

CURSO DE DIREITO
UNIVERSIDADE DE SANTA CRUZ DO SUL

João Daniel Viegas

**EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS:
ANÁLISE DA CONSTITUCIONALIDADE COM BASE NOS DIREITOS
FUNDAMENTAIS**

Montenegro
2026

João Daniel Viegas

**EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS:
ANÁLISE DA CONSTITUCIONALIDADE COM BASE NOS DIREITOS
FUNDAMENTAIS**

Trabalho de Curso, modalidade monografia,
apresentado ao Curso de Direito da Universidade de
Santa Cruz do Sul, UNISC, para obtenção do título de
Bacharel em Direito.
Orientadora: Profa. Ms Ramônia Schmidt

Montenegro

2026

"Não fui eu que ordenei a você? Seja forte e corajoso! Não se apavore nem desanime, pois o Senhor, o seu Deus, estará com você por onde você andar." Josué 1:9 - Bíblia sagrada.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, que me concedeu a oportunidade de vivenciar essa jornada e me deu forças nos momentos mais desafiadores. Foi Ele quem fortaleceu minhas forças durante as noites exaustivas e me orientou nos momentos em que eu não tinha certeza de como prosseguir.

À minha falecida mãe, dedico essa conquista. Sinto muito a sua falta todos os dias, mas sei que tudo o que sou hoje eu devo a ela. Agradeço por ter me criado com todo o amor e carinho do mundo e por ter me ensinado a sempre batalhar pelos meus sonhos.

Agradeço de coração à professora Ramônia por me ter orientado neste trabalho. Sua paciência, seu zelo e sua contribuição foram cruciais para que eu pudesse finalizar esta pesquisa. Obrigado por dividir seu conhecimento comigo e por me apoiar tanto nessa etapa do curso.

Agradeço imensamente à minha família, amigos e colegas de trabalho, que sempre estiveram ao meu lado, me apoiando, aconselhando e compreendendo as vezes em que não pude estar presente devido à intensidade dessa rotina. Ter vocês comigo, seja me apoiando diretamente ou indiretamente, fez toda a diferença nos dias mais exaustivos.

Por fim, agradeço à UNISC e a todos os docentes e funcionários que contribuíram para a minha trajetória. Um agradecimento especial aos meus colegas de graduação, que sempre estiveram ao meu lado nas aulas, me apoiando e me incentivando na pesquisa a ir além do que imaginava. Ninguém conquista algo por conta própria, e essa vitória pertence a todos nós.

RESUMO

A presente monografia tem por objetivo investigar a execução extrajudicial na alienação fiduciária de imóveis, que foi instituída pela Lei nº 9.514/1997 e modificada pela Lei nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias), à luz da constitucionalidade frente aos direitos fundamentais. O que se pretende aqui, através de uma exposição clara, é mostrar como se dá o rito procedimental administrativo-registral da expropriação e analisar a constitucionalidade do ato. Nesse sentido, a questão central da pesquisa investiga se o procedimento extrajudicial de execução respeita os princípios constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa. Para isso, foi utilizada uma pesquisa de caráter explicativo, fundamentada no método dedutivo, com uma análise da doutrina, da legislação e da jurisprudência. Conforme demonstrado, o instituto é altamente eficaz na ampliação do crédito habitacional e na diminuição do risco sistêmico, cuja higidez foi atestada pelo Supremo Tribunal Federal ao julgar o Tema 982 de Repercussão Geral (RE 860.631). Considerando a extensão do problema, verificou-se um intenso embate entre a doutrina institucionalista, que prioriza a eficiência econômica, e a doutrina garantista, que se concentra na proteção contra expropriações arbitrárias. Chegou-se à conclusão de que o procedimento extrajudicial é constitucional e essencial para o mercado imobiliário, mas o presente trabalho sugere que a Lei nº 9.514/1997 pode ser aprimorada em consonância subsidiária com a Lei do Superendividamento (Lei nº 14.181/2021), criando uma etapa de negociação mediada que equilibre a segurança do crédito com a proteção dos direitos fundamentais do devedor.

PALAVRAS-CHAVE: Alienação Fiduciária; Direito à Moradia; Direitos Fundamentais; Execução Extrajudicial

ABSTRACT

The purpose of this monograph is to investigate the extrajudicial foreclosure in the fiduciary alienation of real estate, which was instituted by Law No. 9,514/1997 and modified by Law No. 14,711/2023 (Legal Framework for Guarantees), in light of constitutionality regarding fundamental rights. Through a clear exposition, this study aims to demonstrate how the administrative-registry procedural rite of expropriation occurs and to analyze the constitutionality of the act. In this sense, the central research question investigates whether the extrajudicial foreclosure procedure respects the constitutional principles of due process of law, the right to an adversarial system, and full defense. For this purpose, an explanatory research based on the deductive method was used, with an analysis of doctrine, legislation, and jurisprudence. As demonstrated, the institute is highly effective in expanding housing credit and reducing systemic risk, and its soundness was attested by the Supreme Federal Court when ruling on Theme 982 of General Repercussion (RE 860,631). Considering the scope of the problem, an intense clash was observed between institutionalist doctrine, which prioritizes economic efficiency, and guarantor doctrine, which focuses on protection against arbitrary expropriations. It was concluded that the extrajudicial procedure is constitutional and essential for the real estate market, but this study suggests that Law No. 9,514/1997 can be improved in subsidiary consonance with the Overindebtedness Law (Law No. 14,181/2021), creating a mediated negotiation stage that balances credit security with the protection of the debtor's fundamental rights.

KEYWORDS: Extrajudicial Foreclosure; Fiduciary Alienation; Fundamental Rights; Right to Housing.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	08
2. A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.....	10
2.1 Origem e evolução histórica da alienação fiduciária.....	11
2.2 O direito brasileiro e os Fundamentos legais da Lei nº 9.514/1997.....	15
2.3 Direitos e deveres do credor fiduciário e do devedor fiduciante.....	21
3. A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL NA LEI Nº 9.514/1997 E OS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS.....	25
3.1 Procedimento da execução extrajudicial no cartório de registro de imóveis.....	26
3.2 O devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.....	34
3.3 Direito à moradia e função social da propriedade.....	37
4. JURISPRUDÊNCIA E CONTROVÉRSIAS SOBRE A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS.....	41
4.1 Entendimentos do STF e do STJ.....	42
4.2 Divergências doutrinárias sobre a constitucionalidade do procedimento...	45
4.3 Impactos sociais e propostas de aperfeiçoamento legislativo.....	48
5. CONCLUSÃO.....	53
REFERÊNCIAS.....	55

1. INTRODUÇÃO

A alienação fiduciária de imóveis, criada pela Lei nº 9.514/1997, foi uma verdadeira revolução no sistema de garantias reais vigente no Brasil, deixando para trás a ineficácia procedimental da hipoteca tradicional. Permitir que o credor receba a propriedade resolúvel foi um passo que o instituto deu para acelerar, como nunca antes, o mercado imobiliário, sempre com base na execução extrajudicial do patrimônio em caso de inadimplemento. Essa estrutura, fundamentada na desjudicialização, foi crucial para a ampliação do crédito habitacional em nosso país, sendo defendida por diversos doutrinadores, como Melhim Chalhub, por permitir a diminuição do risco sistêmico e possibilitar o financiamento a longo prazo.

No entanto, a natureza sumária desse procedimento levanta intensos debates sobre sua conformidade com os direitos fundamentais. A doutrina garantista se opõe à execução extrajudicial, que foi recentemente considerada constitucional pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 982, especialmente em relação à diminuição do contraditório e da ampla defesa em nome da eficiência econômica. Este contexto é intensificado pela conjuntura macroeconômica atual; a flutuação de índices como o IPCA e a persistência de taxas SELIC elevadas pressionam o poder aquisitivo das famílias, tornando o inadimplemento, muitas vezes, um fenômeno sistêmico e involuntário, que o procedimento atual não consegue diferenciar.

Embora a Lei nº 9.514/1997 tenha sido o principal motor da democratização habitacional no Brasil, sua aplicação deve se alinhar às diretrizes internacionais. Segundo o Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU, o direito à moradia adequada exige que o Estado impeça despejos forçados sem a prévia avaliação de vulnerabilidades. Assim, à semelhança da Lei do Superendividamento (Lei nº 14.181/2021), defende-se que o sistema fiduciário comporte aprimoramentos. O objetivo é demonstrar que ajustes legislativos podem impedir que a celeridade do mercado atropela a dignidade humana, transformando a execução automática em um modelo resiliente às crises econômicas.

Para alcançar o objetivo geral desta pesquisa, definem-se como objetivos específicos: estudar a origem, os princípios e a importância econômica da alienação fiduciária de imóveis no Brasil (Capítulo 2); analisar o procedimento de execução

extrajudicial da Lei nº 9.514/1997 à luz do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa (Capítulo 3); e examinar a posição doutrinária e jurisprudencial sobre a matéria, identificando divergências e propondo aperfeiçoamentos legislativos (Capítulo 4).

2. A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

As garantias reais ocupam papel central no direito das obrigações e dos contratos, especialmente no que se refere à concessão de crédito e à segurança jurídica nas relações patrimoniais. Conceituam-se como instrumentos jurídicos que vinculam determinado bem, móvel ou imóvel, ao cumprimento de uma obrigação, conferindo ao credor um direito real sobre esse bem, independentemente de quem seja o seu proprietário.

Em outras palavras, a garantia real é o meio pelo qual o devedor ou um terceiro oferece um bem específico como forma de assegurar o adimplemento de uma dívida, de modo que, em caso de inadimplemento, o credor possa satisfazer seu crédito por meio da excussão desse patrimônio.

Colocando o credor a salvo da insolvência do devedor, com sua outorga o bem dado em garantia sujeitar-se-á, por vínculo real, ao adimplemento da obrigação contraída pelo devedor. Tem por escopo garantir ao credor o recebimento do débito, por estar vinculado determinado bem pertencente ao devedor ao seu pagamento. (DINIZ, 2014, p. 522)

A principal característica das garantias reais é a existência do vínculo obrigacional, ou seja, a destinação direta do bem à dívida, concedendo ao credor direito de sequela (o direito de perseguir o bem onde quer que ele esteja e direito de preferência) a prioridade na satisfação de seu crédito em relação a outros credores. Essas prerrogativas diferenciam as garantias reais das garantias pessoais, nas quais a relação é estabelecida diretamente com o patrimônio global do devedor ou de um fiador, sem incidir sobre um bem específico.

A hipoteca, o penhor, a anticrese e a alienação fiduciária são as principais formas de garantias reais no sistema jurídico brasileiro. Todas elas têm o objetivo de fortalecer a segurança das relações obrigacionais, reduzindo o risco associado ao crédito e fomentando a confiança nas transações econômicas. No entanto, cada uma tem suas próprias características em relação à constituição, aos efeitos jurídicos e à forma de pagamento do crédito. A evolução histórica dessas garantias demonstra um esforço constante do legislador para encontrar mecanismos mais rápidos, eficientes e menos onerosos para as partes.

2.1 ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A história da evolução das garantias reais demonstra a procura contínua do direito por instrumentos que possam equilibrar a proteção do crédito e a preservação do patrimônio do devedor. A alienação fiduciária, como é entendida no direito contemporâneo, não apareceu de maneira súbita; ao contrário, é fruto de um processo histórico que se acredita ter suas origens no direito romano, passando pelas tradições germânica e anglo-saxã, até ser incorporada ao direito brasileiro. Cada fase deste percurso contribuiu para o aprimoramento do instituto, ajustando-o às demandas econômicas e sociais da época (TEIXEIRA, 2024).

Acredita-se que a alienação fiduciária tenha suas raízes no Direito Romano, particularmente nas práticas documentadas na Sexta Tábua das Doze Tábuas, que tratava da propriedade e posse. Os incisos 1 e 2 demonstram a preocupação com a segurança das transações, estipulando que promessas de venda ou empenho de bens realizadas na presença de testemunhas deveriam ser cumpridas, sob a penalidade de pagamento em dobro. Esses dispositivos demonstram a importância de assegurar uma transferência de bens segura e confiável. Esse princípio se mantém na alienação fiduciária, na qual a propriedade do bem é transferida ao credor como garantia do cumprimento da obrigação, garantindo a estabilidade jurídica das relações comerciais.

O inciso 4 da Tábua Sexta estabelece que a coisa vendida, embora entregue, só é adquirida pelo comprador após o pagamento do preço demonstrando a preocupação romana em salvaguardar tanto o vendedor quanto o comprador. Esse princípio é visto como o precursor da reserva de domínio, que está presente na alienação fiduciária moderna. Nesse caso, a propriedade do bem é transferida ao credor fiduciário como garantia, porém o devedor continua com a posse direta e o uso do bem até que a dívida seja totalmente paga. Assim, o credor tem a garantia de que o contrato será cumprido, ao passo que o devedor utiliza o bem de maneira legal e controlada.

A fidúcia, um dos antecedentes históricos da alienação fiduciária, surgiu no Direito Romano. Era um contrato no qual o devedor concedia ao credor a propriedade de um bem específico, com a condição de que este o devolvesse após o cumprimento da obrigação principal. Embora fosse primitiva e dependesse da

confiança mútua, a fidúcia já demonstrava a lógica de usar a propriedade como meio de garantia. Apesar de suas limitações, como a falta de segurança jurídica e a possibilidade de abusos por parte do credor, esse modelo inspirou o desenvolvimento subsequente das garantias reais em vários sistemas jurídicos, influenciando até mesmo a criação da alienação fiduciária moderna (TEIXEIRA, 2024).

Inclusive a palavra “fidúcia” advém da expressão latina *fides*, no sentido de fé, de confiança, originária da mitologia romana, onde *Fides* era a deusa da palavra dada e da lealdade.

No Direito romano, a fidúcia era classificada em duas categorias: a fidúcia *cum amico*, na qual a propriedade era transferida a um amigo de confiança com a condição de que fosse devolvida quando solicitada (prática comum em casos de longa ausência, risco de guerra ou instabilidade política) e a fidúcia *cum creditore*, em que a transferência de propriedade ocorria em favor de um credor, até que a dívida fosse quitada. Essa última forma é a que mais se assemelha à alienação fiduciária moderna, uma vez que funcionava como um mecanismo para assegurar o pagamento de dívidas, ligando a posse e a devolução do bem ao pagamento do valor devido.

A transferência de propriedade se dava por meio da *mancipatio* ou da *in iure cessio*, atos formais que entregavam a coisa de forma plena e ilimitada ao fiduciário, seja ele o *amico* ou o *creditore*. O pacto acessório que obrigava o fiduciário à devolução do bem era denominado *pactum fiduciae*, e o retorno da coisa ao fiduciante ocorria pela *remancipatio* ou por nova *in iure cessio*. Caso o fiduciário se recusasse a restituir o bem ou causasse prejuízos, o fiduciante podia recorrer à *actio fiduciae*, ação judicial destinada a proteger o seu direito. Esse sistema demonstra como, já no direito romano, se estruturava um modelo de negócio fundado na confiança, que mais tarde serviu de inspiração para o desenvolvimento da alienação fiduciária moderna.

Embora influenciado pela fidúcia romana, o direito germânico criou seus próprios institutos baseados na confiança, que se diferenciaram do modelo romano em vários aspectos. Dentre eles, sobressaiu-se o *affiduciatum* ou *pignus ad frugiandum*, tipo de penhor em que o devedor concedia apenas a posse do bem ao credor, mantendo, entretanto, a propriedade em suas mãos. Com o tempo,

apareceram outras figuras, como *Sallman*, que funcionava como intermediário para garantir a transmissão de bens, e *Treuhand*, que exercia um papel semelhante ao de tutor ou testamenteiro, com autoridade solene para efetuar a transferência de patrimônio.

Ao contrário da fidúcia romana, que transmitia a propriedade de maneira plena e ilimitada ao fiduciário, os institutos germânicos utilizavam uma propriedade limitada e direitos reais, proporcionando maior segurança jurídica e diminuindo a dependência exclusiva da boa-fé entre as partes.

O *Sallman* apareceu no direito germânico como um intermediário na transferência de bens, atuando como um tipo de fiduciário. Ele recebia a propriedade do bem para impedir que o alienante a utilizasse de forma inadequada, garantindo, em seguida, sua transferência ao comprador. Diferentemente da fidúcia romana, que concedia ao credor fiduciário uma propriedade plena e ilimitada, a fidúcia apenas garantia uma propriedade limitada.

Por outro lado, o *Treuhand* surgiu posteriormente, igualmente inspirado na fidúcia romana e no próprio *Sallman*. Era um fiduciário que, assim como um tutor ou testamenteiro, recebia autoridade do alienante para realizar, de maneira formal, a transferência de bens para terceiros. Ao contrário de *Sallman*, o *Treuhand* manteve-se como uma figura importante e continua presente no direito alemão, evidenciando a força e a persistência do instituto na tradição germânica.

Assim, embora influenciado pela fidúcia romana, o direito germânico desenvolveu seus próprios institutos, os quais lhe proporcionaram uma identidade única. Ao passo que a fidúcia romana se fundamentava fortemente na confiança pessoal e transferia a propriedade de maneira plena, os mecanismos germânicos, como o *Sallman* e o *Treuhand*, funcionaram com propriedade restrita e direitos reais, oferecendo maior segurança jurídica. Essa distinção esclarece por que alguns autores consideram que o direito germânico consolidou modelos de negócio fiduciário mais duradouros, com o *Treuhand* sendo um exemplo de sua continuidade no direito alemão até os dias de hoje.

O direito anglo-saxão, a exemplo do direito romano e germânico, criou seus próprios mecanismos de fidúcia, com o objetivo de garantir e regular a gestão de bens. Enquanto o direito romano estabeleceu a fidúcia como um negócio formal de

transferência de propriedade e o direito germânico consolidou figuras como o *sallman* e o *treuhand*, ambos focados na confiança entre as partes, o sistema anglo-saxão se destacou ao introduzir institutos como o mortgage, *trust receipt* e *trust*, que proporcionaram maneiras mais complexas de desdobramento da propriedade e de proteção dos interesses do fiduciante ou beneficiário. Essa evolução mostra como várias tradições jurídicas, apesar de suas particularidades, buscaram respostas parecidas para problemas relacionados à propriedade e à garantia.

O *mortgage* do direito anglo-saxão, em que o fiduciário recebia a transferência do direito de propriedade de bens móveis (*personal property*) e imóveis (*real property*) por meio de um ritual simbólico chamado *feoffment*. Nesse vínculo, o fiduciante (também conhecido como *feoffor* ou *mortgagor*) transferia a propriedade ao fiduciário (também chamado de *feoffee* ou *mortgagee*), que passava a ter plenos poderes sobre o bem.

Consistia na transferência do direito de propriedade sobre um bem móvel (*personal property*) ou imóvel (*real property*) do fiduciante (*feoffor* ou *mortgagor*) ao fiduciário (*feoffee* ou *mortgagee*), por meio de um ritual simbólico (*feoffment*). (BENEDETTI, 2021, p. 29).

No entanto, a equity começou a intervir para evitar abusos decorrentes desse domínio ilimitado. Isso permitiu que o Chanceler, representante do Rei, convocasse o fiduciário e ordenasse a restituição quando a pretensão do fiduciante fosse considerada legítima, sob pena de prisão. Dessa forma, o mortgage se estabeleceu como um instrumento de garantia importante, enquanto se submetia ao controle da justiça equitativa, demonstrando a busca do sistema anglo-saxão pelo equilíbrio nas relações fiduciárias.

Além do mortgage, o direito anglo-saxão criou o *trust receipt*, que visa simplificar o financiamento de revendedores de bens duráveis por meio do sistema conhecido como *floor planning*. Nesse tipo de operação, o revendedor recebia um adiantamento do financiador, correspondente ao valor do bem, comprometendo-se a pagar a dívida assim que efetuasse a venda. Nesse período, a propriedade das mercadorias era transferida ao financiador por meio do registro do documento correspondente, o que assegurava a publicidade em relação aos demais credores. Os bens eram liberados gradualmente conforme eram vendidos. Ao revendedor cabia a posse na qualidade de depositário, sendo responsável por cuidar dos bens

até que a obrigação fosse cumprida. Assim, o trust receipt se estabeleceu como um instrumento eficiente de garantia real e incentivo ao comércio, proporcionando segurança tanto ao financiador quanto à circulação de mercadorias.

O trust é o instituto mais significativo do direito anglo-saxão, caracterizando-se pela interação entre três partes: o instituidor (*settlor of trust*), o administrador (*trustee*) e o beneficiário (*cestui que trust ou beneficiary*). Nesse arranjo, o *trustee* era o proprietário formal dos bens transferidos pelo *settlor*, sendo responsável por administrá-los em benefício do beneficiário, que possuía o direito à fruição econômica.

Uma das principais inovações da *common law* foi essa distinção entre propriedade legal e propriedade de gozo, o que possibilitou que o administrador exercesse poderes de disposição sobre os bens, sempre com o objetivo de beneficiar o destinatário final. Hoje em dia, o trust continua sendo amplamente utilizado, estabelecendo-se como um negócio jurídico versátil e de grande importância prática, proporcionando maior controle sobre a atuação do *trustee* e proteção reforçada aos interesses do beneficiário.

Atualmente, a configuração do trust encontra-se consolidada no contexto da jurisprudência como negócio pelo qual uma pessoa destaca de seu patrimônio certos bens e transmite a outra pessoa sua propriedade formal (*legal title*), obrigando-se esta última (*trustee*) a administrá-la em favor de uma terceira pessoa (*cestui que trust ou beneficiário*), que terá a propriedade de fruição, ou econômica, sobre o bem objeto do trust. (CHALHUB, 2023, p. 203).

Segundo Milena Donato Oliva, “o trust revela-se extremamente versátil, podendo apresentar mais de uma estrutura e promover múltiplas funções, daí o crescente interesse dos países da civil law na sua compreensão” (OLIVA, 2014, p. 52).

2.2 O DIREITO BRASILEIRO E OS FUNDAMENTOS LEGAIS DA LEI Nº 9.514/1997

O Direito Brasileiro, herdeiro da tradição romano-germânica, não incluiu explicitamente os institutos fiduciários romanos em suas primeiras codificações. O Código Civil de 1916 apenas previa garantias clássicas, como fiança, aval, penhor,

hipoteca e anticrese. Com o passar do tempo, essas garantias mostraram-se inadequadas para garantir o cumprimento das obrigações. A lentidão dos processos judiciais, os elevados custos das ações e a concorrência com outros créditos preferenciais comprometiam a eficácia dessas garantias, gerando instabilidade econômica, redução na oferta de crédito e aumento das taxas de juros. Isso prejudicava o progresso do país e dificultava o acesso a bens móveis e imóveis.

Nesse contexto, surgiu a demanda por mecanismos jurídicos mais eficientes, que possam proporcionar segurança jurídica e impulsionar o mercado de crédito. O negócio fiduciário começou a ser admitido, a princípio, fundamentado na autonomia privada, e, posteriormente, foi incluído de maneira explícita no ordenamento jurídico por meio da alienação fiduciária.

Essa inclusão foi consolidada com a Lei 4.728/1965 e aperfeiçoada por normas posteriores, como o Decreto-Lei 911/1969 e a Lei 9.514/1997. Essas inovações possibilitaram a expansão do crédito, a diminuição dos custos operacionais e o desenvolvimento de um sistema de financiamento imobiliário eficaz, facilitando o acesso à moradia, impulsionando o crescimento econômico e garantindo a segurança nas relações patrimoniais.

A alienação fiduciária de bens móveis foi expressamente incorporada ao ordenamento jurídico brasileiro pela Lei n.º 4.728, de 1965, o que representou um marco na estrutura das garantias no direito brasileiro. O seu surgimento está relacionado à demanda por maior segurança jurídica nas operações do mercado financeiro e de capitais, como resposta às limitações das garantias clássicas estabelecidas no Código Civil de 1916, que se mostraram ineficientes frente à lentidão e aos elevados custos processuais. O projeto de lei que originou a norma, conforme destaca José Carlos Moreira Alves, não incluía inicialmente a alienação fiduciária, a qual foi incorporada posteriormente por meio de uma emenda do senador Daniel Krieger.

A redação proposta pelos advogados José Luiz Bulhões Pedreira e George Siqueira foi aprimorada por meio de uma subemenda do senador Jefferson de Aguiar. Apesar de se afirmar que a emenda teria sido influenciada pelo trust anglo-americano, a versão final se fundamentou na fidúcia romana e no negócio

fiduciário de origem civilista, demonstrando o esforço para adotar um modelo que se alinhasse com a tradição jurídica do país. Com essa lei, a alienação fiduciária de bens móveis em operações financeiras e de capitais foi expressamente aceita, o que representava um avanço significativo para o fortalecimento do crédito e crescimento econômico do país. (MOREIRA ALVES, 1979, p. 7 a 9).

O Decreto-Lei n.º 911, de 1969, constituiu um progresso importante na consolidação da alienação fiduciária de bens móveis, ao definir o processo para a satisfação do crédito e regulamentar a execução da garantia fiduciária. O diploma, que foi editado para preencher as lacunas presentes nas Leis nº 4.728/1965 e 4.864/1965, bem como no Decreto-Lei nº 413/1969, proporcionou maior segurança jurídica ao credor fiduciário. Ele introduziu mecanismos processuais e materiais que tornam a recuperação de bens em caso de inadimplemento mais rápida e eficaz, especialmente por meio da ação de busca e apreensão. Essa normatização diminuiu o tempo e o custo das execuções, ajudando a fortalecer o crédito e expandir o financiamento ao consumo, especialmente para a compra de veículos, máquinas e bens duráveis. Embora tenha recebido algumas críticas em relação à sua rigidez, o decreto estabeleceu a alienação fiduciária como um dos instrumentos mais eficientes do sistema de garantias brasileiro, impulsionando um crescimento econômico significativo e facilitando o acesso ao crédito.

O Código Brasileiro de Aeronáutica, estabelecido pela Lei n.º 7.565 de 1986, confirmou explicitamente a possibilidade de alienação fiduciária de aeronaves nos artigos 148 a 152, reforçando a expansão do instituto no sistema jurídico brasileiro. Essa previsão reforçou a ideia de que a propriedade fiduciária poderia abranger bens de alto valor e importância econômica, como aeronaves, evidenciando a confiança do legislador na efetividade desse tipo de garantia.

A expansão da alienação fiduciária no setor aeronáutico constituiu um marco importante na diversificação das garantias reais, possibilitando operações de crédito mais seguras e apoiando o crescimento das atividades empresariais e do transporte aéreo no país. Essa progressão normativa destaca o processo de aprimoramento das garantias e de desjudicialização das relações de crédito, que se intensificou a partir das décadas de 1980 e 1990. Isso ocorreu em resposta à demanda por maior eficácia e segurança nas transações econômicas.

Art. 148. A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da aeronave ou de seus equipamentos, independentemente da respectiva tradição, tornando-se o devedor o possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal.

Art. 151. No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o credor fiduciário poderá alienar o objeto da garantia a terceiros e aplicar o respectivo preço no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo, se houver.

§ 1º Se o preço não bastar para pagar o crédito e despesas, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo.

§ 2º Na falência, liquidação ou insolvência do devedor, fica assegurado ao credor o direito de pedir a restituição do bem alienado fiduciariamente.

§ 3º O proprietário fiduciário ou credor poderá proceder à busca e apreensão judicial do bem alienado fiduciariamente, diante da mora ou inadimplemento do credor.

Art. 152. No caso de falência, insolvência, liquidação judicial ou extrajudicial do adquirente ou importador, sem o pagamento do débito para com o vendedor, e de ter o Tesouro Nacional ou seus agentes financeiros de pagá-lo, a União terá o direito de receber a quantia despendida com as respectivas despesas e consectários legais, deduzido o valor das aeronaves, peças e equipamentos, objeto da garantia, procedendo-se de conformidade com o disposto em relação à hipoteca legal (BRASIL, 1986)

Ao estabelecer o Código Brasileiro de Aeronáutica, a Lei n.º 7.565, de 19 de dezembro de 1986, confirmou a possibilidade de usar a alienação fiduciária como garantia em transações que envolvem aeronaves e seus equipamentos, evidenciando a abrangência e a flexibilidade do instituto no sistema jurídico. O texto legal estabelece que a alienação fiduciária concede ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da aeronave, enquanto o devedor mantém a posse direta e a função de depositário, sem a necessidade de tradição. Ademais, determina requisitos formais para a validade do contrato, como a exigência de um instrumento escrito (seja público ou particular) que inclua as condições financeiras, uma descrição detalhada do bem e a identificação nos registros aeronáuticos, cuja inscrição é essencial para a eficácia do negócio jurídico,

Além disso, o texto estabelece as consequências do inadimplemento, permitindo que o credor venda o bem e retenha o valor correspondente à dívida, além de garantir o direito de restituição do bem caso o devedor entre em falência ou insolvência. Esses aparelhos fortalecem a segurança jurídica e a eficácia econômica da alienação fiduciária, ajustando-a para bens de alto valor e complexidade, como aeronaves, e expandindo sua presença no sistema de garantias brasileiro.

O Projeto de Lei nº 3.242/1997, enviado pela Presidência da República com a recomendação dos Ministérios do Planejamento e Orçamento e da Fazenda,

liderados por Antônio Kandir e Pedro Malan, surgiu em um cenário de redução do crédito e ineficiência das garantias tradicionais. O projeto tinha como objetivo implementar um novo sistema de financiamento imobiliário e uma forma de garantia mais eficaz, que pudesse diminuir os custos dos financiamentos e expandir a disponibilidade de crédito para habitação. Na sua justificativa, o texto admitia que o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) havia se esgotado e apoiava a criação de instrumentos que pudessem “mobilizar volume crescente de recursos para o setor habitacional, com redução tendencial dos custos dos financiamentos”, também enfatizando as metas do governo de criar empregos e aumentar a renda, expandir o acesso à habitação e impulsionar o crescimento econômico.

Arnoldo Wald destaca que o setor imobiliário brasileiro desempenhou um papel crucial no surgimento da nova lei, em meio à crise de inadimplência e ao aumento das taxas de juros, eventos que intensificaram o déficit habitacional e demandaram reformas estruturais no sistema de crédito (WALD, 2001, p. 253 a 279). Após passar pelo processo legislativo, o projeto foi transformado na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997. Essa lei instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e regulamentou a alienação fiduciária de bens imóveis, estabelecendo um novo marco jurídico para o crédito imobiliário no Brasil e possibilitando que o imóvel financiado fosse utilizado como garantia da operação.

A Lei n.º 14.711, de 2023, também chamada de Marco Legal das Garantias, introduziu atualizações significativas na regulamentação da alienação fiduciária, particularmente no que diz respeito aos bens imóveis. Seu objetivo foi aprimorar os mecanismos de execução das garantias, diminuir a litigiosidade e fortalecer a segurança jurídica nas transações de crédito. Ao atualizar os dispositivos da Lei n.º 9.514/1997, o novo marco estabeleceu a alienação fiduciária como o principal mecanismo de garantia real no sistema financeiro do Brasil.

O negócio jurídico fiduciário se estabeleceu como um instrumento fundamental nas relações obrigacionais, Otto de Sousa Lima o definiu como “aquele em que se transmite uma coisa ou direito a outrem, para determinado fim, assumindo o adquirente a obrigação de usar deles segundo aquele fim e, satisfeito este, de devolvê-los ao transmitente” (LIMA, 1959, p. 243). Em relação à sua natureza jurídica, a doutrina propõe duas correntes principais: a teoria monista, que

vê o negócio fiduciário como um instituto sui generis, com características próprias e autônomas; e a teoria dualista, que o define como a combinação de um direito real e um direito obrigacional. Esta última tendência é a que melhor reflete sua estrutura e propósito, ao admitir que o credor fiduciário possui a propriedade resolúvel do bem até que seja cumprido o pagamento, ao passo que o devedor fiduciante mantém o direito à restituição integral após a quitação. Assim, o negócio fiduciário contemporâneo preserva a essência da fidúcia clássica, ajustando-a às demandas atuais de garantia e gestão de bens.

2.3 DIREITOS E DEVERES DO CREDOR FIDUCIÁRIO E DO DEVEDOR FIDUCIANTE

O credor fiduciário é quem recebe a propriedade resolúvel de um bem imóvel como garantia de uma obrigação, enquanto o devedor fiduciante mantém a posse direta do bem. De acordo com a Lei n.º 9.514/1997, o credor fiduciário tem o direito de consolidar a propriedade do bem em seu nome se o devedor não cumprir com suas obrigações, seguindo os procedimentos estabelecidos para a cobrança e execução da dívida. Ademais, é responsabilidade do credor atuar dentro dos limites legais, respeitando os direitos do devedor e garantindo que o objetivo do contrato fiduciário (preservar o cumprimento da obrigação) seja mantido.

Conforme estabelece o caput do art. 26 da Lei n.º 9.514/1997, o credor fiduciário tem como direito principal a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome, caso o devedor fiduciante não cumpra a obrigação. Ademais, conforme os procedimentos estabelecidos nos artigos 26 e 27, tem o direito de realizar a alienação fiduciária do bem por meio de leilão extrajudicial, garantindo prioridade na satisfação do crédito. Além disso, o credor fiduciário tem o direito de exigir através de ação de execução qualquer diferença entre o valor da dívida e o valor obtido na venda, assegurando a totalidade do crédito e a eficácia do contrato fiduciário.

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.

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.

§ 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023) (BRASIL, 1997)

Assim, de acordo com a Lei n.º 9.514/1997, o credor fiduciário é protegido por uma série de direitos que asseguram a eficácia da garantia fiduciária e a recuperação do crédito em caso de inadimplemento. Enquanto o contrato estiver em vigor, o credor possui a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel, sendo

vedado ao devedor vendê-lo sem a autorização expressa do credor. Se houver atraso, o credor pode solicitar a intimação do devedor para purgar a mora (quitar a dívida vencida) em até quinze dias. Caso não seja paga, o credor poderá consolidar a propriedade em seu nome. Após a consolidação, deve-se promover um leilão público no prazo de até trinta dias, utilizando os recursos obtidos para saldar a dívida e encargos, devolvendo ao devedor qualquer valor excedente ou mantendo-o responsável por eventual saldo restante. Ademais, o credor tem o direito de reintegrar a posse do imóvel, o que pode ser concedido de forma liminar, garantindo a ele o pleno exercício de seus direitos sobre o bem.

Os deveres do credor fiduciário estabelecidos na Lei n.º 9.514/1997 têm como objetivo assegurar a estabilidade jurídica e o equilíbrio na relação contratual. Enquanto o contrato estiver em vigor, ele não pode usar, fluir ou dispor do imóvel, uma vez que a posse direta é do devedor fiduciante. Após a quitação total da dívida, o credor deve fornecer o termo de quitação no prazo de até 30 dias e possibilitar o cancelamento da alienação fiduciária no registro de imóveis.

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

§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o termo de quitação ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante. Se o bem não for vendido no segundo leilão, o credor deve considerar a dívida quitada, isentando o devedor de qualquer compromisso futuro.

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.

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023) (BRASIL, 1997)

O devedor fiduciante é aquele que assume a dívida e, para assegurar o pagamento, transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel de um bem imóvel, mantendo a posse direta do bem enquanto cumpre as condições do contrato. Em outras palavras, é o proprietário original que, ao assinar o contrato de alienação fiduciária, oferece o imóvel como garantia da dívida, mantendo o direito de recuperar a propriedade plena após o pagamento integral do valor devido.

A Lei n.º 9.514/1997 garante os direitos do devedor fiduciante, proporcionando-lhe proteção e equilíbrio na relação contratual, mesmo transferindo a

propriedade resolúvel do imóvel ao credor fiduciário como garantia, preserva direitos essenciais enquanto o contrato estiver em vigor. Ele mantém a posse direta do bem, podendo usá-lo para moradia ou qualquer outra finalidade legítima, desde que cumpra as condições do contrato e pague as parcelas do financiamento em dia. Além disso, ao saldar a dívida completamente, o devedor tem o direito de obter a propriedade plena do imóvel, podendo até mesmo penhorar esse direito de aquisição.

A lei também garante ao devedor direitos importantes em caso de inadimplência. Ele deve ser pessoalmente intimado para purgar a mora no prazo de 15 dias, quitando as parcelas pendentes e os encargos estabelecidos no art. 26, §1º. Caso o imóvel seja leilado e vendido por um valor superior ao da dívida, o devedor tem o direito de receber a quantia excedente.

§ 4º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. (Código Civil). (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023) (BRASIL, 1997)

Além disso, o devedor tem prioridade na recompra do imóvel pelo valor da dívida e despesas, o chamado "direito de preferência", bem como o direito de exigir que o leilão seja realizado de forma regular, protegendo-se contra possíveis falhas ou prejuízos resultantes da venda por um preço baixo.

O devedor fiduciante, mesmo mantendo a posse direta do imóvel, adquire responsabilidades legais e contratuais significativas que asseguram a estabilidade da relação fiduciária. O pagamento em dia das parcelas do financiamento é a principal obrigação, além de compromissos adicionais, como o pagamento de impostos, taxas de condomínio e a manutenção dos seguros obrigatórios contra morte, invalidez permanente e danos ao imóvel.

Enquanto mantém a posse direta, o devedor deve tratar o bem como um depositário, garantindo sua integridade e bom estado, sob risco de ser responsabilizado por possíveis danos, não pode vender ou transferir o imóvel a terceiros sem a autorização expressa do credor fiduciário, pois a propriedade resolúvel pertence a este. Além disso, a Lei n.º 14.711/2023 estabelece a obrigação

de informar qualquer mudança de domicílio, sob a pena de ser considerado em local desconhecido e ser intimado por meio de edital em caso de inadimplência. Em casos de execução extrajudicial, o devedor é responsável pelas despesas do processo, incluindo os custos dos leilões e publicações e deve pagar uma taxa de ocupação caso continue no imóvel após a consolidação da propriedade em nome do credor.

Essas obrigações fortalecem o equilíbrio contratual e a boa-fé que devem guiar a relação entre as partes.

O instituto da alienação fiduciária de bens imóveis, que não se limita a um contrato de garantia, foi apresentado ao longo do capítulo atual, onde foram expostos seus fundamentos históricos e sua natureza jurídica. É, sem dúvida, a base funcional do mercado de crédito imobiliário brasileiro contemporâneo. É evidente que a transição do sistema hipotecário para a propriedade fiduciária foi uma mudança de paradigma, com o objetivo de proporcionar maior segurança jurídica ao credor e, assim, promover a democratização do acesso ao financiamento habitacional, oferecendo taxas de juros mais competitivas e prazos mais longos.

Com isso, entendida a teoria e a finalidade do instituto, o próximo capítulo passa a investigar o rito procedimental em si, pois a agilidade da execução extrajudicial é o que confere à alienação fiduciária sua verdadeira eficácia. Então, será feito um exame detalhado das fases da consolidação da propriedade no Registro de Imóveis, especialmente em relação à maneira como o ordenamento jurídico estruturou, na prática, os mecanismos necessários para que a garantia cumpra sua função social, sem comprometer as garantias fundamentais ao devido processo legal.

3. A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL NA LEI Nº 9.514/1997 E OS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS

A Lei n.º 9.514/1997 foi promulgada, e a constitucionalidade do processo de execução extrajudicial tem sido objeto de intensos debates no cenário jurídico brasileiro. Uma parte da doutrina argumentava que permitir a retomada do imóvel sem a intervenção prévia do Judiciário violaria garantias fundamentais, como o devido processo legal, o direito à ampla defesa e o acesso à justiça. Contudo, esse entendimento, que se tornou minoritário, foi motivado pela necessidade de superar um cenário crítico anterior a 1997, caracterizado pela falta e pelo elevado custo do crédito imobiliário. Naquela época, a falta de garantias sólidas impedia que a maioria das pessoas, especialmente aquelas que procuravam o primeiro imóvel, ao financiamento habitacional, o que justificou o desenvolvimento de um mecanismo mais rápido e eficaz para garantir o cumprimento das obrigações. (TEIXEIRA, 2024)

O Supremo Tribunal Federal resolveu de forma definitiva a controvérsia sobre a validade desse rito ao julgar o Recurso Extraordinário (RE) 860.631, com base na sistemática da repercussão geral (Tema 982). Naquele momento, o tribunal entendeu que a execução extrajudicial não elimina a possibilidade de controle judicial, pois o devedor pode recorrer ao Judiciário se identificar irregularidades no processo. Por fim, estabeleceu-se a seguinte tese:

É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal (SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, 2023).

Ao ratificar o procedimento, o Supremo Tribunal Federal baseou-se na ideia de que a execução extrajudicial não impede o Poder Judiciário de examinar possíveis ilegalidades. Segundo a Corte, o devedor tem o direito de solicitar a tutela jurisdicional a qualquer momento se notar irregularidades no processo cartorário. Isso refuta a alegação de cerceamento de defesa e assegura que a celeridade buscada pela Lei n.º 9.514/1997 não afete as garantias constitucionais do cidadão.

3.1 PROCEDIMENTO DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

A execução de fato começa com a constituição em mora do devedor fiduciante. Uma vez vencida e não paga a dívida, o oficial do Registro de Imóveis, mediante solicitação do credor, deve notificar o devedor pessoalmente (ou seu representante legal) para que este quite, no prazo de quinze dias, as parcelas vencidas e as que vencerão até a data do pagamento, acrescidas de juros, multas e demais encargos contratuais.

Esse ato de intimação é essencial no processo extrajudicial, pois garante ao fiduciante o direito de quitar a dívida e preservar o contrato, evitando a perda do bem. Se as tentativas de intimação pessoal não forem bem-sucedidas, a lei permite, após a certificação do oficial, que seja feita por meio de edital. Isso garante que o processo continue mesmo diante de possíveis ocultações ou mudanças de domicílio não comunicadas.

No contexto processual, a intimação expedida pelo Oficial do Registro de Imóveis tem um objetivo específico: a purgação da mora. De acordo com o procedimento definido pela Lei n.º 9.514/1997, após ser intimado, o devedor fiduciante tem um prazo de 15 (quinze) dias, sem possibilidade de prorrogação, para quitar as parcelas vencidas e as que vencerão até a data do pagamento, incluindo juros, multas, contribuições condominiais e outros encargos legais.

Esse procedimento deve ser realizado diretamente no Registro de Imóveis, que atua como uma instância administrativa de controle. Isso assegura que, caso o pagamento seja efetuado, o contrato de alienação fiduciária seja restabelecido conforme seus termos originais, permitindo que o devedor permaneça na posse e na propriedade resolúvel do imóvel.

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. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

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

imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 1º-A Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 2º O contrato poderá estabelecer o prazo de carência, após o qual será expedida a intimação. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 2º-A Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato de que trata o § 2º deste artigo, este será de 15 (quinze) dias. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023) (BRASIL, 1997)

Esse rito valoriza a eficiência do procedimento, permitindo até que, em situações em que vários imóveis estão ligados a uma mesma dívida, a notificação feita em uma única circunscrição imobiliária seja suficiente para dar continuidade ao processo em todas as outras. Além disso, há o cumprimento de um período de carência antes da emissão da intimação, garantindo um tempo adequado para a tentativa de regularização voluntária da dívida antes de iniciar a fase de consolidação da propriedade em favor do credor.

§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

§ 3o-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3o-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3o-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) (BRASIL, 1997).

A eficácia da intimação, que deve ser feita principalmente de maneira pessoal para informar claramente ao devedor sobre as consequências do inadimplemento, especialmente a consolidação da propriedade e a subsequente venda do imóvel em

leilão, é a base da validade do procedimento de execução. Para assegurar a fluidez desse rito admitem-se meios alternativos de comunicação, como a via postal com aviso de recebimento ou o auxílio de diferentes serventias registrais. Além disso, a norma estabelece soluções para dificuldades práticas, definindo procedimentos específicos para situações em que há suspeita de ocultação do devedor (por meio da intimação de familiares ou vizinhos em data e horário determinados) e permitindo que funcionários de portaria em condomínios com controle de acesso recebam a notificação. Essas medidas têm como objetivo equilibrar o direito à informação do fiduciante com a agilidade necessária para a recuperação do crédito.

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

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

§ 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.

§ 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 recuse 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. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023) (BRASIL, 1997).

O procedimento determina uma responsabilidade conjunta em relação à comunicação, exigindo que o devedor mantenha seus dados cadastrais e endereço sempre atualizados com o credor. Se o fiduciante não for encontrado no endereço do imóvel ou no último domicílio fornecido, presume-se que ele está em local desconhecido, o que permite a realização da intimação por meio de edital público. Como medida de segurança adicional e em resposta à modernização dos meios de comunicação, é essencial tentar contato por e-mail, se este tiver sido fornecido no contrato, antes da publicação da edificação.

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalida-se o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão Inter vivos e, se for o caso, do ITCMU.

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) (BRASIL, 1997).

A conclusão do processo no registro de imóveis depende da reação do devedor à intimação. Se a mora for purgada, o contrato de alienação fiduciária é convalidado, recuperando sua eficácia total. Nesse caso, o oficial deve repassar os valores recebidos ao credor dentro de um prazo de três dias. Por outro lado, a inércia do devedor após o prazo legal leva à consolidação da propriedade na mão do fiduciário.

Para que a transferência definitiva seja efetivada, o credor precisa comprovar o pagamento do imposto de transmissão Inter vivos e, quando aplicável, do ITCMU. Isso possibilitará ao oficial proceder com a averbação na matrícula do imóvel. Além dessas possibilidades, a lei permite a solução consensual por meio da dação em pagamento, em que o devedor, com a aprovação do credor, cede seu direito eventual sobre o bem para quitar a dívida, o que elimina a necessidade de realizar leilões posteriores.

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.

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

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalida-se o contrato de alienação fiduciária.

§ 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive

emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade.

§ 5º A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023) (BRASIL, 1997).

No que diz respeito aos financiamentos de imóveis residenciais, o procedimento determina normas específicas que buscam equilibrar a proteção do devedor e a efetividade da garantia. Um ponto importante é o prazo para a averbação da consolidação da propriedade, que deve ser feito trinta dias após o término do período de purgação da mora. Isso garante ao fiduciante o direito de reativar o contrato ao quitar todas as dívidas e despesas até a data em que o registro for efetivado.

Se o imóvel progredir para a etapa de leilões e não houver arrematação no segundo certame por um valor igual ou superior à dívida e encargos, ocorre a extinção obrigatória da dívida, resultando na quitação mútua entre as partes. Essa desoneração do devedor, que se vê livre de saldos remanescentes após a perda do bem, representa uma condição resolutiva da dívida, sendo aplicável também nos casos em que o credor escolheu a execução judicial.

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.

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

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

§ 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.

§ 2º-B Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios

de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão Inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.

§ 3º 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.

§ 4º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 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.

§ 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei.

§ 6º-A Na hipótese de que trata o § 5º, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o § 5º-A, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

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

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

§ 9º O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 10 Os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.

§ 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.

§ 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.

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

§ 1º Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao credor fiduciário a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa.

§ 2º A cada leilão, o credor fiduciário promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato.

§ 3º Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o credor recolherá o imposto sobre transmissão Inter vivos e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 desta Lei.

§ 4º Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o credor fiduciário entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023) (BRASIL, 1997).

Após a consolidação da propriedade em nome do credor, o processo avança para a etapa de alienação forçada, sendo necessário realizar o primeiro leilão público dentro de um prazo de 60 dias. O rito estabelece a realização de até dois leilões: no primeiro, o imóvel é oferecido pelo valor de avaliação definido no contrato; caso não haja lance vencedor, um segundo leilão ocorre em quinze dias, permitindo a arrematação pelo valor que corresponde à soma da dívida, além de todos os encargos e despesas envolvidos. Nesse processo, o devedor tem o direito de preferência para comprar o bem pelo valor da dívida até a data da segunda praça, desde que seja informado formalmente sobre as datas e locais dos eventos.

Depois da venda, o credor deve restituir ao fiduciante qualquer quantia que exceda o valor da dívida, o que implica em quitação mútua. Em contrapartida, se o segundo leilão não receber lances suficientes, a lei estabelece procedimentos para a extinção da dívida ou a cobrança de saldo remanescente. Além disso, permite que a

execução ocorra sobre vários imóveis, seja de forma sucessiva ou simultânea, até que o crédito seja totalmente satisfeito, assegurando que possíveis penhoras ou constrições de terceiros não impeçam a realização da garantia.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 desta Lei.

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. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023) (BRASIL, 1997).

Uma vez comprovada a consolidação da propriedade, o dispositivo garante ao credor, a seus sucessores ou ao arrematante do imóvel em leilão o direito de reintegração na posse do bem. Esse direito é exercido por meio de uma medida liminar, que determina um prazo de 60 dias para que o ocupante desocupe o imóvel.

Um aspecto essencial para a segurança jurídica e agilidade do processo é a estipulação de que quaisquer questionamentos judiciais a respeito de cláusulas contratuais ou irregularidades no procedimento de execução (salvo a ausência de notificação obrigatória ao devedor) não têm o poder de interromper a retomada da posse. Dessa forma, as demais controvérsias são resolvidas em perdas e danos, assegurando que a efetividade da garantia e a transferência do imóvel para o novo proprietário não sejam impedidas por disputas processuais paralelas.

3.2 O DEVIDO PROCESSO LEGAL, O CONTRADITÓRIO E A AMPLA DEFESA

A análise do procedimento expropriatório previsto na Lei n.º 9.514/1997 requer um confronto direto com as garantias fundamentais estabelecidas pela Constituição Federal de 1988, especialmente no que diz respeito à proteção do patrimônio e à liberdade do indivíduo em relação aos atos de execução. No centro desse debate estão os princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, que servem como referências essenciais para a validade de qualquer procedimento que leve à privação de bens.

O debate doutrinário e jurisprudencial se concentra na análise se a transferência de atos executórios (normalmente atribuídos ao Poder Judiciário) para as serventias extrajudiciais configura uma redução indevida desses direitos ou se trata de uma técnica processual válida, destinada a proporcionar agilidade e eficácia ao sistema de garantias imobiliárias sem renunciar ao controle de legalidade.

Para entender a legitimidade do rito de consolidação da propriedade fiduciária, é essencial analisar sob a perspectiva da supremacia constitucional e da proteção dos direitos individuais. Como o processo de execução extrajudicial ocorre sem a intervenção direta e imediata do Poder Judiciário, sua validade jurídica depende do estrito cumprimento dos limites estabelecidos pela Lei Maior para evitar atos de expropriação arbitrários. Nesse cenário, a Constituição Federal de 1988 estabeleceu garantias que atuam como pressupostos essenciais para qualquer processo sancionatório ou expropriatório, garantindo que a privação de bens seja antecedida por um conjunto de formalidades que assegurem o direito à ampla defesa, conforme disposto em seu artigo fundamental:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - Aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes; (BRASIL, 1988).

Esses princípios constitucionais formam o núcleo rígido de proteção ao devedor fiduciante, determinando que a perda da propriedade imobiliária não pode ser feita de maneira arbitrária ou sem um procedimento formal pré-estabelecido. No

âmbito da Lei n.º 9.514/1997, o devido processo legal se expressa por meio de um procedimento administrativo-registral estrito, em que o oficial do Registro de Imóveis desempenha o papel de agente de verificação da legalidade. A intimação pessoal para a purgação da mora garante o direito ao contraditório e à ampla defesa, momento em que o devedor tem conhecimento claro da fase executória e possui a possibilidade de proteger seu patrimônio por meio do pagamento da dívida ou, caso existam falhas no processo, de recorrer ao sistema judicial para evitar a consolidação da propriedade. Assim, a extrajudicialidade do rito não elimina essas garantias, mas as transfere para um âmbito que visa equilibrar a proteção do indivíduo com a agilidade necessária para garantir as relações jurídicas e o crédito imobiliário.

Aliás, o fato de se permitir a retomada extrajudicial da propriedade diante da inadimplência do devedor fiduciante não afasta a possibilidade de este manejar ação judicial para suspender, anular ou decretar a nulidade do procedimento extrajudicial até a arrematação do imóvel ou a consolidação da propriedade. (TEIXEIRA, 2024, p. 47).

A análise da citação de Teixeira (2024) possibilita expandir a compreensão da execução extrajudicial em três aspectos essenciais que garantem a estabilidade do instituto. Primeiramente, o autor ressalta que a rapidez característica do processo administrativo no Registro de Imóveis não cria um obstáculo intransponível para o Poder Judiciário, preservando assim o princípio da inafastabilidade da jurisdição. Em segundo lugar, fica claro que o procedimento não funciona em um vácuo legal, mas dentro de uma estrutura de controle na qual a atuação do oficial registrador deve ser rigidamente baseada na legalidade formal. Em conclusão, entende-se que a norma facilita a transição de uma intervenção judicial obrigatória para uma intervenção sob demanda, o que garante a fluidez do mercado de crédito sem deixar o devedor fiduciante desamparado em caso de irregularidades.

O desenvolvimento desse raciocínio leva à utilização do princípio do contraditório diferido ou postergado, um componente fundamental para a validade do processo. Essa construção teórica remonta às lições clássicas de Orlando Gomes (1985), que já defendeu a constitucionalidade das execuções extrajudiciais no Sistema Financeiro da Habitação ao demonstrar que a via judicial nunca é vedada ao devedor. Segundo o jurista, o controle jurisdicional a posteriori assegura a cognição do Judiciário em qualquer fase do procedimento, cabendo ao devedor

provocar a tutela estatal caso identifique abusos, o que afasta a tese de inconstitucionalidade e responsabiliza os agentes executores por eventuais atuações de má-fé.

Nesse sentido, percebe-se que o direito de defesa não é eliminado, mas transferido para um momento em que o fiduciante pode responder à execução por meio de ações anulatórias ou solicitações de suspensão de leilão, caso encontre irregularidades na notificação ou no cálculo da dívida. Além disso, as garantias processuais são mantidas ao exigir transparência quanto às datas e locais dos leilões, o que permite ao devedor exercer seu direito de preferência ou purgação da mora até o último momento. Dessa forma, a Lei n.º 9.514/1997 estabelece uma rede de proteção que utiliza o Judiciário como guardião de última instância, garantindo que a expropriação de bens não aconteça de maneira arbitrária ou sem o necessário respaldo legal.

Como resultado, a convergência entre o rito extrajudicial e o devido processo legal se fortalece à medida que a lei proporciona um percurso processual rígido e previsível. Nesse contexto, o devido processo não se revela pela presença contínua de um magistrado, mas pelo cumprimento rigoroso das etapas de intimação, prazos de carência e transparência dos atos expropriatórios. Ademais, a determinação de que o sistema é constitucional baseia-se na proporcionalidade entre a eficiência econômica do mercado habitacional e a preservação dos direitos fundamentais essenciais do devedor. Assim, o trecho apontado de Teixeira demonstra que a execução extrajudicial é um modelo de autotutela mitigada, totalmente compatível com o Estado Democrático de Direito. Isso ocorre porque o Poder Judiciário mantém a palavra final sobre a validade do ato.

Em resumo, a execução extrajudicial baseada na Lei n.º 9.514/1997 não viola os princípios constitucionais, mas representa uma forma de desjudicialização que implementa o contraditório e a ampla defesa de maneira diferida. Nesse processo, o oficial do Registro de Imóveis assume o controle inicial da legalidade, enquanto o Poder Judiciário desempenha o papel de instância revisora e garantidora. Esse modelo de autotutela mitigada garante o devido processo legal ao implementar um procedimento administrativo rigoroso, que requer a notificação pessoal do devedor e a transparência nos leilões, ao mesmo tempo em que preserva a inafastabilidade da jurisdição. Isso ocorre porque, segundo Teixeira (2024) e Orlando Gomes (1985), o

fiduciante mantém o direito de solicitar a intervenção do Estado para anular ou suspender atos processuais viciados a qualquer momento antes da arrematação. Assim, a consolidação da propriedade por meio extrajudicial, aprovada pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 982 de Repercussão Geral, equilibra a rapidez exigida pelo sistema de financiamento imobiliário com a salvaguarda dos direitos fundamentais. Isso demonstra que a agilidade na recuperação do bem está em conformidade com a Constituição Federal, desde que o acesso à justiça seja assegurado para corrigir possíveis abusos ou irregularidades formais.

3.3 DIREITO À MORADIA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A Constituição Federal de 1988, ao romper com a tradição puramente liberal das constituições anteriores, estabeleceu o Brasil como um Estado Democrático de Direito baseado, entre outras coisas, no valor social do trabalho e na dignidade humana. Nesse arranjo constitucional, os direitos sociais, mencionados no Artigo 6º, aparecem como direitos de segunda dimensão (ou geração), demandando do Estado e da sociedade ações positivas para assegurar a igualdade material. Ao contrário dos direitos de liberdade (primeira dimensão), que exigem uma não intervenção do Estado, os direitos sociais exigem a criação de condições mínimas para uma vida digna, funcionando como diretrizes para a interpretação de todos os negócios jurídicos privados, incluindo os contratos de alienação fiduciária.

É importante ressaltar que o direito à moradia não estava presente na redação original de 1988, sendo incorporado somente por meio da Emenda Constitucional n.º 26, de 14 de fevereiro de 2000. Essa inclusão formal não teve apenas um caráter simbólico; ela conferiu à habitação o status de norma programática e de princípio orientador da ordem social. A partir desse ponto, a moradia passou a ser entendida não só como o ato de ter um teto, mas como o direito a um espaço de qualidade que possibilite ao indivíduo e à sua família o desenvolvimento de sua personalidade, a vivência da privacidade e a obtenção de serviços públicos fundamentais. Portanto, é um elemento inseparável do "mínimo existencial", o núcleo de direitos essenciais para a preservação da dignidade humana.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015) (BRASIL, 1988).

No âmbito da Lei n.º 9.514/1997, a avaliação do Artigo 6º da Constituição Federal desempenha uma função de verificação da conformidade com a convenção e da constitucionalidade das cláusulas de garantia. O conflito se estabelece quando a celeridade do rito extrajudicial de consolidação da propriedade entra em rota de colisão com a proteção do domicílio e a preservação do núcleo familiar. Portanto, o direito à moradia não deve ser considerado um direito absoluto que permita a inadimplência, mas sim um fator que demanda que o processo de expropriação seja o menos gravoso possível, cumprindo estritamente as formalidades legais para que a perda do bem seja a *ultima ratio* (última medida) na relação contratual.

Os Estados Partes no presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e para sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, bem como à melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a realização desse direito (ONU, 1966, Art. 11, item 1).

A incorporação da moradia no plano dos direitos humanos internacionais, conforme previsto no Artigo 11 do PIDESC, exige do intérprete do direito uma perspectiva ampliada sobre a implementação das garantias imobiliárias. Ao considerar a "moradia adequada" um elemento fundamental para um nível de vida digno, o pacto internacional determina que a proteção do lar vai além do âmbito meramente patrimonial.

No âmbito da alienação fiduciária, isso significa que o processo de consolidação da propriedade não deve ser visto apenas como um instrumento de recuperação de crédito, mas também deve ser confrontado com a obrigação do Estado de garantir a segurança jurídica da posse e proteger contra situações de vulnerabilidade social extrema. Dessa forma, a norma internacional enfatiza que todo procedimento expropriatório, deve respeitar garantias procedimentais rigorosas. Isso é necessário para que o direito ao crédito não aniquile, de maneira absoluta e sem defesa, o direito fundamental à habitação.

A concordância entre as diretrizes do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU (particularmente no que se refere à "acessibilidade econômica"

da moradia) e a aplicabilidade da Lei n.º 9.514/1997 demonstra que a eficácia do mercado de crédito imobiliário é, uma ferramenta para a realização de direitos fundamentais. Ao instituir um processo de execução ágil e uma garantia sólida como a alienação fiduciária, a lei brasileira diminui o risco sistêmico enfrentado pelas instituições financeiras. Isso resulta diretamente na redução das taxas de juros e na expansão da oferta de crédito a longo prazo. Essa dinâmica econômica atende a um dos requisitos fundamentais do Comentário Geral n.º 4 da ONU, que estabelece que os Estados devem implementar medidas para garantir que os custos financeiros relacionados à habitação não interfiram no atendimento de outras necessidades básicas (ONU, 1991). Assim, a rapidez extrajudicial e as baixas taxas de juros oferecidas pelo sistema fiduciário devem ser vistas não só como instrumentos de proteção ao capital, mas também como uma estratégia de política pública que possibilita o acesso à casa própria para grupos da população que, em um contexto de crédito escasso e caro, seriam privados do direito social à moradia adequada.

A prevalência da alienação fiduciária como motor do crédito imobiliário é observada na prática operacional das grandes instituições financeiras do país. Segundo os relatórios de resultados do Banco do Brasil (2023), a composição da carteira de crédito imobiliário da instituição demonstra uma dependência estrutural da garantia fiduciária, devido à sua capacidade de mitigar o risco de inadimplência e permitir a oferta de taxas de juros mais competitivas ao consumidor final. Conforme os dados apresentados, a agilidade na recuperação do capital em caso de mora (viabilizada pelo rito extrajudicial) é o que sustenta a expansão do crédito em larga escala, cumprindo o objetivo social da Lei nº 9.514/1997 de democratizar o acesso à propriedade imobiliária por meio de financiamentos de longo prazo.

A importância das garantias reais para a estabilidade do sistema financeiro é evidenciada pelos números do Banco do Brasil em 2023. Com uma carteira de crédito que se aproxima de R\$1 trilhão (R\$975,3 bilhões), a instituição reforça em seu Relatório de Administração que a oferta de crédito com qualidade e a gestão rigorosa de riscos são fundamentais para a sustentabilidade do negócio. Nesse contexto, instrumentos como a alienação fiduciária e a digitalização dos registros cartorários surgem como ferramentas indispensáveis para reduzir a insegurança jurídica e permitir que o crédito continue fluindo para setores estratégicos, como o imobiliário e o agronegócio.

Em resumo, a convergência entre os dados de desempenho do Banco do Brasil e a jurisprudência estabelecida pelo Supremo Tribunal Federal indica que a Lei nº 9.514/1997 funciona como uma ferramenta para a harmonização social e econômica.

Com o rito procedimental minuciosamente delineado e as particularidades que regem a consolidação da propriedade fiduciária, é evidente que a Lei nº 9.514/1997 criou um sistema de autotutela executiva de notável eficiência. No entanto, a transposição de atos expropriatórios do judiciário para o campo das serventias extrajudiciais não se deu sem provocar intensos debates nos tribunais superiores. É preciso, portanto, ir além do que está escrito na lei e investigar como o Judiciário tem entendido a adequação desse instituto aos direitos fundamentais e quais são os embates doutrinários que ainda cercam a questão, o que será tratado no próximo capítulo.

4. JURISPRUDÊNCIA E CONTROVÉRSIAS SOBRE A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS

A consolidação da alienação fiduciária como o principal meio de garantia imobiliária no Brasil não se deu sem oposições no âmbito jurídico, especialmente no que se refere à constitucionalidade do seu procedimento de execução. Por décadas, a questão da possibilidade de expropriação patrimonial sem a prévia intervenção judicial gerou divisões entre tribunais e doutrinadores, com o argumento de que a rapidez imposta pela Lei nº 9.514/1997 poderia comprometer garantias fundamentais. Entretanto, a recente definição do tema pelos Tribunais Superiores indica uma postura de pragmatismo jurídico, onde a eficácia do sistema de financiamento é colocada em equilíbrio com o direito à jurisdição, passando-se da análise teórica do instituto para uma realidade prática aprovada pela mais alta corte do país.

Nesse contexto de dúvidas, o Supremo Tribunal Federal (STF) foi chamado a se posicionar de maneira definitiva, o que resultou no julgamento do Tema 982 da Repercussão Geral. Quando do julgamento do Recurso Extraordinário nº 860.631, a Corte estabeleceu que o procedimento de execução extrajudicial, previsto na Lei nº 9.514/1997, é constitucional, não infringindo o princípio da inafastabilidade da jurisdição. A decisão também confirmou a estrutura do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), assim como enfatizou que a intervenção judicial não deve ser a norma, mas sim uma ferramenta de supervisão que o devedor pode utilizar ao perceber irregularidades específicas no procedimento cartorário. Isso consolidou a ideia de que é possível conciliar a eficiência econômica com o rigor processual, desde que se garantam as devidas possibilidades de impugnação.

Além do respaldo jurisprudencial, o estudo deste capítulo busca investigar as controvérsias doutrinárias que ainda existem sobre o assunto, em confronto entre a estabilidade do mercado financeiro e a proteção social do indivíduo. Em suma, a questão transcende o mero aspecto processual e toca diretamente o cerne do direito à moradia. Ao examinar as controvérsias pendentes e a forma como os tribunais inferiores têm interpretado a questão, busca-se entender se o equilíbrio que o legislador almejou é realmente alcançado na prática judicial, ou se o sistema ainda precisa de instrumentos que proporcionem uma proteção mais forte aos grupos

economicamente vulneráveis em relação ao poder de execução extrajudicial das instituições financeiras.

4.1 ENTENDIMENTOS DO STF E DO STJ

O grande divisor de águas da alienação fiduciária em nosso país se deu com o julgamento do Tema 982 de Repercussão Geral pelo STF. Antes dessa decisão, havia uma grande insegurança jurídica no mercado imobiliário, já que diversas decisões de instâncias inferiores estavam anulando execuções, argumentando que a falta de um juiz comprometeria o devido processo legal. Ao tratar da questão no Recurso Extraordinário nº 860.631, a Suprema Corte não se limitou a examinar a redação da norma, mas também considerou suas consequências no tecido financeiro e social do país.

O Tribunal, sob a relatoria do Ministro Luiz Fux, adotou o que a doutrina contemporânea denomina de pragmatismo jurídico ou análise das consequências práticas do Direito. O voto condutor enfatizou que a execução extrajudicial não afasta o Judiciário, mas apenas desloca o momento de sua intervenção. Ainda que tenha sido determinado o leilão, se o devedor apontar qualquer irregularidade (seja pela falta de intimação ou erro nos cálculos) ele tem o direito de buscar a tutela jurisdicional para suspender o leilão ou anular o ato, preservando a inafastabilidade da jurisdição prevista no Art. 5º, XXXV, da Constituição Federal, “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;” (BRASIL, 1988).

Por fim, a Corte sublinhou que, caso o rito da Lei nº 9.514/1997 fosse declarado inconstitucional, isso resultaria em um retrocesso econômico sem igual, impossibilitando a manutenção das taxas de juros baixas que caracterizam o instituto. O STF entendeu que a proteção do crédito, na verdade, é uma proteção ao acesso à habitação para todos, uma vez que, quanto mais rápido uma instituição financeira, como o Banco do Brasil, recuperar o bem garantidor, mais recursos ela poderá liberar para novos financiamentos. Dessa maneira, a tese firmada forneceu a base legal indispensável para a preservação do modelo de propriedade resolúvel em nosso país.

Em complemento à visão constitucional do STF, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem sido essencial na construção de uma rede protetiva ao devedor, atenta ao

cumprimento rigoroso das formalidades do rito extrajudicial. A rapidez prevista na Lei nº 9.514/1997 não pode servir como justificativa para desrespeitar as garantias procedimentais, de acordo com o STJ. Um dos entendimentos mais firmes da Corte, constante de vários precedentes, é que é imprescindível que o devedor seja intimado pessoalmente acerca das datas dos leilões extrajudiciais, sob pena de nulidade absoluta do procedimento. Essa exigência garante que o fiduciante possa, de fato, acompanhar a venda do bem e, se quiser, exercer seu direito de preferência ou fiscalizar o valor da arrematação.

Nesse sentido, vem à tona a jurisprudência do tribunal sobre a possibilidade de purgação da mora (isto é, efetuar o pagamento da dívida para salvar o imóvel) mesmo após a consolidação da propriedade em nome do banco. De acordo com a jurisprudência estabelecida no Recurso Especial nº 1.433.031/DF, o STJ afirma que, para os contratos anteriores à alteração legislativa de 2017, o devedor tinha a opção de saldar a dívida até a assinatura do auto de arrematação. Ainda que a Lei nº 13.465/2017 tenha diminuído esse intervalo, a Corte se posiciona de maneira rigorosa, exigindo que o credor cumpra todas as fases da notificação de forma clara, e reitera que a execução extrajudicial só é válida se respeitar o contraditório, mesmo que fora do âmbito judicial.

HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. PURGAÇÃO DA MORA. DATA LIMITE. ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 26, § 1º, E 39, II, DA LEI Nº 9.514/97; 34 DO DL Nº 70/66; E 620 DO CPC. 1. Ação ajuizada em 01.06.2011. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 07.02.2014. 2. Recurso especial em que se discute até que momento o mutuário pode efetuar a purgação da mora nos financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro Imobiliário. 3. Constitui regra basilar de hermenêutica jurídica que, onde o legislador não distingue, não cabe ao intérprete fazê-lo, sobretudo quando resultar em exegese que limita o exercício de direitos, se postando contrariamente ao espírito da própria norma interpretada. 4. Havendo previsão legal de aplicação do art. 34 do DL nº 70/99 à Lei nº 9.514/97 e não dispondo esta sobre a data limite para purgação da mora do mutuário, conclui-se pela incidência irrestrita daquele dispositivo legal aos contratos celebrados com base na Lei nº 9.514/97, admitindo-se a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação. 5. Como a Lei nº 9.514/97 promove o financiamento imobiliário, ou seja, objetiva a consecução do direito social e constitucional à moradia, a interpretação que melhor reflete o espírito da norma é aquela que, sem impor prejuízo à satisfação do crédito do agente financeiro, maximiza as chances de o imóvel permanecer com o mutuário, em respeito, inclusive, ao princípio da menor onerosidade contido no art. 620 do CPC, que assegura seja a execução realizada pelo modo menos gravoso ao devedor. 6. Considerando que a purgação pressupõe o pagamento integral do débito, inclusive dos encargos legais e contratuais, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, sua concretização antes da

assinatura do auto de arrematação não induz nenhum prejuízo ao credor. Em contrapartida, assegura ao mutuário, enquanto não perfectibilizada a arrematação, o direito de recuperar o imóvel financiado, cumprindo, assim, com os desígnios e anseios não apenas da Lei nº 9.514/97, mas do nosso ordenamento jurídico como um todo, em especial da Constituição Federal. 7. Recurso especial provido. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2014)

Em suma, o entendimento do STJ traz equilíbrio nas relações contratuais, evitando que a propriedade resolúvel se transforme em um meio de enriquecimento sem causa ou desapropriação sumária sem direito à defesa. o tribunal impõe um dever de máxima cautela às instituições financeiras, como é o caso do Banco do Brasil. Essa jurisprudência resguarda o núcleo essencial do devido processo legal, de modo que a eficiência econômica pretendida pela lei não prevaleça sobre a dignidade do devedor e seu direito de ser informado, de maneira adequada, sobre cada ato que possa resultar na perda definitiva de seu imóvel.

O REsp nº 1.433.031/DF, que foi mencionado anteriormente, deve ser visto apenas como um marco na proteção do devedor durante a vigência da redação original da lei, ilustrando o rigor interpretativo do STJ em relação ao tema. É importante ressaltar, que a questão que possibilitava debates sobre o momento preciso em que a purgação da mora se encerrava foi resolvida pela Lei nº 13.465/2017. A referida reforma legislativa impôs prazos mais rigorosos, de modo que, nos contratos em vigor, o devedor somente poderá quitar a dívida até a data da averbação da consolidação da propriedade no Cartório de Imóveis, e, após essa data, terá apenas o direito de preferência na compra do bem.

A harmonia entre a interpretação do STF e as normas procedimentais do STJ garante o equilíbrio indispensável ao funcionamento do Sistema de Financiamento Imobiliário. Se a Suprema Corte consagra a higidez do modelo extrajudicial como fundamento da economia, o Tribunal da Cidadania assegura que a celeridade não se transforme em arbitrariedade, condicionando a validade do ato ao respeito às notificações e prazos. Essa interação jurisprudencial possibilita que a alienação fiduciária desempenhe sua função de diminuição do risco de crédito, sem eliminar o direito de defesa do fiduciante.

Assim, a pacificação jurídica em torno do Tema 982 e das súmulas do STJ que lhe são correlatas fornece aos profissionais do Direito uma orientação sólida para a solução de controvérsias. A jurisprudência atual é clara ao afirmar que o devedor não é um sujeito desprotegido, mas sim uma parte que possui mecanismos

de controle jurisdicional imediatamente disponíveis para combater qualquer ilegalidade. Esse panorama diminui a litigância de má-fé e aumenta a confiança das instituições financeiras na recuperação da garantia, impactando diretamente na oferta de crédito mais acessível para a população.

Por fim, os tribunais brasileiros firmaram uma perspectiva sistêmica da propriedade resolúvel, onde o direito individual à moradia se equilibra com o interesse público na manutenção da estabilidade econômica. Esse rigor formal que o Judiciário exige é o filtro da justiça, onde a perda do imóvel será a última consequência de um processo claro e totalmente passível de controle. Dessa forma, a interpretação contemporânea dos tribunais superiores não só aprova a Lei nº 9.514/1997, como também a aprimora, adequando sua eficácia às necessidades do Estado Democrático de Direito.

Apesar de a pacificação jurisprudencial pelas Cortes Superiores ter garantido a segurança jurídica necessária para que o mercado imobiliário se estabilizasse, o assunto continua a ser alvo de intenso estudo acadêmico. A aprovação pelo Poder Judiciário da constitucionalidade do rito extrajudicial não resolveu as divergências teóricas, mas transferiu o centro da discussão para a interpretação dos limites éticos e sociais dessa eficácia. Dessa maneira, é imprescindível, para uma completa compreensão da complexidade do instituto, que se examine, de um lado, a defesa das formalidades rigorosas como propulsoras da eficiência econômica e, de outro, os alertas quanto ao risco de enfraquecimento das garantias individuais que caracterizam as correntes doutrinárias a respeito do tema, como será visto adiante.

4.2 DIVERGÊNCIAS DOUTRINÁRIAS SOBRE A CONSTITUCIONALIDADE DO PROCEDIMENTO

Para analisar as controvérsias em torno da execução extrajudicial, é fundamental entender a corrente que defende a higidez do instituto em relação à segurança do crédito e à autonomia da vontade. Os defensores dessa perspectiva argumentam que a Lei n.º 9.514/1997 não constitui uma quebra do devido processo legal, mas uma evolução necessária das garantias reais para atender às necessidades de uma economia dinâmica. Melhim Namem Chalhub é um dos principais representantes dessa ideia, defendendo que a alienação fiduciária está em

conformidade com a Constituição. Isso ocorre porque o devedor, ao firmar o contrato, transfere voluntariamente a propriedade resolúvel, mantendo apenas a posse direta sob uma condição suspensiva.

Nessa nova estruturação, ressaltam como traços característicos da fidúcia regulada por lei: (1º) a afetação do patrimônio que se constitui com os bens objeto da propriedade fiduciária e (2º) a criação de um direito real limitado – Propriedade fiduciária. (CHALHUB, Melhim Namem, 2021)

A doutrina constitucional clássica, ao considerar que a eficácia dos instrumentos de crédito é, em última análise, uma maneira de garantir os direitos sociais estabelecidos na Constituição, reflete essa perspectiva institucionalista. Nesse sentido, a segurança jurídica oferecida ao credor fiduciário funciona como um facilitador do direito à moradia, pois a redução dos custos do crédito habitacional depende da solidez das garantias. Ao abordar a natureza dos direitos sociais, José Afonso da Silva enfatiza que esses direitos exigem uma estrutura estatal que possibilite ao cidadão o acesso a bens essenciais:

O direito à moradia já era reconhecido como uma expressão dos direitos sociais por força mesmo do disposto no art. 23, IX, segundo o qual é da competência comum da União, Estados, Distrito Federal e Municípios "promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento". Aí já se traduzia um poder-dever do Poder Público que implicava a contrapartida do direito correspondente a tantos quantos necessitem de uma habitação. Essa contrapartida é o direito à moradia que agora a EC26, de 14.2.2000, explicitou no art. 6º. (SILVA, 2016).

Chalhub explica que a "afetação do patrimônio" é o que dá utilidade prática ao sistema, protegendo os bens de riscos externos (como a insolvência do banco/fiduciário) para garantir que o contrato termine e Silva argumenta que a moradia é um "poder-dever" do Estado, que deve ser traduzido em políticas públicas e normas que favoreçam a habitação. Essa configuração de afetação patrimonial apoia a concretização do direito social à moradia, tornando-o uma realidade acessível em vez de permanecer apenas no âmbito das intenções, democratizando o acesso a casa própria para o público.

Em resumo, a perspectiva defendida por Chalhub é fundamentada na interpretação social de Silva argumenta que a execução extrajudicial é uma ferramenta para equilibrar a autonomia privada e o interesse público. Ao assegurar que o crédito retorne rapidamente ao sistema financeiro, a lei não só protege os

lucros das instituições, mas também garante a viabilidade do direito social à moradia para a população.

No entanto, essa perspectiva centrada na eficiência econômica e na função social do contrato não é unânime. Há uma corrente doutrinária de viés garantista que questiona se essa celeridade não estaria sendo alcançada à custa do sacrifício de garantias processuais inafastáveis. Esse é o ponto que dá início a uma das maiores divergências teóricas sobre a constitucionalidade do instituto.

Ao contrário da perspectiva institucionalista, que enfatiza a rapidez e a estabilidade do mercado de crédito, emerge uma forte corrente doutrinária de caráter garantista. Segundo esses autores, o rito da execução extrajudicial não deve ser avaliado apenas em termos de eficiência financeira, mas também em relação à proteção dos direitos fundamentais do devedor. Defende-se que a concessão de atos expropriatórios (como a perda da posse do imóvel) ao controle exclusivo do credor e de agentes designados, sem a avaliação prévia de um juiz, pode transformar o processo em um instrumento de arbitrariedade. Luiz Guilherme Marinoni, um dos principais representantes dessa crítica, alerta que o processo não pode desconsiderar as garantias individuais em prol de uma aparente neutralidade técnica:

No Estado constitucional, pretender que o processo seja neutro em relação ao direito material é o mesmo que lhe negar qualquer valor. Isso porque ser indiferente ao que ocorre no plano do direito material é ser incapaz de atender às necessidades de proteção ou de tutela reveladas pelos novos direitos e, especialmente, pelos direitos fundamentais." (MARINONI, 2017).

Assim, a doutrina de Marinoni propõe que a eficácia da tutela jurisdicional não é avaliada somente pela rapidez na satisfação do crédito, mas também pela solidez das garantias proporcionadas àqueles que estão sujeitos a sofrer uma violação patrimonial. Nesse cenário da alienação fiduciária, essa perspectiva argumenta que a "Postergação" da defesa (isto é, permitir que o devedor se defenda somente após o início da execução) impõe um ônus excessivo ao fiduciante. Para a corrente garantista, a proteção contra o arbítrio e o direito a um processo justo são fundamentos que não podem ser sacrificados, mesmo quando é necessário preservar a integridade do Sistema de Financiamento Imobiliário, sob o risco de comprometer o princípio da inafastabilidade da jurisdição.

A doutrina de Marinoni, ao estabelecer um contraponto, atinge o núcleo do argumento de Melhim Namem Chalhub a respeito da neutralidade da execução extrajudicial. Ao passo que Chalhub defende que a afetação do patrimônio e a transferência da propriedade resolúvel justificam um rito célere e administrativo para a satisfação do crédito, Marinoni argumenta que o processo não pode ser um espectador passivo das demandas do mercado. Para o autor garantista, a “neutralidade” proposta pela corrente institucionalista é, de fato, uma forma de omissão do Estado que desconsidera a desigualdade material entre as partes. Dessa forma, o que a primeira corrente considera eficiência do sistema de garantias, a segunda classifica como uma mitigação arriscada do direito fundamental ao processo adequado. Essa corrente argumenta que a proteção da moradia e do devido processo legal deve ter prioridade sobre a agilidade na recuperação de ativos financeiros.

Em última análise, a importância desse debate doutrinário está no papel dialético que cada corrente desempenha na evolução do instituto. A visão institucionalista de Melhim Namem Chalhub é essencial para assegurar a segurança jurídica e a fluidez do mercado de capitais, fundamentos que contribuem para a redução dos custos do crédito habitacional. Por outro lado, as críticas garantistas de Marinoni funcionam como um freio necessário para evitar possíveis abusos de direito. Sem o pragmatismo da primeira, o sistema de financiamento se tornaria ineficiente e inacessível; sem a rigidez constitucional da segunda, o processo extrajudicial poderia acabar se transformando em uma área isenta das garantias fundamentais.

4.3 IMPACTOS SOCIAIS E PROPOSTAS DE APERFEIÇOAMENTO LEGISLATIVO

Ao examinar o progresso do sistema de garantias imobiliárias, é interessante levar em conta o fenômeno estatístico denominado viés do sobrevivente (survivorship bias). Um exemplo clássico desse conceito remonta à Segunda Guerra Mundial, quando o matemático Abraham Wald foi consultado pelo Statistical Research Group (SRG) para determinar onde os bombardeiros aliados deveriam receber reforços de blindagem. Enquanto os militares se concentravam nas áreas

mais afetadas dos aviões que retornavam das missões, Wald identificou que o erro lógico estava em desconsiderar os aviões que não retornaram. Bazzi (2020) explica que a intuição de Wald indicou que os danos significativos estavam exatamente nas áreas que pareciam intactas nos sobreviventes. Isso ocorreu porque as aeronaves atingidas nesses pontos eram abatidas e não forneciam dados para a amostragem oficial.

Aplicando essa lógica ao debate da alienação fiduciária, o "sucesso" da Lei n.º 9.514/1997 é geralmente avaliado pelos "sobreviventes": os índices de crescimento do crédito e a rapidez das execuções. Entretanto, o olhar reformador deve se voltar para os aviões que "não voltaram", ou seja, para as famílias que perderam suas casas silenciosamente, sem conseguir recorrer ao Judiciário para denunciar irregularidades. Isso evidencia a falta de proteção em um momento em que o Estado deveria ter reforçado sua blindagem jurídica.

Ao contrário do que se poderia imaginar, a verdadeira maturidade de um sistema jurídico não se mede pela sua resistência a falhas estatísticas, mas sim pela sua habilidade de aprender e evoluir a partir das fragilidades que o tempo e a experiência revelam. Com o passar das décadas de aplicação da Lei nº 9.514/1997, as lacunas de proteção (as "áreas sem tiros" que antes passavam despercebidas sob o manto da eficiência) tornaram-se evidentes diante da crescente judicialização e dos novos conflitos sociais. Elas não vêm para desmerecer a proteção, mas para proteger o instituto de um colapso ético, é neste constante evoluir que se criam sugestões de aprimoramento que visam conceder ao fiduciante uma posição digna, garantindo que o sistema não só proteja o crédito, mas também o direito fundamental à moradia e ao devido processo legal.

Para compreender os efeitos sociais da alienação fiduciária de bens imóveis, é essencial evitar o "viés do sobrevivente", que frequentemente limita a visão de legisladores e tribunais. Quando se observa apenas os "aviões que retornaram" (simbolizados pelos índices de crescimento do mercado imobiliário, redução das taxas de juros e rapidez na recuperação do crédito), o sistema tende a desconsiderar as falhas de proteção que levam as famílias mais vulneráveis ao colapso. Assim, o êxito estatístico do mercado pode estar disfarçando prejuízos graves às garantias essenciais.

É impossível negar que a alienação fiduciária de bens imóveis foi o fundamento de um bem-sucedido programa habitacional nas últimas décadas como é amplamente documentado pela doutrina de Melhim Chalhub. Ao garantir segurança jurídica para o credor e mitigar o risco de inadimplência, o instituto possibilitou que o sistema bancário injetasse, nos últimos anos, bilhões de reais no setor imobiliário, tornando o sonho da casa própria uma realidade para milhões de brasileiros. Mas o modelo idealizado para tempos de estabilidade e expansão já não consegue lidar com as constantes crises econômicas e a instabilidade dos indicadores financeiros.

A dinâmica econômica contemporânea demonstra que o modelo habitacional fiduciário se vê cada vez mais pressionado por variáveis macroeconômicas que afetam, de maneira decisiva, a viabilidade dos contratos de longo prazo. O aumento do IPCA, que é a inflação oficial, diminui o poder de compra das famílias (IBGE, 2026) e, consequentemente, reduz a renda disponível para o pagamento das prestações, enquanto a manutenção da taxa SELIC (figurando historicamente entre as mais altas, conforme os registros de política monetária do Banco Central (BCB, 2026)) em níveis altos eleva o custo do crédito, tornando os financiamentos imobiliários mais caros. Essa situação gera um efeito de pinça: de um lado, a inflação torna mais difícil honrar compromissos já assumidos, e do outro, os altos juros tornam as renegociações e novos financiamentos inviáveis.

A rigidez da Lei nº 9.514/1997 parte da premissa de que o inadimplemento é uma escolha ou um erro do devedor, quando, em um país que vive crises cíclicas, a paralisação dos pagamentos é frequentemente um reflexo sistêmico. Portanto, faz-se necessário um aprimoramento legislativo que converta o atual modelo em um programa habitacional mais robusto. Um "plano melhor" não é o que elimina a garantia fiduciária, mas sim o que cria mecanismos de proteção (como seguros de renda, carências automáticas em crises reconhecidas ou a conversão temporária da dívida) permitindo que o contrato supere as flutuações do IPCA e da SELIC sem ter que recorrer à severa medida da expropriação.

A Lei nº 14.181/2021, que recentemente entrou em vigor, trouxe uma nova perspectiva para a forma como as relações de consumo e de crédito são tratadas no Brasil, ao identificar a vulnerabilidade do devedor pessoa física em superendividamento. O cerne dessa legislação é o "mínimo existencial", princípio

que busca garantir que o pagamento de dívidas não aniquile a dignidade e a subsistência básica do indivíduo. Quando trazido para o contexto da alienação fiduciária de imóveis, percebe-se que o rigor da execução extrajudicial muitas vezes ignora essa barreira protetiva, considerando o inadimplemento apenas uma questão contábil, sem se importar em saber se a insolvência se origina de um colapso financeiro involuntário e de boa-fé.

Art. 54-A. Este Capítulo dispõe sobre a prevenção do superendividamento da pessoa natural, sobre o crédito responsável e sobre a educação financeira do consumidor.

§ 1º Entende-se por superendividamento a impossibilidade manifesta de o consumidor pessoa natural, de boa-fé, pagar a totalidade de suas dívidas de consumo, exigíveis e vincendas, sem comprometer seu mínimo existencial, nos termos da regulamentação. (BRASIL, 2021)

O devedor de boa-fé, conceito este amplamente resguardado pela referida lei, é aquele que, por mais que queira cumprir com suas obrigações, foi surpreendido por fatores externos e imprevisíveis. Em se tratando da habitação, como já discutido, as variações do IPCA e da taxa SELIC funcionam como esses fatores externos que desgastam a capacidade de pagamento. A conexão entre a Lei nº 14.181/2021 e o sistema de garantias imobiliárias indica que a boa-fé do fiduciante deve ser reconhecida não como uma justificativa para o não pagamento, mas como um fundamento para assegurar a ele um direito a um plano de repactuação.

Assim, trazer os princípios da Lei do Superendividamento para a alienação fiduciária, de forma subsidiária, seria uma tentativa de tornar o sistema mais humano. Se a Lei nº 9.514/1997 visa, de um lado, a saúde do mercado e a rápida recuperação do ativo, a Lei nº 14.181/2021 entrega a base ética para um "plano habitacional melhor", onde a consolidação da propriedade seja precedida por uma fase de conciliação obrigatória. Essa harmonização legislativa possibilitaria que o Direito Civil Brasileiro se desenvolvesse em um modelo que mantivesse a garantia fiduciária sem perder de vista a função social do contrato, garantindo que o devedor que se mostra transparente e leal não seja ignorado pela rapidez técnica de um procedimento que desconsidera sua dignidade e seu empenho em preservar o lar.

Ao examinar a Lei nº 14.181/2021, percebemos que o legislador brasileiro já tomou consciência da importância de salvaguardar o mínimo existencial e a boa-fé objetiva em situações de crise financeira. Ao estabelecer, em seu Art. 54-A, que

trata da prevenção do superendividamento e do crédito responsável, a norma afirma que a evidente impossibilidade de pagamento por um consumidor de boa-fé não pode levar à destruição de sua dignidade mínima (BRASIL, 2021). Esse novo paradigma sinaliza que o ordenamento jurídico está se movendo em direção a um modelo de execução que é menos mecânico e mais atento às condições econômicas.

Portanto, é necessário ponderar que, se o legislador já instituiu mecanismos de proteção ao devedor de boa-fé em relação às dívidas de consumo, é totalmente inadequado que o crédito habitacional (que se relaciona ao direito fundamental à moradia) permaneça inalterado em face de crises econômicas, como o aumento do IPCA e da taxa SELIC.

Este aprimoramento não teria a intenção de dismantlar a garantia fiduciária, mas sim de inseri-la em um sistema de crédito mais ético e resistente, onde a rapidez na recuperação do bem seja compensada por oportunidades de renegociação e manutenção do contrato.

Assim, o que se busca com o presente estudo não é diminuir a importância do instituto, mas sim aprimorá-lo para um plano habitacional mais sólido. A mudança de um modelo de expropriação silenciosa para um sistema de execução mediada pode ser o que falta para que a alienação fiduciária deixe de ser uma ameaça à sobrevivência das famílias e se torne um verdadeiro instrumento de justiça social.

5 CONCLUSÃO

Primeiramente, é necessário afirmar que a alienação fiduciária de imóveis, regulamentada pela Lei nº 9.514/1997, se tornou o instrumento mais eficiente do sistema jurídico brasileiro para promover o crédito habitacional. Se comparada a outras formas tradicionais de garantia, como a hipoteca (cuja morosidade, burocracia excessiva e ineficácia na execução sempre foram características marcantes), a garantia fiduciária destaca-se. A criação da propriedade resolúvel, juntamente com a desjudicialização da cobrança, aliviou o Judiciário e deu ao mercado imobiliário a rapidez indispensável para captar investimentos de grande porte.

A celeridade dos procedimentos teve um impacto social significativo, sendo o principal responsável pela democratização do acesso à habitação no Brasil nas últimas décadas. Ao reduzir o risco de uma inadimplência crônica e assegurar que, em caso de descumprimento contratual, o capital retornasse rapidamente, o instituto possibilitou que as instituições financeiras ampliassem a concessão de crédito a juros menores e com prazos mais longos. Dessa forma, a execução extrajudicial mostra-se um suporte imprescindível para a saúde do sistema financeiro e imobiliário nacional, cuja integridade deve ser preservada em prol da saúde econômica do país.

Isso demonstra claramente que a exclusão da execução extrajudicial do ordenamento jurídico brasileiro causaria um impacto severo e um retrocesso incalculável no mercado imobiliário. A eventual exigência de judicialização prévia para todos os casos de inadimplemento arruinaria a previsibilidade contratual e a segurança jurídica que são pilares do setor. O efeito imediato seria a drástica redução na concessão de novos financiamentos, o aumento exorbitante das taxas de juros, resultando no fechamento do acesso à casa própria para os grupos mais vulneráveis da população, tornando inviáveis as políticas habitacionais públicas.

A relevância sistêmica foi reconhecida quando o Supremo Tribunal Federal julgou o Tema 982 de Repercussão Geral, que confirmou a constitucionalidade da execução extrajudicial na alienação fiduciária de bens imóveis. O Supremo Tribunal Federal confirmou a posição de que a fase cartorária do procedimento não ofende o devido processo legal, nem o contraditório, nem a ampla defesa, pois o controle judicial permanece integralmente acessível ao devedor de forma postergada. O precedente vinculante deu à estabilidade institucional do mercado a segurança

necessária, sedimentando a ideia de que a eficiência econômica e a segurança dos contratos são valores que podem coexistir com a Constituição.

Apesar da solidez jurídica do modelo, a realidade atual evidencia que o sistema fiduciário padece gravemente com os efeitos da crise macroeconômica que vivemos. A volatilidade da inflação, medida pelo IPCA, está devorando o poder de compra das famílias, e o fato de a taxa SELIC permanecer alta torna o custo do crédito muito mais caro, o que dificulta bastante qualquer renegociação. Nesse cenário de adversidade, a inflexibilidade e o caráter automático da execução extrajudicial operam indiscriminadamente, transformando o inadimplemento involuntário (fruto de crises financeiras sistêmicas) em expropriação sumária, sem levar em consideração a boa-fé do contratante.

Portanto, a aplicação deste rito não poderá se dar de forma isolada, mas sim em conformidade com os compromissos internacionais que o Estado brasileiro assumiu, especialmente perante a Organização das Nações Unidas (ONU), e com os preceitos da Constituição Federal de 1988. Em conformidade com as diretrizes do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU, juntamente com o princípio da dignidade da pessoa humana, que é consagrado na Constituição, assim como o direito fundamental à moradia, que se encontram no artigo 1º, inciso III, e no artigo 6º da nossa Constituição, é essencial que se mitiguem os despejos forçados automáticos que não levam em consideração as vulnerabilidades socioeconômicas severas.

Diante de tudo isso, a Lei nº 9.514/1997 não deve ser extinta, mas sim levemente aperfeiçoada. Inspirando-se em inovações como a Lei do Superendividamento (Lei nº 14.181/2021), sugere-se um modelo de negociação mediada, com pequenos ajustes no procedimento e reais chances de conciliação, que respeitem o núcleo essencial dos direitos constitucionais do devedor e não prejudiquem a liquidez e a segurança do mercado imobiliário.

REFERÊNCIAS

BANCO CENTRAL DO BRASIL. Histórico de Taxas de Juros. Brasília: BCB, 2026. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>. Acesso em: 18 maio 2026.

BANCO DO BRASIL. Relatório de Análise do Desempenho: 4º Trimestre de 2023. Brasília, DF: BB, 2024. Disponível em: <https://ri.bb.com.br/>. Acesso em: 6 abr. 2026.

BAZZI, Alessandro. Survivorship Bias and The Mathematician Who Helped Win WWII: the legend of Abraham Wald. [S. l.]: Cantor's Paradise, 29 out. 2020. Disponível em: <https://www.cantorsparadise.com/survivorship-bias-and-the-mathematician-who-helped-win-wwii-356b174defa6>. Acesso em: 17 maio 2026.

BENEDETTI, Andressa. Alienação fiduciária de bens imóveis em garantia. São Paulo: Almedina, 2021.

BRASIL. Decreto nº 591, de 6 de julho de 1992. Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Brasília, DF: Presidência da República,. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d0591.htm. Acesso em: 6 abr. 2026.

BRASIL. Lei nº 14.181, de 1º de julho de 2021. Altera a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), e a Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto do Idoso), para aperfeiçoar a disciplina do crédito ao consumidor e dispor sobre a prevenção e o tratamento do superendividamento. Brasília, DF: Presidência da República,. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14181.htm. Acesso em: 18 maio 2026.

BRASIL. Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986. Dispõe sobre o Código Brasileiro de Aeronáutica. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 23 dez. 1986. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7565.htm. Acesso em: 10 out. 2025.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre a alienação fiduciária de bens imóveis e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 21 nov. 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 12 out. 2025.

BRASIL. STJ - REsp: 1.433.031DF 2013/0399263-2, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 03/06/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/06/2014 Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/25130962>. Acesso em: 16 mai. 2026

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 860.631/SP. Tema 982 da Repercussão Geral. Relator: Min. Luiz Fux. Julgamento em: 26 out. 2023. Disponível em: <https://www.stf.jus.br/arquivo/cms/noticiaNoticiaStf/anexo/RE860.631InformaoSociedadev2.pdf>. Acesso em: 31 mar. 2026

CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária: negócio fiduciário. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

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

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 4.

Doze Tábuas. Tábua VI. Disponível em: <https://www.dhnet.org.br/direitos/anthist/12tab.htm>. Acesso em: 28 set. 2025.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 1985. p. 380.

IBGE. Inflação: IPCA. Rio de Janeiro: IBGE, 2026. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>. Acesso em: 18 maio 2026.

LIMA, Otto de Sousa. Negócio fiduciário. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1959. p. 243.

MARINONI, Luiz Guilherme. Tutela de urgência e tutela da evidência: soluções processuais diante do tempo da justiça. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 7.

MOREIRA ALVES, José Carlos. Da alienação fiduciária em garantia. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

OLIVA, Milena Donato. Do negócio fiduciário à fidúcia. São Paulo: Atlas, 2014.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Comentário Geral nº 4: O direito a uma moradia adequada (Artigo 11,

parágrafo 1, do Pacto). Sexta sessão, 1991. Genebra: OHCHR, 1991. Disponível em:

<https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>. Acesso em: 6 abr. 2026.

SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 39. ed. São Paulo: Malheiros, 2016. Página 318.

TEIXEIRA, Wendel de Brito Lemos. Alienação fiduciária de bens imóveis: de acordo com a Lei 9.514/1997 e a Lei 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias). Belo Horizonte: Del Rey, 2024.

WALD, Arnoldo. Do regime legal da alienação fiduciária de imóveis e sua aplicabilidade em operações de financiamento de bancos de desenvolvimento. Revista de Direito Imobiliário, v. 51, p. 253-279, 2001.