

LEI Nº 14.711/23 (Marco Legal das Garantias)

Olivar Vitale
Novembro/2023



Soluções para **mover** o Brasil



ESTRUTURA DA LEI Nº 14.711/23



- Capítulo I – Do objeto: **Art.1º**
- Capítulo II – Do aprimoramento das regras de garantias: **Arts. 2º a 8º**
- **Altera as Leis 9.514/97, Código Civil, 13.476/17, 6.015/73, Decreto-Lei 911/69, Lei 6.766/79 e Código de Processo Civil.**
- Capítulo III – Da execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca: **Art. 9º**
- Capítulo IV – Da execução extrajudicial da garantia imobiliária em concurso de credores: **Art.10**

ESTRUTURA DA LEI Nº 14.711/23



- Capítulo V – Da solução negocial prévia ao protesto, das medidas de incentivos à renegociação de dívidas protestadas e do aprimoramento das regras sobre protestos: **Art.11**
 - **Altera a Lei 9.492/97**
- Capítulo VI – Da negociação e da cessão de precatórios ou créditos e do aprimoramento das regras relativas a serviços notariais: **Art.12**
 - **Altera a Lei 8.935/94**
- Capítulo VII – Do resgate antecipado de letra financeira: **Art. 13**
 - **Altera a Lei 12.249/10**
- Capítulo VIII – Da transferência de recursos no âmbito do fundo de manutenção e desenvolvimento da educação básica e de valorização dos profissionais da educação: **Art. 14**
 - **Altera a Lei 14.113/20**

ESTRUTURA DA LEI Nº 14.7117/23



- Capítulo IX – Dos limites da redução do imposto de renda incidente sobre rendimentos auferidos por aplicações em fundos de investimento com beneficiário residente ou domiciliado no exterior: **Art. 15**
 - **Altera a Lei 11.312/06**
- Capítulo X – Do procedimento de emissão de debêntures: **Art. 16**
 - **Altera a Lei 6.404/76**
- Capítulo XI – Da apresentação de extratos eletrônicos relativos a bens móveis: **Art. 17**
 - **Altera a Lei 14.482/22**
- Capítulo XII – Disposições finais: **Art. 18**
 - **Dispositivos revogados**

Principais aspectos da Lei 14.711/23

Principais Pontos – Marco Legal das Garantias

- Alienação Fiduciária (AF) e o 3º fiduciante
- Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual **o 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.

Principais Pontos – Marco Legal das Garantias

- Alienação Fiduciária (AF) Superveniente (2º grau):
- A Lei nº 14.711/23 incluiu procedimento para alienação fiduciária da propriedade superveniente, nos §§ 3º ao 10 do art. 22, da Lei nº 9.514/97;
- Possibilidade de registro na mesma matrícula de AF superveniente, cuja execução da garantia estará condicionada à satisfação do crédito da primeira dívida ou da primeira garantia;
- Respeito ao parágrafo 3º, do artigo 49 da lei de RJ e Falências a todas as AF (créditos não se submeterão aos efeitos da recuperação judicial)

Principais Pontos – Marco Legal das Garantias

- Alienação Fiduciária (AF):
 - Extensão da AF com averbação na matrícula de novo valor da dívida (“refil”);
 - Aplica-se aos negócios jurídicos de extensão de alienação fiduciária o artigo 54 da lei 13.097/15.
 - Possibilidade de execução simultânea da AF sobre imóveis distintos com a mesma dívida.
 - Leilão em 60 dias da consolidação (não mais em 30 – artigo 27).
 - Aperfeiçoamento da descrição da dívida na execução: prestação vencida e vincendas até a data do pagamento, juros, penalidades e demais encargos contratuais, encargos legais (tributos, contribuições condominiais do imóvel e despesas de cobrança e de intimação).

Principais Pontos – Marco Legal das Garantias

- Alienação Fiduciária (AF):

- “

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o valor da dívida, **sua estimação ou seu valor máximo**; “

. Novidade: expressamente AF para garantia de obrigação não pecuniária.

Principais Pontos – Marco Legal das Garantias

- Alienação Fiduciária (AF):

- “

Art. 25. (...)

§ 1º-A 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. **(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)**

Principais Pontos – Marco Legal das Garantias



- Alienação Fiduciária (AF):
- Foram estabelecidas novas regras para a AF residencial e a não residencial.
- A excussão da garantia na AF residencial exime a responsabilidade do devedor.
- Na excussão da AF não residencial, eventual dívida remanescente deverá ser arcada pelo devedor, após realização do leilão ou consolidação da propriedade;
- No procedimento da AF não residencial, o segundo leilão poderá ser inferior ao valor da dívida, desde que seja pelo menos de 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel. Faculdade do credor.

Principais Pontos – Marco Legal das Garantias



- Alienação Fiduciária (AF):
- Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos. (surgiu na lei 13.465/17 para situações específicas de Habitação e agora se estende a todos os casos)

Principais Pontos – Marco Legal das Garantias

- Procedimento para execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca, desde que previsto contratualmente
- 1º leilão - valor mínimo do Imóvel;
- 2º leilão - valor da dívida ou pelo menos 50% do valor do imóvel, a critério do credor.



Hipoteca

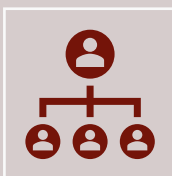


Hipoteca



- O inadimplemento da obrigação garantida por hipoteca faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel.
- Arrematação por terceiro e venda direta do bem, por meio de ata notarial com requisitos de escritura pública de compra e venda. Opção do credor hipotecário. Pode adjudicar o bem pelo valor mínimo do definido em contrato (sem ata notarial).
- Refil (extensão) da Hipoteca: Renegociação da dívida com aumento do seu valor conservando a mesma garantia, desde que averbadas na matrícula do imóvel as novas condições.

Principais Pontos – Marco Legal das Garantias



Criação do Agente de Garantias: objetivo é a realização do registro do gravame do bem, gerenciamento dos bens e execução da garantia, bem como do contrato de administração fiduciária de garantias.



Novos atos registráveis e averbáveis na matrícula: outros negócios que transmitam direitos reais (a velha discussão do rol ser taxativo ou exemplificativo agora parece ter acabado).

Principais Pontos – Marco Legal das Garantias



- **Execução extrajudicial da garantia imobiliária em concurso de credores:** existindo mais de uma garantia registrada na matrícula, no decorrer da execução da primeira, o registrador poderá habilitar os créditos dos credores das demais garantias.
- **Loteamento:** o mesmo imóvel poderá servir como garantia ao Município ou ao Distrito Federal na execução das obras de infraestrutura e a créditos constituídos em favor de credor em operações de financiamento a produção do lote urbanizado.

Principais Pontos – Marco Legal das Garantias

Tabeliões de Notas

Atuação como árbitro,
mediador e conciliador,
além de certificarem a
ocorrência de condições ou
de outros elementos
negociais

Lavar ata notarial para
reconhecer de pleno
direito o cancelamento
do cvc com cláusula
resolutiva

Comunicação ao juízo de
negociação de
precatório de credor e
terceiro

Apresentação de
Extratos Eletrônicos de
bens móveis

Principais Pontos – Marco Legal das Garantias

Tabeliões de Protestos

Recepção de título com
solução de proposta
negociável prévia ao
protesto, com anuência do
credor.

Intimações via mensagens
instantâneas e chamadas de
VOZ

DISPOSITIVOS DA LEI Nº 14.711/23



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Conceito de Alienação Fiduciária – art. 22, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

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

Redação após a lei nº 14.711/23

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual **o 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.



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente – Inclusão dos §§ 3º ao 10 no art. 22 da Lei nº 9.514/97

Art. 22 (...)

§ 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 propriedade fiduciária** anteriormente constituída.

§ 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 pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



➤ Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente – Inclusão dos §§ 3º ao 10 no art. 22 da Lei nº 9.514/97

Art. 22 (...)

§ 5º O credor fiduciário que pagar a dívida do devedor fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia, nos termos do inciso I do caput do art. 346 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 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 quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31 desta Lei.

§ 7º O disposto no § 6º aplica-se à hipótese prevista no § 3º deste artigo.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



➤ Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente – Inclusão dos §§ 3º ao 10 no art. 22 da Lei nº 9.514/97

Art. 22 (...)

§ 8º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 6º deste artigo.

§ 9º Na hipótese de o fiduciário optar por exercer a faculdade de que trata o § 6º deste artigo, deverá informá-lo na intimação de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.

§ 10. O disposto no § 3º do art. 49 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, beneficia todos os credores fiduciários, mesmo aqueles decorrentes da alienação fiduciária da propriedade superveniente.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Contrato de Alienação Fiduciária – art. 24, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

- I – o valor do principal da dívida;
- II – o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
- III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

- I - o valor da dívida, **sua estimativa ou seu valor máximo**;
- II – (sem alteração);
- III – (sem alteração);



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Contrato de Alienação Fiduciária – art. 24, da Lei nº 9.514/97

Texto anterior

Art. 24. (...);

IV – a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária 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 objeto da alienação fiduciária;

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 24. (...);

IV – (sem alteração);

V - a cláusula que assegure ao fiduciante **a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência;**



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Contrato de Alienação Fiduciária – art. 24, da Lei nº 9.514/97

Texto anterior

Art. 24. (...);

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

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 24. (...);

VI – (sem alteração);

VII - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam **os arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei.**



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Pagamento da dívida de alienação fiduciária – art. 25, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

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 trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 25. (Sem alteração)

§ 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.**



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Pagamento da dívida de alienação fiduciária – Inclusão do §1-A no art. 25, da Lei nº 9.514/97

Art. 25. (...)

§ 1º-A 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. (Incluído pelo Marco Legal das Garantias)**

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. **(Sem alteração)**



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor **e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.**



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art. 26. (...)

§ 1º-A Na hipótese de haver **imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da** mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 26. (...)

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 26. (...)

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



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art. 26. (...)

§ 2º-A Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato de que trata o § 2º deste artigo, este será de 15 (quinze) dias. **(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)**



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art. 26. (...)

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

(Redação após a Lei nº 14.711/23)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art. 26. (...)

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

(Redação Anterior)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 26. (...)

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 26. (...)

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



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art. 26. (...)

§ 4º-A É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio. **(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)**

§ 4º-B Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. **(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)**



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art. 26. (...)

§ 4º-C Para fins do disposto no § 4º deste artigo, considera-se lugar inacessível:

I - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou

II - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária **e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795**, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo.



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 26-A. (...)

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

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 26-A. (...)

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



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



- › Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art.26-A. (...)

§ 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

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

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art.26-A. (...)

§ 5º A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art.26. (...)

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

(Redação após a Lei nº 14.711/23)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art.26. (...)

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

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. **(Redação anterior)**



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 27. (...)

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 27. (...)

§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados **ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.**



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art.27. (...)

§ 2º-B Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, **somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio**, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. **(Redação após a Lei nº 14.711/23)**



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



➤ Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art.27. (...)

§ 2º-B Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. **(Redação anterior)**



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – Alterações e inclusões nos arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 27. (...)

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 27. (...)

§ 3º (Sem alteração)

I – (Sem alteração)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 27. (...)

§ 3º (...)

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 27. (...)

§ 3º (...)

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e **daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;**



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 27. (...)

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 27. (...)

§ 5º Se no segundo leilão **não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º**, o fiduciário ficará **investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação** de que trata o § 4º deste artigo.



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art.27. (...)

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

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 27. (...)

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 27. (...)

§ 6º Revogado.



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art.27. (...)

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

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Inadimplência do Devedor Fiduciante – Procedimento Leilão Extrajudicial – arts. 26 a 27, da Lei nº 9.514/97

Art.27. (...)

§ 11. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia.

§ 12. Na hipótese prevista no § 11 deste artigo, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Operações de crédito garantidas por alienação fiduciária – Inclusão do art. 27-A na Lei nº 9.514/97

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

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Operações de crédito garantidas por alienação fiduciária – Inclusão do art. 27-A na Lei nº 9.514/97

Art. 27-A. (...)

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

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

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Operações de crédito garantidas por alienação fiduciária – Inclusão do art. 27-A na Lei nº 9.514/97

Art. 27-A. (...)

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

§ 4º Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o credor fiduciário entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Higidez na Posse – art. 30, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Redação após a Lei nº 14.711/23

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



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Higidez na Posse – art. 30, da Lei nº 9.514/97

Art.30. (...)

Parágrafo único. **Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante,** não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos.

(Redação após a Lei nº 14.711/23)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Higidez na Posse – art. 30, da Lei nº 9.514/97

Art.30. (...)

Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo.

(Redação anterior)



Art. 2º – Alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis”)



› Taxa de ocupação do imóvel – art. 37-A, da Lei nº 9.514/97

Redação anterior

Art. 37-A. O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 37-A. O **fiduciante pagará ao credor fiduciário ou ao seu sucessor, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração**, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor de que trata o inciso VI do caput ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário **até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitado na posse do imóvel**.



Art. 3º – Alteração na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”)



› Agente de Garantia – Inclusão do art. 853-A no Código Civil

Art. 853-A. Qualquer garantia poderá ser constituída, levada a registro, gerida e ter a sua execução pleiteada por agente de garantia, que será designado pelos credores da obrigação garantida para esse fim e atuará em nome próprio e em benefício dos credores, inclusive em ações judiciais que envolvam discussões sobre a existência, a validade ou a eficácia do ato jurídico do crédito garantido, vedada qualquer cláusula que afaste essa regra em desfavor do devedor ou, se for o caso, do terceiro prestador da garantia.

§ 1º O agente de garantia poderá valer-se da execução extrajudicial da garantia, quando houver previsão na legislação especial aplicável à modalidade de garantia.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 3º – Alteração na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”)



› Agente de Garantia – Inclusão do art. 853-A no Código Civil

Art. 853-A. (...)

§ 2º O agente de garantia terá dever fiduciário em relação aos credores da obrigação garantida e responderá perante os credores por todos os seus atos.

§ 3º O agente de garantia poderá ser substituído, a qualquer tempo, por decisão do credor único ou dos titulares que representarem a maioria simples dos créditos garantidos, reunidos em assembleia, mas a substituição do agente de garantia somente será eficaz após ter sido tornada pública pela mesma forma por meio da qual tenha sido dada publicidade à garantia.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 3º – Alteração na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”)



› Agente de Garantia – Inclusão do art. 853-A no Código Civil

Art. 853-A. (...)

§ 4º Os requisitos de convocação e de instalação das assembleias dos titulares dos créditos garantidos estarão previstos em ato de designação ou de contratação do agente de garantia.

§ 5º O produto da realização da garantia, enquanto não transferido para os credores garantidos, constitui patrimônio separado daquele do agente de garantia e não poderá responder por suas obrigações pelo período de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de recebimento do produto da garantia.

§ 6º Após receber o valor do produto da realização da garantia, o agente de garantia disporá do prazo de 10 (dez) dias úteis para efetuar o pagamento aos credores.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 3º – Alteração na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”)



➤ Agente de Garantia – Inclusão do art. 853-A no Código Civil

Art. 853-A. (...)

§ 7º Paralelamente ao contrato de que trata este artigo, o agente de garantia poderá manter contratos com o devedor para:

- I - pesquisa de ofertas de crédito mais vantajosas entre os diversos fornecedores;
- II - auxílio nos procedimentos necessários à formalização de contratos de operações de crédito e de garantias reais;
- III - intermediação na resolução de questões relativas aos contratos de operações de crédito ou às garantias reais; e
- IV - outros serviços não vedados em lei.

§ 8º Na hipótese do § 7º deste artigo, o agente de garantia deverá agir com estrita boa-fé perante o devedor.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 3º – Alteração na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”)



› Hipoteca – art. 1.477 no Código Civil

Art. 1.477. Salvo o caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira. **(Sem alteração)**

§ 1º Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, o credor da segunda depositará a importância do débito e as despesas judiciais. **(Alteração da numeração pelo Marco Legal das Garantias)**

§ 2º O inadimplemento da obrigação garantida por hipoteca faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 3º – Alteração na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”)



› Hipoteca – art. 1.478 no Código Civil

Redação anterior

Art. 1.478. Se o devedor da obrigação garantida pela primeira hipoteca não se oferecer, no vencimento, para pagá-la, o credor da segunda pode promover-lhe a extinção, consignando a importância e citando o primeiro credor para recebê-la e o devedor para pagá-la; se este não pagar, o segundo credor, efetuando o pagamento, se sub-rogará nos direitos da hipoteca anterior, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 1.478. **O credor hipotecário que efetuar o pagamento, a qualquer tempo, das dívidas garantidas pelas hipotecas anteriores sub-rogar-se-á nos seus direitos, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.**



Art. 3º – Alteração na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”)



› Extensão da Hipoteca – inclusão do art. 1.487-A no Código Civil

Art. 1.487-A. A hipoteca poderá, por requerimento do proprietário, ser posteriormente estendida para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais, mas respeitada, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel.

§ 1º A extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 3º – Alteração na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”)



› Extensão da Hipoteca – inclusão do art. 1.487-A no Código Civil

Art. 1.487-A. (...)

§ 2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória em favor da:

I - obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca;

II - obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca.

§ 3º Na hipótese de superveniente multiplicidade de credores garantidos pela mesma hipoteca estendida, apenas o credor titular do crédito mais prioritário, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, poderá promover a execução judicial ou extrajudicial da garantia, exceto se convencionado de modo diverso por todos os credores.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 4º – Alteração na Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017



› Excussão das garantias – Art. 9º, da Lei nº 13.476/17

Redação anterior

Art. 9º Se, após a excussão das garantias constituídas no instrumento de abertura de limite de crédito, o produto resultante não bastar para quitação da dívida decorrente das operações financeiras derivadas, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, o tomador e os prestadores de garantia pessoal continuarão obrigados pelo saldo devedor remanescente, não se aplicando, quando se tratar de alienação fiduciária de imóvel, o disposto nos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 .

Redação após a Lei nº 14.711/23

Art. 9º Se, após a excussão das garantias constituídas no instrumento de abertura de limite de crédito, o produto resultante não bastar para a quitação da dívida decorrente das operações financeiras derivadas, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, o tomador e os prestadores de garantia pessoal continuarão obrigados pelo saldo devedor remanescente, **exceto se houver disposição em sentido contrário na legislação especial aplicável.**



Art. 4º – Alteração na Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017



› Extensão da Alienação Fiduciária – Inclusão do art. 9º-A na Lei nº 13.476/17

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:

- I - sejam contratadas as operações com o credor titular da propriedade fiduciária; e
- II - inexista obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel, inclusive na forma prevista no § 3º do art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 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.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 4º – Alteração na Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017



› Extensão da Alienação Fiduciária – Inclusão do art. 9º-A na Lei nº 13.476/17

Art. 9º-A (...)

§ 2º As operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, na forma prevista no caput deste artigo, apenas poderão ser transferidas conjuntamente, a qualquer título, preservada a unicidade do credor. **(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)**

§ 3º Ficam permitidas a extensão da alienação fiduciária e a transferência da operação ou do título de crédito para instituição financeira diversa, desde que a instituição credora da alienação fiduciária estendida ou adquirente do crédito, conforme o caso, seja:

I - integrante do mesmo sistema de crédito cooperativo da instituição financeira credora da operação original; e

II - garantidora fidejussória da operação de crédito original. **(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)**



Art. 4º – Alteração na Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017



› Extensão da Alienação Fiduciária – Inclusão do art. 9º-A na Lei nº 13.476/17

Art. 9º-A (...)

§ 4º A participação no mesmo sistema de crédito cooperativo e a existência da garantia fidejussória previstas no § 3º deste artigo serão atestadas por meio de declaração no título de extensão da alienação fiduciária.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 4º – Alteração na Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017



› Extensão da Alienação Fiduciária – Inclusão do art. 9º-B na Lei nº 13.476/17

Art. 9º-B A extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis competente, por meio da apresentação do título correspondente, ordenada em prioridade das obrigações garantidas, após a primeira, pelo tempo da averbação.

§ 1º O título de extensão da alienação fiduciária deverá conter:

- I - o valor principal da nova operação de crédito;
- II - a taxa de juros e os encargos incidentes;
- III - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário;

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 4º – Alteração na Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017



› Extensão da Alienação Fiduciária – Inclusão do art. 9º-B na Lei nº 13.476/17

Art. 9º-B (...)

IV - a cláusula com a previsão de que o inadimplemento e a ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em relação a quaisquer das operações de crédito, faculta ao credor fiduciário considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais; e

V - os demais requisitos previstos no art. 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 2º A extensão da alienação fiduciária poderá ser formalizada por instrumento público ou particular, admitida a apresentação em formato eletrônico.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 4º – Alteração na Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017



› Extensão da Alienação Fiduciária – Inclusão do art. 9º-C na Lei nº 13.476/17

Art. 9º-C 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, hipótese em que permanecerão vigentes as condições e os prazos nelas convencionados.

Parágrafo único. A liquidação de quaisquer das operações de crédito garantidas será averbada na matrícula do imóvel, à vista do termo de quitação específico emitido pelo credor.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 4º – Alteração na Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017



› Extensão da Alienação Fiduciária – Inclusão do art. 9º-D na Lei nº 13.476/17

Art. 9º-D Na extensão da alienação fiduciária sobre coisa imóvel, no caso de inadimplemento e de ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em relação a quaisquer das operações de crédito garantidas, independentemente de seu valor, o credor fiduciário poderá considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito vinculadas à mesma garantia, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida.

§ 1º Na hipótese prevista no caput deste artigo, após o vencimento antecipado de todas as operações de crédito, o credor fiduciário promoverá os demais procedimentos de consolidação da propriedade e de leilão de que tratam os arts. 26, 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. **(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)**



Art. 4º – Alteração na Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017



› Extensão da Alienação Fiduciária – Inclusão do art. 9º-D na Lei nº 13.476/17

Art. 9º-D (...)

§ 2º A informação sobre o exercício, pelo credor fiduciário, da faculdade de considerar vencidas todas as operações vinculadas à mesma garantia, nos termos do caput deste artigo, deverá constar da intimação de que trata o § 1º do art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 3º A dívida de que trata o inciso I do § 3º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, corresponde à soma dos saldos devedores de todas as operações de crédito vinculadas à mesma garantia.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 4º – Alteração na Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017



› Extensão da Alienação Fiduciária – Inclusão do art. 9º-D na Lei nº 13.476/17

Art. 9º-D (...)

4º Na hipótese de quaisquer das operações de crédito vinculadas à mesma garantia qualificarem-se como financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, aplica-se à excussão da garantia o disposto no art. 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 5º O disposto no art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, aplica-se aos negócios jurídicos de extensão de alienação fiduciária.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 5º – Alteração na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 2017



- › Novos atos registráveis e averbáveis na matrícula – Inclusão do item 48 no inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015/73

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro: (...)

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). (...)

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 5º – Alteração na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 2017



- › Novos atos registráveis e averbáveis na matrícula – Inclusão do item 37 no inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015/73

Art. 167 (...)

II - a averbação: (...)

37. da extensão da garantia real à nova operação de crédito, nas hipóteses autorizadas por lei. (...)

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 7º – Alteração na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979



› Loteamento – Inclusão do §8º no art. 18 da Lei nº 6.766/79

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: (...)

§ 8º O mesmo imóvel poderá servir como garantia ao Município ou ao Distrito Federal na execução das obras de infraestrutura e a créditos constituídos em favor de credor em operações de financiamento a produção do lote urbanizado.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 9º – Lei nº 14.711, de 30 de Outubro de 2023



› Execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca – Art.9º, da Lei nº 14.711/23

Art. 9º Os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo.

§ 1º Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o devedor e, se for o caso, o terceiro hipotecante ou seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos serão intimados pessoalmente, a requerimento do credor ou do seu cessionário, pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel hipotecado, para purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, observado o disposto no art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, no que couber.



Art. 9º – Lei nº 14.711, de 30 de Outubro de 2023



› Execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca – Art.9º, da Lei nº 14.711/23

Art. 9º (...)

§ 2º A não purgação da mora no prazo estabelecido no § 1º deste artigo autoriza o início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária por meio de leilão público, e o fato será previamente averbado na matrícula do imóvel, a partir do pedido formulado pelo credor, nos 15 (quinze) dias seguintes ao término do prazo estabelecido para a purgação da mora.

§ 3º No prazo de 60 (sessenta) dias, contado da averbação de que trata o § 2º deste artigo, o credor promoverá leilão público do imóvel hipotecado, que poderá ser realizado por meio eletrônico.

§ 4º Para fins do disposto no § 3º deste artigo, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro hipotecante por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato ou posteriormente fornecidos, inclusive ao endereço eletrônico.



Art. 9º – Lei nº 14.711, de 30 de Outubro de 2023



› Execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca – Art.9º, da Lei nº 14.711/23

Art. 9º (...)

§ 5º Na hipótese de o lance oferecido no primeiro leilão público não ser igual ou superior ao valor do imóvel estabelecido no contrato para fins de excussão ou ao valor de avaliação realizada pelo órgão público competente para cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior, o segundo leilão será realizado nos 15 (quinze) dias seguintes.

§ 6º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela hipoteca, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor hipotecário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.



Art. 9º – Lei nº 14.711, de 30 de Outubro de 2023



› Execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca – Art.9º, da Lei nº 14.711/23

Art. 9º (...)

§ 7º Antes de o bem ser alienado em leilão, é assegurado ao devedor ou, se for o caso, ao prestador da garantia hipotecária o direito de remir a execução, mediante o pagamento da totalidade da dívida, cujo valor será acrescido das despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões, autorizado o oficial de registro de imóveis a receber e a transferir as quantias correspondentes ao credor no prazo de 3 (três) dias.

§ 8º Se o lance para arrematação do imóvel superar o valor da totalidade da dívida, acrescida das despesas previstas no § 7º deste artigo, a quantia excedente será entregue ao hipotecante no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da efetivação do pagamento do preço da arrematação.



Art. 9º – Lei nº 14.711, de 30 de Outubro de 2023



> Execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca – Art.9º, da Lei nº 14.711/23

Art. 9º (...)

§ 9º Na hipótese de o lance oferecido no segundo leilão não ser igual ou superior ao referencial mínimo estabelecido no § 6º deste artigo para arrematação, o credor terá a faculdade de:

I - apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida, a qualquer tempo, pelo valor correspondente ao referencial mínimo devidamente atualizado, mediante requerimento ao oficial do registro de imóveis competente, que registrará os autos dos leilões negativos com a anotação da transmissão dominial em ato registral único, dispensadas, nessa hipótese, a ata notarial de especialização de que trata este artigo e a obrigação a que se refere o § 8º deste artigo; ou



Art. 9º – Lei nº 14.711, de 30 de Outubro de 2023



› Execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca – Art.9º, da Lei nº 14.711/23

Art. 9º (...)

II - realizar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado do último leilão, a venda direta do imóvel a terceiro, por valor não inferior ao referencial mínimo, dispensado novo leilão, hipótese em que o credor hipotecário ficará investido, por força desta Lei, de mandato irrevogável para representar o garantidor hipotecário, com poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar o adquirente na posse.

§ 10. Nas operações de financiamento para a aquisição ou a construção de imóvel residencial do devedor, excetuadas aquelas compreendidas no sistema de consórcio, caso não seja suficiente o produto da excussão da garantia hipotecária para o pagamento da totalidade da dívida e das demais despesas previstas no § 7º deste artigo, o devedor ficará exonerado da responsabilidade pelo saldo remanescente, hipótese em que não se aplica o disposto no art. 1.430 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).



Art. 9º – Lei nº 14.711, de 30 de Outubro de 2023



› Execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca – Art.9º, da Lei nº 14.711/23

Art. 9º (...)

§ 11. Concluído o procedimento e havendo lance vencedor, os autos do leilão e o processo de execução extrajudicial da hipoteca serão distribuídos a tabelião de notas com circunscrição delegada que abranja o local do imóvel para lavratura de ata notarial de arrematação, que conterà os dados da intimação do devedor e do garantidor e dos autos do leilão e constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula do imóvel.



Art. 9º – Lei nº 14.711, de 30 de Outubro de 2023



› Execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca – Art.9º, da Lei nº 14.711/23

Art. 9º (...)

§ 12. Aplicam-se à execução hipotecária realizada na forma prevista neste artigo as disposições previstas para o caso de execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia sobre imóveis relativamente à desocupação do ocupante do imóvel excutido, mesmo se houver locação, e à obrigação do fiduciante em arcar com taxa de ocupação e com as despesas vinculadas ao imóvel até a desocupação, conforme os §§ 7º e 8º do art. 27 e os arts. 30 e 37-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, equiparada a data de consolidação da propriedade na execução da alienação fiduciária à data da expedição da ata notarial de arrematação ou, se for o caso, do registro da apropriação definitiva do bem pelo credor hipotecário no registro de imóveis.



Art. 9º – Lei nº 14.711, de 30 de Outubro de 2023



› Execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca – Art.9º, da Lei nº 14.711/23

Art. 9º (...)

§ 13. A execução extrajudicial prevista no caput deste artigo não se aplica às operações de financiamento da atividade agropecuária.

§ 14. Em quaisquer das hipóteses de arrematação, venda privada ou adjudicação, deverá ser previamente apresentado ao registro imobiliário o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

§ 15. O título constitutivo da hipoteca deverá conter, sem prejuízo dos requisitos de forma do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), ou da lei especial, conforme o caso, como requisito de validade, expressa previsão do procedimento previsto neste artigo, com menção ao teor dos §§ 1º a 10 deste artigo.



Art. 10 – Lei nº 14.711, de 30 de Outubro de 2023



› Execução extrajudicial da garantia imobiliária em concursos de credores – Art.10º, da Lei nº 14.711/23

Art. 10. Quando houver **mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel**, realizadas averbações de início da excussão extrajudicial da garantia hipotecária ou, se for o caso, de consolidação da propriedade em decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária, **o oficial do registro de imóveis competente intimará simultaneamente todos os credores concorrentes para habilitarem os seus créditos, no prazo de 15 (quinze) dias**, contado da data de intimação, por meio de requerimento que contenha:

- I - o cálculo do valor atualizado do crédito para excussão da garantia, incluídos os seus acessórios;
- II - os documentos comprobatórios do desembolso e do saldo devedor, quando se tratar de crédito pecuniário futuro, condicionado ou rotativo; e
- III - a sentença judicial ou arbitral que tornar líquido e certo o montante devido, quando ilíquida a obrigação garantida.



Art. 10 – Lei nº 14.711, de 30 de Outubro de 2023



› Execução extrajudicial da garantia imobiliária em concursos de credores – Art.10º, da Lei nº 14.711/23

Art. 10. (...)

§ 1º Decorrido o prazo de que trata o caput deste artigo, o oficial do registro de imóveis lavrará a certidão correspondente e intimará o garantidor e todos os credores em concurso quanto ao quadro atualizado de credores, que incluirá os créditos e os graus de prioridade sobre o produto da excussão da garantia, observada a antiguidade do crédito real como parâmetro na definição desses graus de prioridade.

§ 2º A distribuição dos recursos obtidos a partir da excussão da garantia aos credores, com prioridade, ao fiduciante ou ao hipotecante, ficará a cargo do credor exequente, que deverá observar os graus de prioridade estabelecidos no quadro de credores e os prazos legais para a entrega ao devedor da quantia remanescente após o pagamento dos credores nas hipóteses, conforme o caso, de execução extrajudicial da propriedade fiduciária ou de execução extrajudicial da garantia hipotecária.



Art. 11 – Alteração da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997



› Solução negocial prévia ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívidas – Inclusão do Art.11-A, da Lei nº 9.492/97

Art. 11-A. Fica permitida ao tabelião de protesto e ao responsável interino pelo tabelionato territorialmente competente, por meio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliães de protesto prevista no art. 41-A desta Lei, a recepção do título ou documento de dívida com a recomendação do apresentante ou credor, caso este assim opte e requeira expressamente, de proposta de solução negocial prévia ao protesto, observado o seguinte:

I - o prazo de resposta do devedor para a proposta de solução negocial será de até 30 (trinta) dias, segundo o que vier a ser fixado pelo apresentante, facultada a estipulação do valor ou percentual de desconto da dívida, bem como das demais condições de pagamento, se for o caso;



Art. 11 – Alteração da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997



- › Solução negocial prévia ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívidas – Inclusão do Art.11-A, da Lei nº 9.492/97

Art. 11-A. (...)

II - o tabelião de protesto ou o responsável interino pelo tabelionato expedirá comunicação com o teor da proposta ao devedor por carta simples, por correio eletrônico, por aplicativo de mensagem instantânea ou por qualquer outro meio idôneo;

III - a remessa será convertida em indicação para protesto pelo valor original da dívida na hipótese de negociação frustrada e se não houver a desistência do apresentante ou credor.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 11 – Alteração da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997



› Solução negocial prévia ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívidas – Inclusão do Art.11-A, da Lei nº 9.492/97

Art. 11-A. (...)

§ 1º A data de apresentação da proposta de solução negocial de que trata o caput deste artigo é considerada para todos os fins e efeitos de direito, inclusive para direito de regresso, interrupção da prescrição, execução, falência e cobrança de emolumentos, desde que frustrada a negociação prévia e esta seja convertida em protesto.

§ 2º Em caso de concessão de desconto ao devedor, o cálculo dos emolumentos do tabelião, dos acréscimos legais e das verbas destinadas aos entes públicos e entidades a título de custas e contribuições e ao custeio dos atos gratuitos do registro civil das pessoas naturais deverá ser feito com base no valor efetivamente pago.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 11 – Alteração da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997



- › Solução negocial prévia ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívidas – Inclusão do Art.11-A, da Lei nº 9.492/97

Art. 11-A. (...)

§ 3º Quando forem exitosas as medidas de incentivo à solução negocial prévia, será exigido do devedor ou interessado no pagamento, no momento de quitação da dívida, o pagamento dos emolumentos, dos acréscimos legais e das demais despesas, com base na tabela do protesto vigente na data de apresentação do título ou documento de dívida, bem como do preço devido à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados pelos serviços prestados.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 11 – Alteração da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997



- › Solução negocial prévia ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívidas – Inclusão do Art.11-A, da Lei nº 9.492/97

Art. 11-A. (...)

§ 4º Para aquelas medidas de incentivo à solução negocial prévia apresentadas entre 31 (trinta e um) e 120 (cento e vinte) dias, contados do vencimento do título ou documento de dívida, será exigido do apresentante ou credor o pagamento antecipado do preço devido à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados pelos serviços prestados.

§ 5º Para aquelas medidas de incentivo à solução negocial prévia apresentadas após 120 (cento e vinte) dias, contados do vencimento do título ou documento de dívida, será exigido do apresentante ou credor o depósito prévio dos emolumentos, dos acréscimos legais e das demais despesas, observado o disposto no § 3º deste artigo.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 11 – Alteração da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997



› Solução negocial prévia ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívidas – Inclusão do Art.11-A, da Lei nº 9.492/97

Art. 11-A. (...)

§ 6º A proposta de solução negocial prévia não exitosa e a sua conversão em protesto serão consideradas ato único, para fins de cobrança de emolumentos, observado o disposto no § 3º e no inciso III do caput deste artigo.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 11 – Alteração da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997



- › Solução negocial prévia ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívidas – Inclusão do §3º no art. 14 da Lei nº 9.492/97

Art. 14. Protocolizado o título ou documento de dívida, o Tabelião de Protesto expedirá a intimação ao devedor, no endereço fornecido pelo apresentante do título ou documento, considerando-se cumprida quando comprovada a sua entrega no mesmo endereço. (...)

§ 3º O **tabelião de protesto poderá utilizar meio eletrônico ou aplicativo multiplataforma de mensagens instantâneas e chamadas de voz para enviar as intimações**, caso em que a intimação será considerada cumprida quando comprovado o seu recebimento por meio de confirmação de recebimento da plataforma eletrônica ou outro meio eletrônico equivalente.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 11 – Alteração da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997



- › Solução negocial prévia ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívidas – Inclusão dos §§4º e 5º no art. 14 da Lei nº 9.492/97

Art. 14. (...)

§ 4º Após 3 (três) dias úteis, contados da remessa da intimação na forma do § 3º, sem que haja a comprovação de recebimento, deverá ser providenciada a intimação nos termos dos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 5º Na hipótese de o aviso de recepção ou documento equivalente não retornar ao tabelionato dentro do prazo de 7 (sete) dias úteis, deverá ser providenciada a intimação por edital, observado o prazo para a lavratura do protesto consignado no art. 13 desta Lei.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 11 – Alteração da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997



- › Solução negocial prévia ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívidas – Inclusão dos §§4º e 5º no art. 14 da Lei nº 9.492/97

Art. 14. (...)

§ 6º Considera-se dia útil para o fim da contagem dos prazos deste artigo aquele em que houver expediente bancário para o público na localidade, conforme definido pelo Conselho Monetário Nacional.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 11 – Alteração da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997



- › Solução negocial prévia ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívidas – Inclusão do art. 26-A da Lei nº 9.492/97

Art. 26-A. Após a lavratura do protesto, faculta-se ao credor, ao devedor e ao tabelião ou ao responsável interino territorialmente competente pelo ato, por intermédio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliães de protesto prevista no art. 41-A desta Lei, a qualquer tempo, propor medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas e ainda não canceladas, podendo também ser concedido abatimento de emolumentos e demais acréscimos legais.

§ 1º Faculta-se ao credor, ainda, autorizar o tabelião ou o responsável interino pelo expediente a receber o valor da dívida já protestada, bem como indicar eventual critério de atualização desse valor, concessão de desconto ou parcelamento do débito, e ao devedor oferecer contrapropostas, por meio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 11 – Alteração da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997



- Solução negocial prévia ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívidas – Inclusão do art. 26-A da Lei nº 9.492/97

Art. 26-A. (...)

§ 2º Em caso de liquidação da dívida por meio do uso das medidas de que trata o caput deste artigo, o devedor ou interessado no pagamento deverá arcar com o pagamento dos emolumentos devidos pelo registro do protesto e seu cancelamento, dos acréscimos legais e das demais despesas, com base na tabela do protesto vigente no momento da quitação do débito, bem como do preço devido à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliães de protesto pelos serviços prestados.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 11 – Alteração da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997



- › Solução negocial prévia ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívidas – Inclusão do art. 26-A na Lei nº 9.492/97

Art. 26-A. (...)

§ 3º A prática de todos os atos necessários às medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas é exclusiva e inerente à delegação dos tabeliães de protesto, diretamente ou por intermédio de sua central nacional de serviços eletrônicos compartilhados, vedada qualquer exigência que não esteja prevista nesta Lei.

§ 4º Nos casos em que o credor, o devedor ou interessado no pagamento optarem por propor medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas e ainda não canceladas por intermédio dos tabeliães de protesto e da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados prevista no art. 41-A desta Lei, o pagamento de que trata o § 2º deste artigo apenas será devido caso seja exitosa a renegociação, no momento da liquidação da dívida.”

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 12 – Alteração da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (“Lei dos cartórios”)



› Negociação e da cessão de precatórios ou créditos – Inclusão do art. 6-A na Lei nº 8.935/94

Art. 6º-A A pedido dos interessados, os tabeliães de notas comunicarão ao juiz da vara ou ao tribunal, conforme o caso, a existência de negociação em curso entre o credor atual de precatório ou de crédito reconhecido em sentença transitada em julgado e terceiro, o que constará das informações ou consultas que o juízo emitir, consideradas ineficazes as cessões realizadas para pessoas não identificadas na comunicação notarial se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado do recebimento desta pelo juízo, for lavrada a respectiva escritura pública de cessão de crédito.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 12 – Alteração da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (“Lei dos cartórios”)



- › Negociação e da cessão de precatórios ou créditos – Inclusão do art. 6-A na Lei nº 8.935/94

Art. 6º-A (...)

§ 1º O tabelião de notas deverá comunicar ao juiz da vara ou tribunal, conforme aplicável e em atenção ao pedido dos interessados, a negociação, imediatamente, e a cessão realizada, em até 3 (três) dias úteis contados da data da assinatura da escritura pública.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 12 – Alteração da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (“Lei dos cartórios”)



- › Negociação e da cessão de precatórios ou créditos – Inclusão do art. 6-A na Lei nº 8.935/94

Art. 6º-A (...)

§ 2º Para o fim da regular cessão dos precatórios que emitirem, os tribunais de todos os poderes e esferas darão, exclusivamente aos tabeliães de notas e aos seus substitutos, acesso a consulta ou a banco de dados, por meio de central notarial de âmbito nacional, com identificação do número de cadastro de contribuinte do credor e demais dados do crédito que não sejam sensíveis, bem como receberão as comunicações notariais das cessões de precatórios.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 12 – Alteração da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (“Lei dos cartórios”)



› Atribuições dos tabeliães de notas – Inclusão do art. 7-A na Lei nº 8.935/94

Art. 7º-A Aos tabeliães de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades:

I - certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto;

II - atuar como mediador ou conciliador;

III - atuar como árbitro.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 12 – Alteração da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (“Lei dos cartórios”)



› Atribuições dos tabeliães de notas – Inclusão do art. 7-A na Lei nº 8.935/94

Art. 7º-A. (...)

§ 1º O preço do negócio ou os valores conexos poderão ser recebidos ou consignados por meio do tabelião de notas, que repassará o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, não podendo o depósito feito em conta vinculada ao negócio, nos termos de convênio firmado entre a entidade de classe de âmbito nacional e instituição financeira credenciada, que constituirá patrimônio segregado, ser constrito por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer parte ou do tabelião de notas, por motivo estranho ao próprio negócio.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 12 – Alteração da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (“Lei dos cartórios”)



› Atribuições dos tabeliães de notas – Inclusão do art. 7-A na Lei nº 8.935/94

Art. 7º-A. (...)

§ 2º O **tabelião de notas lavrará, a pedido das partes, ata notarial para constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais aplicáveis e certificará o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio celebrado**, o que, quando aplicável, constituirá título para fins do art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto.

§ 3º A mediação e a conciliação extrajudicial serão remuneradas na forma estabelecida em convênio, nos termos dos §§ 5º e 7º do art. 7º desta Lei, ou, na falta ou na inaplicabilidade do convênio, pela tabela de emolumentos estadual aplicável para escrituras públicas com valor econômico.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Art. 17 – Alteração da Lei nº 14.382/22, de 27 de junho de 2022 (“SERP”)



- › Legitimidade dos tabeliões de notas para apresentar extratos eletrônicos – Inclusão do art. 7-A na Lei nº 8.935/94

Art. 7º-A. (...)

§ 2º O **tabelião de notas lavrará, a pedido das partes, ata notarial para constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais aplicáveis e certificará o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio celebrado**, o que, quando aplicável, constituirá título para fins do art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), respeitada a competência própria dos tabeliões de protesto.

§ 3º A mediação e a conciliação extrajudicial serão remuneradas na forma estabelecida em convênio, nos termos dos §§ 5º e 7º do art. 7º desta Lei, ou, na falta ou na inaplicabilidade do convênio, pela tabela de emolumentos estadual aplicável para escrituras públicas com valor econômico.

(Incluído pelo Marco Legal das Garantias)



Olivar Vitale

Sócio



Advogado, sócio fundador do VBD Advogados, fundador e diretor Institucional do IBRADIM, conselheiro jurídico do Secovi-SP e do SindusCon-SP, professor e coordenador da Especialização/MBA da POLI-USP, da ESPM-SP, da UniSecovi e de outras entidades de ensino, diretor da MDDI (Mesa de Debates de Direito Imobiliário), membro da comissão do concurso público de provas e títulos para outorga de delegações de Notas e de Registro do Estado de Alagoas. E-mail: olivarvitale@vbdlaw.com.br.



R. Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758 – CJ. 131

Itaim Bibi – São Paulo – SP – CEP 04542-000

+ 55 (11) 3181-8833



vbdlaw.com.br



institucional@vbdlaw.com.br



[@vbdadvogados](https://www.linkedin.com/company/vbdadvogados)