

MARCO LEGAL DAS GARANTIAS

Sistematização da Lei nº 14.711/2023

MURILLO GUTIER¹

1. O PROPÓSITO E A LÓGICA DA REFORMA

A **Lei nº 14.711/2023** nasceu de uma constatação prática: no Brasil, recuperar um crédito inadimplido costumava ser um processo lento, caro e incerto, o que encarecia o custo do dinheiro emprestado para toda a sociedade. Conhecida como **Marco Legal das Garantias**, a norma reorganiza as regras sobre tratamento do crédito e cria caminhos extrajudiciais para que o credor recupere o que lhe é devido, sem depender exclusivamente do Poder Judiciário. A premissa econômica é simples: quanto mais segura e ágil for a execução de uma garantia, menor tende a ser o risco do empréstimo e, por consequência, os juros cobrados (Cf. Brasil, 2023, art. 1º).

Imagine um banco que precisa esperar oito anos para retomar um imóvel dado em garantia. Esse custo de espera é embutido na taxa de juros de todos os clientes. A lei busca quebrar esse ciclo ao desjudicializar etapas da cobrança e ao permitir que uma mesma garantia sirva a vários empréstimos, aproveitando melhor o patrimônio do devedor.

2. O APERFEIÇOAMENTO DAS REGRAS DE GARANTIA

2.1 A alienação fiduciária e o reaproveitamento da garantia imobiliária

Na **alienação fiduciária de imóvel**, o devedor (chamado **fiduciante**) transfere ao credor (**fiduciário**) a propriedade resolúvel do bem como garantia, recuperando-a integralmente ao quitar a dívida. A grande inovação está na possibilidade de **alienação fiduciária da propriedade superveniente**: o devedor pode dar em garantia um imóvel que ainda nem é totalmente seu, registrando o negócio desde já, com eficácia condicionada ao cancelamento da propriedade fiduciária anterior. Quando há garantias sucessivas sobre o mesmo bem, vale a regra de prioridade temporal - a mais antiga prevalece, e os credores posteriores se sub-rogam no preço obtido (Cf. Brasil, 2023, art. 22 da Lei nº 9.514/1997).

A lei também consagra a **cláusula de vencimento antecipado cruzado** ("*cross-default*"): o descumprimento de uma obrigação garantida pelo imóvel autoriza o credor a declarar vencidas todas as demais dívidas atreladas àquele mesmo bem. Exemplo prático: se você tem três empréstimos garantidos pela mesma casa e deixa de pagar um deles, o banco pode exigir, de uma vez, a totalidade dos três (Cf. Brasil, 2023, art. 22, § 6º, da Lei nº 9.514/1997).

¹ Professor de Direito Processual Civil e Direito Constitucional da Unipac e UniFactus-UniBrás, de Uberaba-MG. Mestre em Direito Público pela Pontifícia Universidade Católica - PUC-MG. Especialista em Direito Civil pela PUC-MG. Especialista em Direito Ambiental pela UniFran (Universidade de Franca). Advogado desde 2003. E-mail: murillo@gutier.adv.br

2.2 O procedimento de excussão extrajudicial: mora, consolidação e leilão

O coração do sistema é o procedimento de **excussão extrajudicial** - a retomada do bem sem ação judicial. Vencida e não paga a dívida, o devedor é intimado pelo **oficial do registro de imóveis** para purgar a mora em **quinze dias**, pagando as parcelas vencidas e os encargos. Se quitar, o contrato se restabelece; se não, a **propriedade se consolida** em nome do credor (Cf. Brasil, 2023, arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514/1997).

A reforma modernizou a **intimação**, admitindo o contato eletrônico informado no contrato, com antecedência mínima de quinze dias antes de eventual intimação por edital. Também criou regra prática para imóveis em comarcas diferentes: basta intimar um único registrador, desde que se informe a totalidade da dívida e dos imóveis (Cf. Brasil, 2023, art. 26, §§ 1º-A, 3º e 4º-B, da Lei nº 9.514/1997).

Consolidada a propriedade, o credor leva o imóvel a **leilão** em até sessenta dias. No primeiro leilão, exige-se lance igual ou superior ao valor do imóvel; no segundo, aceita-se o maior lance que cubra dívida, despesas e encargos - e, não havendo, o credor pode, a seu critério, aceitar lance de pelo menos metade do valor de avaliação (Cf. Brasil, 2023, art. 27, §§ 1º e 2º, da Lei nº 9.514/1997).

2.3 Proteções ao devedor: preferência, sobra e dívida residual

A lei equilibra a celeridade com salvaguardas ao devedor. Surge o **direito de preferência**: até o segundo leilão, o fiduciante pode readquirir o imóvel pelo valor da dívida acrescida das despesas. Havendo **sobra** após o leilão (valor que exceda dívida e encargos), ela deve ser devolvida ao devedor em cinco dias (Cf. Brasil, 2023, art. 27, §§ 2º-B e 4º, da Lei nº 9.514/1997).

Há, ainda, uma distinção essencial. Em financiamentos de **imóvel residencial do próprio devedor**, se o segundo leilão fracassar, a dívida se extingue por completo, com quitação recíproca - o devedor não fica devendo o saldo. Já nas demais operações, o devedor permanece obrigado pelo **saldo remanescente**, cobrável por execução. Exemplo: uma família que perde a casa financiada não carrega uma dívida residual; uma empresa que perde um galpão comercial, sim (Cf. Brasil, 2023, arts. 26-A, § 4º, e 27, § 5º-A, da Lei nº 9.514/1997).

Após a retomada, o credor tem direito à **reintegração liminar de posse**, com prazo de sessenta dias para desocupação, e a uma **taxa de ocupação** de 1% ao mês sobre o valor do imóvel, devida desde a consolidação até a entrega efetiva (Cf. Brasil, 2023, arts. 30 e 37-A da Lei nº 9.514/1997).

2.4 O agente de garantia e a hipoteca aprimorada

O Código Civil ganhou o **contrato de administração fiduciária de garantias**, figura do **agente de garantia**: um terceiro designado pelos credores para constituir, registrar, gerir e executar a garantia em nome próprio, mas em benefício de todos. Ele tem **dever fiduciário** e responde por seus atos. Pense num financiamento sindicalizado com vários bancos - em vez de cada um administrar sua fatia, um único agente centraliza a gestão da garantia (Cf. Brasil, 2023, art. 853-A do Código Civil).

A **hipoteca** também foi revitalizada com a **extensão da hipoteca**: o proprietário pode ampliar uma hipoteca já existente para garantir novas dívidas com o mesmo credor, preservando o

registro original. Aplicam-se aqui o vencimento antecipado cruzado e a sub-rogação do credor que paga hipotecas anteriores (Cf. Brasil, 2023, arts. 1.477, 1.478 e 1.487-A do Código Civil).

2.5 Extensão da alienação fiduciária e novos títulos executivos

Seguindo a lógica de reaproveitar garantias, a Lei nº 13.476/2017 passou a admitir a **extensão da alienação fiduciária**: uma propriedade fiduciária já constituída pode garantir operações de crédito novas e autônomas, desde que com o mesmo credor e sem garantia a credor diverso sobre o mesmo imóvel. A liquidação de uma operação não obriga liquidar as demais (Cf. Brasil, 2023, arts. 9º-A a 9º-D da Lei nº 13.476/2017). No campo processual, o **CPC** passou a reconhecer como **título executivo extrajudicial** o contrato de contragarantia da seguradora contra tomadores de **seguro-garantia** (Cf. Brasil, 2023, art. 784, XI-A, do CPC).

3. A BUSCA E APREENSÃO EXTRAJUDICIAL DE BENS MÓVEIS

O **Decreto-Lei nº 911/1969**, que rege a alienação fiduciária de móveis (típica de financiamento de veículos), recebeu um procedimento extrajudicial inteiro. Havendo **cláusula expressa em destaque** e comprovada a mora, o credor pode consolidar a propriedade perante o **cartório de registro de títulos e documentos**, em vez de ajuizar a tradicional busca e apreensão. O oficial notifica o devedor para pagar em **vinte dias** ou apresentar documentos que comprovem cobrança indevida (Cf. Brasil, 2023, art. 8º-B do Decreto-Lei nº 911/1969).

Não pago o débito, consolida-se a propriedade e o credor pode vender o bem. Se o devedor não entregar voluntariamente o bem, cabe **busca e apreensão extrajudicial**, com restrição de circulação do veículo e lançamento em plataforma eletrônica dos cartórios. Apreendido o bem, o devedor ainda dispõe de cinco dias úteis para pagar tudo e recuperá-lo. Tratando-se de veículos, há a alternativa de processar a execução perante os órgãos de trânsito estaduais (Cf. Brasil, 2023, arts. 8º-C, 8º-D e 8º-E do Decreto-Lei nº 911/1969).

4. A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA

Talvez a maior novidade da lei: pela primeira vez, o crédito hipotecário pode ser executado **fora do Judiciário**. Vencida a dívida, o devedor é intimado pessoalmente pelo oficial de registro para purgar a mora em quinze dias. Persistindo a inadimplência, averba-se o início da excussão e realiza-se **leilão público** em sessenta dias, com regras de lance mínimo semelhantes às da alienação fiduciária (Cf. Brasil, 2023, art. 9º, §§ 1º a 6º).

O devedor mantém o **direito de remição** (quitar tudo antes da venda) e a devolução da sobra. Frustrado o segundo leilão, o credor pode apropriar-se do imóvel pelo valor mínimo ou vendê-lo diretamente a terceiro em até 180 dias. Como nas demais hipóteses, o financiamento de imóvel residencial próprio exonera o devedor do saldo remanescente. É **requisito de validade** que o título da hipoteca preveja expressamente esse procedimento (Cf. Brasil, 2023, art. 9º, §§ 7º a 15).

5. A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA GARANTIA EM CONCURSO DE CREDORES

Quando um único imóvel garante **vários créditos**, a lei organiza o **concurso de credores** extrajudicialmente. O oficial de registro intima simultaneamente todos os credores para habilitarem seus créditos em quinze dias, apresentando cálculo atualizado e documentos

comprobatórios. Em seguida, monta-se um **quadro de credores** que define os graus de prioridade segundo a **antiguidade do crédito real**, e o credor exequente distribui os recursos respeitando essa ordem (Cf. Brasil, 2023, art. 10).

6. A SOLUÇÃO NEGOCIAL PRÉVIA AO PROTESTO E O APRIMORAMENTO DO PROTESTO

A Lei nº 9.492/1997 ganhou mecanismos de **conciliação**. Antes mesmo do protesto, o credor pode oferecer ao devedor uma **proposta de solução negociada**, com prazo de resposta de até trinta dias e eventual desconto; frustrada a negociação, converte-se em protesto pelo valor original. Após o protesto, abre-se espaço para **renegociação de dívidas protestadas**, com possível abatimento de emolumentos. As intimações modernizaram-se, admitindo meios eletrônicos e aplicativos de mensagens (Cf. Brasil, 2023, arts. 11-A, 14, 15 e 26-A da Lei nº 9.492/1997).

7. SERVIÇOS NOTARIAIS, PRECATÓRIOS E DEMAIS CAPÍTULOS

A lei tratou ainda de temas conexos ao crédito. Os **tabeliães de notas** passaram a poder comunicar ao juízo a negociação e a cessão de **precatórios**, conferindo segurança a esses negócios, e ganharam atribuições como mediar, conciliar e arbitrar conflitos, além de receber e repassar valores em conta segregada (Cf. Brasil, 2023, arts. 6º-A, 7º-A e 39 da Lei nº 8.935/1994; art. 167 da Lei nº 6.015/1973).

Os capítulos finais cuidam de matérias do mercado financeiro e de ajustes pontuais: o **resgate antecipado de Letra Financeira** vinculada a direitos creditórios (Lei nº 12.249/2010); regras sobre **imposto de renda** de fundos de investimento com cotistas no exterior, alcançando fundos soberanos (Lei nº 11.312/2006); a simplificação do **procedimento de emissão de debêntures**, permitindo deliberação pela diretoria e desmembramento de direitos (Lei nº 6.404/1976); e a apresentação de **extratos eletrônicos** de bens móveis (Lei nº 14.382/2022). Houve, por fim, ajuste no **FUNDEB** para viabilizar o pagamento de profissionais da educação por instituições financeiras diversas (Lei nº 14.113/2020) (Cf. Brasil, 2023, arts. 13 a 17).

- **Lógica do tema (Marco Legal das Garantias - Lei nº 14.711/2023)**

A lógica que costura toda a lei é a **desjudicialização da recuperação de crédito** somada ao **reaproveitamento eficiente das garantias**. Parte-se de um diagnóstico econômico: garantia de difícil execução é garantia de pouco valor, e isso encarece o crédito. A resposta normativa caminha em três movimentos encadeados.

Primeiro, a lei desloca o eixo da cobrança do juiz para o **cartório**: intimação registral, purgação da mora, consolidação da propriedade e leilão passam a ocorrer fora do processo - na alienação fiduciária (já existente, agora aperfeiçoada), na **hipoteca** (grande novidade) e na busca e apreensão de **móveis**. Segundo, ela permite que um mesmo bem trabalhe mais: a **extensão** da hipoteca e da alienação fiduciária e a **propriedade superveniente** multiplicam o uso da garantia, enquanto o **vencimento antecipado cruzado** protege o credor contra inadimplementos parciais.

Terceiro, equilibra-se o sistema com salvaguardas ao devedor - **purgação da mora, direito de preferência/remição, devolução da sobra** e, sobretudo, a **extinção da dívida residual no imóvel**

residencial próprio. O fio condutor, portanto, é trocar segurança jurídica e velocidade por crédito mais barato, sem suprimir a tutela mínima do devedor nem o acesso residual ao Judiciário.

- *Quadro Sinótico*

| Tema | Explicação do instituto |
|--|---|
| Objeto da Lei (art. 1º) | Aprimora as regras de crédito e garantias e cria medidas extrajudiciais de recuperação. Tem por finalidade reduzir o custo do crédito mediante maior segurança e celeridade na execução de garantias. |
| Propriedade superveniente | Permite dar em garantia imóvel ainda não plenamente adquirido. O registro ocorre desde a celebração, mas a eficácia depende do cancelamento da propriedade fiduciária anterior. |
| Vencimento antecipado cruzado | O inadimplemento de uma obrigação garantida pelo imóvel autoriza o credor a declarar vencidas as demais dívidas atreladas ao mesmo bem. Deve constar de cláusula contratual e da intimação. |
| Excussão extrajudicial (alienação fiduciária) | Procedimento de retomada sem ação judicial. Compreende intimação registral, prazo de 15 dias para purgar a mora, consolidação da propriedade e leilão em até 60 dias. |
| Purgação da mora | Faculdade do devedor de pagar parcelas vencidas e encargos no prazo legal. Uma vez quitada, restabelece o contrato e impede a consolidação. |
| Direito de preferência | Até o segundo leilão, o fiduciante pode readquirir o imóvel pelo valor da dívida somado às despesas. Protege o devedor contra a perda definitiva do bem. |
| Extinção da dívida residual | Em financiamento de imóvel residencial próprio, o fracasso do segundo leilão extingue toda a dívida, com quitação recíproca. Nas demais operações, persiste o saldo remanescente cobrável. |
| Taxa de ocupação (art. 37-A) | Valor de 1% ao mês sobre o valor do imóvel, devido pelo fiduciante desde a consolidação até a desocupação. Compensa o credor pelo uso do bem já retomado. |
| Agente de garantia (art. 853-A, CC) | Terceiro designado pelos credores para gerir e executar a garantia em nome próprio, mas em benefício de todos. Possui dever fiduciário e responde por seus atos. |
| Extensão da hipoteca (art. 1.487-A, CC) | Ampliação de hipoteca existente para garantir novas dívidas com o mesmo credor, mantido o registro original. Respeita a prioridade das obrigações anteriores. |

| | |
|---|---|
| Busca e apreensão extrajudicial (móveis) | Permite consolidar a propriedade de bem móvel no cartório de títulos e documentos, mediante cláusula expressa. Inclui notificação, prazo de 20 dias e venda do bem. |
| Execução extrajudicial da hipoteca (art. 9º) | Inovação que permite executar crédito hipotecário fora do Judiciário, com intimação, leilão e regras de lance mínimo. Exige previsão expressa no título como requisito de validade. |
| Concurso de credores extrajudicial (art. 10) | Quando um imóvel garante vários créditos, organiza a habilitação simultânea e o quadro de prioridades. Adota a antiguidade do crédito real como critério de ordenação. |
| Solução negocial prévia ao protesto | Faculta ao credor oferecer acordo antes do protesto, com prazo e eventual desconto. Frustrada, converte-se em protesto pelo valor original. |
| Atribuições notariais ampliadas | Tabeliães de notas passam a mediar, conciliar, arbitrar e comunicar cessões de precatórios. Podem receber e repassar valores em patrimônio segregado. |
| Emissão de debêntures (Lei nº 6.404/76) | Simplifica o procedimento, admitindo deliberação pela diretoria e desmembramento de juros e direitos. Visa dar agilidade ao financiamento empresarial. |

- **Quadro de Precedentes (STF e STJ)**

Sobre este ponto cabe um esclarecimento. A Lei nº 14.711/2023 é norma recente, e a jurisprudência consolidada dos tribunais superiores sobre seus dispositivos específicos - sobretudo a inédita execução extrajudicial da hipoteca - ainda está em formação. Não localizei, com segurança, julgados dos tribunais superiores firmados diretamente sobre os artigos desta lei. Há, contudo, precedentes estruturantes sobre a **constitucionalidade da execução extrajudicial** (matéria nuclear da reforma) que merecem registro, com a ressalva de que devem ser confirmados na fonte oficial antes de citação em peça processual:

| Item | Explicação do precedente |
|----------------------------|---|
| RE 627.106/PR (STF) | Tribunal: Supremo Tribunal Federal. Relator: Min. Dias Toffoli. Tema 249 da Repercussão Geral. Discutiu a constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial previsto no Decreto-Lei nº 70/1966. O STF reconheceu a compatibilidade do rito com a Constituição, desde que assegurados o contraditório e o controle judicial posterior, firmando base teórica relevante para os procedimentos extrajudiciais da Lei nº 14.711/2023. |
| RE 860.631/SP (STF) | Tribunal: Supremo Tribunal Federal. Relator: Min. Luiz Fux. Tema 982 da Repercussão Geral. Tratou da validade da execução extrajudicial em alienação fiduciária de imóvel (Lei nº 9.514/1997), assentando que o |

| | |
|--|--|
| | procedimento não viola o devido processo legal por não excluir o acesso ao Judiciário. Precedente diretamente conexo à lógica de desjudicialização ampliada pela nova lei. |
|--|--|

Referências

BRASIL. **Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023**. Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia e a execução extrajudicial de créditos. Brasília, DF: Presidência da República, 2023.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. Brasília, DF: Presidência da República, 1997.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017**. Dispõe sobre instrumentos de crédito no âmbito do Sistema Financeiro Nacional. Brasília, DF: Presidência da República, 2017.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969**. Estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária. Brasília, DF: Presidência da República, 1969.

BRASIL. **Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997**. Define competência e regulamenta os serviços de protesto de títulos. Brasília, DF: Presidência da República, 1997.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta os serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Presidência da República, 1994.

BRASIL. **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976**. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Brasília, DF: Presidência da República, 1976.

Uma observação final, professor: como esta reescrita partiu exclusivamente do texto legal que o senhor anexou, as referências doutrinárias ficaram limitadas às fontes normativas. Caso queira indicar a fonte principal e eventuais notas de rodapé com doutrina (Abboud, Marinoni, ou comentaristas específicos do Marco das Garantias), incorpore as citações no formato (Cf. Autor, data) ao final dos parágrafos correspondentes.