

NOTA TÉCNICA 04 DE 2023 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

- NOVOS ATOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS -

Lei Federal nº 14.711/23 (Lei das Garantias)

Tema: Novos atos no Registro de Imóveis acrescidos pela Lei Federal nº 14.711/23.

Elaboração: Assessoria Jurídica do Registro de Imóveis do Brasil (Bernardo Chezzi, Gabriel Souza).

Revisão: Bianca Castelar, Maurício Passaia, Ricardo Martins.

A recente Lei Federal nº 14.711/23 (Lei das Garantias) trouxe significativas alterações ao nosso sistema de créditos e garantias reais.

A Lei buscou aprimorar as garantias reais, com foco na estimulação do crédito, com fortalecimento das regras de proteção bem como através da simplificação e redução de entraves nas execuções, com viés de torná-las mais acessíveis e eficazes.

Com a alteração da sistemática, o Registro de Imóveis se consolidou como importante ator na triangulação que envolve, de forma geral, o(s) credor(es), devedor e até o terceiro garantidor, principalmente no tocante aos novos ritos registrais como a excussão da hipoteca de forma extrajudicial e a execução extrajudicial de direitos inscritos na matrícula em um concurso de credores, todas presididas pelo Oficial.

A partir de tais novidades, novos atos no Registro de Imóveis estão valendo, inclusive de diferentes naturezas, como: i) registro em sentido estrito; ii) averbação; iii) nova modalidade de certidão; e iv) novas intimações de competência do Registrador de Imóveis.

Ademais da importância de se anotarem os novos atos no Registro de Imóveis, percebe-se que as alterações de procedimentos na alienação fiduciária já são imediatas, como as novas regras para intimação¹, atualização do que se inclui no valor da dívida², a realização dos leilões³ e a proteção da consolidação da propriedade⁴ - tudo nos termos dos artigos 14 e 15 do Código de Processo Civil.⁵

¹ Art. 26, §§ 3º, 3º-A e 4º, da Lei nº 9.514/97.

² Art. 26, §1º, da Lei nº 9.514/97.

³ Art. 27, caput e §1º, da Lei nº 9.514/97.

⁴ Art. 27, §11, da Lei nº 9.514/97.

⁵ O artigo 15 do CPC evidencia a aplicação subsidiária das regras gerais do processo civil às execuções extrajudiciais, enquanto processos administrativos. O art. 14, por sua vez, denota que "a norma processual não retroagirá e **será aplicável imediatamente aos processos em curso**, respeitadas os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada".

O presente orientativo não tem como pretensão o esgotamento do tema, mas sim o registro das primeiras linhas referentes aos novos atos inscritíveis na matrícula ou de competência do Registrador.

As orientações quanto à cobrança de emolumentos devem dialogar com as leis estaduais.

Todos os atos de *registro* abaixo mencionados entendem-se como de valor econômico.

1. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS PELA HIPOTECA

Uma grande inovação da Lei de Garantias é a simplificação e modernização na execução da garantia hipotecária, podendo ser realizada diretamente no Registro de Imóveis competente, nos moldes de como funciona, de forma bem-sucedida, a execução da alienação fiduciária. O cabimento da execução extrajudicial, no caso da hipoteca, depende de previsão expressa no instrumento da garantia, por força do §15º do art. 9º, §1º da Lei Federal nº 14.711/23.

O procedimento será marcado pelos atos a seguir.

a) Intimação para purgação da mora (art. 9º, §1º da Lei Federal nº 14.711/23).

O processo de execução extrajudicial tem início com o requerimento do credor para intimação pessoal do devedor pelo Registrador de Imóveis, para purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias.

Tal intimação seguirá o rito previsto no art. 26 da Lei Federal 9.514/97, inclusive para possibilitar a intimação por RTD, correios, com aviso de recebimento, por edital eletrônico etc.

Os emolumentos são devidos da mesma forma da intimação do devedor na alienação fiduciária.

b) Averbação de início do procedimento de excussão extrajudicial de garantia hipotecária (art. 9º, §2º da Lei Federal nº 14.711/23)

Caso o devedor não purgue a mora, será dado início ao procedimento de excussão extrajudicial por meio de leilão público. Tal fato será averbado na matrícula, a partir do pedido realizado pelo credor, nos 15 (quinze) dias seguintes ao término do prazo para purgação da mora.

Recomenda-se a observância da tabela de emolumentos estaduais quanto à natureza desta averbação de valor econômico ou sem valor econômico.

c) *Transferência de valores ao credor e averbação da remição (art. 9º, §7º da Lei Federal nº 14.711/23)*

Antes do bem ser alienado em leilão, o devedor ou garantidor hipotecário poderão remir a execução, mediante o pagamento da totalidade da dívida.

Nesse caso, o Registrador de Imóveis irá transferir as quantias correspondentes ao credor no prazo de 3 (três) dias, após irá averbar na matrícula a notícia da remição da dívida.

Os emolumentos poderão ser cobrados como averbação sem valor econômico, não sendo cobrada a transação referente à transferência de valores.

d) *Averbação dos leilões negativos (art. 9º, §9º da Lei Federal nº 14.711/23)*

Em não havendo lance apto no segundo leilão, o credor terá no prazo de 180 dias duas opções: ficar com o imóvel ou vender o bem diretamente a terceiros, remanescendo, nesse último caso, ao devedor o saldo da venda, após dedução do débito.

A lei ainda prevê que se no requerimento do credor para a notícia dos leilões negativos houver também a manifestação do credor de que ficará com o imóvel, o ato do registro da transferência abarcará a notícia do leilão negativo, sendo dispensada a averbação para isto (fala-se que deverá ser feito nesse caso em “ato único”) – nesse caso, aplicando-se o item 1, e desta Nota, descrito a seguir.

Aqui, a lei prevê o *registro dos autos dos leilões negativos*. Vê-se que a norma utilizou a expressão *registro* em sentido amplo, pois o ato referido é de averbação, já que a mera notícia não constitui ou modifica direito real.

A referida averbação não possui valor econômico.

e) *Registro dos autos dos leilões negativos com anotação da transmissão dominial ao próprio credor (art. 9º, §9º, I da Lei Federal nº 14.711/23)*

Na hipótese do lance oferecido no segundo leilão não ser igual ou superior ao referencial mínimo, o credor poderá apropriar-se do imóvel como pagamento da dívida.

Para tanto, será necessário um requerimento específico endereçado ao Registrador de Imóveis, que noticiará os autos dos leilões negativos com anotação da transmissão dominial em um ato registral único.

Os emolumentos nesse caso serão cobrados como ato de registro de transferência da propriedade.

f) Registro de venda direta (art. 9º, §9º, II da Lei Federal nº 14.711/23)

Igualmente na hipótese do lance oferecido no segundo leilão não ser igual ou superior ao referencial mínimo, o credor poderá, ainda, optar por empreender a venda direta do bem, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, devendo ser materializada através de escritura pública e realizado o registro no Registro de Imóveis.

Neste caso, a venda direta somente poderá ocorrer mediante a comprovação da inexistência de remição ou de arrematação, motivo pelo qual devem ser averbados os leilões negativos. Como no inciso II do §9º do artigo 9º, a lei não prevê a cobrança como ato único, deverão ser praticados dois atos, um de averbação de notícia dos leilões negativos, outro do registro da venda direta.

g) Registro de arrematação (art. 9º, §11 da Lei Federal nº 14.711/23)

Havendo lance vencedor, os autos do processo de execução extrajudicial da hipoteca serão encaminhados ao tabelião de notas, com circunscrição que abranja o local do imóvel, para lavratura de ata notarial de arrematação que constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula do imóvel.

Os emolumentos serão cobrados como registro referente à transferência da propriedade.

h) Averbação da extensão da hipoteca (art. 1.487-A, §2º do Código Civil)

A hipoteca poderá, por requerimento do proprietário, ser estendida para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais.

A extensão hipotecária deverá ser objeto de averbação na matrícula do imóvel.

Esta averbação tem conteúdo econômico.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A Lei de Garantias também trouxe algumas novidades para a alienação fiduciária (AF), com novos atos no Registro de Imóveis.

a) Registro de alienação fiduciária da propriedade superveniente

Imóveis com uma alienação fiduciária já registrada poderão ser objeto de novas garantias sob a forma de nova(s) alienação(ões) fiduciária(s) da propriedade superveniente.

O registro da nova alienação fiduciária dar-se-á na matrícula identificando-se em relação a qual AF ela será superveniente. A eficácia da alienação fiduciária superveniente é condicionada ao cancelamento da propriedade fiduciária anterior, nos termos dos novos parágrafos §3º e seguintes do artigo 22 da Lei 9.514.

Os emolumentos desse registro são iguais aos da constituição da alienação fiduciária que lhe será anterior.

b) Intimação eletrônica do devedor (art. 26, §4-B da Lei Federal nº 9.514/97)

A Lei de Garantias adicionou mais uma forma de intimação do devedor na consolidação de propriedade da alienação fiduciária.

Na hipótese do devedor se encontrar em lugar ignorado, antes da intimação por edital, o Registrador deverá prosseguir com o envio da intimação eletrônica, nos casos em que o devedor tiver fornecido ao credor contato eletrônico no contrato.

Os emolumentos serão cobrados como notificação extrajudicial do devedor.

Lembre-se que, como explica a Nota Técnica 03 de 2023 do RIB⁶, a partir da Lei Federal 14.620, deve ser exigida a publicação de todos os editais da excussão da AF, para o primeiro e para o segundo leilão, e não somente na hipótese de não encontrado o devedor (art. 27, §10º).

c) Averbação de leilão negativo (art. 27-A, §2º da Lei Federal nº 9.514/97)

⁶ Acessível em <https://www.registrodeimoveis.org.br/nota-tecnica-editais-alienacao-fiduciaria> .

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 uma parcela da dívida, o credor poderá promover a excussão em ato simultâneo.

A cada leilão negativo, o credor fiduciário deverá promover nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do leilão negativo.

Esta averbação não possui valor econômico.

d) Averbação da extensão da alienação fiduciária (art. 9º-B da Lei nº 13.476/17)

A partir da Lei Federal nº 14.711/23, fica permitida a extensão da alienação fiduciária de bem imóvel, pela qual a propriedade fiduciária já constituída pode ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas, desde que preenchidos os requisitos previstos no art. 9º-A da Lei nº 13.476/17.

Lembre-se que o próprio artigo esclarece que a extensão pode ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas **de qualquer natureza**, vinculadas ou não ao SFH/SFI. Todavia, para que seja objeto de enquadramento a estas regras específicas, no caso da extensão, o credor da operação deve ser parte do Sistema Financeiro Nacional (instituição devidamente credenciada como tal no Banco Central, nos termos da Lei 4.595/64⁷).⁸

A extensão da garantia fiduciária deverá ser averbada no Registro de Imóveis.

Trata-se de uma averbação com valor econômico.

e) Averbação da liquidação das operações de crédito garantidas (art. 9º-C, parágrafo único, da Lei nº 13.476/17).

Celebrada a extensão da alienação fiduciária sobre coisa imóvel, a liquidação antecipada de quaisquer das operações de crédito não obriga o devedor a liquidar antecipadamente as demais operações vinculadas à mesma garantia.

⁷ Art. 9º-A Fica permitida a extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel, pela qual a propriedade fiduciária já constituída possa ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza, desde que: (...)

§ 1º A extensão da alienação fiduciária de que trata o caput deste artigo somente poderá ser contratada, por pessoa física ou jurídica, **no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito.**

⁸ Para os demais casos, pode ser admitido o registro de novação ou até o registro de alienação fiduciária superveniente, a critério das partes (se com a manutenção da mesma garantia, no mesmo caso, ou com uma nova garantia, no segundo).

A liquidação de qualquer operação de crédito garantida deverá ser averbada na matrícula do imóvel, à vista do termo de quitação emitido pelo credor.

A averbação de liquidação não possui efeito econômico.

f) Averbação da sub-rogação pelo pagamento do débito anterior (art. 26, §5º e §6º c/c art. 31 da Lei Federal nº 9.514/97)

O fiador, terceiro interessado ou o credor fiduciário que pagar a dívida do devedor fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade em garantia.

A averbação da sub-rogação tem valor econômico, porém se recomenda a observância da tabela de emolumentos estadual sobre o tema.

3. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL EM CONCURSOS DE CREDORES

Outra grande novidade é a execução extrajudicial em concurso de credores na hipótese de haver mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel.

O rito da execução extrajudicial em concurso de credores está previsto no art. 10 da Lei de Garantias.

a) Intimação dos credores (art. 10 da Lei Federal nº 14.711/23)

Realizadas as averbações de início da excussão extrajudicial da garantia hipotecária ou de consolidação da propriedade fiduciária, o Registrador de Imóveis intimará simultaneamente todos os credores concorrentes para habilitarem seus créditos, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação.

Os emolumentos serão cobrados da mesma forma da intimação do devedor na alienação fiduciária, para cada credor em concurso.

b) Certidão do quadro atualizado de credores e intimações correlatas (art. 10, §1º Lei Federal nº 14.711/23)

Transcorrido o prazo acima referenciado, o Registrador de Imóveis lavrará certidão correspondente e intimará o garantidor e todos os credores quanto ao quadro atualizado dos credores.

O quadro atualizado de credores incluirá os créditos e graus de prioridade sobre o produto da excussão da garantia, observada a antiguidade do crédito real e a preferência dos créditos trabalhistas e tributários⁹ como parâmetros na definição desses graus de prioridade. Sendo o imóvel garantido pela alienação fiduciária, os débitos trabalhistas, tributários serão priorizados após o pagamento das dívidas atreladas à alienação fiduciária. Após, o saldo seguirá a ordem de direitos inscritos no fôlio real. Sendo o imóvel garantido primordialmente por hipoteca, os créditos trabalhistas e fiscais deverão ser pagos primeiramente ao do credor hipotecário.¹⁰

Os atos praticados são a certidão de inteiro teor para cada credor e a intimação como uma notificação extrajudicial para cada credor.

4. ITEM 48 DO ART. 167, I DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

A Lei de Garantias acrescentou o item 48 no rol do art. 167, I da Lei de Registros Públicos, *in verbis*:

48. de outros negócios jurídicos de transmissão do direito real de propriedade sobre imóveis ou de instituição de direitos reais sobre imóveis, ressalvadas as hipóteses de averbação previstas em lei e respeitada a forma exigida por lei para o negócio jurídico, a exemplo do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

A partir de agora, a nomenclatura ou o tipo de ato escolhido pelas partes no negócio jurídico não é mais determinante para o ingresso do título no fôlio real, desde que fique claro qual o direito real que está sendo constituído, transferido ou modificado. Todavia, recomenda-se a atenção sobre as declarações de operações imobiliárias (DOI) perante a Secretaria da Receita Federal (SRF), no enquadramento no rol de transações disponibilizado pela SRF.

São Paulo, 21 de novembro de 2023

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

p. Flaviano Galhardo

⁹ **Código Tributário Nacional:** Art. 186, introduzido no CTN pela Lei Complementar 118 de 2005. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.

¹⁰ A LC 118/2005 tem hierarquia superior à norma da lei federal 14.711, por isso, deverá preponderar, neste tema de prioridade de pagamentos, ao critério geral da Lei Geral das Garantias.