RCMOS – Revista Científica Multidisciplinar O Saber.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.
Ano V, v.1 2025. | submissão: 08/09/2025 | aceito: 10/09/2025 | publicação: 12/09/2025

Recarregamento e execução extrajudicial da hipoteca na Lei 14.711 de 2023

Recharge and extrajudicial execution of the mortgage in Law 14,711 of 2023

Jonas Matias Fagundes - FADISP[1]

RESUMO
Este artigo examina as inovações introduzidas pela Lei 14.711/2023, o Novo Marco Legal das Garantias, especialmente quanto ao recarregamento da hipoteca e sua execução extrajudicial, dentro de um contexto histórico de crescente irrelevância dessa garantia no mercado imobiliário. Investiga-se se essas mudanças podem destravar o "capital morto" e dinamizar o mercado de crédito imobiliário no Brasil, com potencial de revitalizar a hipoteca, melhorar a eficiência das garantias reais e com isso fomentar o crédito no Brasil.

Palavras-Chave: hipoteca; recarregamento; execução extrajudicial.

ABSTRACT
This article examines the innovations introduced by Law 14.711/2023, the New Legal Framework for Guarantees, particularly regarding the reloading of mortgages and its extrajudicial execution, within a historical context of growing irrelevance of this guarantee in the real estate market. It investigates whether these changes can unlock "dead capital" and stimulate the real estate credit market in Brazil, with the potential to revitalize mortgages, improve the efficiency of real guarantees, and thus promote credit in Brazil.

Key-Words: mortgage; reloading; non judicial execution.

1. INTRODUÇÃO

O advento da Lei 14.711/2023, denominada Novo Marco Legal das Garantias, trouxe profundas alterações no regime jurídico das garantias reais no Brasil, especialmente no que se refere à hipoteca e à alienação fiduciária. Esse novo arcabouço legal tem como um de seus principais objetivos enfrentar o problema do chamado "capital morto", termo utilizado para descrever a impossibilidade de reutilização de bens como garantias até a quitação integral da dívida. Essa limitação tem exercido impactos significativos no mercado imobiliário, uma vez que restringe a circulação de imóveis dados em garantia, resultando na estagnação de capital e limitando a disponibilidade de crédito.

Diante desse contexto, o presente trabalho se justifica pela necessidade de explorar as inovações trazidas pela nova legislação, especialmente no que concerne ao recarregamento da hipoteca e às mudanças no procedimento de execução extrajudicial. O estudo se propõe a analisar se essas inovações realmente atendem aos objetivos do legislador de dinamizar o mercado de crédito e aumentar a eficiência das garantias reais, ou se apresentam novas dificuldades práticas e jurídicas.

[1] Mestrando em Função Social do Direito (FADISP). Tabelião. E-mail: <fagundesjonas@yahoo.com.br>.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

O tema central deste estudo é, portanto, a descrição das disposições legais relativas ao recarregamento da hipoteca e ao aperfeiçoamento da excussão extrajudicial, abordando de que modo tais alterações podem contribuir para o crescimento do crédito imobiliário e da utilização dessa modalidade de garantia pelo mercado. O problema que se busca investigar é se essas medidas efetivamente proporcionam uma maior flexibilidade e segurança jurídica para credores e devedores no âmbito das garantias reais imobiliárias, e se disso decorre a possibilidade de aumento de participação da hipoteca frente à alienação fiduciária – principal forma de garantia.

Os objetivos do trabalho são: (i) descrever o contexto histórico e avaliar a adequação das mudanças legais à luz do direito estrangeiro que serviu de inspiração para o recarregamento da hipoteca; (ii) analisar o impacto da Lei 14.711/2023 sobre a estrutura das garantias reais, no tocante ao recarregamento da hipoteca e à extensão da excussão extrajudicial; e (iii) comparar as novas disposições legais com o regime anterior, verificando seus reflexos no mercado imobiliário.

Como hipótese, parte-se do pressuposto de que o Novo Marco Legal das Garantias tende a promover uma maior eficiência no uso de garantias reais, reduzindo o impacto do capital morto e facilitando o acesso ao crédito. A metodologia adotada neste estudo será qualitativa, com enfoque analítico-descritivo mediante análise documental e bibliográfica.

O trabalho será estruturado em quatro capítulos, além desta introdução e das considerações finais. No primeiro capítulo, será abordado o contexto histórico e os antecedentes que levaram à criação da Lei 14.711/2023, enfatizando os problemas do regime anterior. No segundo capítulo, será detalhada a inovação do recarregamento da hipoteca, analisando-se suas características, limitações e comparações com a alienação fiduciária. O terceiro capítulo será dedicado à análise da excussão extrajudicial da hipoteca. No quarto capítulo, será realizada uma comparação com o instituto da alienação fiduciária, relativamente ao recarregamento e à execução extrajudicial. Por fim, as considerações finais apresentarão uma síntese das conclusões alcançadas.

2. CONTEXTO HISTÓRICO

No ordenamento jurídico brasileiro, até o advento da Lei 14.711/2023, a difusão descontrolada das chamadas hiper garantias (estruturadas como forma de propriedade) revelou um crescente fenômeno no mercado imobiliário brasileiro: o chamado “capital

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

morto", ou a impossibilidade de um mesmo bem voltar a ser negociado até o pagamento integral da dívida pela qual foi dado em garantia.

A hipoteca, apesar de seu forte traço de ambulatoriedade – o imóvel onerado continua no comércio –, sua submissão legal a outros créditos superprivilegiados e o risco da insolvência do devedor a deslocaram para um papel cada vez mais residual no mercado imobiliário brasileiro após o advento da Lei 9.514/1997. No projeto que deu origem ao Marco Legal das Garantias[2], afirmou-se que o uso da hipoteca correspondia a apenas 6% (seis por cento) das operações de crédito imobiliário do país. Já o Banco Central aponta para o ano de 2023 uma participação de 3% (três porcento) dos financiamentos imobiliários.[3]

Com a vantagem da excussão extrajudicial e pela proteção assegurada ao credor típica do direito de propriedade, a alienação fiduciária assumiu papel de primazia como garantia real imobiliária. Assim, houve uma rápida e crescente migração do crédito, renunciando à ambulatoriedade oferecida pela hipoteca em busca de mais segurança e da bem-sucedida e célere execução pela via extrajudicial. Isso gerou duas consequências, a seguir expostas.

Primeira, o aumento do "capital morto". Tal fenômeno decorre dentre outros motivos[4] porque, diferentemente da hipoteca, que admite sucessivas e simultâneas constituições sobre o mesmo bem, a alienação incide sobre a sua integralidade. A titularidade do domínio passa ao credor de forma fiduciária, impedindo (até a Lei 14.711) a utilização do imóvel para novas operações de crédito, ainda que entre as mesmas partes. Conforme a dívida era quitada, maior o valor econômico do direito real de aquisição[5] do devedor, logo, maior o seu patrimônio imobiliário[6], que, entretanto, não podia servir como nova garantia. Tratava-se de patrimônio "engessado" do devedor fiduciante.

Segunda, a utilização para outras finalidades que não aquela concebida para o instituto da alienação fiduciária: o financiamento da casa própria. O seu uso espraiou-se para diversos outros segmentos, inadequados para o seu regime próprio. A Lei 9.514/1997 não possuía mecanismos aptos a regular essas novas aplicações.

Além das vantagens comprovadas da alienação fiduciária acima destacas, convém mencionar decrescente efetividade da hipoteca como meio de recuperar créditos

[2] Projeto de Lei 4.188/2021

[3] Abelha, Bresolin, 2024. p. 196.

[4] Cite-se, por exemplo, a irregularidade imobiliária, mácula do ordenamento territorial brasileiro, combatida mediante os diplomas de regularização fundiária.

[5] Cf. art. 1.368-B do Código Civil.

[6] Cf. art. 80, I, do Código Civil.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

inadimplidos e a deterioração da segurança jurídica por ela oferecida aos credores. Até o advento da nova lei, a execução da hipoteca era majoritariamente realizada pela via judicial. Apesar de haver procedimento extrajudicial previsto no Decreto-Lei 70/1966, a restrição de sua aplicação (como se verá no capítulo próprio) e falta de segurança frente a sucessivos questionamentos sobre sua constitucionalidade e constantes anulações de procedimentos, levaram os credores a optar pelo caminho moroso e custoso da execução pelo Estado-juiz, "enfrentando uma odiosa *via crucis* no Judiciário, muitas vezes sem final feliz, pela frequente existência de credores privilegiados que, ao fim de um processo de anos, levantavam, senão todo, uma boa parte do produto do leilão".[7]

Além da fragilidade da hipoteca frente a credores privilegiados, é necessário citar a vulneração da higidez da hipoteca e da sua própria natureza de direito real oponível *erga omnes*, pela aplicação literal da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça[8]. No ano de 2005, o caso da construtora Encol repercutiu profundamente no mercado imobiliário. Diante de lesão perpetrada contra milhares de adquirentes mutuários que foram ameaçados de perder seus imóveis ainda que tivessem quitado suas dívidas, a Corte Superior reconheceu fraudes, abusos de direito e violação aos consumidores nos contratos de financiamento entabulados entre credores instituições financeiras e a construtora, lesivos aos adquirentes. Assim, uma súmula editada em um caso concreto, acabou por conter um texto genérico que simplesmente afasta a eficácia da hipoteca firmada entre construtor e agente financeiro em face do promitente comprador, ainda que fosse anterior à celebração da promessa. Ou seja, pela literalidade do entendimento sumulado, para financiamento de obras pela construtora, a hipoteca somente a ela vincula, vulnerando demasiadamente sua força garantidora, independentemente de haver fraude, conluio, abuso de direito ou violação ao Código de Defesa dos Consumidores. Essa também foi uma das principais razões para a queda progressiva da utilização da garantia hipotecária.

Foi este o contexto da gênese da Lei 14711/2023, gestada em conjunto com a Medida Provisória 1.085/2021 (convertida na Lei 14.382/2022). O diploma, chamado Marco Legal das Garantias[9], buscou trazer soluções alternativas ao problema do "capital

[7] Abelha, Bresolin, 2024. p. 196.

[8] STJ, Súmula 308. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

[9] O nome emprestado à lei, denominando-a como "marco legal" pode induzir a erro. Isso porque marco é algo que "refunda um instituto ou uma área do Direito, o que jamais foi a pretensão do projeto. Ao contrário, tratou-se de texto encomendado, cujo escopo era bastante reduzido" (Silva, 2024. p. 31.). Ainda conforme o autor, o Código Civil de 2002 repetiu boa parte das regras do Código de 1916. O que há no ordenamento jurídico brasileiro na matéria de garantias é uma profusão de leis especiais, que resolvem problemas casuísticos, em confusão legislativa, normas que não se aplicam aos casos em que são aplicadas e jurisprudência complexa e inconsistente.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

morto", bem como dinamizar e aperfeiçoar a execução pela via extrajudicial e aumentar a segurança jurídica do mercado imobiliário.

Segundo Silva (2024), dentre os ordenamentos estrangeiros que serviram de inspiração para o enfrentamento do "capital morto" estão: (i) a (re)utilização da mesma garantia antecedente para novas dívidas; (ii) negócios fiduciários de gestão; (iii) a possibilidade de se ofertar em garantia o direito aquisitivo do devedor.[10]

Dentre as soluções alternativas ao problema citado, o legislador brasileiro trouxe a extensão da hipoteca (art. 1.487-A, CC/2002) e da alienação fiduciária (arts. 9º-A ao 9º-D, Lei 13.476/2017), e a positivação expressa da alienação fiduciária da propriedade superveniente (art. 22, § 3º, Lei 9.514/1997). Almejou-se atacar a questão por duas frentes: flexibilizar a utilização dos bens alienados fiduciariamente; aumentar a atratividade da hipoteca, que não engessa o patrimônio do devedor.

Sobre o aperfeiçoamento da excussão extrajudicial, propôs-se a promover correções pontuais na execução da Lei 9.514/1997, além de expandir o procedimento quanto à hipoteca, tornando sua aplicabilidade como a regra geral (subsidiária ao procedimento bem semelhante previsto na Lei 14.711 para a hipoteca), revogando-se a antiga disciplina do Decreto-Lei 70/1966, que em muito restringia seu escopo.

3. RECARREGAMENTO DA HIPOTECA

O recarregamento (ou extensão) da hipoteca não é novidade no ordenamento jurídico pátrio. É possível encontrar o direito de extensão no penhor cedular de Cédula Rural Pignoratícia (art. 58 do Decreto-Lei 167/1967)[11]. Novos financiamentos são permitidos havendo identidade de partes e objeto, bastando mencionar a extensão na cédula e proceder à respectiva averbação no registro do penhor rural no Livro 3 do Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel em que situados os bens penhorados.

O instituto, agora aplicável às hipotecas em geral (o que também vale para a alienação fiduciária), foi inserido pelo art. 1.487-A, do CC/2002[12]. A ideia é que a mesma

[10] Silva, 2024. p. 34.

[11] Art. 58. Em caso de mais de um financiamento, sendo os mesmos o emitente da cédula, o credor e os bens apenhados, poderá estender-se aos financiamentos subseqüentes o penhor originàriamente constituído, mediante menção da extensão nas cédulas posteriores, reputando-se um só penhor com cédulas rurais distintas.

§ 1º A extensão será apenas averbada à margem da inscrição anterior e não impede que sejam vinculados outros bens à garantia.

§ 2º (Revogado pela Lei nº 14.421, de 2022)

§ 3º Não será possível a extensão da garantia se tiver havido endôsso ou se os bens vinculados já houverem sido objeto de nova gravação para com terceiros.

[12] Art. 1.487-A. A hipoteca poderá, por requerimento do proprietário, ser posteriormente estendida para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais, mas respeitada, em relação à

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

hipoteca pode garantir dívida nova na exata medida do quanto já foi amortizado da obrigação original. Em outras palavras, o potencial de um imóvel para garantir nova dívida sob uma mesma hipoteca é inversamente proporcional ao saldo devedor da obrigação principal.

O dispositivo em questão limita a nova dívida a ser garantida tanto no prazo quanto no valor máximo da dívida original, como um verdadeiro recarregamento (art. 1.487-A, § 1º, CC/2002). O ingresso dessa extensão na matrícula se faz por averbação (art. 1.487-A, § 2º, CC/2002), diferença relevante se comparada com a constituição de nova hipoteca de grau superior, que ingressaria na matrícula por registro em sentido estrito (cf. art. 167, I, 2, Lei 6.015/1973) [13].

No recarregamento, assim como nas novas hipotecas em graus sucessivos, a preferência se dá sempre pela data da constituição: a obrigação original garantida prefere àquelas cobertas pela extensão, do mesmo modo que, dentre dívidas garantidas por sucessivas extensões, a preferência ocorre pela ordem cronológica das respectivas averbações (art. 1.487-A, § 2º, I e II, CC/2002).

Ademais, o § 3º do art. 1.487-A, do CC/2002, possibilita implicitamente a cessão de crédito hipotecário das extensões, o que não conflita com a restrição do *caput* do dispositivo, referente tão somente à constituição do recarregamento da garantia. Ou seja, a unicidade de credor é exigida somente na formação, sendo admitida a multiplicidade de credores em razão de eventuais cessões de crédito posteriores.

Diante de uma multiplicidade de credores, o mesmo § 3º fixa a prerrogativa para iniciar a excussão exclusivamente ao titular do crédito de maior prioridade, mas possibilita que se convencione em sentido diverso – em negócio jurídico de cessão de grau hipotecário.

Importante ressaltar que as extensões de uma hipoteca não prevalecem sobre outras hipotecas de grau superior constituídas anteriormente (art. 1.487-A, caput,

---

extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 1º A extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória em favor da: (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

I - obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca; (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

II - obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

[13] Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. I - o registro: (...) 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

CC/2002). "Dessa forma, os efeitos da extensão não serão oponíveis àqueles que aportaram ao registro de imóveis antecipadamente a sua ocorrência, aplicando-se nesse particular os resultados advindos da aplicação da regra geral (arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil)".[14,15] O legislador optou por não criar o recarregamento hipotecário como uma reserva de grau – a prioridade da dívida não retroage à constituição original do direito real. Trata-se de uma simplificação procedimental para os contratantes, regendo-se a prioridade pela ordem cronológica de ingresso na matrícula. Seja quanto a outras hipotecas de grau superior à estendida, seja quanto a qualquer outro direito contraditório.

A extensão da hipoteca (e o da alienação fiduciária) foi inspirada na "hypotèque rechargeable" do ordenamento francês.[16] As principais características presentes no instituto francês, que não são replicadas no direito brasileiro, segundo Silva (2024), são: (i) a restrição do recarregamento a fins empresariais; (ii) a possibilidade de o recarregamento ser pactuado com credor distinto do original – enquanto o legislador brasileiro exigiu unicidade de credor na constituição da extensão e permitiu a cessão, conforme visto; e (iii) o recarregamento no ordenamento francês importa reserva de grau – a prioridade da dívida retroage à constituição da hipoteca original – já o art. 1.487-A, caput, do CC/2002, prevê expressamente a observância da "prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula", servindo tão só como facilitador aos contratantes pela menor exigência na formalização.

Percebe-se que a solução brasileira é mais flexível: não há restrição a fins empresariais e a participação de outros credores, apesar de não poder ocorrer na constituição da extensão, pode ser implementada por posterior cessão de crédito. Ademais, é também mais propensa à máxima utilização do potencial econômico do bem imóvel, já que a reserva de grau do direito francês (presente também no direito alemão)[17] desincentiva a constituição de hipotecas de graus subsequentes. Estas, por sua vez, permitem que o valor total dado em garantia ultrapasse o valor da primeira dívida garantida por hipoteca, o que não é possível de ocorrer pelo recarregamento. Tanto o regramento francês quanto o brasileiro limitam o carregamento ao valor original.

[14] Paiva, 2024. p. 252.

[15] 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.

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

[16] Silva, 2024. p. 36.

[17] *Idem, ibidem*. p. 39.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

4. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA HIPOTECA

A inovação operada pela Lei 14.711/2023 no campo da execução extrajudicial foi no sentido da expansão do que, de outra forma, já era regulado pelo Decreto-Lei 70/1966, mas se restringia aos contratos de mútuo com garantia hipotecária (exceto crédito rural) e às cédulas representativas dos respectivos créditos. Tal expansão não alcança as hipotecas navais e aeronáuticas, nem aquelas relacionadas ao crédito rural (tal como na disciplina anterior).

A exclusão do crédito oriundo da atividade agropecuária[18] deve-se ao fato de que, no âmbito do agronegócio, há contingências da própria natureza que levam o produtor rural a eventualmente incorrer em mora no pagamento da dívida. Daí que seria de todo inconveniente a adoção de uma execução muito célere e simplificada, sem a participação da jurisdição.

Quanto à hipoteca de navios – regulada pela Lei 7.652/1988 – e de aeronaves – regulada pela Lei 7.565/1986, entende-se que a excussão continua exclusivamente pela via judicial, pois a finalidade do art. 9º da Lei 14.711/2023 foi alcançar apenas bens imóveis. Isto é o que se percebe pela literalidade da regulamentação, prevendo que todo o rito transita perante serventias de registro imobiliário, com a participação dos tabeliães de notas na formação do título inscritível (ata notarial de arrematação).

A extrajudicialização da execução hipotecária é um fenômeno global, que encontra paralelos em diversos países. Citam-se como exemplos os casos espanhol e peruano. No país europeu, "as partes podem ou não convencionar no título formalizador da hipoteca a possibilidade de futura execução extrajudicial em procedimento intermediado pelo notário"[19]. No país latino-americano, as partes podem convencionar a indicação de um terceiro que efetuará a venda do imóvel hipotecado para satisfação do crédito inadimplido[20].

A excussão extrajudicial da hipoteca deve ser prevista no instrumento de constituição de todas as hipotecas em que possível sua aplicação, como elemento necessário do contrato. Trata-se de norma cogente, porque a expressa previsão do procedimento (com menção dos §§ 1º a 10 do art. 9º, da Lei 14.711/2023) é requisito de

[18] § 13. A execução extrajudicial prevista no caput deste artigo não se aplica às operações de financiamento da atividade agropecuária.

[19] *Ibidem*. p. 257.

[20] Bacelar, 2024. p. 257.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

validade do título constitutivo da hipoteca[21]. As partes contratantes não são obrigadas a optar pelo procedimento extrajudicial, mas todos os contratos devem prever a possibilidade. O mesmo já ocorria com a alienação fiduciária desde o início de sua implementação pela Lei 9.514/1997. Com isso, dá-se ampla publicidade ao novo regramento e, espera-se, incentiva-se a sua adoção pelos participantes do mercado.

Sobre o procedimento positivado, o legislador optou por uma quase reprodução da disciplina da execução na alienação fiduciária, seja pela dicção dos dispositivos, seja pelo comando de aplicação subsidiária do art. 26 da Lei 9.514/1997 (art. 9º, § 1º, parte final, Lei 14.711/2023)[22] – ressalvado por óbvio, as diferenças estruturais entre as duas espécies de garantia real. Aplicam-se, por exemplo, as regras referentes a: (i) prazo de carência; (ii) reaproveitamento de intimação de outros procedimentos de execução; (iii) intimação pelo registrador de imóveis, por intermédio do registrador de títulos e documentos ou por carta com A.R.; (iv) intimação por hora certa ou por edital; (v) envio da intimação por meio eletrônico previsto no contrato, previamente ao edital; (vi) convolação das nulidades do procedimento em perdas e danos, salvo inexistência de notificação do devedor ou terceiro garantidor[23].

O último item de aplicação subsidiária indicado acima é de suma importância. O procedimento extrajudicial de excussão imobiliária passou a contar com um mecanismo de estabilização de seus efeitos. Excetuado o vício na intimação, todas as questões relacionadas ao contrato de hipoteca, bem como em relação ao procedimento de excussão, discutidas judicialmente, serão resolvidas em perdas e danos. Apenas a ausência de intimação permite o uso da *querela nullitatis*.[24]

De forma resumida, o procedimento envolve as seguintes etapas: (i) qualificação registral inicial, em que se afere competência do oficial, legitimidade do requerente (em regra, o credor hipotecário de menor grau), existência de títulos contraditórios e fatos

[21] Lei 14.711/2023, Art. 9º § 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.

[22] § 1º Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o devedor e, se for o caso, o terceiro hipotecante ou seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos serão intimados pessoalmente, a requerimento do credor ou do seu cessionário, pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel hipotecado, para purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, observado o disposto no art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, no que couber.

[23] Lei 9.514/1997, art. 30, Parágrafo único. Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos.

[24] Bacelar, 2024. p. 261.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

impeditivos; (ii) notificação de devedor, terceiro hipotecante (se for o caso), bem como demais cocredores com garantias sobre o mesmo bem; (iii) não havendo pagamento, certificação do fato com publicidade na matrícula da ocorrência, o que inicia a excussão propriamente dita (equivalente ao marco temporal da consolidação da propriedade na alienação fiduciária); (iv) realização de leilões públicos promovidos pelo credor exequente; (v) arrematação por terceiro ou adjudicação para o credor; (vi) em caso de arrematação, lavratura de ata notarial por tabelião, a qual servirá de título de transmissão apto a registro[25].

Quanto às etapas acima, merecem destaque a questão dos lances mínimos nos leilões, a existência de outros credores com garantias reais sobre o mesmo imóvel, e a atuação de notário e registrador.

No primeiro leilão[26], a lei determina que para ser aceito, o lance deve ser maior que aquele previsto em contrato para fins de leilão (atualizado na forma contratada) e o valor de avaliação para fins de imposto de transmissão onerosa inter vivos (ITBI). Para o segundo leilão[27], o valor mínimo passa a ser o valor da dívida acrescido de todos os custos (emolumentos, tributos, despesas do procedimento, prêmio do seguro e contribuições condominiais), podendo ser aceito, caso não atingido tal valor, o correspondente à metade do valor de avaliação para fins de ITBI (valor que será considerado quando o credor decidir por adjudicar o imóvel para si, para fins de apuração de remanescente). Antes da alienação em leilão, é sempre garantido ao devedor ou ao terceiro garantidor remir a execução mediante o pagamento da dívida mais despesas.[28] A nova sistemática de preços mínimos teve por finalidade trazer mais segurança jurídica para o sistema de execução

[25] Lei 14.711/2023, art. 9º § 11. Concluído o procedimento e havendo lance vencedor, os autos do leilão e o processo de execução extrajudicial da hipoteca serão distribuídos a tabelião de notas com circunscrição delegada que abranja o local do imóvel para lavratura de ata notarial de arrematação, que conterá os dados da intimação do devedor e do garantidor e dos autos do leilão e constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula do imóvel.

[26] Lei 14.711/2023, art. 9º § 5º Na hipótese de o lance oferecido no primeiro leilão público não ser igual ou superior ao valor do imóvel estabelecido no contrato para fins de excussão ou ao valor de avaliação realizada pelo órgão público competente para cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior, o segundo leilão será realizado nos 15 (quinze) dias seguintes.

[27] § 6º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela hipoteca, 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 hipotecário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

[28] § 7º Antes de o bem ser alienado em leilão, é assegurado ao devedor ou, se for o caso, ao prestador da garantia hipotecária o direito de remir a execução, mediante o pagamento da totalidade da dívida, cujo valor será acrescido das despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões, autorizado o oficial de registro de imóveis a receber e a transferir as quantias correspondentes ao credor no prazo de 3 (três) dias.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

extrajudicial e terminar com as discussões doutrinárias e jurisprudenciais sobre preço vil.[29,30,31,32]

A existência de outros credores foi prevista na lei como apta a deflagrar concurso especial extrajudicial. Diz-se especial em contraposição ao concurso universal de credores[33], como ocorre na falência e na insolvência civil, casos em que não seria possível prosseguir pela via extrajudicial. O concurso não altera a legitimidade para requerer a instauração da excussão extrajudicial: apenas os titulares de hipoteca ou de alienação fiduciária o poderão fazer. No caso da hipoteca, deve ser observada a regra do art. 1.477 do Código Civil, que dispõe que o credor hipotecário de menor prioridade (maior grau) só pode executar o imóvel se a hipoteca de menor grau já estiver vencida. Como dito anteriormente, os cocredores são notificados para indicar requererem habilitação de crédito, indicando o seu valor. A consequência de não manifestação do credor intimado é grave: ele se sujeita à perda do direito real de garantia[34], que será cancelado ao final do procedimento de pagamento dos credores habilitados. O oficial de registro monta um quadro de credores, com seus respectivos créditos e prioridades, para que o credor exequente faça posteriormente os pagamentos do que sobejar de sua dívida (seja do preço de arrematação, seja do valor mínimo referencial do bem, quando de sua adjudicação). É importante fazer cumprir o direito fundamental do contraditório e da ampla defesa, de

[29] CPC, art. 891, Parágrafo único: "Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação."

[30] Nas execuções judiciais, o valor de avaliação do bem é em geral arbitrado pelo juiz, bem como o valor do lance mínimo para os leilões. Não respeitado o valor arbitrado ou metade do valor da avaliação, a arrematação pode ser anulada, cf. art. 903, §1º, I, CPC: "(...)a arrematação poderá, no entanto, ser: I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício".

[31] Muito se discutiu sobre a aplicação da sistemática do preço vil aos procedimentos extrajudiciais, que não possuem a etapa de avaliação do bem. Anteriormente à Lei 14.711, a Lei 9.514 previa apenas o valor da dívida como piso, que poderia ser inferior à metade do valor contratual ou fiscal do bem. Discutia-se também a aplicação do CDC e o direito de o consumidor reaver parte das parcelas pagas, independentemente do resultado do leilão. A última questão foi tratada no Tema Repetitivo 1.095 do STJ, onde se decidiu pela inaplicabilidade do CDC aos negócios de alienação fiduciária, que possui regime próprio. Interpreta-se que se o regime especial da garantia afasta a legislação consumerista (protetiva por natureza), mais motivo se teria para afastar a incidência do CPC quanto ao instituto do preço vil. Ciente dessa discussão história, o legislador houve por bem fixar mecânica para o preço mínimo dos leilões. Nesse sentido: Abelha, Bresolin, 2024. Ressalte-se que eventual violação aos patamares legais, a consubstanciar preço vil, acarretará, após a conclusão do procedimento, o direito de reclamar indenização, não ocorrendo a invalidação do leilão, como ocorre na sistemática do CPC.

[32] Ressalte-se que a vedação ao preço vil, mediante utilização do valor de avaliação fiscal do bem como referência, é aplicável aos contratos anteriores à Lei 14.711, já tendo decidido o STJ nesse sentido. (v. Ribeiro, 2024, p. 688).

[33] Ribeiro, 2024, p. 703-704. Para o autor, a lei previu o procedimento para pequenos concursos de credores. "Por isso (...) não haverá convocação para outros credores [que não os hipotecários ou fiduciários], caso eventualmente existam. (...) Nem poderia ser diferente, afinal, a cognição do Oficial de Registro de Imóveis, no desempenho de sua função de índole iminentemente administrativa, é limitada e deverá cingir-se ao conteúdo do fólio real."

[34] *Ibidem*. p. 707. No mesmo sentido, Pires (2024), para quem a "própria certidão contendo o quadro geral de credores é título hábil para o cancelamento do direito real do credor inerte."

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

modo a permitir a impugnação do quadro de credores por qualquer cocredor, bem como pelo devedor ou terceiro garantidor.

No tocante à atuação dos delegatários do serviço notarial e registral, cumpre anotar que ao registrador, em qualificação registral, possui atuação restrita aos ditames da lei. Assim, não compete ao oficial apurar observância de prazos de realização de leilão ou de valores de lances mínimos, ou, ainda, de fiscalizar a atuação do credor exequente quanto às suas obrigações. Eventuais ilícitos deverão ser impugnados na via adequada (jurisdicional) e resolvidos em perdas e danos (após conclusão definitiva, salvo ausência de intimação, como visto acima). Ao notário, por outro lado, não cumpre a lavratura de uma ata notarial típica (narração fiel e objetiva de fatos documentados). Deve realizar qualificação tabelioa no sentido de aferir se foram respeitados os ditames legais, se há vícios formais ou materiais que impeçam a arrematação, bem como o pagamento do ITBI.[35]

5. COMPARAÇÃO COM A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Em termos de semelhanças mais relevantes no recarregamento, ambas hipoteca e alienação fiduciária em garantia são limitadas pela lei quanto a prazo e valor. A nova dívida tem prazo e valor máximos iguais aos da dívida original, tratando-se de verdadeiro recarregamento. O ingresso dessa extensão na matrícula se faz por averbação – diferença relevante se comparada com a constituição de nova hipoteca de grau superior, que ingressaria na matrícula por registro em sentido estrito.

Quanto às distinções entre o recarregamento da hipoteca e o da alienação fiduciária, destacam-se: a limitação subjetiva na extensão da alienação fiduciária, restrita a integrantes do Sistema Financeiro Nacional ou Empresas Simples de Crédito[36] – restrição inexistente na hipoteca; é vedada a multiplicidade de credores nos recarregamentos de alienação fiduciária, de modo a preservar a unicidade de credor, seja na formação, seja nas cessões posteriores, que devem ser conjuntas a idêntico novo credor[37] – diversamente da disciplina vigente para a hipoteca, que também exige a unicidade de credor na formação, mas admite a multiplicidade de credores por cessões

[35] Kumpel, Fogolin, 2023.

[36] Lei 13.476/2017, art. 9º-A § 1º A extensão da alienação fiduciária de que trata o caput deste artigo somente poderá ser contratada, por pessoa física ou jurídica, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito.

[37] Lei 13.476/2017, art. 9º-A § 2º As operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, na forma prevista no caput deste artigo, apenas poderão ser transferidas conjuntamente, a qualquer título, preservada a unicidade do credor.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

posteriores; a extensão da alienação fiduciária foi prevista na Lei 13.476/2017, que trata especificamente dos contratos de abertura de limite de crédito, enquanto a extensão da hipoteca foi introduzida como disciplina geral no próprio Código Civil – apesar de que prevalece na doutrina que o recarregamento da alienação fiduciária não encontra limites objetivos, aplicando-se como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza.[38]

Já se afirmou que os procedimentos de execução extrajudicial da hipoteca e da alienação fiduciária são muito semelhantes, até pela aplicação subsidiária do segundo ao primeiro. São os memos para os dois institutos: competência do oficial registrador; prazo para purgar a mora; prazo para leiloar o imóvel; valor mínimo do primeiro leilão; exoneração do devedor quanto ao saldo remanescente (existente nos créditos habitacionais); regras para desocupação de imóvel locado; taxa de desocupação; previsão obrigatória do procedimento extrajudicial em contrato.

Por outro lado, há diferenças decorrentes da natureza das garantias. Primeiro, configurada a não purgação da mora, na hipoteca se procede à publicização na matrícula de tal fato – por ato de averbação, a requerimento do credor –, marcando o início da excussão extrajudicial da garantia por meio de leilão público[39]. Diferentemente, na alienação fiduciária, configurada a não purgação da mora, procede-se à consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário por ato de averbação, desde que comprovado o recolhimento do ITBI e, quando for o caso, do laudêmio[40]. Segundo, restando negativos os dois leilões na execução da hipoteca, haverá duas possibilidades ao credor[41]: (i) adjudicar o imóvel, a qualquer tempo, pelo valor correspondente ao referencial mínimo

[38] Paiva, 2024. p. 253.

[39] Lei 14.711/2023, art. 9º § 2º A não purgação da mora no prazo estabelecido no § 1º deste artigo autoriza o início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária por meio de leilão público, e o fato será previamente averbado na matrícula do imóvel, a partir do pedido formulado pelo credor, nos 15 (quinze) dias seguintes ao término do prazo estabelecido para a purgação da mora.

[40] Lei 9.514/1997, art. 26 § 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.

[41] Lei 14711/2023, § 9º Na hipótese de o lance oferecido no segundo leilão não ser igual ou superior ao referencial mínimo estabelecido no § 6º deste artigo para arrematação, o credor terá a faculdade de:

I - apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida, a qualquer tempo, pelo valor correspondente ao referencial mínimo devidamente atualizado, mediante requerimento ao oficial do registro de imóveis competente, que registrará os autos dos leilões negativos com a anotação da transmissão dominial em ato registral único, dispensadas, nessa hipótese, a ata notarial de especialização de que trata este artigo e a obrigação a que se refere o § 8º deste artigo; ou

II - realizar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado do último leilão, a venda direta do imóvel a terceiro, por valor não inferior ao referencial mínimo, dispensado novo leilão, hipótese em que o credor hipotecário ficará investido, por força desta Lei, de mandato irrevogável para representar o garantidor hipotecário, com poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir o adquirente na posse.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

devidamente atualizado ingressando no Ofício Predial por ato registral único, publicizando a ocorrência dos leilões negativos ao mesmo tempo em que opera a transmissão da propriedade; ou (ii) realizar a venda direta do imóvel a terceiro, em até 180 dias do segundo leilão, investido de mandato legal para representar o devedor em qualquer negócio destinado à alienação do imóvel, por valor não inferior ao referencial mínimo, tendo por título o contrato de venda e compra entre o proprietário devedor – por seu mandatário legal – e o terceiro comprador. Já na excussão da alienação fiduciária, restando negativos ambos os leilões, tal fato será publicizado na matrícula por ato de averbação, a requerimento do credor fiduciário ou interessado, instruído com cópias autênticas dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial – operando-se a livre disponibilidade do imóvel[42].

Há também diferenças por opção do legislador. Primeiro, quanto à aplicabilidade, a execução extrajudicial da hipoteca não se aplica aos créditos destinados à atividade rural, enquanto o procedimento para a alienação fiduciária não possui essa restrição. Segundo, quanto ao título em sentido formal, concluídos os leilões públicos e havendo lance vencedor, o título para a transmissão da propriedade ao arrematante de bem hipotecado é a ata notarial de arrematação, lavrada por Tabelião de Notas da circunscrição do imóvel, à vista dos autos do leilão e do processo de execução extrajudicial. Por outro lado, na alienação fiduciária, o título para a translativo é o contrato de venda e compra entre o antigo credor fiduciário vendedor e o arrematante comprador (ou o próprio auto de arrematação), não havendo necessidade de escritura pública[43].

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo deste trabalho, buscou-se analisar as inovações trazidas pela Lei 14.711/2023 no que tange ao recarregamento da hipoteca e à sua execução extrajudicial, comparando-as com a alienação fiduciária em garantia, visando avaliar se tais alterações podem cumprir com o propósito legislativo de destravar o “capital morto” e dinamizar o mercado de crédito imobiliário.

Foi possível traçar o contexto histórico e entender como o instituto da hipoteca, embora com forte traço de ambulatoriedade, perdeu relevância diante do crescente uso da

[42] Lei 9.514/1997, 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.

[43] Lei 9.514/1997, 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.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

alienação fiduciária. A análise do direito comparado, especialmente o modelo francês de "hypotèque rechargeable", evidenciou que o recarregamento da hipoteca no Brasil é uma inovação que, embora inspirado no exterior, se adapta melhor à realidade do mercado nacional.

Mostrou-se que o recarregamento da hipoteca e a ampliação da execução extrajudicial têm o potencial de aumentar a segurança jurídica e a eficiência das garantias. A nova possibilidade de reaproveitar o imóvel como garantia sem a necessidade de quitação completa da dívida anterior reduz significativamente os obstáculos que antes travavam o acesso ao crédito e o reaproveitamento de ativos.

A comparação entre o regime anterior e as novas disposições legais permitiu verificar que as mudanças impostas pela Lei 14.711/2023 são favoráveis ao mercado imobiliário, especialmente quando comparadas à alienação fiduciária. Embora a alienação fiduciária continue a ter vantagens em certos aspectos (trata-se de uma supergarantia), a revitalização da hipoteca, por meio do recarregamento e de um procedimento extrajudicial mais célere, reequilibra o uso dessas garantias, oferecendo mais flexibilidade aos agentes do mercado. A hipoteca se mostra como um instituo mais ágil, simples e apto à concessão de créditos menores em relação ao bem dado em garantia.

Podemos concluir que as inovações legislativas introduzidas pela Lei 14.711/2023 têm um impacto positivo, não apenas no aperfeiçoamento do regime das garantias reais, mas também na reativação do uso da hipoteca pelos agentes de mercado, contribuindo para destravar o capital morto e estimular o mercado imobiliário no Brasil.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André; BRESOLIN, Umberto Bara. O Novo Marco Legal das Garantias e o Preço Mínimo do 2º Leilão na Execução Extrajudicial: Novas regras, novos desafios. *In*: **O Novo Marco Legal das Garantias**: Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023. 1ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2024. p. 195-218.

BACELAR, Pedro Ítalo da Costa. A Extrajudicialização da Execução da Garantia Imobiliária Decorrente de Crédito Imobiliário. *In*: **O Novo Marco Legal das Garantias**: Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023. 1ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2024. p. 255-279.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FOGOLIN, Victor Volpe. **A execução extrajudicial da hipoteca e o papel dos notários e registradores:** procedimento, ata notarial de arrematação e constitucionalidade. Migalhas, Registralhas, 06/11/2023. Disponível em:

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.

<https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/398470/execucao-extrajudicial-da-hipoteca-e-o-papel-dos-registradores>. Acesso em: 04/10/2024.

PAIVA, João Pedro Lamana. A Extensão da Hipoteca. *In*: **O Novo Marco Legal das Garantias**: Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023. 1ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2024. p. 247-254.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**. Coord. Alberto Gentil de Almeida Pedroso. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024.

SILVA, Fábio Rocha Pinto e. A Lei 14.711 e o Direito Comparado. *In*: **O Novo Marco Legal das Garantias**: Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023. 1ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2024. p. 29-60.

Este é um artigo publicado em acesso aberto (Open Access) sob a licença CreativeCommons Attribution, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que o trabalho original seja corretamente citado.