

Alienação Fiduciária de Bens Imóveis

Legislação, doutrina e prática registral — do contrato ao leilão extrajudicial

Conceito · Registro · Mora e Consolidação · Leilão · Marco das
Garantias

BASE NORMATIVA

Lei nº 9.514/1997 (atualizada pela Lei nº 14.711/2023) · Código de Normas TJ-PE (Prov. CGJ/PE nº 11/2023 e nº 16/2023) · Provimentos CNJ nº 172, 175 e 177/2024 e decisão liminar CNJ · Doutrina: Chalhoub; C. E. Elias de Oliveira

Sumário

PARTE I — FUNDAMENTOS

- 1 Conceito e natureza jurídica
- 2 Base legal — diplomas aplicáveis
- 3 Partes do contrato
- 4 Objeto da alienação fiduciária
- 5 Forma do contrato + decisão liminar CNJ
- 6 Cláusulas essenciais (art. 24)

PARTE II — REGISTRO E EFEITOS

- 7 Registro — os dois atos obrigatórios
- 8 Efeitos do registro
- 9 Direitos e obrigações das partes
- 10 Pagamento, termo de quitação e cancelamento

PARTE III — MORA E EXECUÇÃO

- 11 Mora e prazo de carência
- 12 Intimação para purgação — procedimento
- 13 Purgação da mora
- 14 Consolidação — ITBI, laudêmio e prazos

PARTE III — MORA E EXECUÇÃO (CONT.)

- 15 Direito de preferência e constrições
- 16 Leilão extrajudicial — regime geral x SFH
- 17 Alienação fiduciária x hipoteca

PARTE IV — MARCO DAS GARANTIAS

- 18 Lei 14.711/2023 — panorama geral
- 19 AF sucessivas e propriedade superveniente
- 20 Recarregamento da garantia fiduciária
- 21 Cláusula cross default
- 22 Falência, recuperação judicial e insolvência
- 23 Portabilidade — arts. 33-A a 33-F
- 24 Pluralidade de imóveis — art. 27-A

PARTE V — OPERACIONAL

- 25 Quadro-resumo de prazos
- 26 Atos mínimos — art. 1.347, CN-TJ-PE
- 27 Checklist do registrador
- 28 Referências

PARTE I FUNDAMENTOS

1 Conceito e natureza jurídica

A alienação fiduciária de bem imóvel é o negócio jurídico pelo qual o devedor (**fiduciante**), com o propósito de garantir uma obrigação — própria ou de terceiro — transmite ao credor (**fiduciário**) a **propriedade resolúvel** de um imóvel. O fiduciante permanece como possuidor direto, podendo usar e fruir o bem enquanto adimplente, e tem o direito potestativo de readquirir a propriedade plena após o pagamento integral da dívida.

LEI 9.514/1997 — ART. 22, CAPUT (REDAÇÃO DADA PELA LEI 14.711/2023)

"Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel."

Características essenciais

Característica	Explicação
Propriedade Resolúvel	O credor adquire propriedade limitada por condição resolutiva: extingue-se automaticamente com o pagamento integral. Não é propriedade plena nem definitiva — é um domínio funcional de garantia.
Desdobramento da Posse	Com o registro: fiduciante = possuidor DIRETO (usa o imóvel) fiduciário = possuidor INDIRETO (art. 23, parágrafo único, Lei 9.514/97).
Patrimônio de Afetação	O bem sai do patrimônio pessoal do devedor. Não pode ser atingido por credores pessoais do fiduciante e não integra a massa falida (art. 49, §3º, Lei 11.101/05).
Execução Extrajudicial	Inadimplemento → procedimento perante o Registrador de Imóveis, sem necessidade de ação judicial. Mais célere e eficiente que a hipoteca.
Constituição pelo Registro	Só existe como direito real após o REGISTRO no RI competente (art. 23, Lei 9.514/97). Antes disso: apenas efeitos obrigacionais.
Não é privativa do SFI	Qualquer pessoa física ou jurídica pode ser fiduciante ou fiduciário (art. 22, §1º, Lei 9.514/97 — desde a Lei 11.481/2007).

DOCTRINA — MELHIM NAMEM CHALHUB (NEGÓCIO FIDUCIÁRIO, 5ª ED., FORENSE, CAP. 6)

"A propriedade fiduciária não se confunde com a hipoteca, fundamentalmente porque esta é ônus real que incide sobre coisa alheia, enquanto a propriedade fiduciária é direito real em coisa própria, com função de garantia. Assim, com o registro do contrato de alienação fiduciária, o credor torna-se titular do domínio resolúvel sobre a coisa objeto da garantia, permanecendo sob seu domínio até que o devedor pague a dívida. O bem, assim, é excluído do patrimônio do devedor, só retornando a ele após o cumprimento da obrigação garantida."

EXEMPLO PRÁTICO — DINÂMICA BÁSICA

Carlos compra um apartamento por R\$ 350.000,00, financiando R\$ 280.000,00 com o Banco Alpha. Para garantir o financiamento, Carlos aliena fiduciariamente o apartamento ao Banco Alpha. Após o registro:

- **Banco Alpha:** proprietário resolúvel (consta na matrícula) — possuidor indireto.
- **Carlos:** possuidor direto — mora e usa normalmente enquanto paga as prestações.
- **Se Carlos quitar tudo:** banco fornece Termo de Quitação → Carlos averba → propriedade plena retorna.
- **Se Carlos parar de pagar:** banco requer intimação no RI → se não purgar em 15 dias → consolidação → leilão (tudo extrajudicial).

2 Base legal — diplomas aplicáveis

Diploma	Conteúdo relevante para a AF de imóveis
Lei 9.514/1997 (Lei do SFI)	Lei central da AF imobiliária. Arts. 22 a 33-F: conceito, partes, objeto, cláusulas, forma, registro, mora, intimação, consolidação, leilão, sub-rogação, cessão, portabilidade, insolvência.
Lei 14.711/2023 (Marco das Garantias)	Reforma profunda: AF sucessivas, prazo do leilão (60 dias), carência legal (15 dias), multa no Termo de Quitação (0,5% a.m.), saldo remanescente, leilão negativo/SFH, cross default, recarregamento, múltiplos imóveis (art. 27-A).
Código Civil (arts. 1.361–1.368-B)	Disciplina geral. Art. 1.368-B, p.ún.: credor fiduciário torna-se proprietário pleno após a consolidação. Art. 1.476: hipoteca de mesmo bem por diferentes credores. Art. 1.487-A: recarregamento da hipoteca.
Lei 10.931/2004	Art. 35: AF em Cédula de Crédito Bancário. Art. 51: AF de imóvel integra o rol dos direitos reais de garantia do direito positivo.
Lei 13.465/2017	Inseriu: art. 26, §2º-B (direito de preferência); parágrafo único do art. 24 (valor mínimo 1º leilão = ITBI se maior que o contratual).
Lei 13.476/2017 (arts. 9º-A a 9º-D)	Recarregamento (extensão) da garantia fiduciária — restrito ao SFN e Empresas Simples de Crédito.
Lei 13.986/2020	Flexibilizou AF de imóveis rurais em favor de estrangeiros. Eliminou exigência de autorização especial para a consolidação em favor de credor estrangeiro.
Lei 11.481/2007	Ampliou o objeto da AF: bens enfitêuticos, direito de uso especial, direito real de uso, propriedade superficiária.
Lei 11.101/2005 (LFR)	Art. 49, §3º: bem em AF não integra a massa falida. Art. 85: credor pede restituição. Art. 119, IX: bem segregado da massa.
Prov. CGJ/PE nº 11/2023 (CN-TJ-PE)	Arts. 1.007 a 1.347: regulamentação detalhada do procedimento em PE. Diploma central para a PRÁTICA REGISTRAL LOCAL.
Prov. CGJ/PE nº 16/2023	Inseriu §3º no art. 1.337 do CN-TJ-PE: definiu quem pode celebrar AF por instrumento particular (entidades SFI, cooperativas, administradoras de consórcio).
Provimentos CNJ nº 172, 175 e 177/2024	Normas do Código Nacional de Normas (CN-CNJ) que restringiram o instrumento particular às entidades do SFI/SFH — SUSPENSOS por decisão liminar do Corregedor Nacional (Proc. 0007122-54.2024.2.00.0000, Min. Mauro Campbell, nov/2024). Ver Seção 05.

3 Partes do contrato

Parte	Quem pode ser	Regras importantes
FIDUCIANTE (Devedor)	Qualquer pessoa física ou jurídica capaz de alienar imóveis.	Deve ser proprietário (ou ter direito alienável) sobre o imóvel • Permanece possuidor direto enquanto adimplente • Obrigado a pagar IPTU e encargos condominiais (art. 23, §2º) • Cônjuge deve participar (exceto separação convencional) • Pode ser terceiro — que garante dívida alheia com imóvel próprio
FIDUCIÁRIO (Credor)	Qualquer pessoa física ou jurídica — NÃO é privativo de entidades do SFI (art. 22, §1º).	Torna-se proprietário resolúvel com o registro • NÃO usa nem frui o bem durante a AF • Deve fornecer Termo de Quitação em 30 dias (multa 0,5% a.m. sobre o valor do contrato se atrasar) • Promove o leilão (60 dias) após a consolidação
TERCEIRO FIDUCIANTE	Pessoa alheia à dívida que oferece seu próprio imóvel em garantia da dívida de outrem.	Também deve ser intimado para purgar a mora • Credor deve informar seus dados ao requerer intimação • Cônjuge do terceiro fiduciante também deve ser intimado (salvo separação convencional) • Chalhoub: "O terceiro fiduciante se sujeita ao procedimento extrajudicial como se fosse o próprio devedor"

ATENÇÃO — CÔNJUGE DO FIDUCIANTE — OBRIGATORIEDADE DE INTIMAÇÃO

Art. 1.341, §7º, CN-TJ-PE: "A intimação para purgação da mora será feita também ao cônjuge do devedor fiduciante, salvo quando este for casado pelo regime da separação convencional de bens."

Na prática: mesmo que o cônjuge não tenha assinado o contrato de AF, ele deve ser intimado no procedimento extrajudicial. O credor deve incluir os dados do cônjuge (nome + CPF + endereços) no requerimento ao Registrador.

EXEMPLO PRÁTICO — TERCEIRO FIDUCIANTE

Pedro deve R\$ 200.000,00 ao Banco Beta. Pedro não tem imóvel, mas seu pai José (dono de uma casa) aceita oferecer o imóvel dele como garantia — José é o terceiro fiduciante. José transmite a propriedade resolúvel de seu imóvel ao Banco Beta para garantir a dívida DO SEU FILHO.

Se Pedro não pagar: o banco intima José (e o cônjuge de José) para purgar a mora. O imóvel de José pode ser leilado para pagar a dívida de Pedro. José tem ação regressiva contra Pedro (enriquecimento sem causa / sub-rogação), mas o banco recebe independentemente disso.

4 Objeto da alienação fiduciária

LEI 9.514/1997 — ART. 22, §1º (OBJETOS POSSÍVEIS)

"A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena: I – bens enfiteuticos; II – o direito de uso especial para fins de moradia; III – o direito real de uso, desde que suscetível de alienação; IV – a propriedade superficiária; V – os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e a respectiva cessão e promessa de cessão (incluído pela Lei 14.711/2023); VI – os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, destinam-se, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste." (incluído pela Lei 14.711/2023)

- Propriedade plena de bens imóveis em geral (urbanos, rurais, residenciais, comerciais)
- Domínio útil de imóveis enfiteuticos — laudêmio exigível na consolidação (não na constituição)
- Direito de uso especial para fins de moradia (imóveis públicos — art. 22, §1º, II)
- Direito real de uso, desde que alienável (art. 22, §1º, III)
- Propriedade superficiária — limitada à duração da concessão (art. 22, §2º)
- Imissão provisória na posse concedida ao Poder Público (art. 22, §1º, V — Lei 14.711/2023)
- Bens duradouros a serviço do imóvel (ex.: elevadores, geradores) — art. 22, §1º, VI — Lei 14.711/2023
- Frações ideais de terreno — muito utilizado em incorporações imobiliárias
- Unidades autônomas em construção — imóvel na planta ou em construção

ATENÇÃO — LAUDÊMIO EM IMÓVEL ENFITEUTICO

Chalhub: *"Para a CONSTITUIÇÃO da propriedade fiduciária sobre imóvel enfiteutico, não é necessária a anuência do senhorio, nem é exigível o laudêmio, pois essa transmissão é efetivada apenas com escopo de garantia. Será, entretanto, devido o laudêmio se e quando vier a ser consolidada a propriedade no credor, pois aí se opera a transmissão da propriedade plena."*

Prática: na CONSTITUIÇÃO → sem laudêmio. Na CONSOLIDAÇÃO → laudêmio obrigatório, recolhido pelo credor ao requerer a consolidação (art. 1.344, §2º, CN-TJ-PE).

5 Forma do contrato — escritura pública × instrumento particular + decisão liminar CNJ (nov/2024)

Esta é uma das questões mais controversas e dinâmicas do tema. Há **três camadas normativas em conflito**, sendo que a camada do CNJ está suspensa por decisão liminar e a questão de fundo ainda aguarda julgamento definitivo.

LEI 9.514/1997 — ART. 38 (TEXTO ATUAL — CAMADA 1)

"Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública."

Histórico das redações: Redação original (1997): instrumento particular apenas quando o beneficiário final for pessoa física. Em 2004: passou a admitir instrumento particular para todos os contratos de AF. Redação atual (Lei 11.076/2004): qualquer ato ou contrato referido na lei OU deles resultante pode ser celebrado por instrumento particular.

Conflito normativo — as 3 camadas

CAMADA 1 — LEI 9.514/97, art. 38: Permite instrumento particular para quaisquer atos e contratos referidos na lei ou resultantes de sua aplicação, sem distinção de quem é o contratante.

POSIÇÃO DE CHALHUB (DEFENDE A LEI)

"A expressão 'atos e contratos resultantes da sua aplicação' indica clara generalização, significando que são passíveis de ser formalizados mediante instrumento particular não só os 'atos referidos nesta lei', mas também os atos que não são nela referidos mas que sejam resultantes da sua aplicação. Uma compra e venda que se concretiza com recursos de financiamento concedido nas condições da Lei 9.514/1997 é, obviamente, um contrato resultante da aplicação da aludida Lei, daí porque tal compra e venda pode ser celebrada por instrumento particular."

CAMADA 2 — PROVIMENTOS CNJ nº 172, 175 e 177/2024 (Código Nacional de Normas — CN-CNJ): Restringiram o instrumento particular às entidades autorizadas a operar no SFI/SFH, cooperativas de crédito e administradoras de consórcio. Entidades fora dessas categorias → SOMENTE escritura pública. → **SUSPENSOS** por decisão liminar do Corregedor Nacional (Min. Mauro Campbell Marques) em nov/2024 no Proc. 0007122-54.2024.2.00.0000, a requerimento da UNIÃO FEDERAL (Ministério da Fazenda).

CAMADA 3 — CN-TJ-PE, art. 1.337, §3º (Provimento CGJ/PE nº 16/2023): Norma estadual autônoma, editada no mesmo sentido dos Provimentos 172 e 175/2024 do CNJ, que restringe o instrumento particular às entidades do SFI, Cooperativas de Crédito e Administradoras de Consórcio.

CONCLUSÃO PRÁTICA PARA PERNAMBUCO — POSIÇÃO ATUAL

O CNJ é o órgão de cúpula constitucional de controle dos serviços notariais e registrais (CF, art. 103-B, §4º). A decisão liminar do Corregedor Nacional determinou expressamente a intimação das Corregedorias-Gerais estaduais para "promover a divulgação e o cumprimento" da decisão. Isso significa que a liminar irradia efeitos sobre todo o sistema registral nacional, inclusive sobre o CN-TJ-PE, cujo art. 1.337, §3º, que segue a mesma lógica restritiva dos Provimentos suspensos, perde aplicabilidade enquanto a liminar vigorar. Portanto: o instrumento particular celebrado por qualquer credor — inclusive incorporadoras, loteadoras, pessoas físicas e empresas fora do SFI — deve ser aceito. Em caso de dúvida ou orientação escrita em contrário da CGJ/PE, consultar o titular antes de qualificar negativamente.

Decisão liminar do CNJ (novembro de 2024) — pontos centrais

- **Requerente:** União Federal (Ministério da Fazenda), via Advocacia-Geral da União
- **Argumento central:** O Provimento 172/2024 restringe o art. 38 sem respaldo legal expresso, aumenta custos (entre R\$ 2,1 e R\$ 5,2 bilhões em operações de crédito garantidas por imóveis) e gera desvantagem competitiva
- **STJ (citado na decisão):** "revela-se legal a alienação fiduciária de imóvel para financiamento de capital de giro de empresa, sendo irrelevante que o referido bem não esteja vinculado ao SFI" (AgInt no REsp 1.530.556/MS)
- **Decisão do Corregedor Nacional:** Reconheceu *fumus boni juris* e *periculum in mora*. Suspendeu os Provimentos 172, 175 e 177/2024 do CN-CNJ. Aguarda manifestação do Colégio Notarial do Brasil e julgamento definitivo do Plenário do CNJ
- **Efeito imediato:** Instrumento particular por quaisquer partes voltou a ser regularmente aceito nos termos do art. 38 da Lei 9.514/97 — na esfera do CN-CNJ (norma federal). Normas estaduais (como o CN-TJ-PE) continuam vigentes até serem revistas pelas respectivas CGJs

Quadro operacional — forma aceita por credor

Credor fiduciário	Forma aceita (situação atual — liminar CNJ de nov/2024 em vigor)
Banco, CEF, integrante do SFI	Escritura pública OU instrumento particular
Cooperativa de Crédito	Escritura pública OU instrumento particular
Administradora de Consórcio de Imóveis	Escritura pública OU instrumento particular
Pessoa física (credor particular)	Escritura pública OU instrumento particular — aceitar enquanto vigorar a liminar CNJ (PP 0007122-54.2024.2.00.0000, nov/2024)
Empresa não integrante do SFI (ex.: incorporadora, loteadora)	Escritura pública OU instrumento particular — aceitar enquanto vigorar a liminar CNJ (PP 0007122-54.2024.2.00.0000, nov/2024)
Contrato com prazo de pagamento já expirado	SOMENTE escritura pública — considera-se CV à vista (art. 1.337, §2º, CN-TJ-PE)

6 Cláusulas essenciais (art. 24, Lei 9.514/97)

LEI 9.514/1997 — ART. 24 E PARÁGRAFO ÚNICO | CN-TJ-PE — ART. 1.339

I – o valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo (redação Lei 14.711/2023 — admite-se valor máximo para créditos abertos);

II – o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III – a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV – a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel e a indicação do título e modo de aquisição;

V – a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel;

VI – a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII – a cláusula sobre os procedimentos dos arts. 26-A, 27 e 27-A (basta remissão expressa ao art. 27 — art. 1.339, VII, CN-TJ-PE, dispensada a transcrição integral);

VIII – o prazo de carência a ser observado antes da intimação (CN-TJ-PE, art. 1.339, VIII); se omissa: aplica-se supletivamente 15 dias (art. 26, §2º-A, Lei 14.711/2023).

Parágrafo único: *"Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo do ITBI, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão."*

ATENÇÃO — CLÁUSULA IV — DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Art. 1.339, §2º, CN-TJ-PE: A descrição do imóvel na cláusula IV é DISPENSADA se o ato da compra e venda já contiver a descrição conforme os dados da matrícula. Ainda assim, a cláusula IV deve indicar o título e modo de aquisição (ex.: "imóvel adquirido por compra e venda, conforme escritura lavrada em ..., matriculado sob nº ... no RI de ...").

EXEMPLO PRÁTICO — CLÁUSULA VI — LANCE MÍNIMO DO 1º LEILÃO

Contrato de AF: Cláusula VI fixa o valor do imóvel em R\$ 480.000,00, com cláusula de reajuste pelo IGPM. Na data da consolidação (3 anos depois), o valor atualizado pelo contrato é R\$ 520.000,00. O município, para o ITBI da consolidação, avalia o imóvel em R\$ 560.000,00.

Lance mínimo do 1º leilão = R\$ 560.000,00 (valor fiscal do ITBI, por ser maior que o contratual atualizado). O parágrafo único do art. 24 impede que o bem seja vendido no 1º leilão por menos do que valeu para o ITBI.

7 Registro — os dois atos obrigatórios e constituição da propriedade fiduciária

LEI 9.514/1997 — ART. 23 | CN-TJ-PE — ART. 1.338, §1º

Art. 23: "Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título."

Parágrafo único: "Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel."

Art. 1.338, §1º, CN-TJ-PE: "O contrato ou escritura de compra e venda com alienação fiduciária será objeto de dois atos de registro: I – o registro da operação de compra e venda, tendo por base o valor de avaliação fiscal do imóvel; II – o registro da alienação fiduciária, que tomará por base o valor financiado da operação em garantia."

Ato	Tipo	Base de cálculo (emolumentos)	Conteúdo
R-01	REGISTRO (Compra e Venda)	Valor fiscal (ITBI)	Registra a aquisição: transmissão da propriedade do vendedor ao comprador-fiduciante. ITBI incide aqui.
R-02	REGISTRO (Alienação Fiduciária)	Valor financiado (da operação)	Registra a AF: constituição da propriedade fiduciária em favor do credor. Constam na matrícula: credor, valor, prazo, juros, encargos, data.

EXEMPLO PRÁTICO — DOIS ATOS DE REGISTRO NA PRÁTICA

Banco Omega financia a compra de um imóvel por Fernanda. Valor do imóvel: R\$ 400.000,00 (fiscal). Valor financiado: R\$ 300.000,00. O cartório praticará:

R-01: Compra e venda entre João (vendedor) e Fernanda. Base: R\$ 400.000,00. ITBI pago.

R-02: AF em favor do Banco Omega. Base: R\$ 300.000,00.

Na matrícula constarão DOIS registros: o da propriedade (em nome de Fernanda, mas como fiduciante) e o da AF (em nome do Banco Omega como proprietário fiduciário).

ATENÇÃO — AF SEM COMPRA E VENDA SIMULTÂNEA

Quando a AF é constituída para garantir uma dívida preexistente (ex.: empréstimo bancário ou dívida entre particulares) sobre imóvel já registrado em nome do devedor, haverá apenas um ato de registro (o da AF). O art. 1.338, §1º, CN-TJ-PE fala em "contrato ou escritura de compra e venda COM alienação fiduciária" — pressupõe operação conjunta. Na AF pura (sem CV simultânea), registra-se apenas a AF, com base no valor da dívida ou do imóvel, o que for maior (art. 1.338, §2º, CN-TJ-PE).

REGRA ESPECIAL — EMOLUMENTOS EM AQUISIÇÕES POR CONSÓRCIO (CNJ Nº 0007014-25.2024.2.00.0000)

O Corregedor Nacional de Justiça (Min. Mauro Campbell Marques) uniformizou a interpretação do art. 45 da Lei de Consórcios (Lei nº 11.795/2008), determinando que a regra do "ato único" abrange, quando instrumentalizados no mesmo título:

- Registro da compra e venda do imóvel;
- Registro da garantia real (hipoteca ou alienação fiduciária) em favor da administradora/grupo;
- Averbação protetiva do art. 5º, §7º, da Lei nº 11.795/2008;
- Cancelamento da garantia.

Cobrança: considera-se apenas o ato de maior valor financeiro — os demais são realizados sem custo adicional. Fica proibida a cobrança separada de emolumentos para o registro da AF nas operações de consórcio imobiliário.

Situação em PE: A CGJ-PE tem prazo de 90 dias (a contar da decisão) para adequar o CN-TJ-PE. Até a adequação formal, aplica-se diretamente o entendimento do CNJ, que prevalece sobre norma estadual divergente (CF, art. 103-B, §4º). O cartório deve aplicar a cobrança unificada imediatamente.

8 Efeitos do registro

Efeito	Fundamento	Detalhe prático
Transmissão da propriedade resolúvel ao credor	Art. 23, Lei 9.514/97	O credor passa a figurar na matrícula como proprietário (com restrição da resolubilidade). O fiduciante perde a propriedade.
Desdobramento da posse	Art. 23, p.ún., Lei 9.514/97	Fiduciante = possuidor direto (usa). Fiduciário = possuidor indireto. O fiduciante pode defender sua posse direta contra qualquer um, inclusive o credor.
Exclusão do patrimônio do devedor	Art. 23 + Art. 49, §3º, LFR	O bem não integra mais o patrimônio pessoal do fiduciante. Proteção total contra credores pessoais.
Imunidade a penhoras por dívidas pessoais	Art. 49, §3º, Lei 11.101/05	O bem NÃO pode ser penhorado por credores do fiduciante. Só o DIREITO AQUISITIVO pode ser penhorado (art. 835, XII, CPC) — sub-roga-se no sobejo.
Não integra a massa falida	Art. 49, §3º, Lei 11.101/05	Em falência do fiduciante, o credor pede RESTITUIÇÃO do imóvel (art. 85, LFR). Não precisa concorrer na massa.
Taxa de ocupação pós-consolidação	Art. 37-A, Lei 9.514/97	Após a consolidação, se o ex-fiduciante permanecer no imóvel: paga 1% a.m. sobre o valor do art. 24, VI, até a imissão do credor na posse.
Reintegração de posse liminar	Art. 30, Lei 9.514/97	Após a consolidação, o credor tem direito a reintegração de posse liminar — com prazo de 60 dias para desocupação.

EXEMPLO PRÁTICO — IMUNIDADE À PENHORA — CASO PRÁTICO

Maria tem apartamento alienado fiduciariamente ao Banco Épsilon. A empresa Comércio S.A. obteve sentença judicial contra Maria e tentou penhorar o apartamento.

Resultado: Penhora IMPOSSÍVEL sobre o imóvel — ele não pertence a Maria, pertence ao Banco Épsilon como propriedade resolúvel. A Comércio S.A. pode apenas penhorar o direito aquisitivo de Maria (art. 835, XII, CPC). Mas esse direito penhorado não impede o banco de consolidar a propriedade se Maria não pagar — os credores do fiduciante sub-rogam-se apenas no eventual SOBEJO do leilão (art. 27, §§11-12, Lei 14.711/2023).

PARTE II REGISTRO E EFEITOS · DIREITOS DAS PARTES

9 Direitos e obrigações das partes

9.1. Fiduciante (devedor)

Momento	Direitos do fiduciante	Obrigações do fiduciante
Enquanto adimplente	Usar e fruir livremente o imóvel (art. 24, V) • Defender a posse direta contra qualquer pessoa • Transmitir seus direitos com anuência do credor (art. 29) • Caucionar o direito aquisitivo (art. 17, III)	Pagar as prestações no vencimento • Pagar IPTU e encargos condominiais (art. 23, §2º) • Conservar e zelar pelo imóvel • Informar mudança de endereço • Contratar seguro (se previsto)
Em caso de mora	Purgar a mora no prazo legal de 15 dias • Direito de preferência após a consolidação (até o 2º leilão) — art. 27, §2º-B • Pagar saldo remanescente apenas nas hipóteses do art. 27, §5º-A (fora do SFH)	Suportar custos do procedimento de intimação • Continuar pagando IPTU/condomínio até imissão do credor na posse (art. 27, §8º) • Taxa de ocupação de 1% a.m. se permanecer no imóvel após consolidação (art. 37-A)

9.2. Fiduciário (credor)

Momento	Direitos do fiduciário	Obrigações do fiduciário
Durante a AF	Receber o pagamento com todos os encargos • Ceder o crédito e a propriedade fiduciária a terceiros (art. 28) • Cross default (se previsto em cláusula expressa)	NÃO usar nem fruir o imóvel • Fornecer Termo de Quitação em 30 dias (multa: 0,5% a.m. sobre o VALOR DO CONTRATO — art. 25, §1º-A, Lei 14.711/2023)
Em caso de inadimplemento	Requerer intimação do devedor • Requerer a consolidação após decurso sem purgação • Reintegração de posse liminar (art. 30) • Promover leilão extrajudicial	Promover leilão em 60 dias da consolidação • Comunicar datas/horários/locais dos leilões ao devedor • Entregar sobejo ao devedor em 5 dias (art. 27, §4º) • No SFH: leilão frustrado = dívida extinta (art. 26-A, §4º)

10 Pagamento, termo de quitação e cancelamento

LEI 9.514/1997 — ART. 25, §§1º, 1º-A E 2º

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."

§1º-A (incluído pela Lei 14.711/2023): "O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto no §1º deste artigo acarretará multa ao fiduciário equivalente a 0,5 (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo."

§2º: "À vista do termo de quitação, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária."

Art. 1.340, §6º, CN-TJ-PE: "O cancelamento da propriedade fiduciária será promovido como ato de AVERBAÇÃO."

Documentos para cancelamento (averbação)

- Termo de Quitação com firma reconhecida do credor (art. 1.340, §1º, CN-TJ-PE)
- OU: Termo de Quitação por documento eletrônico com assinatura digital (art. 1.340, §2º)
- Se houver CCI cartular: quitação lançada na própria via negociável (art. 1.340, §3º)
- Se CCI escritural: autorização da instituição custodiante confirmando titularidade e quitação (art. 1.340, §5º)
- Comprovante de representação legal, se pessoa jurídica

EXEMPLO PRÁTICO — CÁLCULO DA MULTA POR ATRASO NA QUITAÇÃO

Contrato de AF: valor total de R\$ 600.000,00. O fiduciante quita em 1º/03/2024. O banco tem até 1º/04/2024 para entregar o Termo de Quitação. Entrega apenas em 20/06/2024 (80 dias de atraso).

Base: valor do contrato = R\$ 600.000,00 (não o saldo residual — a lei diz "valor do contrato"). **Meses:** 80 dias = 3 frações de mês (0,5% por mês ou fração). **Multa = $0,5\% \times 3 \times R\$ 600.000,00 = R\$ 9.000,00$** em favor do ex-devedor.

Atenção: a base de cálculo ser o valor total do contrato (não o saldo devedor) é uma novidade importante da Lei 14.711/2023 que aumenta significativamente a sanção por atraso.

DAÇÃO EM PAGAMENTO (ART. 26, §8º, LEI 9.514/97)

Antes da averbação da consolidação, o fiduciante pode, com anuência do credor, dar em pagamento seu direito eventual ao imóvel. Neste caso: consolidação sem necessidade de leilão; ITBI e laudêmio incidem normalmente; forma: instrumento público ou particular (regras gerais de forma); encerra o procedimento extrajudicial de mora.

PARTE III MORA E EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL

11 Mora e prazo de carência

LEI 9.514/1997 — ART. 26, §§2º E 2º-A

§2º: "O contrato poderá estabelecer o prazo de carência, após o qual será expedida a intimação."

§2º-A (incluído pela Lei 14.711/2023): "Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato de que trata o §2º deste artigo, será observado o prazo de 15 (quinze) dias."

O devedor entra em mora pelo simples vencimento da prestação (*dies interpellat pro homine*). Contudo, o credor só pode iniciar o procedimento extrajudicial de intimação após o decurso do prazo de carência estipulado no contrato — ou, se omissor, dos 15 dias legais. O credor declara no requerimento ao RI que a carência já decorreu (art. 1.341, §3º, "d", CN-TJ-PE).

EXEMPLO PRÁTICO — PRAZO DE CARÊNCIA — DOIS CENÁRIOS

Cenário A — Carência contratual de 60 dias: Financiamento entre Banco Alfa e Rodrigo. O contrato prevê carência de 60 dias. Rodrigo não paga a parcela de 05/jan/2025. O banco só pode requerer a intimação a partir de 05/mar/2025.

Cenário B — Contrato omissor quanto à carência: Mesma situação, mas sem cláusula de carência. Aplica-se o mínimo legal de 15 dias (art. 26, §2º-A). O banco pode requerer intimação a partir de 20/jan/2025.

Importante: a carência não impede a cobrança de juros de mora desde o vencimento. Ela apenas define quando o procedimento extrajudicial pode ser acionado.

12 Intimação para purgação da mora — procedimento completo

12.1. Requerimento ao Registrador

CN-TJ-PE — ART. 1.341, §3º (REQUISITOS DO REQUERIMENTO)

O requerimento do credor ao Oficial do RI deve conter:

a) nome e CPF/CNPJ do devedor fiduciante e, se for o caso, de seu cônjuge (exceto separação convencional); b) endereços: residencial atual, anterior (se houver), e comercial (se houver); c) declaração de que o prazo de carência contratual decorreu; d) demonstrativo do débito e projeção de valores para purgação da mora; e) nome e CPF/CNPJ do credor fiduciário (dados qualificativos dispensados); f) assinatura do representante legal com firma reconhecida (dispensado no SFH); g) comprovante de representação legal (se for pessoa jurídica).

§4º: "Não compete ao oficial de registro qualificar ou conferir a planilha com demonstrativo do débito. O conteúdo é de exclusiva responsabilidade do credor."

12.2. Prenotação e averbação de início

- Requerimento → prenotado regularmente (art. 1.341, §9º)
- Prazo da prenotação fica prorrogado até o fim do procedimento (art. 1.341, §10º)
- Certidões da matrícula devem mencionar a prenotação em curso
- Após a prenotação: averba-se o INÍCIO DO PROCEDIMENTO — averbação sem conteúdo financeiro (art. 1.347, §3º, I, "a")

12.3. Endereços e destinatários

CN-TJ-PE — ART. 1.341, §§6º-8º, 15-16 E LEI 9.514/97 — ART. 26, §1º-A

§6º: As intimações são dirigidas a todos os endereços constantes do registro: do contrato, do próprio imóvel e de qualquer outro que conste dos registros da serventia.

§7º: Intimação também ao cônjuge do devedor, salvo separação convencional.

§8º: Em caso de falecimento: intima o inventariante (com certidão de óbito e termo de compromisso). Sem inventário: intima os herdeiros indicados pelo credor.

§15: Condomínio com controle de acesso: válida a intimação ao porteiro/funcionário responsável pelas correspondências (anotar nº do documento de identidade).

§16: Pessoas jurídicas: intima os representantes legais indicados pelo credor.

Art. 26, §1º-A (Lei 14.711/2023) — Pluralidade de imóveis: Quando a mesma dívida é garantida por imóveis em diferentes circunscrições, a intimação requerida a qualquer um dos Registradores vale para TODOS os imóveis.

12.4. Meios de intimação

Meio	Regras e observações
Pessoal pelo Registrador	O Oficial ou serventuário credenciado realiza a intimação. É o meio mais robusto. Recomendado para casos complexos.
Via RTD (outra comarca)	Por solicitação do RI, o Registro de Títulos e Documentos do domicílio do intimando realiza a intimação pessoal (art. 26, §1º, Lei 9.514/97 + art. 1.007, CN-TJ-PE).
Via Postal (Correios)	Art. 1.341, §2º, CN-TJ-PE: usar SEDEX registrado com AR (Aviso de Recebimento) + serviço MÃO PRÓPRIA (MP). A correspondência é entregue exclusivamente ao destinatário. As tarifas dos Correios são cobradas da parte.
Hora Certa (arts. 252-254, CPC)	Após 2 tentativas frustradas com suspeita motivada de ocultação: intima pessoa da família ou vizinho, marcando hora certa para retorno no 1º dia útil seguinte (art. 1.341, §§13-14, CN-TJ-PE).
Por Edital (art. 1.342, CN-TJ-PE)	Devedor em local incerto, ignorado ou inacessível: publicação por 3 dias em veículo eletrônico ou jornal local. O prazo de purgação conta da data da última publicação.

12.5. Conteúdo obrigatório da intimação

CN-TJ-PE — ART. 1.341, §11

A intimação deve conter: a) dados do imóvel e do contrato de AF; b) demonstrativo do débito: prestações vencidas, que vencerão até o pagamento, juros, penalidades, encargos legais (tributos), contribuições condominiais e projeção atualizada para purgação; c) valores das despesas de cobrança e de intimação; d) informação de que o pagamento pode ser feito no Cartório de Registro de Imóveis (com endereço, horários e dias de funcionamento); e) advertência: pagamento em prazo improrrogável de 15 (quinze) dias a contar do recebimento; f) advertência: não pagamento → direito de consolidação da propriedade plena em favor do credor (art. 26, §7º, Lei 9.514/97).

13 Purgação da mora

A purgação da mora é o pagamento, dentro do prazo de 15 dias, de todas as prestações vencidas e encargos, o que faz o contrato de AF convalescer como se a mora não tivesse existido. O credor recebe os valores por meio do Registrador, que os repassa em até 3 dias úteis.

LEI 9.514/1997 — ART. 26, §§1º E 5º | CN-TJ-PE — ART. 1.343

Art. 26, §1º: o devedor é intimado a satisfazer, no prazo de 15 dias: prestações vencidas, as que se vencerem até o pagamento, juros convencionais, penalidades, encargos legais (tributos), contribuições condominiais e despesas de cobrança e intimação.

Art. 26, §5º: *"Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária."*

Art. 1.343, §2º, CN-TJ-PE: o Oficial, no prazo máximo de 3 dias úteis, entregará ao credor as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança, emolumentos, TSNR, fundos e ISS.

Regras para o pagamento no cartório

- O pagamento pode ser feito diretamente ao credor (preferencial) OU no cartório
- O Oficial não pode recusar o pagamento quando feito por cheque administrativo ou visado, nominal ao credor fiduciário, com cláusula "não à ordem" (art. 1.341, §5º, CN-TJ-PE)
- O valor recebido é entregue integralmente ao credor em 3 dias úteis, descontadas as despesas do cartório
- Após a purgação: o contrato convalescerá → averbação do encerramento do procedimento (sem conteúdo financeiro)

ATENÇÃO — LIMITE TEMPORAL DA PURGAÇÃO — APÓS A CONSOLIDAÇÃO NÃO É MAIS POSSÍVEL

Após a averbação da consolidação, a purgação da mora NÃO é mais admitida.

Exceção no financiamento habitacional (art. 26-A): o devedor pode purgar a mora até a data da averbação da consolidação, desde que o credor respeite o prazo adicional de 30 dias antes de requerê-la (totalizando mínimo de 45 dias desde a intimação).

O STJ pacificou (REsp 1.649.595-RS, 3ª Turma): *"A partir da entrada em vigor da Lei 13.465/2017, nas situações em que consolidada a propriedade mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência."* — não mais a purgação da mora.

14 Consolidação da propriedade — ITBI, laudêmio e prazos

LEI 9.514/1997 — ART. 26, §7º | CN-TJ-PE — ART. 1.344

Art. 26, §7º: "Decorrido o prazo de que trata o §1º sem a purgação da mora, o oficial do Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio."

Art. 1.344, §1º, CN-TJ-PE: "O procedimento de intimação e consolidação não admite impugnação na via extrajudicial, sendo vedado ao registrador interromper ou suspender o procedimento sem determinação judicial."

Art. 1.344, §5º, CN-TJ-PE: "Decorridos mais de 120 (cento e vinte) dias da cientificação ao credor sem requerimento de consolidação, o procedimento será arquivado e eventual consolidação exigirá novo procedimento extrajudicial."

Documentos para o requerimento de consolidação (art. 1.344, §2º, CN-TJ-PE)

- Declaração do credor de que não recebeu diretamente do devedor os valores para purgação
- Guia de recolhimento do ITBI (transmissão plena para o credor fiduciário)
- Guia de recolhimento do laudêmio, se imóvel enfitêutico
- Pagamento dos emolumentos, TSNR, fundos e ISS

Tipo de AF	Prazo mínimo para consolidação
AF em geral (não habitacional)	15 dias da intimação (prazo de purgação). Após decurso sem purgação, credor pode requerer imediatamente. Tem até 120 dias para fazê-lo.
Financiamento habitacional (art. 26-A, §1º)	Mínimo de 15 dias + 30 dias adicionais = 45 dias no mínimo desde a intimação. Durante os 30 dias adicionais, o devedor ainda pode purgar a mora diretamente ao credor. Só após os 45 dias totais o credor pode averbar a consolidação.

EXEMPLO PRÁTICO — CONSTRIÇÕES SOBRE O DIREITO AQUISITIVO — SUB-ROGAÇÃO

Pedro tem imóvel com AF em favor do Banco Kappa. Pedro tem também dívida com a Fazenda Nacional, que obteve penhora sobre o direito aquisitivo de Pedro (não sobre o imóvel em si). Pedro não paga o financiamento. O Banco Kappa inicia o procedimento → consolida → leiloa.

Art. 27, §11, Lei 14.711/2023: A penhora sobre o direito aquisitivo NÃO obsta a consolidação nem o leilão. A Fazenda Nacional sub-roga-se no direito de Pedro à percepção do sobejo (saldo remanescente do leilão após deduzida a dívida garantida). Se não houver sobejo, a Fazenda não recebe nada — é o risco de quem penhora direito aquisitivo de bem em AF.

15 Direito de preferência e constrições sobre o direito aquisitivo

LEI 9.514/1997 — ART. 27, §2º-B (INCLUÍDO PELA LEI 13.465/2017)

"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, inclusive tributos, às contribuições condominiais e às despesas previstas no §2º do presente artigo."

Momento	O que acontece
Antes da consolidação	Devedor pode PURGAR A MORA (pagar tudo) — contrato convalescerá
Após a consolidação e antes do 2º leilão	Devedor tem DIREITO DE PREFERÊNCIA para readquirir pagando dívida + encargos + despesas de consolidação + despesas de leilão
Após o 2º leilão	Nenhum direito remanescente sobre o imóvel (salvo sobejo, se houver)

EXEMPLO PRÁTICO — DIREITO DE PREFERÊNCIA NA PRÁTICA

Gustavo tinha financiamento de R\$ 200.000,00. Não pagou, o imóvel foi consolidado pelo banco. Dívida atualizada: R\$ 220.000,00 + despesas de consolidação R\$ 5.000,00 + despesas de leilão R\$ 4.000,00.

Antes do 2º leilão, Gustavo tem direito de preferência para readquirir o imóvel pagando **R\$ 229.000,00** (R\$ 220k + R\$ 5k + R\$ 4k). Ele não precisa participar do leilão — basta manifestar o interesse e pagar esse valor ao credor. Se ele não exercer esse direito, o imóvel vai a leilão e Gustavo perde definitivamente o bem (salvo sobejo).

16 Leilão extrajudicial — regime geral e regime do SFH: diferenças fundamentais

Esta é uma das distinções mais importantes: as regras do leilão variam conforme o imóvel esteja ou não vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ou ao financiamento imobiliário habitacional. **O resultado do 2º leilão frustrado é radicalmente diferente nos dois regimes.**

LEI 9.514/1997 — ART. 27, CAPUT E §§1º-5º-A (REGIME GERAL) | ART. 26-A, §§1º-4º (REGIME HABITACIONAL)

Art. 27, caput: "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 da consolidação." (prazo ampliado de 30 para 60 dias pela Lei 14.711/2023)

§1º: "Se no primeiro leilão público o maior lance for inferior ao valor do imóvel (art. 24, VI), será realizado o segundo leilão nos 15 dias seguintes."

§2º (REGIME GERAL): "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, prêmios de seguro, encargos legais e contribuições condominiais." Se não houver lance nesse piso: credor pode aceitar lance $\geq 50\%$ do valor de avaliação.

§5º-A (REGIME GERAL — novidade Lei 14.711/2023): "Se o produto do leilão não for suficiente para pagamento integral, o devedor continuará obrigado pelo saldo remanescente, que poderá ser cobrado por execução."

Art. 26-A, §3º (FINANCIAMENTO HABITACIONAL): No 2º leilão, o lance mínimo também é a dívida + despesas, mas **§4º:** "Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade do imóvel." — NÃO HÁ saldo remanescente.

Quadro comparativo — leilão no regime geral x financiamento habitacional

Item	Regime geral (qualquer AF sem caráter habitacional)	Financiamento habitacional (art. 26-A, Lei 9.514/97)
Lance mínimo 1º leilão	Maior entre: valor contratual (art. 24, VI, atualizado) e valor fiscal do ITBI (p.ún. art. 24)	Mesmo critério do regime geral
Lance mínimo 2º leilão	Valor integral da dívida + despesas + encargos. Se não atingido: credor pode aceitar lance ≥ 50% do valor de avaliação	Valor integral da dívida + despesas. Não há o " piso subsidiário " de 50%
2º leilão FRUSTRADO (sem lance mínimo)	Saldo remanescente pode ser cobrado por execução (art. 27, §5º-A). Credor fica com o imóvel livre.	DÍVIDA EXTINTA com recíproca quitação (art. 26-A, §4º). Credor fica com imóvel livre. Devedor NÃO deve o saldo residual.
Prazo consolidação até o leilão	60 dias da averbação da consolidação	Mesmo prazo de 60 dias
Prazo mínimo antes da consolidação	15 dias (prazo purgação da mora)	15 dias + 30 dias adicionais = mínimo 45 dias (art. 26-A, §1º)
Purgação até a consolidação	Apenas nos 15 dias da intimação	Pode purgar diretamente ao credor nos 30 dias adicionais, antes da averbação da consolidação
Ato registral após 2º leilão frustrado	Averbação sem conteúdo financeiro — bem fica livre com o credor	Averbação sem conteúdo financeiro (art. 1.344, §15, CN-TJ-PE) — mesmo efeito, mas sem saldo a cobrar

EXEMPLO PRÁTICO — LEILÃO NO REGIME HABITACIONAL — 2º LEILÃO FRUSTRADO

Banco Delta concede financiamento habitacional (SFH) de R\$ 180.000,00 para Luciana comprar casa. Luciana não paga. O banco consolida (após 45 dias) e realiza o leilão.

1º leilão: lance mínimo = R\$ 200.000,00 (valor fiscal). Nenhum lance atingiu o mínimo. **2º leilão:** lance mínimo = R\$ 190.000,00 (dívida + encargos). Só apareceu um lance de R\$ 130.000,00.

Resultado (regime habitacional, art. 26-A, §4º): dívida EXTINTA com recíproca quitação. O banco fica com a casa livre e desonerado de pagar qualquer diferença a Luciana. Luciana, por sua vez, não deve mais nada ao banco — nem o saldo remanescente de R\$ 60.000,00.

Comparação (regime geral, art. 27, §5º-A): Se fosse um empréstimo pessoal garantido por AF (não habitacional), Luciana ainda deveria R\$ 60.000,00 ao banco, cobráveis por execução.

Regras complementares do leilão

- **Art. 27, §2º-A:** o credor comunica datas/horários/loais dos leilões ao devedor e ao terceiro fiduciante por correspondência (inclusive e-mail) — é responsabilidade do CREDOR, não do RI (art. 1.344, §14, CN-TJ-PE)
- **Art. 37-C, Lei 9.514/97:** editais podem ser publicados de forma eletrônica (website da instituição, dispensada publicação em jornal — art. 1.344, §13, CN-TJ-PE)
- **Art. 27, §10:** leilões podem ser realizados por meio eletrônico
- **Art. 27, §4º:** sobejo entregue ao devedor em 5 dias após a venda — "recíproca quitação"
- **Art. 29, p.ún.:** arrematado o imóvel ou frustrados os leilões, ações judiciais sobre controvérsias contratuais não desfazem a alienação — apenas geram perdas e danos

17 Alienação fiduciária × hipoteca: quadro comparativo

Item	Alienação fiduciária (Lei 9.514/97)	Hipoteca (arts. 1.473-1.505, CC)
Natureza jurídica	Direito real EM COISA PRÓPRIA (propriedade resolúvel do credor)	Ônus real EM COISA ALHEIA (o devedor permanece proprietário)
Titularidade durante a garantia	Credor = PROPRIETÁRIO (resolúvel). Devedor = possuidor direto.	Devedor = PROPRIETÁRIO. Credor tem apenas o ônus real.
Execução em caso de inadimplemento	EXTRAJUDICIAL — procedimento no Registro de Imóveis (arts. 26-27). Muito mais célere.	JUDICIAL — execução por título extrajudicial. Mais morosa e custosa.
Integra a massa falida?	NÃO — credor pede RESTITUIÇÃO (art. 49, §3º, LFR). Bem segregado.	SIM — credor é credor com garantia real, concorre com outros credores.
Penhorável por dívidas pessoais do devedor?	NÃO — o bem não pertence ao devedor. Apenas o direito aquisitivo pode ser penhorado.	SIM — o bem pertence ao devedor e pode ser penhorado por seus credores.
Graus sucessivos	Lei 14.711/2023: AF sucessivas via propriedade superveniente. Mecanismo específico.	Sub-hipotecas: o mesmo bem pode ser hipotecado em 1º, 2º, 3º grau (art. 1.476 CC).
Utilização prática atual	Amplamente preferida pelo mercado. Garante mais segurança ao credor e mais acesso ao crédito.	Em declínio para imóveis. Ainda usada para outros bens e por alguns credores específicos.

DOCTRINA — CHALHUB — SOBRE A DISTINÇÃO FUNDAMENTAL

"A distinção entre a propriedade fiduciária e a hipoteca é assinalada por Moreira Alves, que acentua constituir a hipoteca 'um ônus real sobre coisa alheia', enquanto a alienação fiduciária implica a 'transferência da propriedade'. Com efeito, enquanto na hipoteca o devedor permanece proprietário do bem hipotecado, na alienação fiduciária o credor torna-se proprietário — domínio resolúvel — do bem alienado fiduciariamente."

PARTE IV MARCO DAS GARANTIAS — LEI 14.711/2023

18 Marco das Garantias — Lei 14.711/2023: panorama geral

A Lei 14.711/2023 (Marco das Garantias), publicada em 30/10/2023, promoveu a mais profunda reforma na Lei 9.514/97 desde sua edição. Seus principais objetivos foram: ampliar o acesso ao crédito, fortalecer as garantias dos credores e modernizar os instrumentos de garantia imobiliária.

Inovação	Dispositivo	Descrição
AF Sucessivas / Propriedade Superveniente	Art. 22, §§3º-4º	O mesmo imóvel pode ser dado em AF para diferentes credores, em graus. O 2º credor recebe a "propriedade superveniente" — eficácia após cancelamento da AF anterior.
Prazo do Leilão (60 dias)	Art. 27, caput	Ampliado de 30 para 60 dias — mais tempo para o credor organizar o leilão adequadamente.
Carência Legal (15 dias)	Art. 26, §2º-A	Se o contrato for omissivo quanto à carência, aplica-se supletivamente 15 dias antes da intimação.
Multa na Quitação (0,5% a.m.)	Art. 25, §1º-A	Credor que atrasa o Termo de Quitação paga 0,5% a.m. sobre o VALOR DO CONTRATO. Base: contrato, não saldo devedor.
Saldo Remanescente (regime geral)	Art. 27, §5º-A	Leilão insuficiente → devedor deve o saldo. Cobrável por execução. Não se aplica ao financiamento habitacional (art. 26-A, §4º).
Leilão Negativo (regime habitacional)	Art. 26-A, §4º	2º leilão sem lance mínimo → dívida extinta com recíproca quitação. Credor fica com imóvel livre.
Cross Default	Art. 22, §§6º-9º	Inadimplemento de uma obrigação → vencimento antecipado das demais garantidas pelo mesmo imóvel. EXIGE cláusula expressa.
Recarregamento da Garantia Fiduciária	Arts. 9º-A a 9º-D, Lei 13.476/17	Mesma AF serve de garantia para novas obrigações. Restrito ao SFN e Empresas Simples de Crédito.
Pluralidade de Imóveis (art. 27-A)	Art. 27-A	Imóveis em diferentes circunscrições garantindo a mesma dívida: excussão simultânea ou sucessiva.
Condições sobre o direito aquisitivo	Art. 27, §11	Penhoras sobre o direito aquisitivo não obstam a consolidação. Sub-rogam-se no sobejo.
Intimação em múltiplos imóveis	Art. 26, §1º-A	Intimação em qualquer RI vale para todos os imóveis do mesmo contrato.
Falência e propriedade superveniente	Art. 22, §10	Recuperação judicial/falência beneficia todos credores fiduciários, inclusive da propriedade superveniente.

19 Aliações fiduciárias sucessivas e propriedade superveniente

LEI 9.514/1997 — ART. 22, §§3º E 4º (INCLUÍDOS PELA LEI 14.711/2023)

§3º: "A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da alienação fiduciária anterior."

§4º: "Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel por um dos credores fiduciários, o saldo eventualmente remanescente após a satisfação do crédito do excutente será destinado, sucessivamente, à satisfação dos créditos dos demais credores fiduciários, pela ordem de prioridade, e o remanescente final, ao devedor."

Como funciona a propriedade superveniente

- A propriedade superveniente é o direito futuro que o fiduciante tem de readquirir o imóvel quando quitar a AF anterior
- Esse direito futuro pode ser dado em AF para um segundo credor — constitui-se a AF de 2º grau
- Ela é registrável desde a data da celebração, mas só se torna eficaz (real) após o cancelamento da AF de 1º grau
- O 2º credor tem prioridade sobre o 3º, que tem prioridade sobre o 4º, etc.
- Se o 1º credor excute e o leilão gera sobejo, o sobejo é destinado ao 2º credor fiduciário (não ao devedor)

EXEMPLO PRÁTICO — AF DE 1º, 2º E 3º GRAU — DISTRIBUIÇÃO DO SOBEJO

Imóvel avaliado em R\$ 1.000.000,00. **AF de 1º grau:** Banco A — dívida de R\$ 100.000,00. **AF de 2º grau:** Banco B — dívida de R\$ 250.000,00. **AF de 3º grau:** Banco C — dívida de R\$ 300.000,00.

Devedor não paga nenhum. O Banco A consolida e leiloa o imóvel por R\$ 950.000,00.

Distribuição: Banco A recebe R\$ 100.000,00 (sua dívida). Sobejo: R\$ 850.000,00. Banco B recebe R\$ 250.000,00 (sua dívida). Sobejo: R\$ 600.000,00. Banco C recebe R\$ 300.000,00 (sua dívida). Sobejo: R\$ 300.000,00. Devedor recebe os R\$ 300.000,00 restantes.

Se o imóvel tivesse sido leiloado por apenas R\$ 300.000,00: Banco A recebe R\$ 100.000,00; Banco B recebe R\$ 200.000,00 (parcial); Banco C e devedor não recebem nada. B e C podem cobrar o saldo remanescente por execução (regime geral — art. 27, §5º-A).

20 Recarregamento (extensão) da garantia fiduciária

O recarregamento (ou extensão) da garantia fiduciária é o mecanismo pelo qual a mesma AF já constituída serve de garantia para novas obrigações com o mesmo credor — sem a necessidade de constituir uma nova AF, reduzindo custos e burocracia.

LEI 13.476/2017 — ARTS. 9º-A A 9º-D (COM REDAÇÃO DA LEI 14.711/2023)

Art. 9º-A: "O mesmo imóvel poderá ser dado em alienação fiduciária em garantia de mais de uma obrigação, hipotecado ou dado em penhor, desde que seja em favor do mesmo credor."

§1º (RESTRIÇÃO IMPORTANTE): "A faculdade do caput é restrita às operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional (SFN) e pelas Empresas Simples de Crédito." — pessoas físicas e demais empresas NÃO podem usar o recarregamento.

Art. 9º-B: o instrumento de extensão da garantia deve conter os mesmos requisitos do art. 24 (cláusulas essenciais da AF), e não pode exceder o prazo nem o valor da garantia original.

Unicidade do credor: as operações com recarregamento só podem ser transferidas conjuntamente.

Item	AF com recarregamento	Hipoteca com recarregamento (art. 1.487-A, CC — Lei 14.711/2023)
Quem pode usar	Apenas SFN e Empresas Simples de Crédito	Qualquer pessoa física ou jurídica
Unicidade do credor	Exigida — todas operações transferidas em bloco	Não exigida — cada crédito é independente
Forma do ato de extensão	Público ou particular (dispensado reconhecimento de firma)	Escritura pública OU instrumento particular (regras gerais)
Ato registral	AVERBAÇÃO (não registro) — mais barato	AVERBAÇÃO
Diversidade de credores por fato superveniente	NÃO permitida (unicidade mesmo em cessão)	PERMITIDA — cada crédito pode ser cedido individualmente

EXEMPLO PRÁTICO — RECARREGAMENTO NA PRÁTICA

Empresa Alfa tem financiamento imobiliário de R\$ 300.000,00 com o Banco Gama, com AF do imóvel A. Empresa Alfa precisa de mais R\$ 100.000,00 de crédito para capital de giro. Em vez de constituir nova AF, o Banco Gama faz o recarregamento da mesma garantia: averba novo título de extensão no RI → o imóvel A agora garante AMBAS as obrigações (R\$ 300k + R\$ 100k) para o Banco Gama.

Se a Empresa Alfa não pagar o capital de giro: o Banco Gama pode declarar o vencimento antecipado do financiamento também (cross default, se previsto) e iniciar o procedimento extrajudicial para AMBAS as dívidas.

21 Cláusula cross default

LEI 9.514/1997 — ART. 22, §§6º A 9º (INCLUÍDOS PELA LEI 14.711/2023)

§6º: "O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive as decorrentes de alienação fiduciária da propriedade superveniente, desde que haja previsão expressa no instrumento constitutivo."

§7º: Na hipótese de exercer o cross default, o credor deve informar o devedor na intimação de que trata o art. 26, §1º (intimação de mora).

§8º: Ausente a cláusula cross default, o inadimplemento de uma obrigação NÃO implica vencimento antecipado das demais.

§9º: O cross default pressupõe inadimplemento + decurso do prazo de purgação sem pagamento.

Requisitos para o cross default ser válido e operativo

- **Cláusula expressa no contrato:** sem ela, presumem-se independentes as obrigações
- **Mesmo credor:** o cross default só permite ao credor fiduciário declarar vencidas as demais obrigações das quais ele próprio é titular
- **Mesmo imóvel** como garantia de todas as obrigações declaradas vencidas
- **Comunicação expressa na intimação de mora:** o credor deve informar na intimação que está exercendo o cross default
- **Inadimplemento qualificado:** não basta o inadimplemento — é preciso que o prazo de purgação transcorra sem pagamento (§9º)

EXEMPLO PRÁTICO — CROSS DEFAULT OPERANDO

Banco Omega tem dois contratos com a empresa Beta S.A.: **Contrato 1:** financiamento imobiliário de R\$ 500.000,00, garantido por AF do imóvel X. **Contrato 2:** empréstimo capital de giro de R\$ 200.000,00, garantido por AF do mesmo imóvel X (recarregamento). Ambos os contratos têm cláusula cross default.

Beta S.A. não paga o capital de giro (Contrato 2) → Banco Omega intima Beta para purgar a mora, declarando expressamente na intimação o cross default. Beta não purga no prazo de 15 dias.

Resultado: o Banco Omega pode iniciar a consolidação pelo valor total das duas dívidas (R\$ 700.000,00), mesmo que o financiamento imobiliário estivesse sendo pago normalmente. O bem garante ambas as dívidas e o não pagamento de uma acelerou a outra.

22 Falência, recuperação judicial e insolvência

Situação	AF de imóvel	Hipoteca
Falência do devedor fiduciante	Bem NÃO integra a massa falida (art. 49, §3º, LFR). Credor pede RESTITUIÇÃO (art. 85, LFR). Não precisa habilitar crédito nem concorrer.	Bem INTEGRA a massa. Credor é credor com garantia real — concorrer com credores trabalhistas e fiscais.
Recuperação judicial do devedor	Crédito NÃO se sujeita à recuperação (art. 49, §3º, LFR). O procedimento extrajudicial de mora pode prosseguir normalmente.	Crédito SE SUJEITA à recuperação judicial. Sujeito ao plano de recuperação.
Insolvência do fiduciante (civil)	Art. 32, Lei 9.514/97: assegurada ao fiduciário a RESTITUIÇÃO do imóvel alienado fiduciariamente.	Credor hipotecário concorrer na execução coletiva.
Propriedade superveniente em falência	Art. 22, §10, Lei 9.514/97: o regime protetor beneficia todos os credores fiduciários, inclusive os da propriedade superveniente.	N/A

EXEMPLO PRÁTICO — AF × FALÊNCIA

Construtora XYZ Ltda. tem financiamento imobiliário com AF de imóvel em favor do Banco Alfa. A construtora entra em falência. O síndico quer arrecadar o imóvel para a massa.

Resultado: O Banco Alfa não precisa habilitar crédito na falência. Ele pede ao juízo falimentar a restituição do imóvel (art. 85, LFR). O imóvel sai da massa. O banco procede ao leilão extrajudicial normalmente.

Se houvesse apenas hipoteca: o banco seria credor com garantia real — habilitaria crédito, concorreria com créditos trabalhistas (até 150 salários), e só depois de quitados esses receberia da massa. Muito mais inseguro para o credor.

23 Portabilidade de financiamento — arts. 33-A a 33-F

A portabilidade de financiamento imobiliário permite ao devedor transferir seu crédito de uma instituição financeira para outra que ofereça condições mais vantajosas, sem perder a garantia fiduciária já constituída. O credor original é obrigado a cooperar.

LEI 9.514/1997 — ARTS. 33-A A 33-F

Art. 33-A: *"A transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real, de um credor para outro, inclusive sob a forma de sub-rogação, obriga o credor original a emitir documento que ateste, para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, a validade da transferência."*

Art. 33-B: a nova instituição credora informa ao credor original as condições oferecidas. O credor original tem 5 dias úteis para solicitar os recursos para efetivar a transferência. O mutuário pode desistir a qualquer tempo antes do envio dos recursos.

Art. 33-C: credor original obrigado a fornecer informações necessárias ao mutuário. Não pode obstruir.

Art. 33-D: credor original pode exigir ressarcimento pelo custo de originação, proporcional ao saldo devedor e decrescente com o prazo decorrido — limitado pelo CMN.

Art. 33-E: Banco Central e CMN expedirão as instruções necessárias.

EXEMPLO PRÁTICO — PORTABILIDADE NA PRÁTICA

João tem financiamento habitacional de R\$ 400.000,00 com o Banco Alfa, a juros de 12% a.a. O Banco Beta oferece 10% a.a. João solicita a portabilidade.

O Banco Beta informa ao Banco Alfa as condições. Alfa tem 5 dias para solicitar os recursos. João pode desistir antes do envio. Se confirmado: o Banco Beta envia os recursos ao Banco Alfa, que quita o financiamento e emite o documento de transferência.

No Registro de Imóveis: o Banco Alfa fornece o Termo de Quitação ou a autorização de transferência. Averba-se o cancelamento da AF em favor do Alfa e registra-se a nova AF em favor do Beta — tudo na mesma matrícula, sem necessidade de nova escritura de compra e venda.

24 Pluralidade de imóveis — art. 27-A (Lei 14.711/2023)

LEI 9.514/1997 — ART. 27-A (INCLUÍDO PELA LEI 14.711/2023)

"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, ou em atos sucessivos."

Na hipótese de excussão em atos sucessivos: o credor indica quais imóveis serão executados em sequência (exceto se o contrato dispuser ao contrário). A consolidação dos demais fica suspensa durante o processo de um a um.

A cada leilão: o credor averba o demonstrativo do resultado nas matrículas dos demais imóveis e encaminha ao devedor.

Satisfeito o crédito antes de esgotar todos os imóveis: credor entrega o Termo de Quitação e autorização de cancelamento da AF dos imóveis não executados.

EXEMPLO PRÁTICO — PLURALIDADE DE IMÓVEIS — EXCUSSÃO SUCESSIVA

Empresa Beta S.A. deu em AF ao Banco Gama 3 imóveis (A, B e C), garantindo dívida de R\$ 600.000,00. Empresa não paga. Banco Gama opta pela excussão sucessiva, começando pelo imóvel A.

Leilão imóvel A: vendido por R\$ 250.000,00 → saldo devedor cai para R\$ 350.000,00. O banco averba o resultado nas matrículas de B e C.

Leilão imóvel B: vendido por R\$ 200.000,00 → saldo cai para R\$ 150.000,00. Averba nas matrículas.

Leilão imóvel C: vendido por R\$ 200.000,00 → saldo devedor quitado (R\$ 150.000,00). Sobrejo: R\$ 50.000,00 — entregue à Empresa Beta S.A. em 5 dias. Se restassem imóveis não executados, o Banco Gama entregaria o Termo de Quitação e a autorização de cancelamento das respectivas AFs.

PARTE V OPERACIONAL

25 Quadro-resumo de prazos

Prazo	Referência	Detalhe
15 dias (purgação da mora)	Art. 26, §1º, Lei 9.514/97	Prazo improrrogável contado do recebimento da intimação para o devedor purgar a mora.
15 dias (carência legal)	Art. 26, §2º-A, Lei 14.711/2023	Carência mínima legal se o contrato for omissivo. Aplica-se supletivamente.
30 dias (prazo adicional SFH)	Art. 26-A, §1º, Lei 9.514/97	Após os 15 dias de purgação, o credor deve aguardar mais 30 dias antes de averbar a consolidação (total mínimo: 45 dias).
3 dias úteis (repasso ao credor)	Art. 1.343, §2º, CN-TJ-PE	Prazo para o Registrador repassar ao credor os valores recebidos a título de purgação da mora.
120 dias (requerimento consolidação)	Art. 1.344, §5º, CN-TJ-PE	Após a certificação do não pagamento, o credor tem 120 dias para requerer a consolidação ou o procedimento é arquivado.
30 dias (averbação consolidação)	Art. 1.344, §3º, CN-TJ-PE	O Registrador deve averbar a consolidação em até 30 dias do requerimento do credor.
60 dias (realização do leilão)	Art. 27, caput, Lei 9.514/97	Prazo para o credor realizar o 1º leilão após a averbação da consolidação. (Lei 14.711/2023 ampliou de 30 para 60 dias)
15 dias (2º leilão após o 1º)	Art. 27, §1º, Lei 9.514/97	Se no 1º leilão não houver lance suficiente, o 2º é realizado nos 15 dias seguintes.
5 dias (entrega do sobejo)	Art. 27, §4º, Lei 9.514/97	O credor entrega ao devedor o saldo sobejante em 5 dias após a venda no leilão.
30 dias (Termo de Quitação)	Art. 25, §1º, Lei 9.514/97	Prazo para o credor fornecer o Termo de Quitação após o pagamento integral. Multa: 0,5% a.m. sobre o valor do contrato.
60 dias (desocupação pós-AF)	Art. 30, Lei 9.514/97	Prazo para o imóvel ser desocupado após a consolidação, na hipótese de reintegração de posse liminar.
90 dias (denúncia de locação)	Art. 27, §7º, Lei 9.514/97	Prazo para o credor denunciar locação não aquiescida, contado da data da consolidação.

26 Atos mínimos do procedimento — art. 1.347, CN-TJ-PE

CN-TJ-PE — ART. 1.347 (ATOS MÍNIMOS NO PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO)

"O procedimento de intimação e consolidação da propriedade fiduciária compreenderá, no mínimo, os seguintes atos:"

- I – 1 (uma) averbação com conteúdo financeiro, para fins de cálculo dos emolumentos, tendo por base o valor de R\$ 1,00 provisionalmente, até a consolidação ser efetivada;
- II – 2 (duas) averbações sem conteúdo financeiro: a) averbação do início do procedimento; b) averbação da não purgação da mora OU averbação do encerramento do procedimento;
- III – 1 (uma) certidão eletrônica expedida ao credor.

Fluxo completo do procedimento — atos registrais

Etapa	Ato registral	Tipo	Obs.
1. Requerimento do credor	Prenotação	—	Prazos prorrogados até o fim do procedimento
2. Após prenotação	Averbação de INÍCIO do procedimento	Sem conteúdo financeiro (art. 1.347, II, "a")	Nota na matrícula que o procedimento está em curso
3. Realização das intimações	Não há ato registral (ato procedimental)	—	Prazo de 15 dias da intimação
4A. Purgação da mora	Averbação de ENCERRAMENTO	Sem conteúdo financeiro (art. 1.347, II, "b")	Contrato convalescerá
4B. Não purgação	Certidão eletrônica ao credor (art. 1.347, III) + Averbação de NÃO PURGAÇÃO	Sem conteúdo financeiro	Credor tem 120 dias para requerer a consolidação
5. Requerimento de consolidação (credor)	Averbação com conteúdo financeiro (base: R\$ 1,00 — art. 1.347, I)	Com conteúdo financeiro (emolumentos)	Com ITBI e laudêmio pagos
6. Consolidação averbada	Averbação da CONSOLIDAÇÃO — plena	—	Credor torna-se proprietário pleno
7. Leilão e venda	Registro do ato de transmissão (contrato particular ou arrematação)	Registro (R-)	Base: preço da arrematação

27 Checklist do registrador — qualificação e procedimento

27.1. Qualificação do título (AF pura ou CV + AF)

FORMA

- ☐ Escritura pública: aceita para qualquer parte
- ☐ Instrumento particular: verificar se credor é entidade SFI/cooperativa/consórcio (art. 1.337, §3º, CN-TJ-PE — aplicação suspensa pela liminar CNJ enquanto vigorar)
- ☐ CONSÓRCIO: se C/V + AF constam no mesmo título → cobrar apenas o ato de maior valor (regra do ato único — CNJ nº 0007014-25.2024.2.00.0000, art. 45, Lei 11.795/2008)
- ☐ Contrato com prazo de pagamento já expirado → exigir escritura pública (art. 1.337, §2º)

PARTES

- ☐ Fiduciante: capacidade para alienar, verificar estado civil
- ☐ Se casado: cônjuge deve participar (exceto separação convencional)
- ☐ Terceiro fiduciante: qualificação completa, cônjuge se aplicável
- ☐ Fiduciário: qualificação completa, representação legal se PJ

OBJETO

- ☐ Imóvel descrito conforme a matrícula (ou remissão à matrícula)
- ☐ Verificar se é imóvel enfitêutico (laudêmio só na consolidação)
- ☐ Verificar se é propriedade superficiária (AF limitada ao prazo da concessão)
- ☐ Verificar titularidade do fiduciante sobre o objeto

CLÁUSULAS ESSENCIAIS (ART. 24)

- ☐ I — Valor da dívida, estimação ou valor máximo
- ☐ II — Prazo e condições de reposição
- ☐ III — Taxa de juros e encargos
- ☐ IV — Constituição da propriedade fiduciária + descrição + título de aquisição
- ☐ V — Livre utilização pelo fiduciante
- ☐ VI — Valor do imóvel para leilão + critérios de revisão
- ☐ VII — Cláusula sobre procedimento do art. 27 (pode ser por remissão)
- ☐ VIII — Prazo de carência (ou presume-se 15 dias legais)

TRIBUTOS

- ☐ ITBI pago sobre a compra e venda (R-01)
- ☐ Verificar se há isenção (SFH, Minha Casa Minha Vida etc.)

27.2. Fluxo do procedimento extrajudicial — pontos de atenção

Ponto de atenção	O que verificar
Carência	Verificar prazo no contrato. Se omissa: 15 dias legais. Exigir declaração do credor de que a carência decorreu.
Requerimento	Contém todos os requisitos do art. 1.341, §3º? CPF/nome do devedor e cônjuge, endereços, planilha de débito, representação legal?
Endereços	Todos os endereços constantes do registro foram contemplados? Cônjuge foi incluído?
Meio de intimação	Se via postal: Sedex registrado com AR + Mão Própria. Se pessoal: seguir procedimento do art. 1.341, §§12-14 para ocultação/hora certa.
Prazo de 15 dias	O prazo é improrrogável, contado do RECEBIMENTO da intimação (data do AR). Prorrogável apenas em caso de óbice judicial.
Purgação no cartório	Cheque administrativo ou visado, nominal ao credor, "não à ordem". Não recusar.
Requerimento de consolidação	Declaração de não recebimento direto + ITBI + laudêmio (se enfitêutico) + emolumentos.
Prazo de 120 dias	Monitorar: se credor não requerer consolidação em 120 dias, arquivar o procedimento.
SFH	Verificar se é financiamento habitacional. Se sim: prazo mínimo de 45 dias antes da consolidação.
Financiamento habitacional e 2º leilão frustrado	Averbação sem conteúdo financeiro (art. 1.344, §15). Dívida extinta com recíproca quitação.
AF sucessivas	Se houver AF anterior vigente: credor de 2º grau deve aguardar cancelamento da AF anterior para sua propriedade se tornar eficaz.

28 Referências

Legislação

- BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Atualizada pela Lei 14.711/2023.
- BRASIL. **Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 (Marco das Garantias)**. Altera a Lei 9.514/1997 e outros diplomas. DOU 31/10/2023.
- BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário.
- BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Regularização fundiária rural e urbana. Inseriu arts. 26, §2º-B e p.ún. do art. 24 na Lei 9.514/97.
- BRASIL. **Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017**. Institui o recarregamento da garantia fiduciária (arts. 9º-A a 9º-D).
- BRASIL. **Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020**. Flexibilizou AF de imóveis rurais para estrangeiros.
- BRASIL. **Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005**. Lei de Recuperação de Empresas e Falência.
- BRASIL. **Código Civil (Lei nº 10.406/2002)**. Arts. 1.361 a 1.368-B (propriedade fiduciária) e arts. 1.473 a 1.505 (hipoteca).

Normas regulamentárias

- PERNAMBUCO. **Provimento CGJ/PE nº 11/2023**. Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco para os Serviços Notariais e de Registro (CN-TJ-PE). Arts. 1.007 a 1.347 (AF de imóveis).
- PERNAMBUCO. **Provimento CGJ/PE nº 16/2023**. Inseriu o §3º no art. 1.337 do CN-TJ-PE, regulamentando a forma do contrato de AF.
- CNJ. **Provimento nº 149/2023** (Código Nacional de Normas — Foro Extrajudicial).
- CNJ. **Provimentos nº 172/2024, 175/2024 e 177/2024**. Incluíram o art. 440-AO no CN-CNJ restringindo o instrumento particular às entidades do SFI/SFH. Suspensos por decisão liminar do Corregedor Nacional (Min. Mauro Campbell Marques) no Processo 0007122-54.2024.2.00.0000, novembro de 2024.

Doutrina

- CHALHUB, Melhim Namem. **Negócio Fiduciário**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. (Obra de referência fundamental sobre a AF de imóveis e a natureza jurídica da propriedade fiduciária.)
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise da Lei 14.711/2023 (Marco das Garantias)**. Publicação do Núcleo de Estudos e Pesquisas da Consultoria Legislativa (Senado Federal), 2023.

Jurisprudência citada (sem inventar — apenas as efetivamente referenciadas)

- STJ. **REsp 1.649.595-RS**. 3ª Turma, DJe 16.10.2020. Purgação da mora após a consolidação (após Lei 13.465/2017): apenas direito de preferência, não mais a purgação.
- STJ. **AgInt no REsp 1.530.556/MS**. 4ª Turma, DJe 18.10.2021. "Revela-se legal a alienação fiduciária de imóvel para financiamento de capital de giro de empresa, sendo irrelevante que o referido bem não esteja vinculado ao SFI." (Citado na decisão liminar do CNJ, nov/2024.)
- CNJ. **Decisão liminar — Proc. 0007122-54.2024.2.00.0000**. Corregedor Nacional Min. Mauro Campbell Marques, novembro de 2024. Suspendeu os Provimentos CNJ 172, 175 e 177/2024 sobre forma do contrato de AF.

ENCERRAMENTO

Este material é orientativo, de estudo e referência, elaborado pela Serventia Registral e Notarial de Sirinhaém/PE. Suas conclusões não substituem a análise individualizada de cada título, prerrogativa do Tabelião e do Oficial Registrador no exercício da qualificação.