

NOTA TÉCNICA nº 01/2024

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

Assunto: Aplicação temporal das alterações legislativas promovidas pela Lei Federal nº 14.711/23 (Novo Marco das Garantias) na execução da alienação fiduciária de bens imóveis e da hipoteca.

Elaboração: Bernardo Chezzi (assessoria jurídica), Gabriel Pires (MG), José Baltazar (MS), Moacyr Petrocelli (SP).

Nota aprovada pelo Conselho de Administração do Registro de Imóveis do Brasil

1. Resumo

- I. No âmbito do Registro de Imóveis, em atenção ao princípio do *tempus regit actum* (art. 1.246 Código Civil), é da data da prenotação o referencial para definir a regência jurídico-registral aplicável ao registro pretendido, e não do momento da celebração ou lavratura do título.
- II. A ausência de complementação normativa infralegal em relação às questões de direito intertemporal (seja pelo CNJ, seja pelas Corregedorias Estaduais) não é impeditivo para aplicação dos novos institutos nos Registros de Imóveis, pois a Lei Federal nº 14.711/23 está em vigor, é válida e eficaz.
- III. Pela irretroatividade e eficácia imediata de normas processuais, deve-se **preservar atos já praticados** durante rito de **consolidação da propriedade na alienação fiduciária** de bens imóveis: a) Se já consolidada a propriedade após edital, não é necessária a intimação por e-mail aduzida no art. 26, §4º-B; b) Se já realizado o leilão, não é necessário enviar correspondência ao endereço do contrato e eletrônico aduzida no art. 27, §2º-A; c) Se já registrada a alienação da terceiro, por arrematação, não há providências adicionais a serem realizadas pelo registrador em virtude da Lei nº 14.711/23.
- IV. **Para novos atos executórios da AF**, aplica-se imediatamente a Lei nº 14.711/23. Exemplos: a) requerimento do credor com endereço informado, endereço do contrato e e-mail; b) requerimento deve informar se o rito executório é residencial ou não residencial (arts. 26-A e 27-A); c) havendo e-mail, notificação eletrônica antes do encaminhamento para editais (art. 26, §4º-B); d) editais com teor intimatório quando presumido lugar ignorado do devedor (art. 26, §4º-B e §4º-C); e) correspondência aos endereços do contrato e eletrônico na publicação do edital de cada leilão (art. 27, §2º-A); f) prazo de 60 dias para leilões extrajudiciais (artigo 27); g) possibilidade de execução extrajudicial de mais de um imóvel alienado fiduciariamente (art. 26, §1º-A

- e 27-A); h) possibilidade de novas execuções iniciadas por agentes de garantia (art. 853-A do Código Civil).
- V. São importantes cautelas processuais do novo regime: a) promover a correta descrição da dívida tanto na fase de purgação da mora (art. 26) com o de leilão extrajudicial (art. 26-A ou 27); b) verificar do credor o pagamento de dívidas judiciais lançadas no registro imobiliário em caso de saldo de leilão positivo (art. 27, §12º); c) seguir com a execução mesmo com indisponibilidade, penhora ou arresto sobre o direito real do fiduciante (art. 27, §11º).
- VI. Quanto a **hipotecas**, para execuções já iniciadas sob a forma do **DL 70/66**, deverá ser verificado o estágio atual, validados os atos já praticados e para os atos subsequentes deverá ser adotado o rito do artigo 9º da Lei Federal nº 14.711/23. *Tempus regis actum*: o requerimento de novas execuções baseadas em contratos firmados na vigência do DL 70/66 poderá ter seguimento, com o rito do artigo 9º da Lei Federal nº 14.711/23.
- VII. **Para as demais hipóteses de hipotecas** não submetidas ao DL 70/66, a exemplo das hipotecas do Código Civil, em relação aos títulos formados antes do advento da Lei 14.711/23, a execução extrajudicial só será possível mediante a celebração de um aditivo que expressamente autorize o manejo desta via, com a consequente averbação deste aditivo na matrícula do imóvel (art. 9º, §15).

1. Contextualização

A Lei Federal nº 14.711/23 (Novo Marco das Garantias) nasceu com a proposta de aperfeiçoar, diversificar e simplificar os procedimentos de constituição e execução das garantias reais, de modo a fomentar a expansão e o acesso ao crédito no país.

A nova legislação, para promover as mudanças necessárias, alterou normas de ordem processual e material.

Com tais alterações, surgem questionamentos quanto à aplicação temporal das novas regras, visto que a legislação foi omissa ao não disciplinar regras de transição entre os dispositivos revogados ou alterados.

A intertemporalidade de uma lei refere-se à sua capacidade de aplicação ao longo do tempo e à resolução de questões que abrangem diferentes períodos¹. Em um sistema jurídico,

¹ O direito intertemporal é o ramo da ciência jurídica "disciplinar das relações jurídicas surgidas ou reinantes no tempo intermédio entre o domínio de uma norma e o império da subsequente" MAXIMILIANO, Carlos. Direito Intertemporal. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1955, p. 8;

"Inter-temporal porque procura estudar (e criar) um direito intermédio, um direito do entre-tempos, que servirá para atenuar o rigor do tempo jurídico que normalmente corta a realidade sem preocupar-se com o curso das situações da vida" IN DELGADO, Mário Luiz. Novo direito intertemporal brasileiro: da retroatividade das leis civis: problemas de direito intertemporal no Código Civil – doutrina e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 42

é essencial considerar não apenas o contexto presente, mas também as implicações passadas e futuras das normas legais².

A presente nota técnica tem como objetivo trazer luz em alguns pontos práticos na execução da alienação fiduciária de bens imóveis e da hipoteca, sem, contudo, ter a pretensão de esgotar o tema.

Cumprir pontuar, neste introito, que a legislação (no que toca os temas de estudo³) entrou em vigor no dia **31/10/2023**, data que será parâmetro para sua aplicação.

2. Premissas de temporalidade no Brasil

Grassam no Brasil duas ideias complementares importantes para o tema de temporalidade da lei.

A **primeira** é a irretroatividade⁴, segundo a qual os atos já praticados, incluindo-se os atos jurídicos perfeitos, com efeitos jurídicos anteriores à edição da nova norma, não serão revistos retroativamente por força da nova lei – princípio⁵ insculpido no artigo 5º XXXVI da CF⁶.

² "Apagar a memória normativa anterior e criar uma cultura de cumprimento espontâneo de uma norma nova, que mal se conhece, não é tarefa fácil e demanda um tratamento especial e diferenciado para as situações jurídicas que venham a ser cortadas pela nova lei durante o seu curso de produção de efeitos. O tratamento diferenciado, na maioria dos casos, somente ocorrerá no período intermédio, que corresponde ao início da vigência da nova lei e tem por escopo, senão apagar, ao menos conciliar a memória da lei revogada com as disposições da lei revogadora. IN DELGADO, Mário Luiz. Novo direito intertemporal brasileiro: da retroatividade das leis civis: problemas de direito intertemporal no Código Civil – doutrina e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 43

³ A derrubada de vetos relativos à autorização legal para a busca e apreensão de bens móveis na via extrajudicial por meio do Registro de Títulos e Documentos foi publicada em 22/12/2023.

⁴ "A compreensão da 'irretroatividade' como categoria jurídica é multifacetária. Muitos a veem não só como uma regra ou como um princípio normativo, mas como um princípio geral do Direito" DELGADO, Mário Luiz. Novo direito intertemporal brasileiro: da retroatividade das leis civis: problemas de direito intertemporal no Código Civil – doutrina e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 43

⁵ "... o princípio da irretroatividade da lei não é de Direito Constitucional, mas princípio geral de Direito" (SILVA, José Afonso. Curso de direito constitucional positivo. 29. ed. São Paulo: Malheiros, p. 435)

Rubens Limongi França considera a irretroatividade da lei um princípio fundado na razão natural. Cf. FRANÇA, Rubens Limongi. A irretroatividade das leis e o direito adquirido. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1982, p. 10.

"Otto Gierke (*Deutsches Privatrecht*, 1895, t.I, p. 188) al argumentar la vigencia en la conciencia jurídica del principio que prohíbe al legislador la retroactividad de las leyes, sostiene que éste responde a todas las características esenciales de un principio jurídico, porque descansa en un afirmación de la conciencia jurídica universal, que señala al poder político unas restricciones" (apud SUÁREZ COLLÍA, José M. El principio de la irretroactividad de las normas jurídicas. Madrid. Actas, 1994, p. 60).

⁶ CONSTITUIÇÃO FEDERAL. Art. 5º (...) XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

Em matéria penal e tributária, a irretroatividade também é mencionada na Carga Magna, no Art. 5º, XL ("a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu") e no Art. 150, III, a ("Sem prejuízo de outras garantias asseguradas aos contribuintes, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios (...) cobrar tributos: (...) em relação a fatos geradores ocorridos antes do início da vigência da lei que os houver instituído ou aumentado")

A **segunda** ideia balizadora é a eficácia imediata das disposições da nova lei, para os efeitos jurídicos produzidos sob a sua vigência⁷, algo que aparece tanto em disposições de direito material como processual.

Exceção à regra da eficácia imediata é a utilização do instituto da *vacatio legis*⁸, quando é da vontade do legislador postergar a aplicação de uma lei (normalmente utilizado em normas que induzem alteração de um costume ou comportamento).

2.1 Normas de direito material civil (direito substantivo)

No ambiente do direito material civil, há duas normas balizadoras para a interpretação do direito intertemporal.

O artigo 6º da Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro (LINDB) dispõe sobre a imediatidade das leis (sem ressalvas para sua aplicação em relação os efeitos atuais e futuros de atos jurídicos anteriores, eis que não contemplados nos conceitos de ato jurídico perfeito, direito adquirido e coisa julgada):

Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada

§ 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou

§ 2º Consideram-se adquiridos assim os direitos que o seu titular, ou alguém por êle, possa exercer, como aquêles cujo comêço do exercício tenha têrmo pré-fixo, ou condição pré-estabelecida inalterável, a arbítrio de outrem.

§ 3º Chama-se coisa julgada ou caso julgado a decisão judicial de que já não caiba recurso.

O artigo 2035 do Código Civil de 2022 também reforça a vigência imediata sobre os efeitos atuais e futuros de atos jurídicos anteriores, no que toca à transição entre o Código de 1916 e o atual, como segue:

Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste

⁷ A imediatidade (ou eficácia imediata) consiste "na aplicação da lei nova a situações jurídicas que já vêm do passado, criando nova regulamentação para os efeitos que se produzirem dali em diante, ou mesmo suprimindo pura e simplesmente essas situações; em ambas as hipóteses, todos os efeitos que tenham sido produzidos no passado permanecem intocados" NORONHA, Fernando. Retroatividade, eficácia imediata e pós-atividade das leis. Sua caracterização correta, como indispensável para solução dos problemas de direito" em Cadernos de Direito Constitucional e Ciência Política. São Paulo: Revista dos Tribunais. Ano 6. n. 23. abr-jun. 1998. p. 100

⁸ No ordenamento pátrio, a *vacatio legis* foi disciplinada a partir da reserva normativa contida no parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal ("Lei complementar disporá sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis") e de sua regulamentação pelo art. 8º da Lei Complementar nº 95/98 ("As leis que estabeleçam período de vacância deverão utilizar a cláusula 'esta lei entra em vigor após decorridos (o número de) dias de sua publicação oficial'"), incluído pela Lei Complementar nº 107 de 26/04/2001.

Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução.

Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.

O parágrafo único se referia à possibilidade de as partes, por força das novas disposições de 2022, poderem pactuar excepcionalmente a manutenção do regime anterior, salvo se o tema envolvesse matéria de ordem pública.

A doutrina intitula tal modulação como retroatividade mínima, retrospectividade ou eficácia imediata da lei ulterior⁹, que pode ser entendida como "(...) a hipótese em que a lei nova atinge apenas os efeitos futuros de negócios jurídicos aperfeiçoados sob a vigência da lei anterior"¹⁰. Salva-guarda-se a validade dos atos praticados na vigência do diploma anterior, aplicando-se a novel legislação somente aos fatos futuros.

As "normas materiais" que são afetadas pela novel legislação podem ser interpretadas como o "ato jurídico perfeito" decorrente dos contratos já celebrados, o que demandará a atenção do registrador para a escolha do credor prevista no contrato, salvo aditamento. Contudo, há possibilidade de aplicação de algumas normas de direito material que possam divergir com os termos ajustados em contrato, quando não prejudicarem o ato jurídico perfeito, mas conferirem novos direitos (exemplo: extensão da alienação fiduciária de bens imóveis e da hipoteca).

2.2 Normas de direito processual (direito adjetivo)

⁹ Da doutrina que adota a nomenclatura retroatividade mínima, temos: SUÁREZ COLLÍA, José M. El principio de la irretroactividad de las normas jurídicas. Madrid: Actas, 1994. "Se considera que una norma tiene este tipo de retroactividad [mínima], cuando la nueva ley es aplicable exclusivamente a los efectos de la relación jurídica que 'nazcan' con posterioridad a su entrada en vigor" (p. 75)

J. Gomes Canotilho denomina esse efeito de retroatividade inautêntica: "Fala-se de retroactividade inautêntica quando uma norma jurídica incide sobre situações ou relações jurídicas já existentes embora a nova disciplina jurídica pretenda ter tefeitos para o futuro. Os casos de retroactividade autêntica em que uma norma pretende ter efeitos sobre o passado (eficácia, ex tunc) devem distinguir-se dos casos em que uma lei, pretendendo vigorar para o futuro (eficácia ex nunc), acabar por 'tocar' em situações, direitos ou relações jurídicas desenvolvidos no passado, mas ainda existentes" CANOTILHO, J. Gomes. Direito constitucional e teoria da Constituição. 5. Ed. Coimbra. Almedina, p. 262.

Humberto Ávila, por sua vez, denomina esse efeito de retrospectividade: "*Uma lei pode atuar no futuro relativamente a atos futuros. Nesse caso, ela será prospectiva. Ela pode atuar no futuro, mas sobre fatos passados, hipótese em que ela será retrospectiva. E ela pode também atuar no passado sobre fatos passados, caso em que será retroativa*" ÁVILA, Humberto. Segurança Jurídica no direito tributário. Entre permanência, mudança e realização. Tese apresentada ao concurso público de títulos e provas para provimento do cargo de Professor Titular de Direito Tributário da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. p.141

Outros doutrinadores sequer consideram se tratar de hipótese de retroatividade, mas sim de aplicação imediata da lei ulterior. "*Quando a lei nova regula as consequências de um fato passado que se verificam sob seu império consideradas em si mesmas, e não por uma razão relativa àquele fato, o qual não é assim, atingindo, há em vez de retroatividade, aplicação imediata do preceito jurídico*" MAXIMILIANO, Carlos. Direito intertemporal ou teoria da retroatividade das leis. Rio de Janeiro/São Paulo: Freitas Bastos, 1955. p. 29

¹⁰ TEPEDINO, Gustavo. Fundamentos de direito civil: teoria geral do direito civil / Gustavo Tepedino, Milena Donato Oliva. – 4. Ed., ver., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2023. Pág. 90.

Ao lado da ideia de imediata aplicação da lei nova, salvo para situações já consumadas, o Código de Processo Civil de 2015 traz duas disposições relevantes ao tema das execuções extrajudiciais.

O artigo 14 dispõe que, sob a vigência de nova norma processual, os atos anteriores são preservados e os novos atos já têm incidência imediata dos novos dispositivos legais.

Art. 14. A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

Já o artigo 15¹¹ esclarece a aplicação aos processos extrajudiciais, enquanto administrativos (da administração pública delegados a um particular), as regras gerais do CPC, de forma subsidiária.

Casos concretos foram levados a controle judicial, com argumentação de violação à regra geral da irretroatividade.

O Supremo Tribunal Federal (STF) entendeu que a lei será inconstitucional se dispuser revisão de “fatos passados” consagrados enquanto “atos jurídicos perfeitos” (ADI 1236 MC¹²). Também considerou inconstitucional lei que alterava índice de correção monetária para contratos de crédito rural e dispunha sobre sua incidência em débitos já constituídos (ADI 3035¹³).

Por outro lado, o STF confirmou por diversas vezes a inexistência de direito adquirido a regime jurídico (exemplo do Tema de Repercussão Geral 930 – RE 937595¹⁴ - que teve por objeto uma lei ulterior adequando tetos de regime previdenciário concedido anteriormente).

¹¹ Art. 15 do Código de Processo Civil (2015):. Na ausência de normas que regulem processos eleitorais, trabalhistas ou administrativos, as disposições deste Código lhes serão aplicadas supletiva e subsidiariamente.

¹² AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. INTEGRA DOS ARTS. 1. E 2., E PARTE DO ART. 5., DA MEDIDA PROVISÓRIA Nº. 932, DE 1. DE MARÇO DE 1995, QUE DISPÕE SOBRE AS MENSALIDADES ESCOLARES. ALEGADA AFRONTA AO PRINCÍPIO DO ATO JURÍDICO PERFEITO. Considerando que a lei, em face do princípio da irretroatividade, só pode ser considerada inconstitucional quando prevê, expressamente, sua aplicação a fatos passados, hipótese não verificada no art. 1., sob exame, da-se interpretação conforme ao mencionado dispositivo, em sua parte final, para o fim declarar-se ser ela constitucional se não alcançar o ato jurídico perfeito. Pedido que, em consequência, se tem por prejudicado em relação ao art. 2. Cautelar deferida em relação a expressão "ou administrativas", contida no art. 5. Cautelar parcialmente deferida. (STF - ADI: 1236 DF, Relator: Min. ILMAR GALVÃO, Data de Julgamento: 29/03/1995, TRIBUNAL PLENO, Data de Publicação: DJ 26-04-1996 PP-***** EMENT VOL-01825-01 PP-00066)

¹³ Ação Direta de Inconstitucionalidade ajuizada contra a lei estadual paranaense de no 14.162, de 27 de outubro de 2003, que estabelece vedação ao cultivo, a manipulação, a importação, a industrialização e a comercialização de organismos geneticamente modificados. 2. Alegada violação aos seguintes dispositivos constitucionais: art. 1º; art. 22, incisos I, VII, X e XI; art. 24, I e VI; art. 25 e art. 170, caput, inciso IV e parágrafo único. 3. Ofensa à competência privativa da União e das normas constitucionais relativas às matérias de competência legislativa concorrente. 4. Ação Julgada Procedente (STF - ADI: 3035 PR, Relator: Min. GILMAR MENDES, Data de Julgamento: 06/04/2005, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJ 14-10-2005 PP-00007 EMENT VOL-02209-1 PP-00152 LEXSTF v. 27, n. 323, 2005, p. 53-64)

¹⁴ Direito previdenciário. Recurso extraordinário. Readequação de benefício concedido entre 05.10.1988 e 05.04.1991 (buraco negro). Aplicação imediata dos tetos instituídos pelas EC's nº 20/1998 e 41/2003. Repercussão geral. Reafirmação de jurisprudência. 1. Não ofende o ato jurídico perfeito a aplicação imediata dos novos tetos instituídos pelo art. 14 da EC nº 20/1998 e do art. 5º da EC nº 41/2003 no âmbito do regime geral de previdência social (RE 564.354, Rel. Min. Cármen Lúcia, julgado em regime de repercussão geral). 2. Não foi determinado nenhum limite

No âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ), houve importante precedente sobre a temporalidade de disposição de execução da alienação fiduciária, por ocasião do advento da Lei 13.465/2017¹⁵: o REsp 1.942.898-SP.

No caso levado a julgamento, um mutuário de contrato com garantia de alienação fiduciária celebrado anteriormente à 13.465/2017 buscou no judiciário paulista a admissibilidade de purgação da mora até que fosse realizado o leilão. O TJ/SP em síntese entendeu que era seu direito adquirido, decorrente de ato jurídico perfeito, a adoção do regime anterior legal, antes da inovação que estabelecia a prerrogativa da *preferência* e não mais da *purgação da mora* quando já ocorrida a consolidação da propriedade.

Assim é que o STJ, no REsp 1.942.898-SP (*ementa em rodapé*)¹⁶, admitiu a regra geral da aplicação imediata de disposição legal ulterior para atingir efeitos de fatos passados praticados após a vigência de lei alteradora das regras da alienação fiduciária, reformando o IRDR do TJ/SP.

O mesmo assunto já tinha sido analisado pelo STJ em outras circunstâncias, com igual entendimento, e continua sendo entendimento mais atual (STJ. 3ª Turma. Recurso

temporal no julgamento do RE 564.354. Assim, os benefícios concedidos entre 05.10.1988 e 05.04.1991 (buraco negro) não estão, em tese, excluídos da possibilidade de readequação, segundo os tetos instituídos pelas EC's nº 20/1998 e 41/2003. O eventual direito a diferenças deve ser aferido caso a caso, conforme os parâmetros já definidos no julgamento do RE 564.354. 3. Repercussão geral reconhecida, com reafirmação de jurisprudência, para assentar a seguinte tese: "os benefícios concedidos entre 05.10.1988 e 05.04.1991 (período do buraco negro) não estão, em tese, excluídos da possibilidade de readequação segundo os tetos instituídos pelas EC's nº 20/1998 e 41/2003, a ser aferida caso a caso, conforme os parâmetros definidos no julgamento do RE 564.354, em regime de repercussão geral". (STF - RE: 937595 SP, Relator: ROBERTO BARROSO, Data de Julgamento: 02/02/2017, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 16/05/2017)

¹⁵ A Lei 13.465/2017 inseriu o §2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, permitindo que após a averbação da consolidação da propriedade e até a dada da realização do segundo leilão para execução da dívida, o devedor fiduciante tivesse direito de preferência para adquirir o imóvel. Antes desse diploma, a purgação da mora era permitida até a assinatura do auto de arrematação, com base no art. 34 do DL 70/1966, aplicado subsidiariamente às operações de financiamento imobiliário relativas à Lei nº 9.514/97.

¹⁶ RECURSOS ESPECIAIS. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. GARANTIA. LEI Nº 9.514/1997. MORA PURGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE APÓS CONSOLIDAÇÃO. PROPRIEDADE. CREDOR FIDUCIANTE. VIGÊNCIA. LEI Nº 13.465/2017. ALTERAÇÕES INCORPORADAS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE. ACÓRDÃO. AFASTAMENTO. 1. O propósito recursal cinge-se a definir a possibilidade de purgação da mora, nos contratos de mútuo imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, submetidos à Lei nº 9.514/1997 com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, nas hipóteses em que a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário ocorreu na vigência da nova lei. 2. Não se reconhece a negativa de prestação jurisdicional ventilada quando o Tribunal de origem analisa todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada. 3. Após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que introduziu no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 o § 2º-B, não se cogita mais da aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966, visto que, consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, descabe ao devedor fiduciante a purgação da mora, sendo-lhe garantido apenas o exercício do direito de preferência na aquisição do bem imóvel objeto de propriedade fiduciária. Precedentes. 4. Recurso especial adesivo da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE MUTUÁRIOS - ABM não conhecido. Parcialmente conhecidos e, na parte conhecida, providos os demais recursos especiais interpostos. (STJ - REsp: 1942898 SP 2021/0175991-1, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Data de Julgamento: 23/08/2023, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 13/09/2023)

Especial 1.649.595-RS¹⁷; STJ. Recurso Especial n. 1818156-PR¹⁸; STJ. Recurso Especial n. 2.007.941-MG¹⁹)

3. Princípio *tempus regit actum* e o controle da temporalidade pelo Registrador de Imóveis

Vigora no Registro de Imóveis o princípio *tempus regit actum* (o tempo rege o ato), sendo certo que o marco fundamental para aplicação da norma é data da prenotação (protocolo no Livro 1), por força do art. 1.246 do Código Civil²⁰.

Segundo Vitor Kumpel e Carla Ferrari o referido princípio tem como momento a data da prenotação para a fixação das normas de regência registral, independente da data do contrato. É da data da prenotação o referencial para definir a regência jurídico-registral aplicável ao registro pretendido, e não do momento da celebração ou lavratura do título²¹.

A ausência de complementação normativa infralegal (seja pelo CNJ, seja pelas Corregedorias Estaduais) não pode ser impeditivo para aplicação dos novos institutos, eis que a lei está em vigor, sendo, pois, válida e eficaz em todo território nacional.

Em algumas hipóteses é possível que a prenotação tenha sido feita antes de 31/10/2023, mas esteja prorrogada, em virtude de suscitação de dúvida registral, por exemplo. Nesses casos os requisitos de registro devem seguir o panorama legislativo anterior à Lei Federal nº 14.711/2023.

4. Natureza das normas da Lei Federal nº 14.711/23

¹⁷ EMENTA OFICIAL: RECURSO ESPECIAL.CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. APELAÇÃO. DESERÇÃO AFASTADA. EFETIVA COMPROVAÇÃO DO PREPARO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTE APENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. IMPOSIÇÃO LEGAL INERENTE AO RITO DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. INOBSERVÂNCIA. MERA IRREGULARIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO (STJ. Recurso Especial n. 1.649.595 – Rio Grande do Sul, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020)

¹⁸ EMENTA OFICIAL: RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI N. 13.465/2017. APÓS, ASSEGURA-SE AO DEVEDOR FIDUCIANTE APENAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ART. 27 DA LEI N. 9.514/1997. PRECEDENTE ESPECÍFICO DESTA TERCEIRA TURMA. (STJ. Recurso Especial n. 1818156 – Paraná, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 15/06/2021, DJe de 18/06/2021)

¹⁹ EMENTA OFICIAL: PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA LEI Nº 13.465/2017. DIREITO DE PREFERÊNCIA. (STJ. Recurso Especial n. 2.007.941 – Minas Gerais, Relator Ministra Nancy Andrighi, julgado em 14/02/2023, DJe: 16/02/2023)

²⁰ Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

²¹ KÜMPEL, Vitor e FERRARI, Carla. Tratado Notarial e Registral Tomo V – Registro de Imóveis. YK Editora: São Paulo, 2020.

Algumas das alterações promovidas pelo Novo Marco das Garantias são de ordem de direito civil material como a possibilidade de novos contratos (ex. alienação fiduciária superveniente ou sua extensão), mas, em sua maioria, são de ordem processual (ex. mudanças na intimação, prazo de consolidação e realização dos leilões, execução simultânea ou sucessiva).

4.1. Alterações na execução da alienação fiduciária de bens imóveis

Na consolidação da propriedade na alienação fiduciária de bens imóveis, a regra geral é a da preservação dos atos já praticados na execução, seguindo as premissas do direito processual intertemporal.

Exemplos:

- a. Se já consolidada a propriedade por circunstância de decurso de prazo de intimação ficta, por edital, não é necessário o envio do e-mail aludido no art. 26, §4º-B²² nem o decurso de seu prazo;
- b. Também se já realizado o respectivo leilão, não é necessário o envio de *correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico*, por força do novo §2º-A do artigo 27²³.
- c. Se já registrada a alienação a terceiro, por arrematação, não é necessária qualquer providência adicional por parte do registrador mencionada na Lei Federal nº 14.711/23.

Já para os novos atos executórios, aplica-se, de forma integral, as disposições da nova legislação. Temos como exemplo:

- a. O requerimento do credor deverá informar o endereço eventualmente informado pelo devedor, além, do endereço do

²² § 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 edilícia.

²³ § 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

contrato; deverá informar o e-mail do devedor, bem como declarar que não possui, alternativamente;

- b. O requerimento deverá indicar se o rito executório será de natureza residencial, nos termos do 26-A²⁴, ou não residencial, nos termos do 27-A²⁵;
- c. Se houver no requerimento e/ou contrato o e-mail do devedor, deverá ser enviada a notificação eletrônica a que alude o §4º-B do artigo 26²⁶ antes do encaminhamento para os editais;
- d. O registrador poderá encaminhar para a publicação dos editais o teor intimatório quando houver presunção de o devedor estar em lugar ignorado (artigo 26, §4º-B e §4º-C²⁷);
- e. Quando da publicação do edital de cada leilão, deverá ser enviada correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, se houver, por força do novo §2º-A do artigo 27²⁸;
- f. O prazo é de 60 dias para início dos leilões extrajudiciais (artigo 27²⁹);
- g. Há possibilidade de execução extrajudicial de mais de um imóvel alienado fiduciariamente (artigo 26, §1º-A e 27-A);
- h. Novas execuções poderão ser iniciadas por agentes de garantia (art. 853-A do Código Civil³⁰).

²⁴ 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.

²⁵ Art. 27-A. Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser conveniada 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.

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 edilícia.

²⁷ § 4º-C Para fins do disposto no § 4º deste artigo, considera-se lugar inacessível:

I - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recusa a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou

II - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

²⁸ § 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

²⁹ 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.

³⁰ Art. 853-A. Qualquer garantia poderá ser constituída, levada a registro, gerida e ter a sua execução pleiteada por agente de garantia, que será designado pelos credores da obrigação garantida para esse fim e atuará em nome próprio e em benefício dos credores, inclusive em ações judiciais que envolvam discussões sobre a existência, a validade ou a

Alguns aspectos procedimentais da execução demandam uma atenção especial do registrador, tais como:

- a. O registrador deverá atentar-se para a correta descrição da dívida e acessórios tanto na fase de purgação da mora (art. 26³¹), como na fase dos leilões extrajudiciais (art. 27 ou 26-A). Note-se substancial alteração no artigo 27, §3³².
- b. O registrador deverá verificar do credor o pagamento das dívidas judiciais existentes lançadas no registro imobiliário, se houver saldo do leilão positivo, por força do art. 27, §12³³.
- c. O registrador não poderá deixar de seguir com a execução quando houver indisponibilidade, penhora ou arresto sobre o direito real do fiduciante, por força do art. 27, §11³⁴.

No âmbito da execução da alienação fiduciária, há matérias de direito civil que são ponto de atenção ao credor para a correta decisão de utilização ou não na relação com o devedor, em referência aos contratos registrados anteriores à Lei Federal nº 14.711/23.

São eles:

- a. Aceite de lance inferior ao valor da dívida, no segundo leilão, para financiamentos não residenciais (art. 27, §2^o);
- b. Não quitação da dívida, se os leilões forem negativos (§5^o-A³⁵);
- c. Cômputo de 50% do valor do imóvel para amortização do saldo devedor, na hipótese anterior.

Esses são itens que não são estritamente processuais e podem ser questionada a sua aplicação em face de argumento de direito adquirido decorrente de ato jurídico perfeito

eficácia do ato jurídico do crédito garantido, vedada qualquer cláusula que afaste essa regra em desfavor do devedor ou, se for o caso, do terceiro prestador da garantia.

³¹ 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.

³² § 3^o Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e

III - encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.

³³ § 12. Na hipótese prevista no § 11 deste artigo, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

³⁴ § 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.

³⁵ § 5^o-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 § 3^o 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 § 4^o do art. 26-A desta Lei.

(contrato anteriormente celebrado – parte da doutrina entende que a norma por não ter feito ressalvas incidiria imediatamente, mesmo nestes casos).

4.2. Questões de direito material que podem ser objeto de ingresso no RI sobre contratos já registrados

Independente de prévia disposição contratual a possibilidade de operação de **extensão** da **alienação fiduciária** de bens imóveis e da **hipoteca** (artigo 1.487-A do Código Civil e artigo 9-A da 13.476/17), que poderá ser objeto de averbação em matrícula referente a operação própria sobre contrato, mesmo que este seja anterior à Lei Federal nº 14.711/23.

4.3. Execução extrajudicial da hipoteca

Para a validade do título constitutivo de uma hipoteca é necessário que o instrumento preveja expressamente o procedimento da execução extrajudicial, com a exceção das hipotecas relacionadas ao financiamento da atividade agropecuária.

Em relação aos títulos formados antes do advento da Lei 14.711/23, a execução extrajudicial só será possível mediante a celebração de um aditivo que expressamente autorize o manejo desta via, com a consequente averbação deste aditivo na matrícula do imóvel.

A questão decorre da previsão expressa do § 15 artigo 9º:

Art. 9º Os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo.

§ 15. O título constitutivo da hipoteca deverá conter, sem prejuízo dos requisitos de forma do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), ou da lei especial, conforme o caso, como requisito de validade, expressa previsão do procedimento previsto neste artigo, com menção ao teor dos §§ 1º a 10 deste artigo.

O aditivo deverá seguir a forma necessária ao contrato principal (se autorizada a forma privada ou exclusiva a forma pública).

Para o credor hipotecário cujo título não preveja a execução extrajudicial, em razão da celebração sob a égide da lei anterior e não ter sido objeto de aditivo, não haverá legitimidade para instaurar o processo de execução extrajudicial, mas poderá dela se beneficiar, na hipótese de execução em concurso de credores iniciada por um credor concorrente³⁶.

³⁶ Desde que este credor exequente tenha um título apto à execução extrajudicial.

4.3.1 A revogação parcial do Decreto Lei nº 70 de 1966

O Decreto Lei nº 70/66 foi o responsável por boa parte dos financiamentos imobiliários concedidos ao longo de décadas no Brasil, antes do Sistema Financeiro Imobiliário e do surgimento da alienação fiduciária, quando instituiu a cédula hipotecária e a possibilidade de execução extrajudicial. Dados da EMGEA/CEF apontam que há mais de 40.000 (quarenta mil) contratos para serem executados em todo país, constituídos sob a forma do referido DL 70/66.

A Lei Federal nº 14.711/23 revogou o capítulo terceiro do DL 70/66, que regulava a execução extrajudicial daquela modalidade hipotecária, levantando dúvidas sobre a base legal e a forma a serem executados os contratos registrados sob sua égide.

A norma processual da Lei Federal nº 14.711/23 optou por padronizar toda e qualquer execução extrajudicial de hipoteca a ser realizada sob a forma do artigo 9º. Por isso, para execuções já iniciadas sob a forma do DL 70/66, deverá ser verificado o estágio atual, validados os atos já praticados e para os atos subsequentes deverá ser adotado o rito do artigo 9º da Lei Federal nº 14.711/23 (*ex vi art. 14 do CPC*).

Para novas execuções, estas estariam obstadas diante da ausência de previsão nos contratos da expressa previsão do procedimento do artigo 9º da Lei nº 14.711/23?

Entende-se que não haverá óbice à execução.

Primeiramente, é preciso compreender que o artigo 9º, *caput*, é claro ao determinar que *os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo*.

Tempus regit actum, de maneira que o artigo 14 do CPC determina a observância do novo rito processual para aquela execução extrajudicial.

O requisito colocado pelo §15º tem o sentido de dar ao devedor a ciência do rito extrajudicial de execução, como opção do credor. Ocorre que essa possibilidade já estava presente nos contratos do DL 70/66, por força da própria lei, embora com rito de execução ligeiramente diverso. A “validade” exigida é para a ciência de execução extrajudicial, somado ao fato de que não é dado a ninguém alegar desconhecimento de lei (art. 3º³⁷).

Eventual interpretação restritiva, no sentido de impedir a execução extrajudicial dos contratos de hipoteca constituídos sob a forma do DL 70/66, seria nítida violação do ato jurídico perfeito, o que não se tolera sob a forma do artigo 5º, XXXVI, no sentido que a lei nova não prejudicará o que acordado entre as partes para retirar de uma delas a possibilidade do exercício de direito subjetivo garantido e constituído antes da nova norma.

³⁷ Art. 3º Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece.

Assim, o requerimento de novas execuções baseadas em contratos firmados na vigência do DL 70/66 poderá ter seguimento, porém seguindo-se o rito do artigo 9º da Lei Federal nº 14.711/23, no estágio atual que se encontre (se já superada a fase de purgação da mora, mas ainda não realizados os leilões, estes poderão se dar pela 14.711; se já realizados os leilões pelo DL 70/66, não é necessário repetir os referidos atos pela 14.711).

O Registro de Imóveis brasileiro é importante ator social para o financiamento com garantias reais no país, conferindo segurança jurídica, agilidade, acessibilidade e transparência das operações.

O novo Marco Geral das Garantias incrementa o papel do RI como elemento seguro de condução da recuperação do crédito e instrumento para que mais pessoas tenham acesso à casa própria, para que mais empresas tenham acesso ao crédito.

Este documento buscou contribuir com a padronização de entendimento por todos os registradores de imóveis brasileiros, na coalização das 20 entidades estaduais que compõem o Registro de Imóveis do Brasil, quanto aos aspectos de temporalidade da Lei 14.711.

Acompanhe todas as nossas notas técnicas no site da entidade.

Ari Pires
Diretor Presidente

Ricardo Martins
Presidente do Conselho de Administração

Registro de Imóveis do Brasil