

vinicius.martins@cesconbarrieu.com.br

**Felipe Sanches Figueiredo**

felipe.figueiredo@cesconbarrieu.com.br