

Inovações aplicáveis à Alienação Fiduciária e à Hipoteca pela Lei 14.711/2023

Painelistas: Ceres Linck dos Santos e João Pedro Lamana Paiva

A. Questões Procedimentais da AF:

- A.1. Alterações do ato de Intimação
- A.2. Consolidação da propriedade

B. Procedimento da Execução Extrajud. da Hipoteca

C. Agente de garantia

A.1. Procedimento de intimação para purga da mora:

- Prestígio da validade e eficácia das declarações contratuais
- Responsabilidade pela veracidade e atualização das informações



A.1. Procedimento de intimação para purga:

Art.26

§ 1º-A – Hipótese: Dívida garantida com AF de vários imóveis

Procedimento: Pedido de intimação para purga a um dos registradores com eficácia para todos os procedimentos de excussão

Condição: informação da totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.

Art.26

§ 4º – Hipótese: Devedor* em local ignorado, incerto ou inacessível

- Ignorado = quando não encontrado no local do imóvel dado em garantia nem no último endereço fornecido
- Incerto = em localidade imprecisa
- Inacessível = funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação ou quando não houver funcionário responsável

Procedimento: Expedição de certidão e intimação por edital

Condição: Intimação por **e-mail** caso fornecido no contrato



A.2. Procedimento de consolidação da propriedade e Execução

Excussão simultânea ou sucessiva

27 - A – Possibilidade de excussão simultânea de todos imóveis em conjunto ou em atos sucessivos, à medida do necessário para satisfação do crédito*.

Incolumidade da consolidação

Art. 27, §1º - 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.

Alteração das regras de quitação:

- Na AF de imóvel residencial – Quitação da dívida com a consolidação da propriedade e perda do imóvel.
- Na AF não-residencial – Remanesce a dívida que sobeje o valor do bem.



Procedimentos da Execução da Hipoteca – Art. 9º Lei 14.711

- Ausência da purga da mora enseja o início da execução
- Averbação na matrícula da não purgação
- Em 60 dias da averbação, o credor promove 1º leilão pelo valor do imóvel ou pelo valor de avaliação para fins de ITBI
- Credor promove 2º leilão pelo valor da dívida + despesas*, podendo o credor aceitar valor inferior, desde que seja igual a 50% do valor do bem – “Valor Referencial mínimo” (VRm).
- Direito de remissão junto ao RI até o leilão
- Entrega ao hipotecante do \$ excedente



- Inexistência de lance:
 - (a) Credor fica o imóvel pelo VRm:
 - Credor faz req.to ao RI.
 - RI registra em ato único os leilões negativos e a transmissão dominial.
 - Credor não devolve o excedente
 - (b) Até 180 dias do últ. leilão, o credor faz venda direta do imóvel pelo VRm.
 - Credor tem poderes de transmissão de domínio e até mesmo de imissão de posse.

Valor do imóvel: R\$1 milhão

Valor original da dívida: R\$600mil

1º Leilão: Valor do imóvel

2º Leilão:

Dívida + despesas = R\$650 mil + R\$50mil

R\$700mil > 50% imóvel (R\$500mil) VRm

- Sendo o leilão positivo, os “autos do leilão” e processo de execução extrajudicial da hipoteca serão distribuídos a um tabelião pra lavratura da **Ata Notarial de Arrematação** = Título hábil a registro
- **Requisito de validade:** Previsão expressa do procedimento do art. 9º §§ 1º a 10 da Lei 14.711/2023 no contrato de constituição da hipoteca.

CC: “Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante”.



Quando for financiamento de moradia ou construção para moradia, o devedor fica exonerado de saldo remanescente.

ITBI:

Desnecessidade de pagamento de ITBI para “consolidação” como na AF. Apenas se o Credor ficar com o imóvel com a inexistência de lances, que paga ITBI. Se vender no leilão ou fizer a Venda Direta, o arrematante/adquirente paga.

B. Agente de Garantia

- Possibilidade de designação de um profissional para GESTÃO E EXECUÇÃO das garantias
- Atuação em NOME PRÓPRIO em benefício dos credores: “legitimação extraordinária”
- Art. 853-A do Código Civil
- Qualquer garantia pode ter gestor;
- Atribuições diversas (§7º): pesquisa de ofertas de crédito mais vantajosas entre os diversos fornecedores, auxílio nos contratos de operações de créditos e garantias reais, intermediação nos conflitos de tais operações e outros serviços não vedados em lei.

Obrigada pela atenção
Ceres Linck dos Santos
ceres@piratini.adv.br
www.piratini.adv.br/palestraseaulas

