

UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO
DEPARTAMENTO DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU*
PROGRAMA DE MESTRADO EM DIREITO

ISAIAS LOPES DA SILVA JÚNIOR

**O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA SISTEMATIZAÇÃO DAS
ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS EM SÉRIE**

São Paulo – SP

2025

ISAIAS LOPES DA SILVA JÚNIOR

**O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA SISTEMATIZAÇÃO DAS
ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS EM SÉRIE**

Dissertação de Mestrado apresentada à Banca Examinadora do Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Direito, da Universidade Nove de Julho de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, na área de concentração Estruturas do Direito Empresarial, sob orientação do Prof. Dr. Paulo Dias de Moura Ribeiro.

São Paulo – SP

2025

Silva Júnior, Isaias Lopes da.

O papel do registro de imóveis na sistematização das alienações fiduciárias em série. / Isaias Lopes da Silva Júnior. 2025.
140 f.

Dissertação (Mestrado)- Universidade Nove de Julho - UNINOVE, São Paulo, 2025.

Orientador (a): Prof. Dr. Paulo Dias de Moura Ribeiro.

1. Alienação fiduciária de bens imóveis. 2. Registro de imóveis.
3. Lei nº 14.711/2023. 4. Análise econômica do direito. 5. Segurança jurídica.

I. Ribeiro, Paulo Dias de Moura.

II. Título

CDU 34

ISAIAS LOPES DA SILVA JÚNIOR
O PAPEL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA
SISTEMATIZAÇÃO DAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS EM SÉRIE

Dissertação apresentada ao
Programa de Pós-Graduação Stricto
Sensu em Direito da Universidade
Nove de Julho como parte das
exigências para a obtenção do título
de Mestre em Direito.

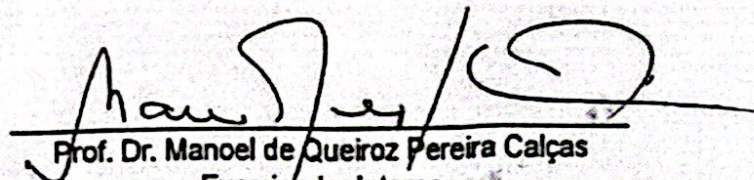
São Paulo, 15 de dezembro de 2025.

BANCA EXAMINADORA

PAULO DIAS DE
MOURA
RIBEIRO:M001345

Assinado de forma digital por
PAULO DIAS DE MOURA
RIBEIRO:M001345
Dados: 2025.12.18 15:00:05 -03'00'

Prof. Dr. Paulo Dias de Moura Ribeiro
Orientador
UNINOVE



Prof. Dr. Manoel de Queiroz Pereira Calças
Examinador Interno
UNINOVE



Profa. Dra. Cintia Rosa Pereira de Lima
Examinadora Externa
USP

“É a vida que vale, que importa, a vida e nada mais, o processo, a maneira de descobrir, a tarefa perpétua e imorredoura. E não a descoberta em si, absolutamente.”

Fiódor Dostoiévski

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha esposa, Prishaa, minha parceira de vida, que, além de me motivar diariamente a ser uma pessoa melhor, tem me acompanhado e me apoiado em todos os meus projetos.

Agradeço à minha mãe Helena e a meu pai Isaias que tanto se sacrificaram e dispuseram para que meus sonhos fossem possíveis.

Agradeço ao Professor Paulo Dias de Moura Ribeiro pela paciência e zelo como orientador deste projeto de pesquisa.

Agradeço aos Professores Manoel de Queiroz Pereira Calças e Cíntia Rosa Pereira de Lima pelo aceite do convite para integrar a banca de defesa.

Agradeço, ainda, à Professora Samantha Ribeiro Meyer Pflug Marques pelas contribuições na banca de qualificação.

Agradeço também a todos os professores, funcionários e alunos da UNINOVE pela oportunidade de trocar experiências e conhecimentos.

RESUMO

A alienação fiduciária de bens imóveis, instituída pela Lei nº 9.514/1997, predominante em cerca de 98,20% das operações de financiamento imobiliário no Brasil, constitui o pilar das garantias no mercado de crédito imobiliário. Nesse cenário, esta dissertação analisa o papel do Registro de Imóveis brasileiro na sistematização das chamadas alienações fiduciárias em série introduzidas pela Lei nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias), tomando como eixo a tensão entre eficiência econômica, segurança jurídica e o movimento de desjudicialização da execução das garantias. Parte-se da reconstrução histórica do direito de propriedade e de sua função social, bem como da evolução dogmática e jurisprudencial da alienação fiduciária de bens imóveis, com destaque para a disciplina da Lei nº 9.514/1997 e para as inovações relativas à propriedade superveniente, ao recarregamento e à extensão da garantia. Em seguida, emprega-se o instrumental da análise econômica do Direito, com ênfase em custos de transação, assimetria informacional e desenho institucional das garantias reais, para examinar os impactos da disciplina legal sobre o mercado de crédito imobiliário. O trabalho também analisa a jurisprudência do TJSP, STJ e STF acerca da execução extrajudicial, além de um recorte empírico de decisões do TRF-3 relacionadas à consolidação da propriedade fiduciária. Na parte final, são examinadas as dimensões jurídica, tecnológica e operacional do Registro de Imóveis — incluindo o sistema de fôlio real, o princípio da concentração, o SERP, o SREI e indicadores de desempenho —, a fim de investigar o papel dessa infraestrutura institucional na organização e publicização de garantias reais complexas e sucessivas e seus reflexos econômicos. Adota-se o método dedutivo, com pesquisa bibliográfica, legislativa e jurisprudencial.

Palavras-chave: Alienação fiduciária de bens imóveis. Registro de Imóveis. Lei nº 14.711/2023. Análise econômica do Direito. Segurança jurídica.

ABSTRACT

The fiduciary transfer of real estate in security (*alienação fiduciária de bens imóveis*), established by Law No. 9.514/1997 and currently underlying approximately 98.20% of real estate finance transactions in Brazil, constitutes the main pillar of collateral in the domestic mortgage credit market. In this context, this dissertation examines the role of the Brazilian Land Registry (*Registro de Imóveis*) in structuring the so-called series of fiduciary transfers introduced by Law No. 14.711/2023 (*Marco Legal das Garantias*), taking as its central axis the tension between economic efficiency, legal certainty and the broader movement towards dejudicialisation of secured credit enforcement. The research begins with a historical reconstruction of property rights and their social function, followed by the doctrinal and case-law development of real estate fiduciary transfers, with particular attention to the regime of Law No. 9.514/1997 and to recent innovations concerning eventual ownership, reloading and extension of security interests. It then employs the analytical tools of law and economics, with emphasis on transaction costs, informational asymmetries and the institutional design of secured transactions, in order to assess the impact of this legal framework on the real estate credit market. The study also analyses case law from the São Paulo Court of Justice, the Superior Court of Justice and the Federal Supreme Court on non-judicial foreclosure procedures, in addition to an empirical sample of decisions from the Federal Regional Court of the 3rd Region concerning the consolidation of fiduciary ownership. In its final part, the dissertation explores the legal, technological and operational dimensions of the Brazilian Land Registry — including the *fólio real* system, the principle of concentration, the SERP platform, the SREI infrastructure and selected performance indicators — with a view to investigating the role of this institutional framework in organizing and publicising complex and successive security interests and its economic effects. The methodology is predominantly deductive, combining bibliographical, legislative and case-law research.

Keywords: Fiduciary transfer of real estate. Land Registry. Law No. 14.711/2023. Law and economics. Legal certainty.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AED	Análise Econômica do Direito
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
ONR	Operador Nacional do Registro de Imóveis
RE	Recurso Extraordinário
RIB	Registro de Imóveis do Brasil
REsp	Recurso Especial
SERP	Sistema Eletrônico de Registros Públicos
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário
SREI	Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
TRF-3	Tribunal Regional Federal da 3ª Região

GRÁFICOS

Gráfico 01	Figura 5.7 do relatório Doing Business Subnacional Brasil	117
Gráfico 02	Evolução de registros de alienações fiduciárias	118
Gráfico 03	Evolução de execuções extrajudiciais	119
Gráfico 04	Evolução de consolidações da propriedade fiduciária	120

QUADROS

Quadro 01	Tabela 5.1 do relatório Doing Business Subnacional Brasil	113
Quadro 02	Tabela de prazos médios de entrega de certidões e registros	114

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	12
2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS.....	17
2.1. Contexto histórico do direito de propriedade e a sua função social.....	17
2.2. Linha do tempo do instituto no Brasil e atual importância econômica	22
2.3. A desjudicialização e o sistema de justiça multiportas.....	24
2.4. Definição, natureza jurídica, características e função social da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis	29
2.5. Comparação com outros instrumentos de garantia.....	39
2.6. Análise jurisprudencial da alienação fiduciária de bens imóveis.....	41
2.6.1. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP)	42
2.6.2. Superior Tribunal de Justiça (STJ)	45
2.6.3. Supremo Tribunal Federal (STF)	54
3. O MARCO LEGAL DAS GARANTIAS E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	59
3.1. Visão geral da Lei nº 14.711/2023.....	59
3.2. Alienação fiduciária da propriedade superveniente.....	62
3.3. Extensão da alienação fiduciária: vinculação de novas obrigações	67
4. EFICIÊNCIA ECONÔMICA E SEGURANÇA JURÍDICA	71
4.1. Análise econômica do Direito (AED)	71
4.2. Custos de transação e assimetria informacional.....	73
4.3. Análise econômica da Lei nº 14.711/2023	79
4.4. Segurança jurídica e a alienação fiduciária de bens imóveis.....	82
4.5. A crise do <i>subprime</i> nos Estados Unidos da América e reflexões comparativas sobre o sistema brasileiro de registro imobiliário	88
5. DIMENSÕES JURÍDICA, TECNOLÓGICA E OPERACIONAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL	92
5.1. Registro da propriedade imobiliária, fôlio real e princípio da concentração	92
5.2. Dimensão jurídica: o papel institucional do Registro de Imóveis no ordenamento jurídico brasileiro	97
5.3. Dimensão tecnológica: o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) e o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) como instrumentos de modernização	103
5.4. Dimensão operacional: a atuação das serventias de registro de imóveis e sua relevância para a efetividade do novo regime das garantias reais	107
6. CONCLUSÃO	123
REFERÊNCIAS.....	129

1. INTRODUÇÃO

A alienação fiduciária de bens imóveis destacou-se como a principal modalidade de garantia utilizada no crédito imobiliário brasileiro, figurando em cerca de 98,20% das operações de financiamento imobiliário realizadas por instituições financeiras no país. Instituída originalmente pela Lei nº 9.514/1997, esta forma de garantia foi desenvolvida com o objetivo central de oferecer segurança jurídica mais robusta às operações de crédito imobiliário, permitindo uma rápida execução da garantia em caso de inadimplência – sobretudo em virtude da possibilidade de execução extrajudicial, feita diretamente nas serventias de Registro de Imóveis –, o que, consequentemente, promoveu a expansão do mercado imobiliário nacional ao longo das últimas décadas.

Todavia, apesar da sua ampla difusão e da eficiência reconhecida, a alienação fiduciária tradicional revelou-se limitada sob o ponto de vista econômico. A rigidez de seu modelo original, que autorizava a vinculação de um imóvel a apenas uma operação de crédito por vez, acabou por comprometer o uso contínuo de bens com alto valor residual, criando o fenômeno do “capital morto”.

Assim, mesmo em situações em que o saldo devedor se mostrava irrisório frente à valorização do imóvel, o bem permanecia juridicamente inapto a garantir novos financiamentos, o que restringia a mobilidade econômica do ativo e a fluidez do mercado de crédito. A título de exemplo, imóveis financiados por longos prazos (de 30 a 35 anos) não poderiam garantir novos créditos, mesmo com saldo devedor baixo frente à sua valorização, pois a alienação da propriedade com o fulcro de garantia poderia se dar apenas uma vez, não havendo a previsão legal de alienação fiduciária “de segundo grau”.

Diante dessa realidade, o legislador propôs uma reestruturação normativa do regime de garantias reais, culminando na promulgação da Lei nº 14.711/2023, conhecida como “Marco Legal das Garantias”. Originada do Projeto de Lei nº 4.188/2021, a legislação representou um dos mais relevantes avanços no sistema jurídico privado contemporâneo, com forte inspiração na análise econômica do direito e na busca pela desjudicialização de conflitos patrimoniais. Seu objetivo central foi aprimorar o sistema de crédito imobiliário, ampliar a eficiência na utilização econômica dos bens imóveis e estimular a expansão do crédito no país.

Dentre suas principais inovações, destacam-se a possibilidade de alienações fiduciárias sucessivas sobre o mesmo imóvel e a permissão legal para que uma mesma garantia seja estendida a múltiplas obrigações. Isso porque a nova legislação introduziu a possibilidade de execução extrajudicial para hipotecas e aperfeiçoou a alienação fiduciária em garantia de

bens imóveis, permitindo alienações fiduciárias sucessivas e a extensão da alienação fiduciária para cobrir obrigações adicionais. Tais alterações ampliam a capacidade dos agentes econômicos de reutilizar o mesmo bem imóvel para diversas operações financeiras subsequentes, além de vincular obrigações adicionais a uma única garantia fiduciária.

Essas “garantias em série” são particularmente importantes pelo potencial de impulsionar significativamente a eficiência econômica do mercado imobiliário brasileiro. Ao permitir maior flexibilidade na utilização dos bens imóveis como garantia, espera-se uma redução expressiva dos custos de transação, com possíveis impactos positivos sobre taxas de juros e volume de operações no mercado.

Por outro lado, o acúmulo sucessivo de vínculos fiduciários e a expansão do espectro obrigacional coberto por uma mesma garantia intensificam a complexidade das situações jurídicas publicizadas na matrícula, exigindo do Registro de Imóveis uma atuação ainda mais rigorosa na sistematização, na coerência e na inteligibilidade das informações registradas.

As inovações previstas na Lei nº 14.711/2023, embora promissoras, sugerem desafios significativos. A sofisticação das alienações fiduciárias sucessivas e da extensão da garantia fiduciária pode dificultar sua gestão e aplicação. Essa flexibilização normativa, embora dotada de potencial transformador, impõe desafios complexos à ordem jurídica, especialmente no que se refere à preservação da segurança jurídica, à prevenção de conflitos entre credores concorrentes e ao gerenciamento dos riscos de inadimplemento sistêmico e de execução das garantias.

Tais fatores suscitam questionamentos sobre a segurança jurídica, particularmente quanto à clareza normativa, à previsibilidade das regras e à sua aplicabilidade prática. Nesse contexto, o Registro de Imóveis surge como elemento central para a ordenação das garantias em série, pois é ali que se concentram, se organizam e se tornam oponíveis as garantias reais imobiliárias.

O presente trabalho tem por objetivo examinar criticamente a compatibilidade entre as diretrizes de eficiência econômica e os princípios da segurança jurídica no contexto das inovações trazidas pela Lei nº 14.711/2023, tomando o Registro de Imóveis como eixo estruturante dessa análise. Para tanto, adota-se o método dedutivo, com base em revisão bibliográfica e análise jurisprudencial, a fim de verificar em que medida o sistema jurídico brasileiro, considerado o papel estruturante do Registro de Imóveis, oferece condições institucionais para absorver essas inovações e operacionalizá-las de forma segura, eficiente e uniforme.

No item 2, será desenvolvido o estudo da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, com abordagem inicial da evolução histórica do direito de propriedade e sua transformação conceitual até a consagração constitucional da função social. Busca-se compreender como o instituto da propriedade fiduciária se insere nesse novo paradigma jurídico-social, superando a lógica da propriedade absoluta em favor de uma concepção funcionalizada, vinculada à circulação de riquezas, ao adimplemento de obrigações, à eficiência dos negócios jurídicos e ao movimento de desjudicialização da execução das garantias, na medida em que desloca para a via extrajudicial, sob a condução técnica do Registro de Imóveis, procedimentos que antes dependiam de tutela jurisdicional. Em seguida, o capítulo abordará a definição, natureza jurídica, principais características e função social da alienação fiduciária, examinando o seu funcionamento prático, sua inserção no rol dos direitos reais e a complexidade da sua estrutura jurídica.

A seção 3 será dedicada à análise sistemática do Marco Legal das Garantias. Inicialmente, será apresentada uma visão geral da Lei nº 14.711/2023, com ênfase nos objetivos econômicos e institucionais que motivaram sua edição. Em seguida, serão estudadas as duas inovações centrais para o presente trabalho: a alienação fiduciária da propriedade superveniente e a extensão da alienação fiduciária para abarcar novas obrigações — mecanismos que ampliam substancialmente a capacidade de reuso econômico dos bens imóveis, inserindo-os num regime jurídico mais dinâmico, mas também mais exigente em termos de governança e segurança jurídica.

A seção 4 abordará, sob enfoque interdisciplinar, a tensão entre eficiência econômica e segurança jurídica no novo regime das garantias fiduciárias. Partindo da teoria dos custos de transação e da assimetria informacional, será investigado se as alterações normativas efetivamente contribuem para a redução das barreiras econômicas ao crédito e à racionalização do sistema. Na sequência, será examinada a jurisprudência dos tribunais superiores sobre o tema, destacando-se os precedentes que reconhecem a validade e a eficácia da execução extrajudicial, bem como os limites constitucionais da atuação do credor fiduciário. Por fim, o capítulo trará reflexões comparativas com a experiência do sistema norte-americano, que serviu como substrato para a crise do *subprime*, cujas causas e consequências serão brevemente revisitadas como alerta regulatório e como parâmetro para o desenho institucional do registro imobiliário brasileiro.

Na seção 5, a dissertação voltará seu olhar para a infraestrutura do Registro de Imóveis brasileiro, responsável pela concretização prática das garantias em série. Em um primeiro momento, serão analisados os fundamentos jurídicos do fôlio real, o princípio da concentração

e a centralidade da matrícula imobiliária como base do controle da publicidade registral e da rastreabilidade das garantias fiduciárias. Em seguida, o estudo se concentrará na função jurídica das serventias extrajudiciais, avaliando o papel normativo e interpretativo dos registradores, inclusive na qualificação de títulos que envolvam operações fiduciárias complexas e sucessivas. Também será analisada a capacidade tecnológica, com destaque para o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) e o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), cuja interoperabilidade, integridade e padronização são essenciais para a segurança, transparência e inteligibilidade das alienações fiduciárias em série.

Na sequência, examinar-se-á o desempenho operacional das serventias, considerando sua estrutura, recursos humanos, prazos médios e atuação institucional, à luz de indicadores oficiais, como o relatório *Doing Business* Subnacional Brasil, buscando verificar em que medida a realidade da prestação registral acompanha a complexidade do novo regime de garantias.

A dissertação encerrar-se-á com o item 6, que apresentará as conclusões da pesquisa, ressaltando as potencialidades e os limites das inovações legislativas, sugerindo caminhos para o aperfeiçoamento da prática registral e propondo medidas normativas, institucionais e tecnológicas que permitam a expansão do crédito imobiliário sem comprometer a segurança jurídica e a estabilidade do sistema.

Trata-se, portanto, de estudo que não se restringe à análise técnica da alienação fiduciária ou da atividade registral, mas que se propõe a contribuir com ponderações sobre a interdisciplinaridade entre Economia e Direito, sob a perspectiva registral, bem como com reflexões práticas acerca dos mecanismos legais de crédito imobiliário no ordenamento jurídico pátrio. Ao conjugar fundamentos dogmáticos, elementos econômicos e aspectos institucionais, o trabalho pretende oferecer subsídios relevantes para o debate acadêmico sobre o aperfeiçoamento dos serviços registrais prestados no Brasil, enfatizando o papel do Registro de Imóveis na sistematização das alienações fiduciárias em série.

Nesse sentido, a pesquisa se insere na Linha de Pesquisa 1 – Estruturas do Direito Empresarial do PPGD da UNINOVE, na medida em que toma a ordem econômica como moldura teórica para o estudo das garantias imobiliárias, examina a regulação econômica e setorial do crédito e do sistema registral e analisa seus reflexos sobre livre iniciativa, função social da propriedade e distribuição eficiente de riscos no mercado. A investigação sobre o Marco Legal das Garantias e o papel do Registro de Imóveis insere-se, assim, no debate mais amplo sobre o exercício do poder econômico no mercado financeiro e imobiliário, sobre os mecanismos jurídicos de sua contenção e sobre a construção de um ambiente concorrencial

mais harmônico e com mais transparência informacional, em sintonia com os objetivos da Linha de Pesquisa.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS

2.1. Contexto histórico do direito de propriedade e a sua função social

No passado, a propriedade era comunitária, voltada ao uso coletivo da terra e restrita a bens pessoais¹. Jean-Philippe Lévy descreve a concepção primitiva e antiga da propriedade como profundamente ligada ao sagrado. De acordo com o autor francês, para os povos ancestrais, a terra era venerada como entidade materna sagrada, fonte de vida e abrigo dos mortos, simbolizando um vínculo místico entre os vivos, os ancestrais e as divindades. Esse vínculo territorial não se fundamentava na posse individual, mas no pertencimento ao grupo. A terra era considerada um bem coletivo, explorado comunitariamente, com direitos transmitidos espiritualmente pelos antepassados aos descendentes, e a alternância no uso das terras visava ao benefício da coletividade, evidenciando a inexistência de uma propriedade privada como a concebemos hoje².

Com a valorização comercial dos bens e o advento do individualismo, a propriedade privada se fortaleceu, tornando-se base do sistema capitalista e da ordem social moderna, mas também objeto de críticas por ser vista como causa da desigualdade social. Diversas teorias buscaram fundamentar juridicamente o direito de propriedade: desde concepções religiosas (vontade divina), consensuais (assentimento universal), liberais (liberdade individual), até econômicas (trabalho), legais (criação estatal), sociais (função social) e socialistas (oposição à propriedade privada)³.

Nas revoluções socialistas, o direito de propriedade sofreu ataques diretos e profundos. Em contextos menos radicais, sua relativização ocorreu por meio da introdução do conceito de função social da propriedade, que foi consagrado juridicamente, pela primeira vez, na Constituição de Weimar⁴.

No Direito Romano, a propriedade era tida como absoluta e com viés individual, o que mudou na Idade Média com o sistema feudal, em que o domínio era dividido entre senhores e vassalos. Isso porque, na Idade Média, a concepção unificada de propriedade estabelecida por

¹ BUYS DE BARROS, A. B. **Instituições de economia política**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Kofino, 1957. vol. 2, pp. 88-90.

² LÉVY, Jean-Philippe. **Histoire de la propriété**. Paris: Presses Universitaires de France, n.36, 1972, pp. 8-9.

³ MARRARA, Thiago; FERRAZ, Luciano. **Direito administrativo dos bens e restrições estatais à propriedade**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coord. Maria Sylvia Zanella Di Pietro. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, Revista dos Tribunais, 2022. (Tratado de Direito Administrativo, v. 3). Proview. p. RB-4.1

⁴ TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. **Uma década de aplicação da função social do contrato: análise da doutrina e da jurisprudência brasileiras**. Revista dos Tribunais, São Paulo, v. 103, n. 940, p. 49-85, fev. 2014.

Justiniano foi fragmentada com o predomínio da enfiteuse, sistema em que coexistiam dois domínios: o útil, atribuído ao servo da gleba que cultivava a terra, e o direto, pertencente ao senhor feudal⁵.

A Revolução Francesa foi um marco decisivo, no qual ocorreu a ruptura dos antigos dogmas sociais, momento em que a nobreza e o clero abdicaram de seus privilégios, extinguindo-se a servidão e a autoridade senhorial e a propriedade foi consagrada como direito natural e inviolável, mas também admitindo sua limitação por necessidade pública⁶. O Código Civil francês de 1804 (Código Napoleão) consolidou essa visão de propriedade individualista e de natureza absoluta⁷. No entanto, a partir do século XIX, essa concepção começou a se transformar, com a ampliação do conceito para incluir bens imateriais (como marcas e patentes) e a introdução da função social da propriedade, como destacado nas conferências de Duguit em Buenos Aires, na Argentina⁸.

Conclui-se que o direito de propriedade, embora mantenha raízes liberais, passou a ser condicionado por limites legais e sociais, refletindo a tensão entre o interesse individual e o interesse coletivo. A propriedade deixou de ser um direito puramente subjetivo e absoluto para incorporar finalidades sociais e atender às exigências da justiça e da solidariedade social⁹.

No Brasil, o percurso histórico do direito de propriedade é bem delineado por Carlos Alberto Dabus Maluf¹⁰. Já na vigência da Constituição Imperial de 1824, o ordenamento jurídico brasileiro assegurava proteção ao direito de propriedade. Com a Proclamação da República, a Carta de 1891 reafirmou tal garantia. A Constituição de 1934 introduziu um marco

⁵ CARVALHO, Maria Serina Areias de. **Propriedade fiduciária: bens móveis e imóveis**. 2009. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009, p. 29. doi:10.11606/D.2.2009.tde-16112011-162843. Acesso em: 18 jul. 2025.

⁶ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 37. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003, p.81, v.3.

⁷ LÉVY, Jean-Philippe; CASTALDO, André. **Histoire du droit civil**. 2. éd. Paris: Dalloz, 2010, pp. 470-474.

⁸ O francês Léon Duguit formulou, em 1911, durante conferências em Buenos Aires, a expressão definitiva da doutrina da função social da propriedade. Suas palestras representaram um marco na consolidação desse novo paradigma no plano teórico e no direito positivo. No entanto, a incorporação dessa concepção ao ordenamento jurídico argentino ocorreu de forma indireta e temporária. Além das conferências de Duguit, o único momento de adoção relevante da função social da propriedade na Argentina foi com a Constituição Peronista de 1949. Este período, analisado até a revogação da referida constituição em 1956, evidencia que, embora as ideias tenham sido introduzidas precocemente no país, sua consolidação foi tardia e menos duradoura em comparação a outras nações. A pesquisa sobre o tema na Argentina tem sido limitada, em grande parte, devido à dificuldade de dissociar o estudo histórico da função social da propriedade do contexto político e ideológico do peronismo. Veja-se: MIROW, M. C. Léon Duguit and the social function of property in Argentina. In: BABIE, Paul; VIVEN-WILKSCH, Jessica (eds.). **Léon Duguit and the social obligation norm of property: a translation and global exploration**. Singapore: Springer, 2019. p. 267-285

⁹ MARRARA, Thiago; FERRAZ, Luciano. **Direito administrativo dos bens e restrições estatais à propriedade**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coord. Maria Sylvia Zanella Di Pietro. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, Revista dos Tribunais, 2022. (Tratado de Direito Administrativo, v. 3). Proview. p. RB-4.1

¹⁰ MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**. 2.ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005, p.88-95.

importante ao enfatizar a função social da propriedade, o que motivou, por exemplo, a edição do Decreto nº 25/1937, voltado à tutela do patrimônio histórico e artístico nacional.

No período do Estado Novo, a Constituição de 1937 manteve a proteção à propriedade. A redemocratização, com a promulgação da Constituição de 1946, reafirmou essa proteção, autorizando desapropriações em hipóteses específicas. Em 1967, consolidou-se a função social da propriedade como princípio da ordem econômica e social — diretriz que também foi preservada pela Emenda Constitucional de 1969. Finalmente, a Constituição de 1988 consagrou, de modo explícito, que a propriedade deve atender à sua função social, estabelecendo esse princípio como elemento estruturante da ordem constitucional vigente.

Nesse contexto, Paulo Dias de Moura Ribeiro chama atenção para a necessidade de delimitação do conteúdo da função social da propriedade e, a partir das lições de Maria Celina Bravo e Mário Jorge Uchoa Souza, afirma que a função social constitui elemento essencial da estrutura do direito de propriedade. Nesse sentido, a propriedade moderna não se limitaria aos atributos clássicos — uso, gozo, disposição e reivindicação — mas incorporaria também a função social como requisito para a sua legitimação jurídica e conformidade com os preceitos constitucionais¹¹.

Há outras abordagens de doutrinadores quanto à função social da propriedade. Manoel Gonçalves Ferreira Filho, por exemplo, destaca que o sentido constitucional da propriedade é distinto do civilista, na medida em que possui maior amplitude e natureza de direito fundamental¹². A seu turno, José Afonso da Silva explica que as limitações ao direito de propriedade decorrem da função social, verdadeiro “princípio ordenador da propriedade privada”, que altera seu regime jurídico, restringindo sua natureza absoluta e introduzindo interesses coletivos, muitas vezes divergentes dos do proprietário¹³.

Na visão de Eros Roberto Grau, a função social não só impõe limitações, obrigações de não fazer, mas também condutas positivas, de modo que a propriedade também seja exercida em benefício social. As disposições constitucionais acerca da política urbana (artigo 182, § 2º) e da reforma agrária (artigo 184) são apontadas pelo autor como expressões claras desse princípio¹⁴.

¹¹ RIBEIRO, Paulo Dias de Moura. A função social da propriedade. **Revista Brasileira de Direito Comparado**, n. 38, 2011, p. 127. Disponível em: [http://www.idclb.com.br/httpdocs/revistas/38/revista38%20\(9\).pdf](http://www.idclb.com.br/httpdocs/revistas/38/revista38%20(9).pdf). Acesso em: 24 maio 2025.

¹² FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de direito constitucional**. 30 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003, p.304.

¹³ SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 19.ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2001, p. 282 e pp. 284-286.

¹⁴ GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988**. 12.ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2007, pp. 245-247.

A concepção contemporânea do direito de propriedade transcende a tradicional visão absolutista herdada do direito romano, fundada na exclusividade e na perpetuidade do domínio. Antes da Constituição de 1988, a função social era vista como uma limitação imposta ao direito de propriedade. Com a nova ordem constitucional, essa função passou a ser elemento essencial da própria propriedade, incorporando-se ao seu conceito. Hoje, a propriedade deve atender não apenas aos interesses individuais do proprietário, mas também ao bem comum, sendo orientada por princípios de justiça social e equilíbrio das desigualdades. O exercício pleno do direito de propriedade exige, portanto, o cumprimento de sua função social, o uso responsável dos recursos naturais e o respeito à dignidade da pessoa humana¹⁵.

Essa releitura constitucional impõe uma ruptura com a lógica da propriedade estéril e improdutiva, reforçando o dever de adequação da titularidade dominial ao interesse coletivo e à ordem econômica e social. Nessa linha, o ordenamento jurídico brasileiro contempla uma série de mecanismos de limitação ao exercício do direito de propriedade, em consonância com a finalidade pública que lhe foi atribuída¹⁶. Entre esses instrumentos, destaca-se a figura da propriedade fiduciária de bens imóveis, prevista na Lei nº 9.514/1997, cuja função precípua consiste em assegurar o cumprimento de obrigações mediante a constituição de um direito real resolúvel, com efeitos limitados no tempo e vinculados à extinção da dívida garantida.

Ao se traçar um panorama histórico da propriedade e, em particular, da propriedade fiduciária, é praticamente inevitável recuar ao direito romano. A técnica contemporânea da alienação fiduciária em garantia não surge do nada: ela se apoia numa longa tradição em que formas rígidas de transmissão de bens foram progressivamente suavizadas por pactos de confiança, destinados a ajustar o resultado jurídico às finalidades econômicas das partes¹⁷. Nesse sentido, a *fiducia* romana pode ser vista como fonte remota da atual propriedade fiduciária, pois já ali se esboça a cisão entre titularidade formal e interesse econômico sobre a coisa¹⁸.

O ponto de partida é o conceito romano de *fides*. Em sua acepção mais antiga, *fides* significava a adesão à palavra empenhada, a exigência de manter promessas, acordos e

¹⁵ PEGHINI, Aline Aparecida Santos Costa; MEYER-PFLUG, Samantha Ribeiro. A função social da propriedade: uma análise do Relatório Nosso Futuro Comum e a influência na Constituição Federal de 1988. **Revista de Direito do Trabalho**, v. 189, 2018, pp. 423-424.

¹⁶ CARVALHO, Maria Serina Areias de. **Propriedade fiduciária: bens móveis e imóveis**. 2009. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009, p. 34. doi:10.11606/D.2.2009.tde-16112011-162843. Acesso em: 18 jul. 2025.

¹⁷ MARRA, P., **Fiduciaie Causa**, Milano, CEDAM, 2018, p. 136.

¹⁸ PINHEIRO, Fábio José de Almeida Gomes. **Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: natureza e regime jurídicos**. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022, p. 33. doi:10.11606/D.2.2022.tde-07102022-115256. Acesso em: 2025-12-12.

juramentos, mesmo quando obtidos em circunstâncias pouco ideais¹⁹. Autores como Cícero insistem que a justiça se funda na boa-fé, entendida como verdade e confiabilidade no cumprimento do que foi prometido²⁰. A partir desse núcleo ético-social, a *fides* evolui para a *bona fides* como categoria jurídica, isto é, um padrão objetivo de lealdade e correção de conduta, utilizado pelos juristas romanos para avaliar o comportamento das partes e para equilibrar as relações obrigacionais²¹. Essa centralidade da confiança é o solo em que floresce a *fiducia* enquanto técnica de circulação de bens.

A *fiducia* romana consistia, em linhas gerais, na combinação de um ato formal de transferência de propriedade (*mancipatio* ou *in iure cessio*) com um acordo paralelo, o *pactum fiduciae*, pelo qual o adquirente se comprometia a dar determinada destinação ao bem ou a retransmiti-lo ao fiduciante ao final do negócio²². Na *fiducia cum amico*, a transmissão visava, por exemplo, à proteção do bem ou certos efeitos familiares²³; na *fiducia cum creditore*, o bem era transferido ao credor como garantia da dívida, com obrigação de devolução após o pagamento e possibilidade de venda em caso de inadimplemento²⁴. Fontes literárias e documentos da prática (como a chamada *Formula Baetica* e tabuletas de Pompéia e Herculano) mostram escravos e imóveis formalmente alienados *fiduciae causa*, para assegurar créditos²⁵.

Para garantir a observância dessa confiança, desenvolveu-se a *actio fiduciae*, ação de boa-fé que permitia ao fiduciante exigir a restituição da coisa e sancionar a violação do pacto, com consequências inclusive de infâmia para o fiduciário condenado²⁶. A *fiducia*, portanto, parte de uma transferência plena de propriedade, mas com conteúdo obrigacional que limita o exercício desse domínio em favor de quem confiou o bem. Vê-se, assim, que a alienação fiduciária em garantia contemporânea retoma, em moldes dogmáticos mais refinados, a mesma lógica fundamental já experimentada pelos romanos: dissociar a titularidade formal do bem da

¹⁹ SCHULZ, F., *Prinzipien des römischen Rechts*, trad. in. de Marguerite Wolf, **Principles of Roman Law**, Oxford, Oxford University, 1936, p. 223.

²⁰ CICERO, Marcus Tullius. **De officiis**. English translation by Walter Miller. London; New York: Heinemann; Macmillan, 1913. p. 340.

²¹ LIMA REIS, M., **O pacto comissório do Direito Romano**, Tese (Dissertação de Mestrado) – Faculdade de Direito da USP., São Paulo, 2014, p. 14.

²² MOREIRA ALVES, José Carlos. **Direito Romano**, vol. II, 5ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1995, p. 143.

²³ SCHULZ, F., *Prinzipien des römischen Rechts*, trad. in. de Marguerite Wolf, **Principles of Roman Law**, Oxford, Oxford University, 1936, 387.

²⁴ PINHEIRO, Fábio José de Almeida Gomes. **Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: natureza e regime jurídicos**. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022. p. 25. doi:10.11606/D.2.2022.tde-07102022-115256. Acesso em: 2025-12-12.

²⁵ PINHEIRO, Fábio José de Almeida Gomes. **Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: natureza e regime jurídicos**. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022. p. 18. doi:10.11606/D.2.2022.tde-07102022-115256. Acesso em: 2025-12-12.

²⁶ MOREIRA ALVES, José Carlos. **Direito Romano**, vol. II, 5ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1995, p. 143.

titularidade econômica, instrumentalizando a confiança (*fides/bona fides*) como técnica de organização da propriedade.

Como bem observa José Carlos Moreira Alves, a propriedade fiduciária configura-se como uma nova forma de propriedade, criada com o escopo específico de garantir obrigações, o que implica uma limitação estrutural ao exercício pleno do domínio, subordinando-o à finalidade de garantia e ao adimplemento da dívida assumida²⁷.

Dessa maneira, o estudo da propriedade fiduciária sob a perspectiva do direito de propriedade permite evidenciar como a função social se projeta também sobre as garantias reais, revelando um modelo de propriedade funcionalizada, instrumental e vinculada a objetivos de utilidade econômica e circulação de riquezas. O instituto estudado consubstancia o compromisso com a propriedade produtiva, inserida em um contexto de responsabilidade social e contratual, em harmonia com os princípios constitucionais que regem a ordem econômica.

No presente trabalho, será conferido especial enfoque à alienação fiduciária de bens imóveis, considerada uma expressão paradigmática da propriedade dos novos tempos. Essa modalidade de garantia real representa uma das principais inovações do direito privado contemporâneo, na medida em que alia eficiência econômica, segurança jurídica²⁸ e desjudicialização dos procedimentos de execução²⁹.

2.2. Linha do tempo do instituto no Brasil e atual importância econômica

A alienação fiduciária de bens imóveis é a principal modalidade de garantia utilizada no crédito imobiliário brasileiro, presente em cerca de 98,20% das operações de financiamento imobiliário realizadas por instituições financeiras no país³⁰. O instituto foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei nº 4.728/1965, inicialmente com objetivo restrito ao mercado de capitais. Seu surgimento atendeu à necessidade premente de uma garantia mais

²⁷ ALVES, José Carlos Moreira. **Da alienação fiduciária em garantia**. 2.ed. rev., atual. e aum. Rio de Janeiro: Forense, 1979, p.113.

²⁸ O conceito de segurança jurídica será analisado de forma aprofundada em tópico próprio (4.4). Por ora, adota-se apenas um conceito introdutório: trata-se de um princípio estruturante da ordem constitucional, destinado a assegurar estabilidade, previsibilidade e confiabilidade nas relações jurídicas.

²⁹ O fenômeno da desjudicialização também será examinado em seção específica deste trabalho (2.3). Em síntese preliminar, o termo refere-se ao movimento de transferência de determinados atos e procedimentos tradicionalmente concentrados no Poder Judiciário para outras esferas institucionais, especialmente para órgãos extrajudiciais dotados de fé pública, como notários e registradores. Essa tendência decorre da necessidade de racionalizar a prestação jurisdicional, reduzir custos e ampliar a eficiência na solução de conflitos e na prática de atos jurídicos.

³⁰ Dados do ano de 2020, fornecidos pelo Banco Central do Brasil no PARECER 547/2021–DENOR/COCIP, de 03/03/2021, que instruiu a manifestação do BACEN como *amicus curiae* nos autos do Recurso Extraordinário (RE) 860.631/SP.

robusta e eficaz em comparação ao penhor e à reserva de domínio. Conforme explica Melhim Namem Chalhub (2017, p. 176)³¹, a propriedade fiduciária ofereceu segurança jurídica essencial para operações financeiras, permitindo aos credores maior facilidade na recuperação de créditos.

Posteriormente, o Decreto-Lei nº 911/1969 trouxe mudanças substanciais, especialmente no sentido de criar procedimentos extrajudiciais mais ágeis para a retomada dos bens fiduciados. Este decreto inovador permitiu que os credores recuperassem rapidamente bens dados em garantia, reduzindo custos e agilizando operações financeiras, um passo fundamental para o desenvolvimento econômico nacional.

A grande mudança, contudo, veio com o Código Civil de 2002, que incorporou a alienação fiduciária em sua redação, nos artigos 1.361 a 1.368-B. Essa inclusão ampliou significativamente sua aplicabilidade, permitindo que pessoas físicas e jurídicas utilizassem esta modalidade de garantia em operações diversas, rompendo assim com a limitação exclusiva ao mercado de capitais. Esse avanço legislativo marcou uma transformação radical e proporcionou uma verdadeira revolução no crédito pessoal e empresarial brasileiro³².

Outra importante inovação ocorreu com a Lei nº 10.931/2004, que além de revogar artigos anteriores, introduziu a alienação fiduciária de bens fungíveis e cessão fiduciária de direitos, inclusive sobre títulos de crédito. Essa legislação ampliou a flexibilidade operacional do mercado financeiro, possibilitando transações mais complexas e estruturadas, fortalecendo ainda mais sua relevância econômica.

A importância econômica da alienação fiduciária reside, sobretudo, na redução dos riscos associados às operações de crédito. Essa segurança jurídica e patrimonial permite que instituições financeiras ofereçam crédito a taxas de juros mais baixas, beneficiando diretamente consumidores e empresas, além de impulsionar o desenvolvimento econômico nacional. Ademais, a execução extrajudicial dessa garantia reduz significativamente os custos operacionais e judiciais, agilizando processos e beneficiando toda a cadeia econômica³³.

Com a promulgação da Lei nº 14.711/2023, conhecida como Marco Legal das Garantias, houve uma ampliação das competências dos cartórios de Registro de Títulos e Documentos para realizar execuções extrajudiciais, consolidando a eficiência do sistema e

³¹ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 5ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 176.

³² CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 5ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 176.

³³ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **As novas oportunidades para o advogado, decorrentes do crescimento imobiliário**. Revista do advogado, São Paulo. n. 90. p. 120-127. Mar. 2007. p. 121.

fortalecendo ainda mais sua posição como principal garantia real no mercado de crédito brasileiro. Essa modernização visa a desjudicializar e agilizar ainda mais os procedimentos, tornando-os menos burocráticos e mais eficientes economicamente.

2.3. A desjudicialização e o sistema de justiça multiportas

A Constituição Federal de 1988 ampliou de forma significativa a proteção dos direitos e garantias individuais, atribuindo ao Poder Judiciário papel central na concretização e na tutela dos preceitos constitucionais. A efetividade dessa proteção — prevista no artigo 5º, XXXV — exige não apenas o acesso formal ao Judiciário, mas o acesso pleno à jurisdição, entendido como a prestação de tutela eficiente, adequada e justa³⁴.

Nesse panorama, a garantia da razoável duração do processo e dos instrumentos que assegurem maior celeridade passou a integrar o rol de direitos fundamentais, conforme disposição do artigo 5º, LXXVIII, introduzido pela Emenda Constitucional n.º 45/2004. A inserção dessa norma resulta do esforço de reorganização e aprimoramento do sistema de justiça brasileiro.

A referida emenda, originalmente apresentada em 26 de março de 1992 e relatada pelo então deputado e jurista Hélio Bicudo, baseou-se no chamado “diagnóstico da justiça”, elaborado pelo Supremo Tribunal Federal em 1975, que já apontava a necessidade de modernizar a estrutura e o funcionamento do Judiciário³⁵.

A Emenda Constitucional n.º 45 instituiu, no âmbito do Judiciário, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), concebido como órgão de supervisão administrativa e disciplinar da

³⁴ OLIVEIRA, Carlos Alberto Álvaro de. O formalismo-valorativo no confronto com o formalismo excessivo. **Revista de Processo** n. 137. São Paulo: RT, jul. 2006, p. 15.

³⁵ (...) O DIAGNÓSTICO DA JUSTIÇA

Afinal, o Supremo Tribunal ofereceu, em junho de 1975, um alentado relatório ao Presidente da República, que qualificou de "diagnóstico". Contudo, de um diagnóstico, o que se esperaria é que tivesse tornado o mal transparente, de modo a que pudesse ser atacado em profundidade, e nas causas: o diagnóstico se opõe à consideração superficial, que atende apenas aos sintomas. O "diagnóstico" assinalou o óbvio: a Justiça brasileira é cara, morosa e eivada de senões que são obstáculos a que os jurisdicionados recebam a prestação que um Estado democrático lhe deve. Tais falhas vieram bem acentuadas em alguns setores; e de maneira mais discreta em outros. Por um desses absurdos inerentes a todo processo revolucionário, o Judiciário foi o único dos poderes do Estado que manteve uma estrutura praticamente inalterada: enquanto o Legislativo e o Executivo foram modificados - e, diga-se de passagem, nem sempre de maneira feliz - o Judiciário foi esquecido. (...)

UMA NOVA JUSTIÇA

Uma conclusão, portanto, se impõe, diante do pouco que se fez a nível da elaboração constitucional dos anos 86/88. A Justiça, em seus vários setores precisa modernizar-se, com a consciência de que os juízes fazem parte da comunidade e que somente enquanto partícipes dessa mesma comunidade podem distribuir Justiça. Não apenas no campo da criminalidade, mas em todos os outros, relativos aos direitos civis, trabalhistas, comerciais e tributários.

magistratura, além de outras atribuições previstas no artigo 103-B da Constituição Federal de 1988 — dispositivo que mais tarde recebeu ajustes pelas ECs 61/2009 e 103/2019.

Desde então, o CNJ exerce o controle da gestão administrativa e financeira do Poder Judiciário, bem como a fiscalização do cumprimento dos deveres funcionais dos magistrados. Entre suas funções de maior relevância, destaca-se a produção de diagnósticos sobre o desempenho das unidades judiciárias brasileiras, especialmente por meio dos relatórios anuais da iniciativa Justiça em Números, que compila estatísticas detalhadas do sistema.

De acordo com esse levantamento, ao final do ano de 2021, o Judiciário brasileiro acumulava um estoque de aproximadamente 77,3 milhões de processos em tramitação, revelando a magnitude da carga processual enfrentada pelos tribunais³⁶.

O relatório também registra que, em 2021, a demanda judicial cresceu, com 2,6 milhões de novos casos a mais em comparação a 2020. Ao todo, ingressaram 27,7 milhões de processos no Judiciário naquele ano. Paralelamente, aumentou-se igualmente a produtividade: houve acréscimo de 2,7 milhões no número de processos baixados (10,4%) e de 2,7 milhões no total de casos julgados (11,3%).

No ano seguinte, contudo, o estoque processual voltou a crescer. Segundo o Justiça em Números 2023, o Judiciário encerrou 2022 com um acervo de 81 milhões de processos pendentes, sendo que mais da metade (52,3%) se encontra na fase de execução. Dentro desse grupo, as execuções fiscais predominam, correspondendo a 64% do total³⁷.

O expressivo volume de demandas repercute diretamente na duração dos processos, podendo estender a fase de execução por cerca de oito anos³⁸. Esse cenário evidencia que um dos maiores entraves do sistema judicial brasileiro reside justamente no acúmulo de ações

³⁶ O Poder Judiciário finalizou o ano de 2021 com 77,3 milhões de processos em tramitação, aguardando alguma solução definitiva. Desses, 15,3 milhões, ou seja, 19,8%, estavam suspensos, sobrestados ou em arquivo provisório, aguardando alguma situação jurídica futura. Dessa forma, desconsiderados tais processos, tem-se que, em andamento, ao final do ano de 2021, existiam 62 milhões de ações judiciais. Disponível em <https://www.cnj.jus.br/pesquisas-judiciarias/justica-em-numeros/>. Acesso em 10 out. 2025.

³⁷ “Esses são os principais responsáveis pela alta taxa de congestionamento do Poder Judiciário, representando aproximadamente 34% do total de casos pendentes e congestionamento de 88% em 2022. Há de se destacar, no entanto, que há casos em que o Judiciário esgotou os meios previstos em lei e ainda assim não houve localização de patrimônio capaz de satisfazer o crédito, permanecendo o processo pendente. Ademais, as dívidas chegam ao judiciário após esgotados os meios de cobrança administrativos, por isso a difícil recuperação. Nesse contexto, a análise das taxas de congestionamento líquidas e brutas são bastante relevantes, pois nessa fase o processo permanece pendente, com status de suspensão, deixando de impactar na taxa de congestionamento líquida (sem suspensos ou sobrestados ou em arquivo provisório).” Disponível em <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2024/02/justica-em-numeros-2023-16022024.pdf>. Acesso em 10 out. 2025.

³⁸ Em geral, o tempo médio do acervo (processos pendentes) é maior que o tempo da baixa. As maiores faixas de duração estão concentradas no tempo do processo pendente, em específico na fase de execução da Justiça Federal (7 anos e 8 meses) e da Justiça Estadual (5 anos e 6 meses).” Justiça em números 2023, p. 210. Disponível em: [//www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2024/02/justica-em-numeros-2023-16022024.pdf](https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2024/02/justica-em-numeros-2023-16022024.pdf). Acesso em 10 out. 2025

executivas, cuja quantidade consome considerável parcela da força de trabalho dos tribunais e compromete, de modo geral, a celeridade e a eficiência da atividade jurisdicional.

A preocupação com a efetividade da justiça, que exige não apenas a solução dos conflitos, mas que esta ocorra com celeridade e eficiência, impulsiona a busca por alternativas ao modelo exclusivamente judicial de resolução de disputas. O simples aumento da estrutura do Poder Judiciário — com novas varas, cargos ou tribunais — mostra-se insuficiente para enfrentar o volume crescente de demandas; é indispensável a adoção de mecanismos que evitem a judicialização de situações que podem ser resolvidas por vias administrativas ou extrajudiciais.

A elevada taxa de litigiosidade, especialmente nas ações de execução, compromete o funcionamento dos tribunais e alonga o tempo de tramitação dos processos. Como observa Ada Pellegrini Grinover³⁹, fatores como morosidade, custo elevado, burocracia procedimental, insuficiência de informação ao jurisdicionado e deficiências na assistência jurídica produzem obstáculos reais ao acesso à justiça, alimentando frustrações sociais e incentivando soluções inadequadas ou até violentas para os conflitos.

Nessa linha, Cassio Scarpinella Bueno afirma que o acesso à jurisdição não impede — e até estimula — a utilização de outros mecanismos de resolução de controvérsias⁴⁰. O Estado não deve monopolizar a solução de todos os conflitos, mas reservar o Judiciário aos casos que demandem intervenção jurisdicional efetiva, deixando aos meios alternativos questões administrativas ou consensuais.

O problema também possui dimensão econômica. Investidores consideram fatores como litigiosidade, tempo de duração dos processos e previsibilidade das decisões ao avaliar a segurança de um ambiente institucional. Como aponta Erik Navarro Wolkart, a busca simultânea por celeridade, amplitude do contraditório, fundamentação exaustiva, múltiplos recursos e amplo acesso às cortes superiores pode gerar efeito contraproducente: um sistema sobrecarregado, lento e incapaz de entregar bem-estar social⁴¹.

Embora o Poder Judiciário tenha historicamente assumido a função central na solução dos conflitos⁴², a incapacidade do modelo tradicional de lidar, com eficiência e tempestividade,

³⁹ GRINOVER, Ada Pellegrini. Os fundamentos da justiça conciliativa. **Revista de Arbitragem e Mediação**. São Paulo: RT, v. 14, jul. 2007. p. 16.

⁴⁰ BUENO, Cassio Scarpinella. **Manual de direito processual civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 49

⁴¹ WOLKART, Erik Navarro. **Análise Econômica do Processo Civil – como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça**. 2 ed. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil. 2020. p. 141.

⁴² ZANETI Jr., Hermes. **Justiça Multiportas**. Mediação, conciliação, arbitragem e outros meio de solução adequada de conflitos. Coleção Grandes Temas do novo CPC. 2017. pp. 2-4.

com o volume crescente de disputas abriu espaço para a reflexão sobre mecanismos alternativos de resolução⁴³.

Segundo Diógenes Hassan Ribeiro, a desjudicialização foi inicialmente entendida como a criação de mecanismos legais capazes de solucionar questões sociais sem a necessidade de recorrer ao Judiciário. Hoje, porém, o conceito deve ser compreendido de forma mais ampla: trata-se da possibilidade de resolver conflitos sem a intervenção obrigatória do juiz estatal, desde que a solução ofereça satisfação efetiva às partes. Para o autor, a desjudicialização decorre da insuficiência do modelo jurisdicional tradicional, não por ausência de prestação judicial, mas porque a decisão imposta pelo Estado muitas vezes não é eficaz para atender às reais necessidades dos envolvidos. Soma-se a isso a rapidez das transformações sociais, que evidencia ainda mais os limites do Judiciário e reforça a necessidade de meios alternativos de solução de controvérsias⁴⁴.

Contudo, a desjudicialização não deve ser vista apenas como uma resposta à insuficiência da tutela jurisdicional diante da elevada litigiosidade e da sobrecarga dos tribunais — pontos já analisados no capítulo anterior. Trata-se também de uma redefinição do próprio conceito de acesso à justiça, que deixa de ser entendido como mera possibilidade formal de recorrer ao Poder Judiciário e passa a abranger a obtenção rápida, adequada e efetiva da tutela dos direitos. Assim, soluções extrajudiciais e outros meios alternativos não funcionam apenas como substitutivos, mas como vias legítimas e complementares para a pacificação social.

Nessa perspectiva crítica ao modelo tradicional de concentração das controvérsias no juiz estatal, Frank Sander⁴⁵, em 1976, formulou a ideia do sistema de “Justiça Multiportas” ou “Multi-Door Courthouse”⁴⁶. Utilizando a metáfora das “portas”, o autor defendeu que o acesso à justiça não deveria limitar-se ao Judiciário, mas distribuir-se entre diferentes mecanismos —

⁴³ BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo**: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo. 2 ed. Saraiva. 2010. São Paulo, p. 287

⁴⁴ RIBEIRO, Diógenes Hassan. Judicialização e desjudicialização: entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do Judiciário. **Revista de Informação Legislativa**. Ano 50, n. 199, jul.- set., 2013, pp. 30-32.

⁴⁵ Frank Ernest Arnold Sander foi professor da Faculdade de Direito de Harvard.

⁴⁶ O chamado sistema de múltiplas portas foi proposto por Frank Ernest Sander, professor da Faculdade de Direito de Harvard, durante a Pound Conference, realizada em Minnesota em abril de 1976 — evento inspirado nas ideias de Roscoe Pound sobre reformas na administração da justiça. A premissa central desse modelo é ampliar as opções disponíveis às partes envolvidas em um conflito, oferecendo diversos métodos alternativos para a solução de disputas, de modo que não fiquem restritas ao processo judicial tradicional. Um elemento essencial do sistema é a etapa inicial de triagem, na qual um profissional qualificado analisa as características do litígio e orienta as partes a escolherem o procedimento mais adequado — ou a combinação de procedimentos — para a resolução do caso. Seguindo essa lógica, o sistema prevê centros de atendimento capazes de reunir, em um único espaço, diferentes mecanismos de solução de conflitos. Cada “porta” corresponde a um método específico, como mediação, arbitragem ou a própria via judicial, permitindo que os envolvidos optem por alternativas mais rápidas e eficientes do que o trâmite contraditório convencional.

cada qual mais apropriado ao tipo de conflito —, permitindo soluções mais céleres, eficazes e adequadas às necessidades das partes.

O sistema jurídico brasileiro, especialmente após o CPC/2015, incorporou de forma expressiva a lógica da justiça multiportas, reafirmando que o acesso à justiça não se limita à via judicial tradicional, mas inclui mecanismos alternativos adequados à natureza do conflito. O artigo 3º do CPC estabelece a abertura do sistema às soluções consensuais, reforçando a arbitragem, a mediação, a conciliação e outros métodos cooperativos de resolução de disputas, todos estimulados pelos operadores do direito.

O crescimento dos litígios e o congestionamento dos tribunais impulsionaram a valorização dos meios alternativos e extrajudiciais de solução de conflitos, como forma de aliviar a sobrecarga judicial e melhorar a prestação jurisdicional. Esses métodos — reunidos sob o conceito de Resolução Alternativa de Litígios (ADR – *Alternative Dispute Resolution*) — buscam resolver interesses conflitantes por vias não adversariais, oferecendo soluções mais rápidas, econômicas e ajustadas às necessidades das partes. A adoção desses mecanismos envolve não apenas o Judiciário, mas toda a sociedade, que deve colaborar para a construção de instrumentos compatíveis com as transformações sociais e tecnológicas contemporâneas.

Nesse contexto, a Resolução nº 125/2010 do CNJ instituiu a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos, determinando que os tribunais ofereçam múltiplos mecanismos de resolução, capacitem profissionais e centralizem estruturas voltadas à pacificação social. A legislação processual reforça essa tendência ao reconhecer que a solução consensual é responsabilidade do Estado, que deve estimular condições materiais e procedimentais para que ela ocorra.

A arbitragem, regulamentada pela Lei nº 9.307/1996 e ampliada pela legislação posterior, constitui exemplo paradigmático da adoção de vias alternativas à jurisdição estatal. Como meio heterocompositivo dotado de força de coisa julgada, demonstra que a resolução de conflitos pode se dar legitimamente fora do Poder Judiciário, desde que observados os direitos disponíveis e a autonomia das partes.

Assim, o ordenamento jurídico brasileiro passou a admitir que o Estado não detém mais o monopólio absoluto sobre a resolução dos conflitos. A partir da Constituição de 1988 e das reformas legislativas subsequentes, consolidou-se um cenário de crescente

desjudicialização, no qual múltiplos canais são reconhecidos como aptos a solucionar controvérsias de maneira eficiente e adequada⁴⁷.

Dentro desse movimento mais amplo de desjudicialização e pluralização de mecanismos de resolução de disputas, insere-se a execução extrajudicial da alienação fiduciária de bens imóveis prevista na Lei nº 9.514/1997. Esse procedimento, realizado integralmente no âmbito do Registro de Imóveis, representa uma aplicação concreta da lógica multiportas: em vez de submeter a cobrança e a retomada do bem ao moroso processo judicial de execução, a legislação confere aos registradores — agentes dotados de fé pública e expertise técnica — a competência para conduzir o procedimento de forma célere, segura e eficiente.

Assim, a alienação fiduciária extrajudicial materializa a desjudicialização na seara patrimonial, ao deslocar para a via registral uma atividade que anteriormente dependia exclusivamente do Estado-juiz, garantindo ao mesmo tempo segurança jurídica, previsibilidade e proteção das partes envolvidas.

2.4. Definição, natureza jurídica, características e função social da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis

A alienação fiduciária de bens imóveis, regulada pela Lei nº 9.514/1997, é definida no artigo 22 como o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o objetivo de garantir uma obrigação, contrata a transferência da propriedade resolúvel de um bem imóvel ao credor, ou fiduciário. Essa definição legal, embora sintética, encapsula os elementos centrais do instituto, destacando sua essência: a constituição de uma propriedade temporária, condicionada à finalidade de garantia. A despeito de controvérsias doutrinárias sobre a utilidade de conceituações legais para institutos jurídicos⁴⁸, o dispositivo legal oferece um ponto de partida para compreender a dinâmica da alienação fiduciária, especialmente por enfatizar sua natureza resolúvel.

Pontes de Miranda distingue a transmissão fiduciária conforme o objeto: quando recai sobre um direito pessoal (especialmente crédito), configura-se a cessão fiduciária; quando recai sobre um direito real (propriedade ou direito real limitado), trata-se de transferência fiduciária

⁴⁷ ARCARO, Alexandre Augusto. **O fenômeno da desjudicialização na execução civil e o agente de execução: dos atos dos agentes de execução e a interconexão com os órgãos jurisdicionais**. Tese de Mestrado, Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP, 2020, p. 36.

⁴⁸ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial). pp. 98-108.

da propriedade. Em qualquer hipótese, a transmissão é fiduciária porque fica funcionalizada a um fim externo ao simples deslocamento patrimonial (como garantia ou cobrança), o que impõe, conforme o desenho do negócio, reversão automática (*ipso iure*) ou dever de “retrotransferência”. A disciplina é, em essência, a mesma para transmissões entre vivos e causa mortis, ressalvados os efeitos próprios da sucessão (como os decorrentes da *saisine*)⁴⁹.

No plano da cessão fiduciária, o autor diferencia a cessão para segurança e a cessão para cobrança. Na cessão de segurança, o crédito é transferido para garantir o adimplemento de dívida do cedente, em regra sem revogabilidade, e o cessionário pode cobrar o crédito quando exigível, satisfazendo-se até o montante devido e devolvendo eventual excedente ao cedente; se a estrutura for de condição resolutiva, o pagamento do débito garantido resolve a cessão e produz reversão *ipso iure*, e, se não, subsiste obrigação de retrotransferir⁵⁰. Já na cessão para cobrança, a cessão opera em conjunto com a outorga de poder de cobrar, de modo que, extinto ou revogado esse poder, a transferência perde seu suporte funcional e o cedente pode exigir restituição; além disso, o regime perante o devedor é influenciado pela abstração da cessão, de forma que a notificação tem papel sobretudo de eficácia perante ele, sem se confundir com requisito de existência ou validade do negócio⁵¹.

Adiante, na estrutura delineada pela legislação atual, o fiduciante, enquanto proprietário tabular do imóvel, transfere a propriedade ao fiduciário como garantia de uma obrigação, geralmente decorrente de um contrato de mútuo ou financiamento. Essa propriedade, no entanto, não é plena, mas resolúvel, pois sua manutenção está intrinsecamente vinculada ao cumprimento da obrigação garantida.

Caso o fiduciante adimpla a dívida, a propriedade plena reverte automaticamente ao seu patrimônio, extinguindo-se a titularidade do fiduciário. Por outro lado, em caso de inadimplemento, a propriedade consolida-se no patrimônio do fiduciário, observados os procedimentos legais previstos na Lei nº 9.514/1997, como a notificação extrajudicial e o leilão do imóvel. Essa dualidade de desfechos evidencia a transitoriedade do instituto, cuja existência está condicionada ao implemento ou não da condição pactuada.

⁴⁹ PONTES DE MIRANDA, F. C. **Tratado de Direito Privado – Parte especial – Direito das obrigações, relações jurídicas obrigacionais, transferência de créditos**, t. XXIII, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2012, pp. 364-365.

⁵⁰ PONTES DE MIRANDA, F. C. **Tratado de Direito Privado – Parte especial – Direito das obrigações, relações jurídicas obrigacionais, transferência de créditos**, t. XXIII, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2012, p. 366.

⁵¹ PONTES DE MIRANDA, F. C. **Tratado de Direito Privado – Parte especial – Direito das obrigações, relações jurídicas obrigacionais, transferência de créditos**, t. XXIII, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2012, pp. 366-367.

A propriedade fiduciária, portanto, caracteriza-se por sua provisoriedade, sendo um direito real de natureza temporária. Melhim Namem Chalhoub observa que a propriedade fiduciária é um domínio resolúvel, cuja revogação está prevista no próprio título de sua constituição, sendo condicionada ao adimplemento ou inadimplemento da obrigação garantida⁵². Essa característica distingue a alienação fiduciária de outros direitos reais, como a propriedade plena, que não possui tal limitação temporal.

Além disso, a alienação fiduciária é um negócio jurídico único, mas de natureza complexa, pois combina a transferência de propriedade com a função de garantia. A propriedade transferida ao fiduciário não tem como objetivo a posse perpétua ou exclusiva, mas sim a segurança do crédito, sendo limitada pela condição resolutiva. O fiduciário adquire o imóvel com a finalidade exclusiva de garantir o pagamento da dívida, mantendo-o sob um domínio resolúvel até o adimplemento total da dívida ou a consolidação. Essa estrutura permite ao instituto atender às demandas do mercado imobiliário, promovendo a circulação de riquezas sem comprometer a segurança jurídica das partes envolvidas.

Outro aspecto relevante é a distinção terminológica entre alienação fiduciária e propriedade fiduciária. A primeira refere-se ao negócio jurídico contratual que transfere a propriedade, enquanto a segunda designa o direito real constituído pelo registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis (artigo 23 da Lei nº 9.514/1997 cumulado com o artigo 167, I, nº 35, da Lei nº 6.015/1973). Essa distinção é essencial para harmonizar o instituto no sistema de direitos reais imobiliários adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro, que opera sob o regime de título e modo.

A alienação fiduciária de bens imóveis apresenta um conjunto de características que a tornam um instituto singular no ordenamento jurídico brasileiro. Essas características, sistematizadas a seguir, refletem sua complexidade e funcionalidade no contexto do direito imobiliário, contribuindo para sua relevância econômica e jurídica.

A propriedade fiduciária é um direito real imobiliário, conforme previsto no artigo 1.225, inciso I, do Código Civil de 2002, que inclui a propriedade resolúvel em seu rol. Como direito real, caracteriza-se pela oponibilidade erga omnes, conferindo aos titulares – fiduciante e fiduciário – poderes jurídicos de dominação sobre o bem, com a consequente sujeição universal de terceiros ao dever de abstenção de interferências.

A constituição desse direito exige o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis, sendo esse ato indispensável para sua validade e eficácia (artigo 23 da Lei

⁵² CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 5ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 243.

nº 9.514/1997). A natureza real do instituto, portanto, assegura sua publicidade e eficácia perante terceiros, reforçando a segurança jurídica das relações contratuais.

A temporariedade é uma marca essencial da propriedade fiduciária. Sua existência está condicionada à vigência da obrigação garantida, extinguindo-se automaticamente com o adimplemento, que restaura a propriedade plena ao fiduciante, ou com o inadimplemento, que consolida a propriedade no fiduciário. Essa transitoriedade garante que o bem não permaneça indefinidamente vinculado à garantia, promovendo a circulação de riquezas e a dinamização do mercado imobiliário. A provisoriedade do instituto é um reflexo de sua função instrumental, voltada para a garantia de uma obrigação específica.

A propriedade do credor fiduciário é limitada, pois, embora titular do imóvel, ele não detém as faculdades de uso e gozo, que permanecem com o fiduciante, possuidor direto. O fiduciário exerce um domínio imperfeito, restrito pela condição resolutiva e pela afetação do bem à garantia. Essa limitação é expressa no artigo 24, inciso V, da Lei nº 9.514/1997, que assegura ao fiduciante o direito de usar o imóvel conforme sua destinação, enquanto adimplente. Assim, o fiduciário, embora proprietário, não pode dispor livremente do bem, sendo sua titularidade condicionada à finalidade de garantia.

A propriedade fiduciária é acessória, pois está vinculada a uma obrigação principal, geralmente um contrato de mútuo ou financiamento. Sua existência depende da obrigação garantida, não sendo concebível como um fim em si mesma. Essa característica reforça sua função instrumental, servindo como mecanismo de segurança jurídica para o credor, ao mesmo tempo em que permite ao fiduciante manter a posse direta e a utilização do bem.

A exclusividade decorre do patrimônio de afetação gerado pela propriedade fiduciária. O bem imóvel, embora integrado ao patrimônio do fiduciário, é segregado para responder exclusivamente pela obrigação contratada, sendo imune às pretensões de outros credores do fiduciante ou do fiduciário, salvo na hipótese de consolidação da propriedade, nos termos legais. Essa blindagem patrimonial é um dos principais atrativos do instituto, garantindo a segurança do credor sem comprometer a funcionalidade do bem para o fiduciante.

A impessoalidade permite que a garantia seja oferecida por terceira pessoa, alheia à obrigação principal. Assim, é possível que um terceiro, proprietário de um imóvel, o aliene fiduciariamente para garantir a dívida de outro, ampliando a flexibilidade do instituto. Essa característica reflete a autonomia do bem em relação à pessoa do devedor, reforçando a natureza real da garantia.

A propriedade fiduciária é indivisível, subsistindo integralmente sobre o bem enquanto a dívida não for totalmente paga pelo devedor fiduciante. Não se admite a liberação parcial do

gravame, garantindo a eficácia da garantia até o cumprimento total da obrigação. Essa característica assegura que o credor mantenha a segurança integral do crédito, mesmo em casos de pagamento parcial.

A propriedade fiduciária também é complexa. Tal complexidade resulta da coexistência de múltiplos direitos e obrigações autônomos para o fiduciante e o fiduciário. Ambos possuem direitos com conteúdo econômico, passíveis de cessão, penhora ou outras constrições judiciais, sem que o imóvel em si seja diretamente afetado, desde que respeitadas as condições legais. Essa multiplicidade de relações jurídicas torna o instituto particularmente versátil, mas também desafiador em termos de análise doutrinária e prática.

Com o registro do contrato, ocorre o desdobramento da posse, previsto no artigo 23 da Lei nº 9.514/1997. O fiduciante mantém a posse direta, permitindo-lhe usar e gozar do imóvel, enquanto o fiduciário adquire a posse indireta. Esse mecanismo, decorrente do constituto possessório, é essencial para a funcionalidade do instituto, pois garante ao fiduciante a utilização do bem segundo sua destinação, sem prejuízo da garantia conferida ao fiduciário. O fiduciante, enquanto possuidor direto, pode extrair as utilidades econômicas do imóvel, mas responde por sua conservação e encargos, como impostos e contribuições condominiais⁵³.

A tarefa de determinar a natureza jurídica da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis é reconhecidamente complexa, dado que o instituto abrange diversas relações jurídicas relacionadas ao bem imóvel, cuja interpretação varia conforme o enfoque adotado. A doutrina reflete essa multiplicidade ao apresentar diferentes classificações: alguns entendem a alienação fiduciária como um direito real de garantia, outros como um direito real *sui generis*, desdobramento da posse, uma propriedade resolúvel ou mesmo um patrimônio de afetação.

José Carlos Moreira Alves destaca que a propriedade fiduciária de bens imóveis constitui um direito real típico, uma forma inovadora de propriedade limitada instituída pela lei para atender a necessidades econômicas específicas⁵⁴. Esse entendimento encontra, hoje, respaldo no artigo 1.225, I, do Código Civil de 2002, no qual a propriedade fiduciária está implicitamente enquadrada como uma espécie de propriedade resolúvel, embora não mencionada expressamente.

Antes do Código Civil de 2002, o termo “alienação fiduciária” era comumente utilizado, mas, em rigor técnico, ele se aplica ao contrato, enquanto o direito real constituído após o registro deve ser chamado de propriedade fiduciária.

⁵³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: reais**. 15ª Ed.v.5. Salvador: Editora JusPodivm, 2019. p. 588.

⁵⁴ MOREIRA ALVES, José Carlos. **Da alienação fiduciária em garantia**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987. p. 32.

José Carlos Moreira Alves, por outro lado, critica a falta de distinção clara na doutrina brasileira entre o contrato de alienação fiduciária e o direito real que dele resulta, enfatizando que a alienação fiduciária não é, por si só, uma garantia real, assim como os contratos de penhor ou hipoteca não o são — as garantias reais são o penhor e a hipoteca em si⁵⁵.

A propriedade fiduciária configura-se como um negócio fiduciário cujo propósito central é a garantia, conforme previsto legalmente. Nesse modelo, o fiduciário recebe a propriedade do imóvel não como objetivo final, mas como instrumento para assegurar o cumprimento de uma obrigação⁵⁶.

Assim, sob tal perspectiva, a definição jurídica mais adequada para o instituto seria a de um direito real de garantia em coisa própria, pois o credor fiduciário passa a ser proprietário do bem, que pode ser utilizado para quitar a dívida em caso de inadimplemento do devedor fiduciante⁵⁷.

Diferentemente do direito romano⁵⁸, em que a devolução do bem dependia da confiança (fidúcia), na Lei nº 9.514/1997, a restituição ao devedor é uma obrigação contratual e legal, independentemente da confiança interpessoal (artigo 22 da Lei nº 9.514/1997). Darcy Bessone argumenta que, nesse contexto, a confiança reside no próprio fiduciante, que acredita em sua capacidade de cumprir o pagamento e, assim, recuperar a propriedade⁵⁹.

Nota-se, portanto, que a intrincada relação jurídica da propriedade fiduciária combina seis institutos clássicos do direito privado: desdobramento da posse, constituto possessório, propriedade resolúvel, direito real de garantia em coisa própria, patrimônio de afetação e direito real de aquisição.

Com o registro da alienação fiduciária, há desdobramento possessório *ope legis*: transfere-se a posse indireta ao fiduciário e mantém-se com o fiduciante a posse direta. O fiduciante usufrui plenamente do imóvel e responde pelos encargos tributários, condominiais e afins, nos termos do artigo 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997.

Nesse contexto, aplica-se o constituto possessório como forma de tradição ficta, não havendo necessidade de entrega material do imóvel. O Superior Tribunal de Justiça já

⁵⁵ MOREIRA ALVES, José Carlos. **Da alienação fiduciária em garantia**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987. p. 32.

⁵⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: reais**. 15ª Ed.v.5. Salvador: Editora JusPodivm, 2019. p. 578.

⁵⁷ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial). p. 99.

⁵⁸ *Ibid.*, p. 100.

⁵⁹ BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. 2ª Edição. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 452.

reconheceu esse efeito jurídico em precedentes emblemáticos (STJ, REsp 1.158.992/MG, Rel. Min. Nancy Andrigli, j. 07/04/2011)⁶⁰.

Com o registro do contrato, o fiduciante mantém a posse direta, enquanto o fiduciário adquire a posse indireta. Ambos podem exercer tutela possessória contra terceiros ou reciprocamente, conforme o Enunciado nº 237 do Conselho da Justiça Federal⁶¹, que reconhece a possibilidade de *interversio possessionis* em casos de violação da posse⁶².

A propriedade do fiduciário é resolúvel, com sua extinção prevista no próprio título constitutivo. O adimplemento da dívida extingue a titularidade do fiduciário, enquanto o inadimplemento a consolida, conforme artigos 1.359 e 1.360 do Código Civil de 2002. Como observa Everaldo Augusto Cambler, a resolubilidade não implica gradação da propriedade, sendo o fiduciário o único proprietário enquanto a condição não se implementa⁶³.

A seu turno, a transferência da propriedade ao fiduciário confere maior segurança ao credor, pois o bem já integra seu patrimônio, diferentemente da hipoteca, que exige excussão judicial. Como aponta Cândido Rangel Dinamarco, a alienação fiduciária é um ato translativo de domínio com escopo de garantia, o que explica sua dupla natureza⁶⁴.

⁶⁰ Ementa: “DIREITO CIVIL. POSSE. AQUISIÇÃO. CONSTITUTO POSSESSÓRIO. MANEJO DE AÇÕES POSSESSÓRIAS. POSSIBILIDADE. 1. O recurso especial não pode ser conhecido na hipótese em que a parte indica de maneira errônea o dispositivo supostamente violado. Inteligência da Súmula 284/STF. 2. Não é de se exigir do Tribunal que conheça de fato superveniente ao julgamento do recurso de apelação, ainda que anterior ao julgamento dos respectivos embargos de declaração. Ao julgar a causa, o Tribunal analisa consoante os fatos ocorridos até o julgamento; os embargos de declaração se prestam apenas ao esclarecimento das questões julgadas, do modo como se manifestavam à época. 3. Eventual sentença que poderia influir no julgamento da causa, proferida em outro processo, não deve ser levada em consideração se posteriormente reformada pelo Tribunal. 4. A regra do art. 129 do CPC destina-se a coibir a utilização do processo para fim ilícito, por ambas as partes, autor e réu. Na hipótese em que uma das partes alegadamente se vale do processo para pleitear direito inexistente, a norma não é aplicável. 5. Na posse, o elemento corpus não demanda, para sua caracterização, a apreensão física do bem. Esse elemento, em vez disso, consubstancia 'o poder físico da pessoa sobre a coisa, fato exterior em oposição ao fato interior' (Caio Mário da Silva Pereira, Instituições de Direito Civil). Consoante a doutrina de Ihering, a posse caracteriza-se pela visibilidade do domínio e é possível que ela tenha, historicamente, se iniciado pela ideia de poder de fato sobre a coisa, mas a evolução demonstrou que ela pode se caracterizar sem o exercício de tal poder de maneira direta. 6. O adquirente de imóvel que não o ocupa por um mês após a lavratura da escritura, com cláusula de transmissão expressa da posse, considera-se, ainda assim, possuidor, porquanto o imóvel encontra-se em situação compatível com sua destinação econômica. É natural que o novo proprietário tenha tempo para decidir a destinação que dará ao imóvel, seja reformando-o, seja planejando sua mudança. 7. Se na escritura pública inseriu-se cláusula estabelecendo constituto possessório, é possível ao adquirente manejar ações possessórias para defesa de seu direito. 8. Recurso especial conhecido e improvido.”

⁶¹ Enunciado nº 237: “É cabível a modificação do título da posse - *interversio possessionis* - na hipótese em que o até então possuidor direto demonstrar ato exterior e inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do *animus domini*”.

⁶² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: reais**. 15ª Ed.v.5. Salvador: Editora JusPodivm, 2019. p. 588.

⁶³ CAMBLER, Everaldo Augusto. Ações referentes a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel. In CARVALHO, Fabiano; Barioni, Rodrigo. **Processo imobiliário**. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 74.

⁶⁴ DINAMARCO, Cândido Rangel. Alienação fiduciária de bens imóveis. Revista de Direito Imobiliário (RDI). n. 51. São Paulo: RT, jul.-dez. 2001. p. 236.

Conforme já pontuado, José Carlos Moreira Alves entende ser a propriedade fiduciária um direito real típico, inserido implicitamente no artigo 1.225, inciso I, do Código Civil de 2002, como uma modalidade de propriedade limitada, criada para atender a necessidades econômicas específicas⁶⁵.

A distinção entre o contrato de alienação fiduciária (título causal) e a propriedade fiduciária (direito real) é fundamental. O contrato é o negócio jurídico que transfere a propriedade, enquanto o direito real, constituído pelo registro na matrícula do imóvel, confere ao fiduciário a titularidade resolúvel. Essa distinção, conforme destaca José Carlos Moreira Alves na obra citada, evita equívocos que confundem a alienação fiduciária com uma garantia real, quando, na verdade, o contrato é apenas o meio pelo qual o direito real de garantia é instituído.

A propriedade fiduciária é um negócio fiduciário, cuja essência reside no escopo de garantia. O fiduciário adquire a propriedade não com o objetivo de mantê-la, mas como instrumento para assegurar o cumprimento da obrigação. O artigo 1.367 do Código Civil de 2002, alterado pela Lei nº 13.043/2014, reforça essa natureza, submetendo a propriedade fiduciária às disposições gerais dos direitos reais de garantia (artigos 1.419 a 1.430 do Código Civil de 2002), mas com disciplina específica, distinta da propriedade plena (artigo 1.231). Assim, a propriedade fiduciária constitui um *tertium genus*, equidistante da propriedade plena e dos direitos reais de garantia clássicos.

Adiante, parte da doutrina vê a alienação fiduciária em garantia como patrimônio de afetação⁶⁶, pois o imóvel é segregado do patrimônio geral do fiduciário e do fiduciante, sendo imune a credores de ambos, conforme o Enunciado nº 628 do Conselho da Justiça Federal⁶⁷. Essa blindagem patrimonial assegura a eficácia da garantia, especialmente em contextos de crise econômica, como recuperações judiciais ou falências.

O patrimônio de afetação é uma característica central da propriedade fiduciária. O imóvel, embora integrado ao patrimônio do fiduciário, é afetado exclusivamente à garantia da obrigação, sendo imune a credores de ambos os polos, salvo na consolidação da propriedade.

⁶⁵ MOREIRA ALVES, José Carlos. **Da alienação fiduciária em garantia**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987. p. 115)

⁶⁶ Veja-se LOUREIRO, Francisco Eduardo. In **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. Coordenação Min. Cezar Peluso. Barueri/SP: Manole, 2018. p. 1.346. e KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. II, pp. 1.781-1.783.

⁶⁷ Enunciado nº 628: “Os patrimônios de afetação não se submetem aos efeitos de recuperação judicial da sociedade instituidora e prosseguirão sua atividade com autonomia e incomunicáveis em relação ao seu patrimônio geral, aos demais patrimônios de afetação por ela constituídos e ao plano de recuperação até que extintos, nos termos da legislação respectiva, quando seu resultado patrimonial, positivo ou negativo, será incorporado ao patrimônio geral da sociedade instituidora.”

Como observa Francisco Eduardo Loureiro, a propriedade fiduciária constitui um patrimônio de afetação, pois está desprovida das faculdades de uso e gozo, que permanecem com o fiduciante⁶⁸. Essa segregação patrimonial, prevista em outros institutos como o bem de família e as incorporações imobiliárias, assegura a proteção do bem contra vicissitudes externas, promovendo a segurança jurídica e a confiança no mercado.

A afetação patrimonial é ancorada em princípios fundamentais do direito privado, como a boa-fé objetiva e a função social do contrato. Esses princípios garantem a legítima expectativa de confiança na transmissão patrimonial, bem como a concretização da igualdade material entre as partes. Em tempos de recessão econômica, a relevância do patrimônio de afetação ganha destaque, pois o imóvel permanece imune a atos judiciais decorrentes de recuperação judicial ou falência, na esteira do entendimento exarado no supracitado Enunciado nº 628 do Conselho da Justiça Federal.

O fiduciante detém um direito real de reacquirição, que não se confunde com uma mera expectativa obrigacional. Esse direito, conforme aduz Marcelo Terra, é um ponto médio entre a expectativa de direito e o direito adquirido, permitindo ao fiduciante usar, gozar e, com anuência do fiduciário, ceder seus direitos sobre o imóvel⁶⁹. O artigo 1.368-B do Código Civil de 2002, incluído pela Lei nº 13.043/2014, reforça essa natureza, garantindo que o direito de reacquirição seja transmissível *inter vivos* ou *mortis causa*. Assim, o fiduciante pode promover ações reais para proteger seu direito, além de cedê-lo a terceiros, desde que respeitadas as condições legais.

Nota-se que a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis é um instituto jurídico sofisticado que combina elementos de propriedade resolúvel, direito real de garantia, patrimônio de afetação e direito de reacquirição. Sua natureza híbrida reflete a busca por um equilíbrio entre a segurança do credor e a proteção do devedor, adaptando-se às necessidades do mercado imobiliário contemporâneo.

A complexidade estrutural da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis não se justifica apenas por razões de técnica jurídica ou de eficiência econômica, mas também porque o instituto foi concebido para operar em um espaço sensível, no qual se entrecruzam tutela do crédito, estabilidade das relações contratuais e realização do direito fundamental à moradia.

O arranjo que combina propriedade resolúvel, desdobramento possessório e direito de reacquirição cria um ambiente de maior previsibilidade para o mercado, ao mesmo tempo em

⁶⁸ LOUREIRO, Francisco Eduardo. In **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. Coordenação Min. Cezar Peluso. Barueri/SP: Manole, 2018. p. 1.346)

⁶⁹ TERRA, Marcelo. **Alienação fiduciária em garantia**. Porto Alegre: SAFE, 1998. p. 39.

que permite que o devedor permaneça na posse do bem e tenha a possibilidade concreta de recuperar a propriedade plena com o adimplemento da obrigação.

É a partir dessa arquitetura que se torna possível examinar, de forma mais detida, a função social da alienação fiduciária: um instituto que, ao mesmo tempo em que reforça a segurança do credor, deve ser interpretado e aplicado de modo a favorecer a ampliação do acesso à habitação, reduzir o risco de exclusão residencial e compatibilizar a tutela do crédito com a dignidade da pessoa humana.

A alienação fiduciária de bens imóveis desempenha função social relevante ao servir como mecanismo de viabilização do crédito habitacional, especialmente para camadas de menor renda, que dificilmente teriam acesso à casa própria por vias tradicionais de financiamento. Ao estruturar um modelo de garantia mais seguro e eficiente para o credor – mediante a transferência da propriedade resolúvel do imóvel e o desdobramento da posse –, o instituto reduz o risco da operação e, conseqüentemente, tende a diminuir o custo do crédito e ampliar sua oferta. Sob essa perspectiva, a função social da alienação fiduciária se conecta diretamente ao direito fundamental à moradia, na medida em que o desenho jurídico da garantia é pensado para dinamizar o mercado imobiliário e o setor da construção civil, criando condições materiais para o exercício desse direito⁷⁰.

Essa função social, contudo, não se exaure no estímulo abstrato ao crédito e à atividade econômica. Ela se manifesta também na proteção concreta do devedor-fiduciante, que permanece na posse direta do imóvel e conserva a expectativa de reaquisição da propriedade plena com o adimplemento da dívida. A permanência na posse não é apenas um dado técnico do desdobramento possessório, mas um elemento que dialoga com a centralidade da moradia na Constituição de 1988: enquanto adimplente ou em fase de purgação da mora, o devedor continua usufruindo do bem que serve de residência, o que impõe limites à atuação do credor e exige a observância de parâmetros de boa-fé objetiva, transparência contratual e equilíbrio nas relações de consumo⁷¹.

Em síntese, a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis reúne, de forma articulada, a definição legal, a natureza jurídica híbrida, as principais características estruturais e uma função social bem delimitada. Como direito real de garantia em coisa própria, fundado na propriedade resolúvel, no desdobramento da posse, no patrimônio de afetação e no direito de reaquisição, o instituto oferece elevada segurança ao credor sem afastar a proteção do

⁷⁰ DADALT, Marcelo. A alienação fiduciária de bem imóvel e o direito à moradia. **Revista da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul**, Porto Alegre, n. 1, p. 97–115, 2010. p. 115. Disponível em: <https://revista.defensoria.rs.def.br/defensoria/article/view/481>. Acesso em: 14 nov. 2025.

⁷¹ *Ibid.*, p. 105.

devedor, que permanece na posse do imóvel e pode readquirir a propriedade plena com o adimplemento. Esse arranjo normativo permite, ao mesmo tempo, a redução do risco das operações de crédito, a dinamização do mercado imobiliário e a ampliação do acesso à moradia, de modo que a alienação fiduciária cumpra sua finalidade econômica sem perder de vista a função social da propriedade e a dignidade da pessoa humana.

2.5. Comparação com outros instrumentos de garantia

A alienação fiduciária distingue-se significativamente de outras formas tradicionais de garantia, como a hipoteca e o compromisso de compra e venda, tanto em termos estruturais quanto em eficácia prática. A hipoteca, direito real tradicional que incide sobre bem imóvel sem transferir a propriedade ao credor, historicamente apresentou morosidade e elevados custos na sua execução judicial, o que frequentemente comprometia sua eficácia prática. Contrariamente, a alienação fiduciária prevê a transferência da propriedade resolúvel ao credor, garantindo a segregação patrimonial efetiva e oferecendo proteção robusta contra insolvência, inclusive em cenários de recuperação judicial e falência do devedor (Lei nº 11.101/2005, artigo 49, § 3º).

A recente introdução da execução extrajudicial da hipoteca, por meio da Lei nº 14.711/2023, teve como objetivo equiparar parcialmente sua eficácia executiva à alienação fiduciária, mas não elimina sua principal vulnerabilidade: o concurso universal de credores. Dessa forma, apesar da tentativa de modernização, a hipoteca continua com uma desvantagem considerável frente à alienação fiduciária no tocante à segurança patrimonial dos credores⁷².

Já o compromisso de compra e venda é um mecanismo tradicionalmente voltado para garantir a transmissão futura de propriedade após o pagamento integral pelo comprador. Frequentemente utilizado em transações imobiliárias devido à sua simplicidade inicial, enfrenta desafios operacionais substanciais em casos de inadimplemento, tradicionalmente exigindo processos judiciais demorados e custosos. Apenas com a Lei nº 14.382/2022 houve avanços significativos, possibilitando procedimentos extrajudiciais como a adjudicação compulsória e o cancelamento do compromisso, proporcionando uma aproximação parcial à eficácia executiva da alienação fiduciária⁷³.

⁷² BRANDELLI, Leonardo; CASSETARI, Christiano. **Comentários à lei do sistema eletrônico dos registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022**. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 190-191.

⁷³ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial). pp. 111-143.

No que diz respeito à execução da garantia, a alienação fiduciária se destaca pela celeridade do procedimento extrajudicial, previsto no Decreto-Lei nº 911, de 1969, e aprimorado pela Lei nº 14.711, de 2023, que permite ao credor apreender e alienar o bem sem intervenção judicial, reduzindo custos e tempo. Até recentemente, a execução da hipoteca era predominantemente judicial, marcada por morosidade e altos custos.

A Lei nº 14.711, de 2023, introduziu a possibilidade de execução extrajudicial para a hipoteca, equiparando-a, em parte, à alienação fiduciária. Contudo, a hipoteca ainda exige leilões públicos e, em caso de insolvência, submete-se ao concurso de credores, o que reduz sua eficiência. A alienação fiduciária também é mais flexível, permitindo a garantia de bens fungíveis e infungíveis, além da cessão fiduciária de direitos sobre bens móveis e títulos de crédito, enquanto a hipoteca, restrita a bens imóveis, não oferece essa versatilidade.

Em termos tributários, a consolidação da propriedade plena na alienação fiduciária pode gerar a incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, ao passo que a hipoteca, por não envolver transferência de propriedade, está isenta dessa exação na execução extrajudicial.

Quando comparada ao compromisso de compra e venda, a alienação fiduciária apresenta diferenças estruturais significativas. O compromisso de compra e venda é um contrato preliminar que não transfere o domínio no momento da celebração, com o promitente comprador adquirindo a posse e o direito de uso, mas a propriedade permanecendo com o promitente vendedor até o pagamento do preço. Na alienação fiduciária, a propriedade resolúvel é transferida imediatamente ao credor fiduciário, com o devedor mantendo a posse direta, e o bem sai do patrimônio do devedor, sendo inalienável durante a vigência da garantia.

O registro é essencial para a constituição da alienação fiduciária, conferindo eficácia perante terceiros, enquanto o compromisso de compra e venda, embora ganhe natureza de direito real com o registro, pode produzir efeitos jurídicos mesmo sem ele, conforme a jurisprudência consolidada nas Súmulas nº 84⁷⁴ e 239⁷⁵ do Superior Tribunal de Justiça.

⁷⁴ Súmula nº 84: “É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.” Referência: CPC, art. 1.046, § 1º. Precedentes: REsp REsp REsp REsp REsp REsp REsp REsp 188-PR 226-SP 573-SP 662-RS 696-RS 866-RS 1.172-SP 2.286-SP 8.598-SP 9.448-SP (4ª T, 08.08.1989 — DJ 31.10.1989) (3ª T, 19.09.1989 — DJ 30.10.1989) (4ª T, 08.05.1990 — DJ 06.08.1990) (3ª T, 17.10.1989 — DJ 20.11.1989) (4ª T, 17.10.1989 — DJ 20.11.1989) (3ª T, 10.10.1989 — DJ 30.10.1989) (4ª T, 13.02.1990 — DJ 16.04.1990) (3ª T, 17.04.1990 — DJ 07.05.1990) (3ª T, 08.04.1991 — DJ 06.05.1991) (2ª T, 31.03.1993 — DJ 26.04.1993) Corte Especial, em 18.06.1993 DJ 02.07.1993, p. 13.283

⁷⁵ Súmula nº 239: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.” Referência: CPC, art. 639. Precedentes: REsp REsp REsp REsp REsp REsp REsp REsp 30-DF 9.945-SP 10.383-MG 16.822-SP 23.675-RS 37.466-RS 40.665-SP 57.225-RJ 184.474-SP 204.784-SE (3ª T, 15.08.1989 — DJ 18.09.1989) (4ª T, 21.08.1991 — DJ 30.09.1991) (4ª T, 12.08.1991 — DJ 07.10.1991) (4ª T, 12.05.1997 — DJ 30.06.1997) (4ª T, 13.10.1992 — DJ 30.11.1992) (4ª T, 25.11.1996 — DJ

Em caso de inadimplemento, a alienação fiduciária permite uma execução extrajudicial célere, com a consolidação da propriedade ou a venda do bem, enquanto o compromisso de compra e venda, historicamente, dependia de resolução contratual judicial. A Lei nº 14.382, de 2022, introduziu o cancelamento extrajudicial do registro do compromisso e a adjudicação compulsória extrajudicial, aproximando sua eficiência da alienação fiduciária.

A alienação fiduciária é utilizada principalmente em financiamentos com garantia, sendo incompatível com a resolução contratual típica do compromisso de compra e venda, pois envolve um contrato definitivo de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária. Já o compromisso de compra e venda tem uma conotação social, facilitando o acesso à moradia por meio de pagamentos parcelados.

Na alienação fiduciária, o inadimplemento não admite resolução contratual por dificuldades financeiras supervenientes, sendo a execução da garantia a única via para o credor. No compromisso de compra e venda, a resolução é possível, com devolução do bem e restituição do preço, regulada pela Lei nº 13.786, de 2018.

Em síntese, a alienação fiduciária de bens imóveis destaca-se pela eficiência, segurança jurídica e proteção contra insolvência, sendo amplamente adotada no mercado financeiro e de consumo. As recentes reformas legislativas aproximaram a hipoteca e o compromisso de compra e venda da alienação fiduciária em termos de execução extrajudicial, mas a segregação patrimonial e a simplicidade procedimental ainda conferem à alienação fiduciária uma posição de destaque no ordenamento jurídico brasileiro.

A alienação fiduciária continua demonstrando superioridade operacional clara, especialmente pela execução extrajudicial ágil, custo reduzido, e robusta proteção patrimonial, características fundamentais no contexto econômico atual, marcado pela necessidade de segurança, rapidez e eficiência nas transações financeiras.

Desse modo, mesmo com as reformas legislativas recentes, a alienação fiduciária mantém uma posição destacada como principal garantia real adotada pelo mercado financeiro brasileiro, refletindo-se na preferência das instituições financeiras e investidores por sua capacidade de conferir segurança jurídica, eficácia prática e celeridade na recuperação de créditos.

2.6. Análise jurisprudencial da alienação fiduciária de bens imóveis

03.02.1997) (4ª T, 08.02.1994 – DJ 04.04.1994) (3ª T, 09.04.1996 – DJ 27.05.1996) (4ª T, 19.11.1998 – DJ 08.03.1999) (3ª T, 23.11.1999 – DJ 07.02.2000) Segunda Seção, em 28.06.2000 DJ 30.08.2000, p. 118

A solidificação da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis como um dos principais instrumentos de financiamento imobiliário no Brasil exigiu do Poder Judiciário uma atuação assertiva e coerente no enfrentamento das questões constitucionais, procedimentais e materiais que emergiram da aplicação da Lei nº 9.514/1997. A interpretação jurisprudencial desempenhou papel determinante na estabilização do instituto, sobretudo em seus primeiros anos, quando ainda eram frequentes as controvérsias relativas à constitucionalidade do procedimento extrajudicial, à interação entre o regime especial da alienação fiduciária e o Código de Defesa do Consumidor (CDC), bem como à extensão das garantias do devedor fiduciante.

Nesse contexto, a análise sistemática dos primeiros julgados mais relevantes do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) — pioneiro na formação da jurisprudência sobre o tema — e das decisões paradigmáticas do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Supremo Tribunal Federal (STF) revela-se imprescindível para compreender a evolução jurisprudencial que permitiu conferir segurança jurídica e previsibilidade ao modelo.

O conjunto de precedentes que será examinado mostra uma progressiva consolidação interpretativa em torno da constitucionalidade, especialidade e efetividade da propriedade fiduciária imobiliária e seu procedimento extrajudicial de execução. As primeiras decisões do TJSP revelam o esforço inicial de afirmar a validade do procedimento extrajudicial e de delimitar sua relação com o CDC, ao passo que os precedentes do STJ, especialmente aqueles julgados sob a sistemática dos recursos repetitivos, desempenharam papel uniformizador crucial na definição de temas como notificação, purgação da mora, taxa de ocupação, impenhorabilidade do bem de família e submissão — ou não — dos créditos fiduciários à recuperação judicial.

Por fim, o Supremo Tribunal Federal, ao reconhecer a compatibilidade constitucional dos procedimentos especiais de busca e apreensão e da própria lógica da execução fiduciária, encerrou debate fundamental sobre a legitimidade de mecanismos extrajudiciais para tutela do crédito. Assim, a análise integrada desses tribunais permite visualizar o amadurecimento da jurisprudência brasileira acerca da alienação fiduciária e sua consolidação como instrumento plenamente compatível com o Estado Constitucional contemporâneo.

2.6.1. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP)

O TJSP foi precursor na análise de lides envolvendo a aplicação da alienação fiduciária de bens imóveis⁷⁶ e uma de suas câmaras proferiu decisão que representou um marco na evolução do instituto no Brasil, ao reconhecer a constitucionalidade da Lei nº 9.514/1997 e a legitimidade da execução extrajudicial prevista no diploma. A decisão proferida pela extinta 5ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, no Agravo de Instrumento n.º 880.879-0/2, sob relatoria do então desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças⁷⁷, analisou questão relevante envolvendo a aplicação da Lei nº 9.514/1997, que disciplina a alienação fiduciária de bens imóveis. O recurso foi interposto contra decisão que deferira liminar de reintegração de posse em favor da credora Brazilian Securities Companhia de Securitização, após a consolidação da propriedade fiduciária em seu nome.

O agravante sustentava que a execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/1997 e no Decreto-Lei nº 70/1966 violaria o princípio constitucional do devido processo legal, bem como as garantias da ampla defesa e do contraditório, previstas no artigo 5º, incisos LIV e LV, da Constituição Federal. Alegou ainda a cobrança de encargos abusivos — juros capitalizados e multas excessivas — e invocou a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC), afirmando que a decisão que concedera a reintegração de posse contrariava o artigo 47 do referido diploma, o qual impõe interpretação mais favorável ao consumidor nas relações contratuais.

O Tribunal, contudo, manteve a decisão agravada e negou provimento ao recurso, reconhecendo a plena validade da reintegração liminar de posse concedida com fundamento na Lei nº 9.514/1997. A decisão destacou que a credora observou rigorosamente todos os requisitos formais e materiais previstos nos artigos 22 a 30 da referida lei, desde a constituição em mora do devedor até a consolidação da propriedade fiduciária e a realização de dois leilões públicos, ambos negativos. Assim, a situação jurídica encontrava-se em estrita conformidade com o disposto na redação do artigo 30 da Lei nº 9.514/1997 à época, que assegurava ao credor

⁷⁶ ANOREG/BR. TJSP reconhece alienação fiduciária. Disponível em: https://www.anoreg.org.br/site/imported_5426/. Acesso em: 10 out. 2025.

⁷⁷ Ementa: “Alienação fiduciária de imóvel. Lei n. 9.514/97. Ação de reintegração de posse. Consolidação da propriedade. Inteligência dos artigos 26 e 30. Inconstitucionalidade. In ocorrência. Código de Defesa do Consumidor.” “Observando-se, com rigor, os artigos 22 a 30 da Lei n. 9.514/97 e consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor, assegura-lhe a lei o direito à concessão liminar da reintegração de posse do imóvel, que deverá ser desocupado no prazo de sessenta dias. A previsão de leilão extrajudicial e consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor por ato do registrador imobiliário não afronta a Constituição Federal, já que o acesso ao Judiciário, a ampla defesa e o contraditório continuam” (TJSP; Agravo de Instrumento 9000452-81.2005.8.26.0000; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: 5a. Câmara do Terceiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro Central Cível - 35ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 27/01/2005; Data de Registro: 04/02/2005)

fiduciário, após a consolidação da propriedade, o direito de reintegração liminar na posse do imóvel, com prazo de sessenta dias para a desocupação voluntária.

No exame de constitucionalidade, o acórdão reafirmou que a execução extrajudicial da alienação fiduciária de imóvel não viola o devido processo legal nem afasta a apreciação judicial de eventual lesão a direito. O relator enfatizou que o devedor conserva plena possibilidade de recorrer ao Poder Judiciário — como efetivamente o fez ao interpor o agravo — e, portanto, não há exclusão da jurisdição nem ofensa ao princípio da inafastabilidade da tutela jurisdicional (artigo 5º, XXXV, da Constituição). Citou-se, inclusive, jurisprudência consolidada do antigo Tribunal Federal de Recursos e do próprio Tribunal de Justiça de São Paulo, que já haviam reconhecido a constitucionalidade do Decreto-Lei nº 70/1966, em tudo semelhante quanto à execução extrajudicial de dívidas hipotecárias, e que também afastaram alegações de afronta à isonomia, à propriedade ou ao contraditório.

O acórdão igualmente rechaçou a invocação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) como fundamento para afastar os efeitos da mora contratual. Embora tenha admitido que os contratos de alienação fiduciária firmados com instituições financeiras possam ser submetidos à lógica protetiva do CDC, o relator ponderou que tal legislação não exime o consumidor do cumprimento de sua principal obrigação — o pagamento pontual das prestações. Nesse sentido, interpretou-se que a concessão da liminar de reintegração de posse não implica violação aos direitos do consumidor, mas apenas decorre da aplicação coerente da legislação especial (Lei 9.514/1997), que prevê mecanismo próprio de retomada da posse pelo credor diante do inadimplemento⁷⁸.

Ao final, o Tribunal concluiu que a Lei nº 9.514/1997 é plenamente compatível com a Constituição Federal, uma vez que preserva o acesso ao Poder Judiciário e o contraditório, ao mesmo tempo em que assegura maior eficiência e segurança jurídica nas relações de crédito imobiliário. A execução extrajudicial, longe de suprimir garantias fundamentais, constitui um instrumento de racionalização do sistema financeiro habitacional, reduzindo custos e prazos sem eliminar o controle judicial posterior. A decisão também reforça a ideia de que a segurança jurídica do crédito imobiliário depende da previsibilidade e estabilidade das regras contratuais: uma vez cumpridos os procedimentos legais de constituição em mora e consolidação da propriedade, deve-se reconhecer ao credor o direito de reintegração na posse, de forma célere e eficaz, sob pena de desestabilizar a confiança no sistema de garantias.

⁷⁸ Entendimento o qual, conforme será abordado ao longo deste tópico, foi mantido no entendimento fixado pelo STJ em julgamento seguindo a sistemática dos recursos repetitivos.

Em síntese, o acórdão firmou três premissas fundamentais: (i) a constitucionalidade da execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/1997; (ii) a legitimidade da reintegração liminar de posse após a consolidação da propriedade fiduciária; e (iii) a aplicação do CDC de modo harmônico com o regime jurídico da alienação fiduciária, sem descaracterizar as obrigações contratuais essenciais. Trata-se, portanto, de um julgado paradigmático no contexto da consolidação jurisprudencial sobre a validade da execução extrajudicial de garantias imobiliárias, eis que já no ano de 2005, antecipou entendimentos que seriam posteriormente reafirmados pelo Superior Tribunal de Justiça e até mesmo pelo Supremo Tribunal Federal.

2.6.2. Superior Tribunal de Justiça (STJ)

O Superior Tribunal de Justiça, no exercício de sua função uniformizadora da legislação federal nacional (Constituição Federal de 1988, artigo 105), consolidou as principais teses relacionadas à alienação fiduciária de imóveis, conferindo unidade e coerência ao sistema. Por meio do julgamento de recursos repetitivos — como os Temas 1095 e 1132 — e de precedentes paradigmáticos sobre notificação, purgação da mora, taxa de ocupação, proteção do bem de família e regime jurídico do adimplemento substancial, o STJ fixou balizas interpretativas que asseguram a previsibilidade e a estabilidade do modelo de propriedade fiduciária pátrio. A Corte também reafirmou a especialidade da Lei nº 9.514/1997 e o caráter vinculante das regras procedimentais ali estabelecidas, reconhecendo que o procedimento extrajudicial constitui mecanismo legítimo e eficaz de tutela do crédito imobiliário.

Nesse contexto uniformizador, relevante eixo consolidado pela Corte diz respeito à especialidade da Lei nº 9.514/1997 e à sua prevalência sobre regimes gerais, como o Código de Defesa do Consumidor. No Tema 1095, ao julgar o REsp 1.891.498/SP, o STJ fixou tese vinculante no sentido de que a resolução do contrato fiduciário, diante do inadimplemento e da mora regularmente constituída, deve seguir exclusivamente o procedimento legal dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, afastando a incidência do CDC. O Tribunal reafirmou que a alienação fiduciária imobiliária constitui microssistema jurídico autônomo, dotado de disciplina completa e incompatível com soluções generalistas que poderiam comprometer sua eficiência econômica⁷⁹.

⁷⁹ Ementa: “RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA - ARTIGO 1.036 E SEQUENTES DO CPC/2015 - TEMÁTICA ACERCA DA PREVALÊNCIA, OU NÃO, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NA HIPÓTESE DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. 1. Para fins dos arts. 1036 e seguintes do CPC/2015 fixa-se a seguinte tese: 1.1. Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia

A jurisprudência do STJ também reiterou a imperatividade das regras procedimentais, impedindo que o Poder Judiciário altere parâmetros expressos na lei. Esse movimento é evidenciado no REsp 1.999.485/DF (Info 762), no qual a 3ª Turma concluiu que não é lícito ao julgador flexibilizar o percentual da taxa de ocupação previsto no artigo 37-A da Lei nº 9.514/1997⁸⁰. A Corte entendeu que tal disciplina é objetiva, cogente e essencial para preservar a previsibilidade do sistema, impedindo intervenções casuísticas que possam distorcer a lógica econômica da garantia fiduciária.

Outra linha fundamental de precedentes diz respeito à proteção do devedor fiduciante, especialmente quanto ao direito à moradia. No REsp nº 1.677.079/SP (Info 635), o STJ reconheceu que os direitos do devedor fiduciante sobre o imóvel — ainda que não seja proprietário até a quitação — estão protegidos pela impenhorabilidade do bem de família legal⁸¹. Com isso, a Corte conciliou o modelo fiduciário com o sistema protetivo da Lei

de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. 2. Caso concreto: É incontroverso dos autos, inclusive por afirmação dos próprios autores na exordial, o inadimplemento quanto ao pagamento da dívida, tendo ocorrido, ante a não purgação da mora, a consolidação da propriedade em favor da ré, devendo o procedimento seguir o trâmite da legislação especial a qual estabelece o direito dos devedores fiduciários de receber quantias em função do vínculo contratual se, após efetivado o leilão público do imóvel, houver saldo em seu favor.

3. Recurso Especial provido.”

(REsp n. 1.891.498/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 26/10/2022, DJe de 19/12/2022.)

⁸⁰ Ementa: “RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSE. REINTEGRAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. PERCENTUAL. ADEQUAÇÃO. JULGADOR. DISCRICIONARIEDADE. IMPOSSIBILIDADE. ART. 37-A DA LEI Nº 9.514/1997. ESPECIALIDADE. CRONOLOGIA NORMATIVA. CRITÉRIOS. INCIDÊNCIA. DIÁLOGO DAS FONTES. INAPLICABILIDADE. PROVIMENTO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. A jurisprudência desta Corte consolidou a compreensão de que, em face de uma (aparente) antinomia normativa, a existência de lei posterior e especial regendo o tema determina a norma aplicável à hipótese concreta. Precedentes. 3. Recurso especial conhecido e provido.”

(REsp n. 1.999.485/DF, relatora Ministra Nancy Andrigli, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2022, DJe de 16/12/2022.)

⁸¹ Ementa: “RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. LEI Nº 8.009/1990. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se os direitos (posse) do devedor fiduciante sobre o imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia podem receber a proteção da impenhorabilidade do bem de família legal (Lei nº 8.009/1990) em execução de título extrajudicial (cheques). 3. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes. 4. A regra da impenhorabilidade do bem de família legal também abrange o imóvel em fase de aquisição, como aqueles decorrentes da celebração do compromisso de compra e venda ou do financiamento de imóvel para fins de moradia, sob pena de impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar. 5. Na hipótese, tratando-se de contrato de alienação fiduciária em garantia, no qual, havendo a quitação integral da dívida, o devedor fiduciante consolidará a propriedade para si, deve prevalecer a regra de impenhorabilidade. 6. Recurso especial provido.”

8.009/1990, preservando a função social da moradia e impedindo que credores estranhos à relação fiduciária comprometam o uso residencial do bem.

O Tribunal também enfrentou hipóteses contratuais específicas, como aquelas envolvendo políticas públicas de habitação. No AREsp 1.776.983/SP (Info 14)⁸², o STJ entendeu ser plenamente válida a manutenção da cláusula fiduciária em contratos firmados com empresas públicas estaduais de habitação e, igualmente, a possibilidade de realização do leilão extrajudicial nesses casos, reforçando a aplicabilidade universal da disciplina da Lei nº 9.514/1997.

No tocante ao regime dos leilões, o STJ também reafirmou — no REsp 2.096.465/SP (Info 812) — que a arrematação por preço vil sempre foi vedada, mesmo antes do Marco Legal das Garantias⁸³. A decisão antecipou a lógica positivada em 2023, ao assentar que o segundo

(REsp n. 1.677.079/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/9/2018, DJe de 1/10/2018.)

⁸² Ementa: “ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. EMPRESA ESTATAL. AUTONOMIA. PROGRAMA DE MORADIA POPULAR. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RETOMADA DO IMÓVEL. LEILÃO PÚBLICO. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DO PEDIDO. OBSERVÂNCIA. 1. As empresas estatais componentes da administração indireta gozam de personalidade jurídica própria e autonomia em relação ao ente que as criou. 2. No caso, mesmo que o Estado de São Paulo seja, a princípio, o responsável pela política de habitação estadual, o ordenamento jurídico faculta-lhe a possibilidade de delegar tal atribuição a entidade criada com essa finalidade. 3. Se fosse exigido que o ente delegante compusesse o polo passivo com o delegatário - embora contra aquele primeiro não houvesse pedido explícito -, haveria o esvaziamento do instituto da descentralização administrativa, que faculta à administração direta transferir poderes e atribuições a sujeito de direito distinto e autônomo. 4. Caso em que a controvérsia dos autos consiste em saber se é ilegal a presença de cláusula de alienação fiduciária inserida nos contratos de financiamento habitacional patrocinados por empresa pública estadual criada para executar a política de habitação; ou se, executada a garantia, é possível promover o leilão público do bem retomado. 5. Não há previsão legal que estabeleça a ilegalidade de inclusão da cláusula de alienação fiduciária nas aquisições de imóveis para moradia popular; ao revés, o atual art. 26-A da Lei n. 9.514/1997 expressamente admite o emprego da garantia nos contratos de operações de financiamento habitacional, pelo que qualquer comando em sentido diverso seria flagrantemente contra legem. 6. A mesma lei estabelece expressamente as consequências relacionadas à execução da garantia, sendo a principal delas a possibilidade de realização de consolidação da propriedade em nome do agente fiduciário e a promoção de leilão público (art. 27, caput). 7. A orientação desta Corte é a de que não há julgamento ultra ou extra petita quando o julgador, mediante interpretação lógico-sistemática, examina a petição apresentada pelo insurgente como um todo. Precedentes. 8. Hipótese em que a autora (Defensoria Pública) pediu explicitamente o mais (exclusão da própria garantia de alienação fiduciária dos contratos), mas defendeu expressamente a ilegalidade do menos (a consequência ilegal de o mutuário perder todas as prestações pagas), sendo que esta última pretensão está implicitamente inserida no pedido principal. 9. Agravos conhecidos. Recurso especial do Estado de São Paulo provido, para reconhecer a ilegitimidade passiva do ente. Recurso especial da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU parcialmente provido, para possibilitar o leilão público dos imóveis retomados por inadimplemento.”

(AREsp n. 1.776.983/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 19/9/2023, DJe de 20/10/2023.)

⁸³ Em execução forçada, “preço vil” é o valor de arrematação tão desproporcionalmente baixo em relação ao valor do bem que torna a expropriação juridicamente inaceitável. O CPC/2015, ao tratar dos leilões judiciais, positivou parâmetro objetivo ao presumir vil o lance inferior a 50% da avaliação (art. 891, parágrafo único), o que, em regra, conduz à nulidade da arrematação por violação aos princípios da boa-fé, da menor onerosidade possível ao devedor e da vedação ao enriquecimento sem causa. Do ponto de vista econômico, esse controle funciona como um piso mínimo de racionalidade da venda forçada, desestimulando arrematações “a preço de liquidação” e favorecendo maior competição entre licitantes, o que tende a aumentar o produto do leilão, reduzir perdas patrimoniais do devedor e ampliar a chance de sobras em seu favor.

leilão não admite lance inferior a 50% do valor de avaliação, sob pena de violação da função econômica da garantia e da proteção ao próprio fiduciante.

No plano do inadimplemento, a Corte firmou orientação de grande relevância ao afirmar, no REsp 1.622.555/MG (Info 599)⁸⁴, que não se aplica a teoria do adimplemento

Na execução extrajudicial da alienação fiduciária de bens imóveis, contudo, o problema do preço vil é em larga medida absorvido pela disciplina especial das Leis 9.514/1997 e 14.711/2023, que definem diretamente os pisos normativos de lance: no primeiro leilão, pelo valor contratual (ou, após o Marco Legal, pelo maior valor entre o preço contratual e a base de cálculo do ITBI); no segundo leilão, pelo montante da dívida acrescido de encargos, com possibilidade, em certas operações não habitacionais, de aceitação de lance igual ou superior a 50% da avaliação apenas como alternativa subsidiária. Nessa ambiência, a importância do conceito de preço vil reside menos na aplicação mecânica do critério de 50% do CPC e mais na função de baliza sistemática: o controle de vilipêndio deve ser exercido a partir dos mínimos legais já traçados pelo microsistema especial e dos princípios da boa-fé, função social do crédito e proteção do devedor, sob pena de utilização indevida do regime geral do CPC em detrimento da especialidade, com efeitos contraproducentes sobre a liquidez dos leilões, o custo do crédito e a própria posição econômica do devedor. Veja-se: MAIA, Roberta Mauro Medina. Preço mínimo no segundo leilão em execução extrajudicial de alienação fiduciária de imóvel. Colégio Notarial do Brasil – Seção Paraíba, João Pessoa, 5 set. 2025. Disponível em: <https://cnbpb.org.br/preco-minimo-no-segundo-leilao-em-execucao-extrajudicial-de-alienacao-fiduciaria-de-imovel/>. Acesso em: 1 nov. 2025.

⁸⁴ Ementa: “RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE VEÍCULO, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA REGIDO PELO DECRETO-LEI 911/69. INCONTROVERSO INADIMPLENTO DAS QUATRO ÚLTIMAS PARCELAS (DE UM TOTAL DE 48). EXTINÇÃO DA AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO (OU DETERMINAÇÃO PARA ADITAMENTO DA INICIAL, PARA TRANSMUDÁ-LA EM AÇÃO EXECUTIVA OU DE COBRANÇA), A PRETEXTO DA APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. DESCABIMENTO. 1. ABSOLUTA INCOMPATIBILIDADE DA CITADA TEORIA COM OS TERMOS DA LEI ESPECIAL DE REGÊNCIA. RECONHECIMENTO. 2. REMANCIÇÃO DO BEM AO DEVEDOR CONDICIONADA AO PAGAMENTO DA INTEGRALIDADE DA DÍVIDA, ASSIM COMPREENDIDA COMO OS DÉBITOS VENCIDOS, VINCENDOS E ENCARGOS APRESENTADOS PELO CREDOR, CONFORME ENTENDIMENTO CONSOLIDADO DA SEGUNDA SEÇÃO, SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS (REsp n. 1.418.593/MS). 3. INTERESSE DE AGIR EVIDENCIADO, COM A UTILIZAÇÃO DA VIA JUDICIAL ELEITA PELA LEI DE REGÊNCIA COMO SENDO A MAIS IDÔNEA E EFICAZ PARA O PROPÓSITO DE COMPELIR O DEVEDOR A CUMPRIR COM A SUA OBRIGAÇÃO (AGORA, POR ELE REPUTADA ÍNFIMA), SOB PENA DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NAS MÃOS DO CREDOR FIDUCIÁRIO. 4. DESVIRTUAMENTO DA TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL, CONSIDERADA A SUA FINALIDADE E A BOA-FÉ DOS CONTRATANTES, A ENSEJAR O ENFRAQUECIMENTO DO INSTITUTO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. A incidência subsidiária do Código Civil, notadamente as normas gerais, em relação à propriedade/titularidade fiduciária sobre bens que não sejam móveis infugíveis (sic), regulada por leis especiais, é excepcional, somente se afigurando possível no caso em que o regramento específico apresentar lacunas e a solução ofertada pela "lei geral" não se contrapor às especificidades do instituto regulado pela lei especial (ut Art. 1.368-A, introduzido pela Lei n. 10931/2004). 1.1 Além de o Decreto-Lei n. 911/1969 não tecer qualquer restrição à utilização da ação de busca e apreensão em razão da extensão da mora ou da proporção do inadimplemento, é expresso em exigir a quitação integral do débito como condição imprescindível para que o bem alienado fiduciariamente seja remancipado. Em seus termos, para que o bem possa ser restituído ao devedor, livre de ônus, não basta que ele quite quase toda a dívida; é insuficiente que pague substancialmente o débito; é necessário, para esse efeito, que quite integralmente a dívida pendente. 2. Afigura-se, pois, de todo incongruente inviabilizar a utilização da ação de busca e apreensão na hipótese em que o inadimplemento revela-se incontroverso desimportando sua extensão, se de pouca monta ou se de expressão considerável, quando a lei especial de regência expressamente condiciona a possibilidade de o bem ficar com o devedor fiduciário ao pagamento da integralidade da dívida pendente. Compreensão diversa desborda, a um só tempo, do diploma legal exclusivamente aplicável à questão em análise (Decreto-Lei n. 911/1969), e, por via transversa, da própria orientação firmada pela Segunda Seção, por ocasião do julgamento do citado REsp n. 1.418.593/MS, representativo da controvérsia, segundo a qual a restituição do bem ao devedor fiduciante é condicionada ao pagamento, no prazo de cinco dias contados da execução da liminar de busca e apreensão, da integralidade da dívida pendente, assim compreendida como as parcelas vencidas e não pagas, as parcelas vincendas e os encargos, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial. 3. Impor-se ao credor a preterição da ação de busca e apreensão

substancial aos contratos de alienação fiduciária regidos pelo Decreto-Lei nº 911/1969. Ainda que o julgado se refira aos bens móveis, o raciocínio é plenamente compatível com o modelo imobiliário: a garantia fiduciária depende de disciplina objetiva de mora, e a aplicação da teoria mitigaria a própria utilidade econômica da alienação fiduciária como instrumento de crédito.

A jurisprudência também tratou da validade das notificações extrajudiciais, entendidas como etapa essencial para a constituição da mora. No REsp 1.172.025/PR (Info 550)⁸⁵, o STJ

(prevista em lei, segundo a garantia fiduciária a ele conferida) por outra via judicial, evidentemente menos eficaz, denota absoluto descompasso com o sistema processual. Inadequado, pois, extinguir ou obstar a medida de busca e apreensão corretamente ajuizada, para que o credor, sem poder se valer de garantia fiduciária dada (a qual, diante do inadimplemento, conferia-lhe, na verdade, a condição de proprietário do bem), intente ação executiva ou de cobrança, para só então adentrar no patrimônio do devedor, por meio de constrição judicial que poderá, quem sabe (respeitada o ordem legal), recair sobre esse mesmo bem (naturalmente, se o devedor, até lá, não tiver dele se desfeito). 4. A teoria do adimplemento substancial tem por objetivo precípuo impedir que o credor resolva a relação contratual em razão de inadimplemento de ínfima parcela da obrigação. A via judicial para esse fim é a ação de resolução contratual. Diversamente, o credor fiduciário, quando promove ação de busca e apreensão, de modo algum pretende extinguir a relação contratual. Vale-se da ação de busca e apreensão com o propósito imediato de dar cumprimento aos termos do contrato, na medida em que se utiliza da garantia fiduciária ajustada para compelir o devedor fiduciante a dar cumprimento às obrigações faltantes, assumidas contratualmente (e agora, por ele, reputadas ínfimas). A consolidação da propriedade fiduciária nas mãos do credor apresenta-se como consequência da renitência do devedor fiduciante de honrar seu dever contratual, e não como objetivo imediato da ação. E, note-se que, mesmo nesse caso, a extinção do contrato dá-se pelo cumprimento da obrigação, ainda que de modo compulsório, por meio da garantia fiduciária ajustada. 4.1 É questionável, se não inadequado, supor que a boa-fé contratual estaria ao lado de devedor fiduciante que deixa de pagar uma ou até algumas parcelas por ele reputadas ínfimas. mas certamente de expressão considerável, na ótica do credor, que já cumpriu integralmente a sua obrigação, e, instado extra e judicialmente para honrar o seu dever contratual, deixa de fazê-lo, a despeito de ter a mais absoluta ciência dos gravosos consectários legais advindos da propriedade fiduciária. A aplicação da teoria do adimplemento substancial, para obstar a utilização da ação de busca e apreensão, nesse contexto, é um incentivo ao inadimplemento das últimas parcelas contratuais, com o nítido propósito de desestimular o credor - numa avaliação de custo-benefício - de satisfazer seu crédito por outras vias judiciais, menos eficazes, o que, a toda evidência, aparta-se da boa-fé contratual propugnada. 4.2. A propriedade fiduciária, concebida pelo legislador justamente para conferir segurança jurídica às concessões de crédito, essencial ao desenvolvimento da economia nacional, resta comprometida pela aplicação deturpada da teoria do adimplemento substancial. 5. Recurso Especial provido.”

(REsp n. 1.622.555/MG, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 22/2/2017, DJe de 16/3/2017.)

⁸⁵ Ementa: “CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. COTA DE CONSÓRCIO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL QUE CONSTITUI O DEVEDOR EM MORA NA QUAL CONSTOU QUALIFICAÇÃO DE PESSOA DIVERSA DAQUELA RELACIONADA AO REAL CREDOR FIDUCIANTE. NULIDADE RECONHECIDA. ART. 26 DA LEI N. 9.514/1997. 1. A Segunda Seção, no julgamento do REsp n. 1.184.570/MG, rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, submetido ao regime dos recursos repetitivos, pacificou o entendimento de que “a notificação extrajudicial realizada e entregue no endereço do devedor, por via postal e com aviso de recebimento, é válida quando realizada por Cartório de Títulos e Documentos de outra Comarca, mesmo que não seja aquele do domicílio do devedor”. 2. A alienação fiduciária de coisa imóvel veio definida pelo art. 22 da norma de regência, sendo “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”. Há, assim, a transmissão da propriedade do devedor fiduciante ao credor fiduciário como direito real de garantia de caráter resolúvel, mediante o registro, ocorrendo o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel (art. 23). De forma extrajudicial - em procedimento corrente apenas no cartório imobiliário -, o agente notarial notifica o devedor fiduciante, constituindo-o em mora e, em persistindo a inadimplência (período de 15 dias), consolida-se a propriedade do imóvel em nome do fiduciante, com a consequente e posterior venda do bem em leilão (Lei n. 9.514/1997). 3. A notificação em questão, para além das consequências naturais da constituição do devedor fiduciário em mora, permite, em não havendo a purgação e independente de processo judicial (opera-se formalmente pela via registrária cartorial), o surgimento do direito de averbar na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do credor notificante, isto é, do fiduciário. Portanto, a repercussão da

considerou nula a notificação que indica credor fiduciário diverso do real, por representar vício grave capaz de comprometer a higidez do procedimento. Em sentido complementar, no REsp 1.531.144/PB (Info 580)⁸⁶, declarou-se nula a intimação recebida por pessoa totalmente estranha à relação jurídica, exigindo-se correspondência direta entre o ato e o devedor. Posteriormente, a legislação evoluiu — com a Lei 13.465/2017 — e o STJ passou a reconhecer novos parâmetros de validade. Os §§ 3º-A e 3º-B do artigo 26 da Lei 9.514/1997 introduziram a intimação por hora certa e a possibilidade de recebimento pelo porteiro do condomínio, superando parcialmente o precedente anterior que invalidava notificações recebidas por terceiros.

A Corte também produziu tese vinculante no Tema 1132, ao julgar o REsp 1.951.662/RS e o REsp 1.951.888/RS (Info 782)⁸⁷, afirmando que basta o envio da notificação

notificação é tamanha que qualquer vício em seu conteúdo é hábil a tornar nulos seus efeitos, principalmente quando se trata de erro crasso, como na troca da pessoa notificante. 4. É de assinalar que a lei de regência da alienação fiduciária (Lei n. 9.514/1997) exige que a formalidade de notificação (e diversos atos decorrentes) ocorra por oficial do Registro de Imóveis. Isso porque os agentes públicos de serventias extrajudiciais são dotados de fé pública - velam justamente pela autenticidade e segurança dos atos e negócios jurídicos, dando publicidade e eficácia a eles -, tendo atribuição de alta relevância efetuar notificações quando não exigida intervenção judicial. 5. Na hipótese, a notificação exarada, com respaldo da segurança e certeza do serviço registral, ao cientificar os recorridos, na qualidade de destinatários, que determinado lançamento da Caixa Econômica Federal teria sido efetuado na serventia daquele cartório imobiliário, estando cobrando determinado débito pelo qual estariam em mora (sob pena de consolidação da propriedade em nome da instituição financeira), acabou por ser ineficaz, retratando relação jurídica que não correspondia com a realidade. 6. Recurso especial não provido.” (REsp n. 1.172.025/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/10/2014, DJe de 29/10/2014.)

⁸⁶ Ementa: “DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. INTIMAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. EXEGESE DO ART. 26 § 3º. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. Na alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á [...] a propriedade do imóvel em nome do fiduciário (art. 26, caput, da Lei nº 9.514/1997). 2. Ao fiduciante é dada oportunidade de purgar a mora. Para tanto, deverá ser intimado pessoalmente, ou na pessoa de seu representante legal ou procurador regularmente constituído. 3. A intimação, sempre pessoal, pode ser realizada de três maneiras: (a) por solicitação do oficial do Registro de Imóveis; (b) por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la; ou (c) pelo correio, com aviso de recebimento, sendo essa a melhor interpretação da norma contida no art. 26, §3º, da Lei nº 9.514/1997. 4. É nula a intimação do devedor que não se dirigiu à sua pessoa, sendo processada por carta com aviso de recebimento no qual consta como receptor pessoa alheia aos autos e desconhecida. 5. Recurso especial provido para restabelecer a liminar concedida pelo juízo de piso até o final julgamento do processo.”

(REsp n. 1.531.144/PB, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/3/2016, DJe de 28/3/2016.)

⁸⁷ Ementa: “RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. AFETAÇÃO AO RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. TEMA N. 1.132. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM GARANTIA. COMPROVAÇÃO DA MORA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL COM AVISO DE RECEBIMENTO. PROVA DE REMESSA AO ENDEREÇO CONSTANTE DO CONTRATO. COMPROVANTE DE ENTREGA. EFETIVO RECEBIMENTO. DESNECESSIDADE. 1. Para fins do art. 1.036 e seguintes do CPC, fixa-se a seguinte tese: Em ação de busca e apreensão fundada em contratos garantidos com alienação fiduciária (art. 2º, § 2º, do Decreto-Lei n. 911/1969), para a comprovação da mora, é suficiente o envio de notificação extrajudicial ao devedor no endereço indicado no instrumento contratual, dispensando-se a prova do recebimento, quer seja pelo próprio destinatário, quer por terceiros. 2. Caso concreto: Evidenciado, no caso concreto, que a notificação extrajudicial foi enviada ao devedor no endereço constante do contrato, é caso de provimento do apelo para determinar a devolução dos autos à origem a fim de que se processe a ação de busca e apreensão. 3. Recurso especial provido.”

ao endereço contratual, sendo desnecessária a prova do recebimento. Trata-se de orientação que privilegia a boa-fé objetiva e evita comportamentos oportunistas destinados a frustrar o procedimento extrajudicial. Embora tenha a decisão versado sobre ações de busca e apreensão de bens móveis no âmbito do Decreto-Lei nº 911/1969, a lógica de se privilegiar a eticidade contratual estende-se às relações jurídicas envolvendo alienação fiduciária em garantia de bens imóveis.

Em casos de resistência ativa do devedor, o STJ tem admitido mecanismos mais rigorosos. No REsp 1.733.777/SP⁸⁸, decidiu-se que, se o fiduciante oculta-se reiteradamente para evitar a notificação, a intimação por edital é válida, especialmente quando há tentativa de induzir a erro quanto ao seu domicílio aqueles encarregados da entrega da intimação.

Em outra vertente, o Tribunal analisou a incidência da proteção do bem de família quando este é oferecido voluntariamente como garantia. No EREsp 1.559.348/DF⁸⁹ (Info 776),

(REsp n. 1.951.662/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 9/8/2023, DJe de 20/10/2023.)

⁸⁸ Ementa: “RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEI Nº 9.514/97. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE PARA PURGAR A MORA FRUSTRADA. RECUSA INJUSTIFICADA DE RECEBER INTIMAÇÃO. INTIMAÇÃO POR EDITAL QUE SE JUSTIFICA. INTIMAÇÃO DO DEVEDOR DA DATA DO LEILÃO. DESNECESSIDADE. DEMAIS VIOLAÇÕES A DISPOSITIVOS LEGAIS NÃO CONFIGURADAS. 1. Se o devedor fiduciante se escusa, por diversas vezes, de receber as intimações para purgar a mora em seu endereço comercial, conforme expressamente indicado no contrato de alienação fiduciária de imóvel, induzindo os Correios a erro ao indicar possível mudança de domicílio que nunca existiu, não há óbice à sua intimação por edital. 2. Em se tratando de contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, até 12/07/2017, quando entrou em vigor a Lei 13.465/2017, não era necessária a intimação do devedor fiduciante da data da realização do leilão, haja vista que, no momento da realização do ato, o bem já não mais pertencia ao devedor fiduciante. 3. Apenas a partir da Lei 13.465/2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal. 4. No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à data de entrada em vigor da Lei 13.645/2017, não há que se falar em nulidade devido à falta de intimação dos devedores da data de realização do leilão. 5. Recurso especial a que se nega provimento.”

(REsp n. 1.733.777/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/10/2023, DJe de 23/10/2023.)

⁸⁹ Ementa: “PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TRANSMISSÃO CONDICIONAL DA PROPRIEDADE. BEM DE FAMÍLIA DADO EM GARANTIA. VALIDADE DA GARANTIA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA E JURÍDICA ENTRE OS ACÓRDÃOS CONFRONTADOS. ACÓRDÃO EMBARGADO NO MESMO SENTIDO DA JURISPRUDÊNCIA ATUAL DO STJ. SÚMULA Nº 168 DO STJ. EMBARGOS NÃO CONHECIDOS. 1. A controvérsia envolvendo o presente caso diz respeito a suposto dissenso jurisprudencial sobre a impenhorabilidade do bem de família, na hipótese em que ocorrer a alienação fiduciária de imóvel em operação de empréstimo bancário. 2. O bem de família legal, previsto na Lei nº 8.009/90, não gera inalienabilidade, possibilitando a sua disposição pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária, em que a propriedade resolúvel do imóvel é transferida ao credor do empréstimo como garantia do adimplemento da obrigação principal assumida pelo devedor. 3. A divergência viabilizadora dos embargos não ficou configurada, em razão da ausência de similitude fática e jurídica entre os acórdãos confrontados, uma vez que os acórdãos paradigmas trataram da garantia hipotecária, matéria distinta da hipótese sob análise, que diz respeito ao instituto da alienação fiduciária. 4. Os embargos de divergência visam harmonizar precedentes conflitantes proferidos em Turmas distintas do STJ, pressupondo a comprovação de dissídio pretoriano atual (art. 266 do RISTJ). 5. Na hipótese dos autos não se encontra presente a finalidade de uniformizar a interpretação do direito infraconstitucional, uma vez que a matéria já se encontra pacificada pela Segunda Seção do STJ, no sentido de que (a) a proteção conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não importa em sua inalienabilidade, revelando-se possível a disposição do imóvel pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária; e (b) a utilização abusiva de tal direito, com evidente

concluiu-se que, nessa hipótese, não há proteção irrestrita, sobretudo quando o bem garante obrigação assumida em benefício de pessoa jurídica. A Corte distinguiu a situação do devedor fiduciante residencial — protegido — daquela em que o imóvel é aportado como instrumento de financiamento empresarial.

No campo do Direito Empresarial, o STJ também delimitou a relação entre alienação fiduciária e recuperação judicial. No CC 131.656/PE (Info 550)⁹⁰, estabeleceu, como regra geral, que os créditos fiduciários não se submetem à recuperação. Entretanto, tais créditos submetem-se se o bem for essencial ao estabelecimento, ressaltando-se os bens não essenciais. O precedente assegura equilíbrio entre a preservação da empresa e a preservação das garantias.

Por fim, a Corte também definiu parâmetros importantes acerca da taxa de ocupação. No REsp 1.622.102/SP (Info 592)⁹¹, concluiu-se que a aferição da legitimidade ativa para sua

violação do princípio da boa-fé objetiva, não deve ser tolerada, afastando-se o benefício conferido ao titular que exerce o direito em desconformidade com o ordenamento jurídico (AgInt nos EDv nos EREsp n. 1.560.562/SC, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, REPDJe de 30/6/2020, DJe de 9/6/2020). 6. Incidência da Súmula nº 168 do STJ: Não cabem embargos de divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado. 7. Embargos de divergência não conhecidos.” (EResp n. 1.559.348/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Segunda Seção, julgado em 24/5/2023, DJe de 6/6/2023.)

⁹⁰ Ementa: “PROCESSUAL CIVIL. CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE AÇÚCAR PARA EXPORTAÇÃO. GARANTIA FIDUCIÁRIA SOBRE IMÓVEIS RURAIS. EXECUÇÃO. CRÉDITO EXCLUÍDO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO. ART. 49, § 3º, DA LEI 11.101/2005. 1. Em face da regra do art. 49, § 3º, da Lei 11.101/2005, não se submetem aos efeitos da recuperação judicial os créditos garantidos por alienação fiduciária. 2. Hipótese em que os imóveis rurais sobre os quais recai a garantia não são utilizados como sede da unidade produtiva, não se tratando de bens de capital imprescindíveis à atividade empresarial das devedoras em recuperação judicial, tanto que destinados à venda no plano de recuperação aprovado. 3. Conflito conhecido, para declarar competente o Juízo de Direito da 25ª Vara Cível de São Paulo para prosseguimento da execução.” (CC n. 131.656/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 8/10/2014, DJe de 20/10/2014.)

⁹¹ RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535, II, DO CPC/1973. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. ART. 37-A DA LEI Nº 9.514/97. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO. BEM ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO CREDOR FIDUCIÁRIO APÓS A ARREMATACÃO. LEGITIMIDADE DO ARREMATANTE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO COMPROVADA. 1. Não há violação ao artigo 535, II, do CPC/1973, quando embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente. 2. Dispõe o art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 que “o fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel”. 3. “A mens legis, ao determinar e disciplinar a fixação da taxa de ocupação, tem por objetivo compensar o novo proprietário em razão do tempo em que se vê privado da posse do bem adquirido, cabendo ao antigo devedor fiduciante, sob pena de evidente enriquecimento sem causa, desembolsar o valor correspondente ao período no qual, mesmo sem título legítimo, ainda usufrui do imóvel” (REsp 1328656/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 18/09/2012). 4. A legitimidade ativa para a ação de cobrança da taxa de ocupação é, nos termos do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, do credor fiduciário ou do arrematante do bem dado em garantia fiduciária, a depender do momento em que proposta a demanda e o período de sua abrangência. 5. Ajuizada a ação de cobrança em momento anterior à arrematação do bem, é o credor fiduciário o legitimado para a cobrança da taxa referida. Por outro lado, proposta em momento em que já havida a arrematação, é do arrematante a legitimidade ativa da ação de cobrança da taxa de ocupação. 6. É entendimento assente do Superior Tribunal de Justiça a exigência do prequestionamento dos dispositivos tidos por violados, ainda que a contrariedade tenha

cobrança tem como base o momento da arrematação. Antes desta, o credor teria a legitimidade; depois, o arrematante. No REsp 1.862.902/SC (Info 697)⁹², fixou-se que o termo inicial era, no regime anterior, o leilão, podendo ser excepcionalmente a consolidação — e, após a Lei 13.465/2017, passou a ser sempre a consolidação da propriedade.

Em síntese, a jurisprudência do STJ demonstra, em linhas gerais, estabilidade na interpretação da alienação fiduciária de bens imóveis. A Corte reafirma o caráter especial e o procedimento próprio da Lei nº 9.514/1997, afastando a aplicação de normas gerais — como o CDC e a teoria do adimplemento substancial —, preservando a lógica econômica do instituto, a regularidade do leilão e o regime diferenciado do crédito fiduciário, inclusive no contexto da recuperação judicial. Paralelamente, protege o devedor fiduciante ao reconhecer a impenhorabilidade do bem de família sobre seus direitos e ao exigir rigor formal na notificação e constituição em mora, reprimindo vícios graves, sem, contudo, tolerar abusos por parte do fiduciante para infirmar o procedimento de execução extrajudicial.

Ao mesmo tempo em que reforça a desjudicialização da execução da garantia, o STJ fixa balizas claras para a validade do procedimento registral, fortalecendo o papel do Registro de Imóveis como instância técnica de formalização e execução, sem afastar o controle

surgido no julgamento do próprio acórdão recorrido. Incidem por analogia, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal. 7. Não se conhece de recurso especial com base na alínea "c" do permissivo constitucional, quando o julgado for fundado em fatos e provas, como ora se apresenta, por ser inviável a demonstração de similitude fática. Precedentes. 8. Recursos especiais não providos.”

(REsp n. 1.622.102/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15/9/2016, DJe de 11/10/2016.)

⁹² RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. ENUNCIADO 283/STF. ART. 37-A DA LEI 9.514/97. REDAÇÃO ORIGINAL. TAXA DE OCUPAÇÃO. INCIDÊNCIA ANTES DA ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. EXCEPCIONAL POSSIBILIDADE EM FACE DA POSTERGAÇÃO DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES A PEDIDO DOS DEVEDORES. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando analisadas e discutidas as questões de mérito, compreendendo-as e esgotando-as o acórdão recorrido. 2. Ausente a devida impugnação de fundamento do acórdão recorrido suficiente para a manutenção de suas conclusões, não há conhecer do recurso especial no ponto. 3. Controvérsia acerca da incidência de taxa de ocupação no período anterior ao leilão extrajudicial de imóvel ocupado por mutuário inadimplente. 4. Expressa previsão no art. 37-A da Lei 9.514/97 de que a taxa de ocupação somente começa a incidir depois da alienação do imóvel. 5. A interpretação do art. 37-A da Lei 9.514/97 não pode levar a conclusão de que em qualquer situação o credor possua direito à taxa de ocupação desde a consolidação da propriedade e não da arrematação do imóvel, sob pena de fazer do Poder Judiciário legislador positivo. 6. Necessária atenção à diferença entre propriedade fiduciária e propriedade plena. 7. A propriedade fiduciária está afetada ao propósito de garantia, não dispondo o credor fiduciário do 'jus fruendi' enquanto não realizada essa garantia. 8. Dever da instituição financeira de promover o leilão extrajudicial no prazo de 30 (trinta) dias da consolidação da propriedade (cf. art. 27 da Lei 9.514/97), com o objetivo de evitar o crescimento acentuado da dívida. 9. Caso concreto em que o devedor fez postergar precariamente a realização dos leilões e, assim, logrou postecipar a extinção da dívida, mantendo o imóvel afetado ao propósito de garantia, sem passar a integrar o patrimônio do credor de forma plena, razão a permitir, nos termos do quanto decidido no REsp 1.155.716/DF, a incidência da taxa de ocupação desde a consolidação da propriedade na pessoa do credor. 10. Interpretação que não é extraída, em regra, do art. 37-A da Lei 9.514/97, senão excepcionalmente. 11. RECURSO ESPECIAL EM PARTE CONHECIDO E, NO PONTO, PROVIDO.”

(REsp n. 1.862.902/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 11/6/2021.)

jurisdicional posterior. Com isso, a Corte contribui decisivamente para a conformação de um modelo de propriedade fiduciária simultaneamente eficiente, previsível e compatível com as exigências constitucionais de segurança jurídica e tutela dos direitos fundamentais.

2.6.3. Supremo Tribunal Federal (STF)

Como etapa imprescindível desta pesquisa, cabe examinar a posição do STF sobre a execução extrajudicial, uma vez que é a Corte responsável por definir os limites constitucionais desse procedimento especial. Nos precedentes que serão analisados a seguir, o STF enfrentou de modo direto a compatibilidade da execução extrajudicial — tanto no regime da alienação fiduciária quanto no da hipoteca — com as garantias do devido processo legal, do contraditório e do acesso à justiça. Ao apreciar a validade constitucional desses mecanismos, o Tribunal delineou os parâmetros dentro dos quais o legislador pode estruturar procedimentos não judiciais de satisfação do crédito, bem como os espaços de controle jurisdicional residual.

O STF, no julgamento do RE 382928⁹³, encerrou o principal debate constitucional relativo ao instituto de alienação fiduciária de bens móveis ao confirmar a plena recepção do artigo 3º do Decreto-Lei nº 911/1969 pela Constituição Federal de 1988. A despeito de o precedente não ter tratado expressamente do instituto estudado de maneira central neste trabalho, como já exposto na seção anterior, as razões de decidir utilizadas pela Corte se valem da mesma lógica, no sentido de defender o modelo legislativo que sustenta os procedimentos especiais de execução da propriedade fiduciária.

O Tribunal entendeu que tais mecanismos não violam o devido processo legal, o acesso à justiça ou a garantia da ampla defesa, uma vez que preservam integralmente a possibilidade de controle jurisdicional posterior⁹⁴. Mais do que declarar a validade normativa, o STF destacou

⁹³ Ementa: “DIREITO CONSTITUCIONAL E DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BUSCA E APREENSÃO DOS BENS. ART. 3º DO DECRETO-LEI 911/69. CONSTITUCIONALIDADE. Recurso Extraordinário a que se dá provimento para afastar a extinção de ofício do processo e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para o prosseguimento do julgamento do agravo de instrumento. Fixada a seguinte tese de julgamento: ‘O art. 3º do Decreto-Lei nº 911/69 foi recepcionado pela Constituição Federal, sendo igualmente válidas as sucessivas alterações efetuadas no dispositivo’ ”.

(RE 382928, Relator: MARCO AURÉLIO, Relator(a) p/ Acórdão: ALEXANDRE DE MORAES, Tribunal Pleno, julgado em 22-09-2020, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-247 DIVULG 09-10-2020 PUBLIC 13-10-2020)

⁹⁴ Veja-se trecho do voto do Min. Gilmar Mendes: “O procedimento especial previsto para a proposição de ação de busca e apreensão, conversível em ação de depósito, com prazo diminuto e rápida resposta judicial para as operações de alienação fiduciária, apresenta-se como procedimento diferenciado destinado a viabilizar esse tipo de financiamento creditício. Tal procedimento, ainda que restrinja o prazo para defesa e limite a ordem temática pertinente ao exercício desse direito, não apresenta qualquer violação ao direito de acesso à jurisdição, nem aos princípios do devido processo legal e seus corolários de defesa, uma vez que não impede que o devedor busque, pelos meios ordinários de litígio, o questionamento acerca de eventual abusividade de cláusulas contratuais. Esse

que a alienação fiduciária e sua execução extrajudicial compõem política pública legítima de fomento ao crédito, destinada a reduzir custos, aumentar a eficiência do mercado financeiro e promover o desenvolvimento econômico. Com isso, consolidou-se o reconhecimento constitucional da racionalidade do sistema fiduciário.

De outra parte, o STF, no julgamento dos Recursos Extraordinários 556520 (SP) e 627106 (PR), decidiu, por maioria, pela constitucionalidade da execução extrajudicial de dívidas garantidas por hipoteca, conforme disciplinado pelo Decreto-Lei nº 70/1966⁹⁵. Essa decisão consolidou o entendimento de que o referido procedimento foi compatível com a Constituição Federal de 1988, mesmo diante das garantias processuais como o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

O Decreto-Lei nº 70/1966 estabelece um rito próprio para execução de créditos hipotecários inadimplidos, conferindo ao credor a possibilidade de optar entre a via judicial e a extrajudicial, esta última regulamentada entre os artigos 31 e 38. Nesse processo, o agente fiduciário atua mediante solicitação do credor, promovendo a notificação do devedor por meio do Cartório de Títulos e Documentos, assegurando-lhe prazo para purgação da mora. Não sanada a dívida, o bem hipotecado poderá ser leilado publicamente, com duas oportunidades de praça. A lei ainda prevê mecanismos de garantia à equidade na alienação, como a devolução

sistema de controle limitado para admitir a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente e que enseja a mera verificação jurisdicional de questões específicas elencadas na própria legislação de regência não viabiliza qualquer possibilidade de juízo ou revisão sobre o contrato subjacente, restringindo a atividade processual do juiz ao plano da mera delibação, circunscrita à análise dos pressupostos e das condições inerentes ao pedido formulado pelo agente fiduciário. A Constituição brasileira não proíbe a coexistência de procedimentos especiais que possibilitem ao credor a execução de seu crédito de forma mais rápida e eficaz. Entende-se, ao contrário, que o texto constitucional a admite, ao conferir competência à União para legislar privativamente sobre direito processual e política de crédito (CF, art. 22, I e VII), uma vez que esse tipo de proposta deve mesmo ser tratada como política pública do governo federal para prestigiar mecanismos ágeis ao mercado financeiro, de modo a abrir caminho para a oferta de melhores meios de financiamento à atividade econômica exercida no país. Reconhecer a não recepção da norma em questão aumentaria a burocracia e os custos dos contratos de financiamento bancário, com aumento das taxas de juros para acobertar riscos com a operação, apresentando-se como entrave ao desenvolvimento econômico e tecnológico do país, bem como restrição ao exercício da livre iniciativa, sobretudo nas áreas mais carentes de recursos e maquinários. Isso porque, como se sabe, para garantir a disponibilização de crédito no mercado financeiro a juros mais baixos, deve-se diminuir os custos do contrato e aumentar as garantias bancárias. Para viabilizar esse fluxo financeiro, a legislação ordinária prevê procedimentos mais céleres e eficazes para satisfazer eventual dívida contraída com o agente financeiro sobre o bem dado em garantia.”

⁹⁵ Ementa: “Direito processual civil e constitucional. sistema financeiro da habitação. Decreto-lei nº 70/66. Execução extrajudicial. Normas recepcionadas pela Constituição Federal de 1988. Precedentes. Recurso extraordinário não provido. 1. O procedimento de execução extrajudicial previsto pelo Decreto-Lei nº 70/66 não é realizado de forma aleatória, uma vez que se submete a efetivo controle judicial em ao menos uma de suas fases, pois o devedor é intimado a acompanhá-lo e pode lançar mão de recursos judiciais se irregularidades vierem a ocorrer durante seu trâmite. 2. Bem por isso, há muito a jurisprudência da Suprema Corte tem estabelecido que as normas constantes do Decreto-lei nº 70/66, a disciplinar a execução extrajudicial, foram devidamente recepcionadas pela Constituição Federal de 1988. 3. Recurso extraordinário não provido, propondo-se a fixação da seguinte tese de repercussão geral: “É constitucional, pois foi devidamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988, o procedimento de execução extrajudicial previsto no Decreto-lei nº 70/66”.” (RE 627106, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 08-04-2021, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-113 DIVULG 11-06-2021 PUBLIC 14-06-2021)

de eventual excedente ao devedor e a cobrança judicial da diferença, caso o valor obtido em leilão não cubra o débito⁹⁶.

Apesar da robustez processual, a devedora nos autos questionava a ausência de contraditório e de acesso ao Judiciário, baseando sua argumentação na violação de diversos incisos do artigo 5º da CF/88, sobretudo os que asseguram o contraditório (LV), o devido processo legal (LIV) e a inafastabilidade da jurisdição (XXXV). Contudo, o voto vencedor, relatado pelo ministro Dias Toffoli, destacou que o procedimento extrajudicial não elimina a possibilidade de intervenção judicial, apenas desloca essa atuação para momento posterior, caso haja ilegalidades no curso da execução. Ressaltou, ainda, que o devedor é formalmente cientificado e pode buscar o Judiciário a qualquer tempo para impugnar o processo⁹⁷.

O STF reafirmou que a execução extrajudicial, conforme delineada no Decreto-Lei nº 70/1966, respeita os ditames constitucionais, pois confere ciência formal ao devedor e permite seu acesso ao Judiciário em caso de vícios no procedimento, garantindo o equilíbrio entre eficiência e proteção aos direitos fundamentais.

Por outro lado, a decisão proferida pelo STF no julgamento do RE nº 860.631/SP (Tema 982 da repercussão geral)⁹⁸ constitui marco fundamental na validação constitucional da

⁹⁶ WATANABE, Carla; NALINI, José Renato; CAIRES, Erica; PASSOS CAIRES, Robson Caires (coord.). O Direito e o Extrajudicial: Direito Constitucional (Coleção O Direito e o Extrajudicial, v. 3). 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. Proview. p. RB-4.4.

⁹⁷ Trecho do voto do Ministro Dias Toffoli na decisão mencionada: “De há muito já se encontra pacificado, na jurisprudência deste Supremo Tribunal Federal, o entendimento de que as disposições constantes do Decreto-Lei nº 70/66 que cuidam de execução extrajudicial foram recepcionadas pela Constituição Federal de 1988, não padecendo, destarte, de nenhum vício a execução que assim seja levada a cabo pelo credor hipotecário. Tal decorre da constatação de que esse procedimento não é realizado de forma aleatória e se submete a efetivo controle judicial em ao menos uma de suas fases, sendo certo que o devedor é intimado a acompanhá-lo, podendo impugnar, inclusive no âmbito judicial, o desenrolar do procedimento se irregularidades vierem a ocorrer durante seu trâmite.”

⁹⁸ Ementa: “RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM REPERCUSSÃO GERAL. TEMA 982. DIREITO CONSTITUCIONAL, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LEI 9.514/1997. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NOS CONTRATOS DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE CONFIRMA A VALIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO ART. 5º, INCISOS XXIII, XXV, LIII, LIV E LV, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. INEXISTÊNCIA DE ÓBICE AO EXERCÍCIO DO DIREITO DE AÇÃO. PROCEDIMENTO COMPATÍVEL COM OS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E DESPROVIDO, COM FIXAÇÃO DE TESE. 1. A Lei 9.514/1997 dispõe de medidas indutivas ao cumprimento das obrigações contratuais, sob a orientação de redução da complexidade procedimental e sua desjudicialização, cuja aplicação pressupõe o consentimento válido expresso das partes contratantes e a ausência de exclusão total de apreciação da situação pelo Poder Judiciário. 2. A jurisprudência desta Corte, em questão análoga, firmou-se no sentido da recepção do Decreto-Lei 70/1966, inclusive quanto à validade da execução extrajudicial da garantia hipotecária, fixando-se como tese do Tema 249 da Repercussão Geral: “É constitucional, pois foi devidamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988, o procedimento de execução extrajudicial previsto no Decreto-lei nº 70/66” (RE 627.106, Rel. Min. Dias Toffoli). 3. A execução extrajudicial nos contratos de mútuo com alienação fiduciária de imóvel, prevista na Lei 9.514/1997, é compatível com as garantias constitucionais, destacando-se inexistir afronta ao princípio da inafastabilidade da jurisdição e do acesso à justiça (art. 5º, inciso XXXV, da CF/88) e do juiz natural (art. 5º, LIII, CF/88), posto que se assegura às partes, a qualquer momento, a possibilidade de controle de legalidade do procedimento executório na via judicial. 4. Inexiste, igualmente, violação aos princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa (art. 5º, LIV e

execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis prevista na Lei nº 9.514/1997. A questão central discutida foi a compatibilidade do procedimento de execução extrajudicial com os princípios constitucionais, notadamente o devido processo legal, a ampla defesa, o contraditório e a inafastabilidade da jurisdição.

O STF concluiu, de forma majoritária, que a execução extrajudicial é constitucional, enfatizando que o procedimento é compatível com o ordenamento constitucional, pois não exclui integralmente a apreciação judicial, uma vez que as partes podem, a qualquer momento, requerer o controle jurisdicional da legalidade dos atos realizados extrajudicialmente. Ademais, destacou-se a relevância do princípio da autonomia da vontade, reforçando a validade da manifestação expressa de consentimento das partes contratantes quanto à adoção do procedimento extrajudicial.

A decisão sublinhou que a execução extrajudicial instituída pela Lei nº 9.514/1997 atende aos objetivos de eficiência econômica e desjudicialização dos conflitos, alinhando-se à moderna tendência jurídica que busca desafogar o Judiciário. Para o STF, essa solução preserva os direitos fundamentais do devedor ao mesmo tempo que protege os interesses econômicos legítimos das instituições financeiras credoras, permitindo maior celeridade e previsibilidade nas relações jurídicas de financiamento imobiliário.

De modo geral, a atuação do Supremo Tribunal Federal consolidou definitivamente a compreensão de que a execução extrajudicial — seja no âmbito da hipoteca, seja na alienação fiduciária (de bens móveis ou imóveis) — é compatível com a Constituição Federal e com as garantias processuais fundamentais. Ao afirmar que tais procedimentos preservam o controle judicial posterior e asseguram ciência adequada ao devedor, o Tribunal reconhece que a desjudicialização da cobrança de créditos não representa supressão de direitos, mas opção legislativa legítima orientada à eficiência, à redução de custos e ao fortalecimento do mercado de crédito. As decisões analisadas evidenciam, assim, um alinhamento consistente do STF com a racionalidade econômica e institucional da sistematização da propriedade fiduciária no

LV, da CF/88), tendo em vista que o procedimento extrajudicial que confere executoriedade ao contrato de financiamento imobiliário é devidamente regulamentado pela legislação de regência, não se tratando de procedimento aleatório ou autoconduzido pelo próprio credor. 5. A questão revela tema de complexa regulação econômica legislativa, com efeitos múltiplos na organização socioeconômica, que equilíbrio entre a proteção pelos riscos assumidos pela instituição credora e a preservação dos direitos fundamentais do devedor, adequando-se aos fluxos decorrentes do referencial teórico da Análise Econômica do Direito (Law and Economics), além de alinhar-se à tendência do direito moderno de desjudicialização. 6. Recurso extraordinário CONHECIDO e DESPROVIDO. 7. Proposta de Tese de Repercussão Geral: “É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal”.

(RE 860631, Relator(a): LUIZ FUX, Tribunal Pleno, julgado em 26-10-2023, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-s/n DIVULG 09-02-2024 PUBLIC 14-02-2024)

ordenamento jurídico brasileiro, legitimando sua estrutura normativa e reforçando a segurança jurídica necessária ao seu pleno funcionamento.

3. O MARCO LEGAL DAS GARANTIAS E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Visão geral da Lei nº 14.711/2023

A promulgação da Lei nº 14.711/2023, denominada Marco Legal das Garantias, ocasionou substanciais transformações no ordenamento jurídico brasileiro, notadamente no que se refere à alienação fiduciária de bens imóveis, dentre as quais se destacam os dispositivos que objetivam reforçar a segurança jurídica e aprimorar a eficiência do sistema de crédito imobiliário nacional.

A alienação fiduciária de bens imóveis, introduzida de forma sistemática no ordenamento jurídico pátrio pelo artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, foi substancialmente reformulada pela Lei nº 14.711/2023. O dispositivo legal define o instituto como o negócio jurídico mediante o qual o fiduciante transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel de imóvel, com a finalidade de garantir obrigação própria ou de terceiros.

Dentre as inovações imediatas promovidas pela nova legislação, destaca-se a permissão para que terceiros – que não o devedor original – possam oferecer imóveis em garantia fiduciária. Tal possibilidade amplia o acesso ao crédito garantido por alienação fiduciária, ao flexibilizar a estrutura tradicional do instituto.

Importa ressaltar que, por envolver direito real sobre bem imóvel, a alienação fiduciária somente produz efeitos mediante registro na matrícula do imóvel competente, conforme preceitua a Lei nº 6.015/1973.

A própria Lei nº 9.514/1997 foi responsável por consolidar o instituto como alternativa eficiente e célere para o financiamento imobiliário, em razão da possibilidade de execução extrajudicial da garantia. Contudo, o modelo anterior apresentava entraves à sua expansão, notadamente a impossibilidade de utilização do mesmo imóvel para múltiplas operações fiduciárias, como ocorre com a hipoteca.

Nesse ponto, a Lei nº 14.711/2023 introduziu a figura da “alienação fiduciária da propriedade superveniente”, prevista no § 3º do artigo 22 da Lei nº 9.514/1997. Tal dispositivo permite o registro de nova alienação fiduciária sobre o mesmo imóvel, desde que condicionada à extinção da garantia anterior⁹⁹. Assim, viabiliza-se a alienação sucessiva da propriedade fiduciária, ampliando a funcionalidade do instituto.

⁹⁹ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025. (Coleção Imobiliário Essencial). *Proview*. p. RB-4.50.

A alienação fiduciária sucessiva permite que o mesmo imóvel seja objeto de novas garantias fiduciárias junto a diferentes instituições, sem que isso implique em ofensa à segurança jurídica ou à publicidade registral. A nova operação, todavia, permanece sob condição resolutiva – adimplemento e cancelamento da garantia originária – até que possa produzir plenos efeitos.

Os §§ 4º e 5º do artigo 22, introduzidos pela nova lei, tratam ainda do aproveitamento do produto do leilão extrajudicial por credores fiduciários subsequentes, na ordem cronológica de registro, sem necessidade de nova excussão do bem, promovendo racionalidade procedimental.

Outra modificação relevante refere-se aos efeitos da consolidação da propriedade em caso de leilão extrajudicial frustrado. A redação anterior previa extinção automática da dívida, com quitação recíproca, independentemente da natureza do crédito. A nova legislação, no entanto, restringe esse efeito aos contratos de financiamento imobiliário residencial, mantendo a responsabilidade do devedor pelo saldo remanescente em outras hipóteses, como se observa dos artigos 26-A e 27, § 5º-A, da Lei nº 9.514/1997¹⁰⁰.

Outro avanço legislativo digno de nota foi a criação da figura da “extensão da alienação fiduciária” – também conhecida como “recarga” –, introduzida por meio da alteração do artigo 9º-A da Lei nº 13.476/2017. A extensão permite que a propriedade fiduciária previamente registrada possa garantir novos empréstimos, desde que contratados com o mesmo credor e que não haja garantia simultânea com outros credores sobre o mesmo bem. Essa inovação é de grande impacto para a valorização de ativos imobiliários, permitindo o aproveitamento de eventual “sobra” de valor de mercado não comprometida pelo saldo devedor da operação originária.

No que tange à efetivação do leilão extrajudicial, a nova legislação assegura maior estabilidade jurídica ao prever, no artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, que a reintegração de posse ao arrematante será concedida liminarmente, ainda que haja controvérsias contratuais pendentes, resguardando a eficácia do ato jurídico perfeito da arrematação. Eventuais vícios procedimentais, com exceção da falta de notificação do devedor e do terceiro fiduciante, serão resolvidos exclusivamente em perdas e danos, o que reforça a previsibilidade e a confiança no instituto.

¹⁰⁰ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025. (Coleção Imobiliário Essencial). *Proview*. p. RB-9.22.

A obrigatoriedade de fornecimento do termo de quitação da dívida, agora prevista no artigo 25, § 1º-A, da Lei nº 9.514/1997, também se destaca como relevante aprimoramento. O fiduciário deverá disponibilizá-lo no prazo de 30 dias após a liquidação da dívida, sob pena de multa de 0,5% ao mês sobre o valor contratual, favorecendo a efetiva liberação do imóvel pelo devedor.

A nova lei também simplifica os procedimentos de intimação para purgação da mora, nos casos em que múltiplos imóveis estão vinculados à mesma dívida, mesmo que estejam localizados em diferentes circunscrições imobiliárias. O § 1º do artigo 26 possibilita que a intimação promovida em uma única serventia produza efeitos em todas, desde que haja menção expressa à totalidade da dívida e dos imóveis envolvidos, garantindo maior celeridade e efetividade à execução.

As alterações implementadas pela Lei nº 14.711/2023 à Lei nº 9.514/1997 representam um robusto avanço no arcabouço normativo das garantias reais no Brasil. A introdução da alienação fiduciária sucessiva, a extensão da propriedade fiduciária e a disciplina mais clara sobre a quitação — inclusive com a previsão de sanções ao credor na hipótese de descumprimento dessa obrigação — consolidam um modelo mais dinâmico, seguro e eficiente para o financiamento imobiliário.

Nos termos do art. 25 da Lei nº 9.514/1997, quitada a dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel, extinguindo-se a titularidade fiduciária mantida pelo credor em função da garantia. O § 1º, com redação dada pela Lei nº 14.711/2023, impõe ao fiduciário o dever de fornecer o termo de quitação no prazo de 30 dias contados da liquidação da dívida, ao devedor e, quando existente, também ao terceiro fiduciante. Já o § 1º-A (incluído pela Lei nº 14.711/2023) prevê que o descumprimento desse prazo acarreta multa ao fiduciário de 0,5% ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, revertida em favor de quem não teve o termo disponibilizado tempestivamente.

Pode-se inferir que a jurisprudência contribuiu indiretamente para a reforma do art. 25 da Lei nº 9.514/1997 ao consolidar a alienação fiduciária imobiliária como um microsistema voltado à eficiência, desjudicialização e previsibilidade, cuja legitimidade depende do cumprimento rigoroso de suas etapas. Nesse contexto, a Lei nº 14.711/2023 torna coerente e completa a lógica já reforçada pelos tribunais ao positivarem-se deveres objetivos na fase final do instituto: prazo para entrega do termo de quitação e multa pelo descumprimento, assegurando liberação célere do imóvel e reduzindo litigiosidade.

Esse movimento de modernização do instituto no ordenamento jurídico brasileiro reflete um processo histórico profundo, que remonta ao direito romano, conforme abordado no

item 2.1 deste trabalho. A *fiducia* romana, já com a cisão entre a titularidade formal e o interesse econômico sobre o bem, pode ser vista como a raiz remota da atual técnica de alienação fiduciária. A confiança (*fides*) no cumprimento das obrigações, que orientava a relação fiduciária na Roma Antiga, segue presente no modelo contemporâneo, onde a confiança e o pacto de garantia continuam a ser os pilares que sustentam a dissociação entre a titularidade jurídica e a posse econômica do bem.

A valorização da segurança jurídica, princípio consagrado no artigo 5º, caput, da Constituição Federal, reflete-se diretamente na previsibilidade das relações contratuais e na proteção dos direitos fundamentais, especialmente o direito à propriedade e à livre iniciativa.

Ao favorecer o adimplemento das obrigações, garantir meios seguros de execução e assegurar os efeitos da arrematação, o Marco Legal das Garantias contribui não apenas para a proteção dos credores, mas também para a promoção da boa-fé objetiva e da lealdade nas relações negociais, elevando o padrão ético e jurídico das transações imobiliárias.

Portanto, ao fomentar um ambiente de estabilidade normativa, transparência e eficiência, a nova legislação fortalece o mercado de crédito, amplia a confiança entre os agentes econômicos e contribui para o crescimento sustentável da economia brasileira¹⁰¹.

3.2. Alienação fiduciária da propriedade superveniente

A Lei nº 14.711/2023, denominada Marco Legal das Garantias, solucionou controvérsia de longa data¹⁰² ao reconhecer expressamente a viabilidade da alienação fiduciária sobre a chamada propriedade superveniente. O § 3º do artigo 22 da Lei nº 9.514/1997 passou a prever de forma explícita a possibilidade de sua constituição e o registro imediato no fôlio real.

Antes mesmo da alteração legislativa, parte da doutrina já sustentava a admissibilidade dessa modalidade de garantia, amparando-se especialmente no artigo 1.361, § 3º, do Código Civil. No entanto, não havia a previsão legal de alienação fiduciária “de segundo grau”¹⁰³.

¹⁰¹ CHIERIGHINI, Luís Maurício. O Marco Legal das Garantias (Lei 14.711/2023 e algumas das alterações na Lei 9.514/1997 sobre alienação fiduciária de bens imóveis. **Revista de Direito do Trabalho e Seguridade Social**. vol. 239. ano 51. p. 171-180. São Paulo: Ed. RT, jan./fev. 2025.

¹⁰² RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial). p. 332.

¹⁰³ KÜMPPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. II, p. 1797-1798.

Melhim Namem Chalhub¹⁰⁴ leciona que a alienação fiduciária é um negócio jurídico translativo condicional, no qual o credor fiduciário adquire a propriedade resolúvel e o devedor fiduciante passa a deter um direito real de aquisição sob condição suspensiva (Código Civil de 2002, artigo 1.368-B).

Essa condição permite a constituição da alienação fiduciária sobre a futura propriedade, que somente se consolidará com o pagamento integral da dívida. O objeto da garantia, portanto, não é o atual direito aquisitivo do fiduciante, mas a futura aquisição da propriedade plena. Daí decorre que a eficácia da nova garantia depende da extinção da anterior.

Contudo, no plano prático, diversos registradores de imóveis recusavam o ingresso registral dessas garantias, com base no princípio da legalidade estrita e na ausência de previsão expressa da “propriedade superveniente” no rol do artigo 167 da Lei nº 6.015/1973¹⁰⁵. Um exemplo emblemático é o da 1ª Vara de Registros Públicos do Foro da Capital de São Paulo, que firmou entendimento no sentido de que o registro da alienação fiduciária somente seria possível se a propriedade estivesse presente e consolidada no momento do título¹⁰⁶.

¹⁰⁴ CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 5ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. pp. 152-153.

¹⁰⁵ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial). p. 333.

¹⁰⁶ Sentença prolatada em 16/12/2016, nos autos da Dúvida Registral de nº 1111191-68.2016.8.26.0100 pela então juíza e hoje desembargadora Tania Mara Ahualli. Íntegra: “Registro de Imóveis – Dúvida – Registro de instrumento de alienação fiduciária da propriedade superveniente – Inviabilidade – Princípio da Legalidade – Rol taxativo do artigo 167 da Lei de Registros Públicos – Dúvida procedente. Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pela Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento do Banco Santander S/A, diante da negativa em se proceder ao registro de alienação fiduciária da propriedade superveniente do imóvel objeto da matrícula nº 183.394. Os óbices registrários referem-se: a) existência de registro prévio de alienação fiduciária envolvendo o mesmo imóvel e o mesmo credor (Av.01), logo, imprescindível o cancelamento da alienação anterior; b) ausência de previsão legal de registro de alienação fiduciária condicional ou de propriedade superveniente. Foram juntados os documentos de fls.04/48. O suscitado apresentou impugnação às fls.49/53, refutando os entraves acima mencionados, sob o argumento de que, caso se verifique a condição, a garantia de alienação fiduciária da propriedade superveniente se tornará eficaz de pleno direito, transferindo ao credor fiduciário, na oportunidade, a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem imóvel. Juntou documentos às fls.54/70. O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida, sugerindo a possibilidade de averbação do título (fls.74/80). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. A alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, nos termos do art. 22 da Lei nº 9.514/97, é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. Ao devedor é conferida a posse direta sobre a coisa. Diante desta característica, o instituto da alienação fiduciária não possibilita que se dê o mesmo imóvel em garantia por diversas vezes, instituindo-se diversos graus na ordem de preferência. Com a quitação da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel, com o cancelamento do seu registro. A presente hipótese, todavia, trata de questão peculiar, isto porque Bernardo Roesler de Castro e Silva, devedor fiduciante, alienou a propriedade superveniente, ou seja, houve a instituição da garantia sobre a propriedade plena que o devedor fiduciante terá sobre o imóvel quando houver sua consolidação pela quitação da dívida. Na verdade, o novo negócio jurídico entabulado pelas partes pende de condição, ou seja, a consolidação da propriedade na pessoa do devedor fiduciante. Todavia, para que tal o ato negocial ocorra, é necessária a possibilidade do devedor Bernardo dispor do bem. Parece que isso não seria possível, por não se encontrar o bem na esfera de disponibilidade do devedor. A questão posta a desate é polêmica e foi objeto de discussão no XL Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, sendo que adotado o seguinte posicionamento, proposto pelo especialista no tema, Melhim Namem Chalhub: “Tendo o devedor fiduciante contratado a alienação fiduciária, demitiu-se da propriedade e,

Com o advento do Marco Legal das Garantias, a situação foi definitivamente pacificada: passou a ser juridicamente admissível a constituição de garantias fiduciárias sucessivas sobre o mesmo bem imóvel. Em termos práticos, isso significa que, mesmo que um imóvel esteja já gravado por alienação fiduciária, admite-se que seja novamente dado em garantia por meio de nova alienação fiduciária subordinada à extinção da anterior¹⁰⁷.

Do ponto de vista terminológico, são utilizadas expressões como "propriedade fiduciária superveniente", "garantias fiduciárias sucessivas" ou até mesmo "subpropriedades fiduciárias". Moacyr Petrocelli de Ávila¹⁰⁸ adverte contra o uso de expressões como “primeiro grau” ou “segundo grau” de alienação, pois essas garantias não coexistem no plano da eficácia. A segunda somente se torna eficaz com a extinção da primeira, ao contrário da hipoteca, em

portanto, não pode constituir qualquer garantia sobre o mesmo imóvel. Pode, entretanto, constituir caução de direito aquisitivo do imóvel ou alienar fiduciariamente a propriedade superveniente, que vier a adquirir quando cancelada a garantia fiduciária" (g.n) Neste contexto, na V Jornada de Direito Civil, foi elaborado o Enunciado 506, que estabeleceu: "Estando em curso contrato de alienação fiduciária, é possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária sobre o mesmo imóvel, que, entretanto, incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária; a nova garantia poderá ser registrada na data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito ex tunc". A interpretação acima mencionada refere-se aos artigos 1.361, § 3º e 1420, § 1º do Código Civil, tratando-se da chamada garantia real a "non domino", aquela outorgada por quem ainda não é proprietário do imóvel, sob a condição suspensiva referente à retomada da propriedade pelo devedor fiduciante. Posto isso, na esfera registrária não se analisa a validade negócio jurídico, mas sim se o título é apto a ingressar no fôlio real, atentando-se aos princípios que norteiam os atos registrários. Importante destacar que um dos principais princípios que regem a matéria é o da legalidade, que se desdobra em dois aspectos. O primeiro diz respeito à taxatividade dos direitos inscritíveis no registro de imóveis, sendo que o legislador não deixou a critério da parte decidir quais direitos gostaria de levar a registro, de modo que não terá acesso à Serventia Extrajudicial direito não previsto expressamente na lei. O segundo é atinente ao controle de legalidade exercido pelo registrador sobre os títulos previstos em lei, abrangendo tanto os aspectos extrínsecos ou formais, como os intrínsecos e materiais. A legislação vigente não contempla o ingresso da constituição de alienação fiduciária nos termos pretendidos pelo suscitado. O rol do artigo 167 da Lei de Registros Públicos é taxativo, é dispõe em seu item 35: "Artigo 167: No Registro de Imóveis, além da matrícula são feitos: I – o registro: (...) 35 – da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel" O dispositivo legal é claro ao estabelecer que a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel é passível de registro, diferentemente da alienação fiduciária sobre a "propriedade superveniente", circunstancia esta que torna inviável o ingresso. A esse respeito, Afrânio de Carvalho preleciona que: "Quando a lei prevê, em disposição especial, os atos compreendidos no registro, quer em numeração genérica, como o Código Civil, quer em numeração casuística, como a nova Lei de Registros (art.167), deixa de fora todos os omitidos" (Afrânio de Carvalho. Registro de Imóveis, 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977. P.76). Por fim, deixo de acatar a sugestão do Douto Promotor de Justiça, pois a presente hipótese versa sobre o registro de alienação fiduciária da propriedade superveniente do imóvel, não sendo o caso de averbação, respeitado entendimento diverso. Logo, conclui-se que os óbices impostos pela Registradora mostram-se corretos. Do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pela Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento do Banco Santander (Brasil) S/A, e mantenho os óbices registrários. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. São Paulo, 16 de dezembro de 2016."

¹⁰⁷ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025. (Coleção Imobiliário Essencial). *Proview*. p. RB-4.50.

¹⁰⁸ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial). p. 334.

que a superposição de graus é plenamente válida, uma vez que a propriedade permanece com o devedor.

A natureza jurídica da alienação fiduciária, portanto, implica uma cisão entre dois núcleos jurídicos: o direito de aquisição sob condição suspensiva do fiduciante e a titularidade resolúvel do fiduciário. Ambos são direitos reais passíveis de circulação econômica, desde que respeitadas suas respectivas condições de eficácia.

A alienação fiduciária da propriedade superveniente constitui, em verdade, uma alienação de coisa futura – da futura propriedade plena, que o fiduciante readquirirá após o cumprimento da obrigação garantida.

A aproximação entre a alienação fiduciária da propriedade superveniente e a venda de coisa futura no direito romano pode ser construída a partir de um dado dogmático central: na *emptio venditio* clássica, por sua vocação de “ordenar” a coisa ao patrimônio do comprador desde a conclusão do contrato, exigia-se que o objeto fosse concreto e “visível” (*apparet*), o que tornava problemática a negociação de bens inexistentes¹⁰⁹. Para contornar esse limite, as fontes admitem soluções distintas para o futuro: de um lado, a *emptio rei speratae*, concebida como negócio sob condição suspensiva, em que o preço somente se torna exigível se e quando algo efetivamente vier a existir (como nos exemplos de frutos e partos futuros); de outro, a *emptio spei*, de natureza aleatória (*emptio aleae*), em que se compra a própria chance e o comprador permanece vinculado ao preço mesmo que nada se produza, porque o objeto passa a ser a própria “esperança” (*spes*) de que algo surja¹¹⁰.

Esse quadro contribui na elucidação da propriedade superveniente na fidúcia moderna: o pacto pode ser firmado antes da aquisição, mas a eficácia real da garantia tende a depender do ingresso posterior do bem no patrimônio do fiduciante, aproximando-se mais da lógica da *emptio rei speratae* (efeito condicionado ao advento do bem) do que da *emptio spei* (vinculação do preço independentemente da existência do objeto).

Assim, a alienação fiduciária em garantia da propriedade superveniente se trata de negócio jurídico subordinado a condição suspensiva, que ganha eficácia somente com o cancelamento da garantia anterior.

¹⁰⁹ MEDINA, Francisco Elmidio Sabadin dos Santos Talaveira. **Compra e Venda de Coisa Incerta no Direito Civil Brasileiro – Uma Análise do Dever do Vendedor no Código Civil de 2002**. Tese de Doutorado, Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018, pp. 26-29.

¹¹⁰ MEDINA, Francisco Elmidio Sabadin dos Santos Talaveira. **Compra e Venda de Coisa Incerta no Direito Civil Brasileiro – Uma Análise do Dever do Vendedor no Código Civil de 2002**. Tese de Doutorado, Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018, pp. 52-55.

Essa estrutura jurídica implica consequências relevantes na escada pontean (plano da eficácia): o credor fiduciário da primeira operação é titular da propriedade resolúvel; já o credor da garantia superveniente detém um direito condicional, que somente se tornará eficaz após a extinção da primeira. Por isso, não se trata de promessa de alienação nem de garantia sobre coisa alheia, mas sim de uma garantia válida e ineficaz, que se torna eficaz *ipso iure* com o cumprimento da condição¹¹¹.

Do ponto de vista registral, o registro da alienação fiduciária da propriedade superveniente não produz, de imediato, mutação jurídico-real. Trata-se de uma reserva de prioridade: a garantia latente apenas se tornará eficaz com a reaquisição da propriedade pelo fiduciante. O cancelamento da primeira propriedade fiduciária, por sua vez, acarreta três efeitos: (i) extingue a garantia anterior (Lei nº 9.514/1997, artigo 25); (ii) devolve ao fiduciante a propriedade plena (CC, artigo 125); e (iii) ativa, automaticamente, a eficácia da nova garantia (Lei nº 9.514/1997, artigo 22, § 3º).

Do ponto de vista econômico, o registro imediato é essencial para resguardar a prioridade e a oponibilidade da nova garantia fiduciária, prevenindo eventuais conflitos com outros direitos reais contraditórios. A eficácia retroativa, uma vez implementada a condição, assegura segurança jurídica e estabilidade ao sistema.

A nova legislação também preserva a natureza de patrimônio de afetação das garantias fiduciárias, conforme § 10 do artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, inclusive para as supervenientes. Em caso de falência do devedor fiduciante, o credor fiduciário poderá exercer o direito de restituição, escapando da massa falida (Lei nº 11.101/2005, artigos 49, § 3º, e 85).

A lei prevê, ainda, que os credores fiduciários posteriores poderão sub-rogar-se no valor da alienação do bem em caso de inadimplemento e excussão pela garantia anterior, respeitada a prioridade registral. Ademais, é lícito ao credor superveniente pagar a dívida junto ao credor original e, por sub-rogação, assumir sua posição jurídica.

Em contratos em que o mesmo credor detém várias garantias sobre o mesmo imóvel, é possível pactuar a cláusula de vencimento cruzado (*cross default*¹¹²), que exige previsão

¹¹¹ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial), p. 335.

¹¹² A cláusula *cross default* é uma disposição contratual frequentemente encontrada em contratos de financiamento, como empréstimos ou debêntures, que determina que a inadimplência do devedor em uma obrigação financeira de outro contrato pode ser considerada um evento de inadimplência no contrato atual. Isso significa que, se o devedor deixar de cumprir uma obrigação financeira em um contrato diferente, como não pagar um outro empréstimo, essa falha pode desencadear consequências no contrato que possui a cláusula *cross default*, como a exigência de pagamento imediato da dívida ou a execução de garantias. O mecanismo funciona de forma que, ao ocorrer a inadimplência em um contrato, como o não pagamento de principal ou juros, o credor do contrato atual pode declarar o devedor em default, o que pode levar à aceleração do pagamento total do saldo devedor ou à tomada de

expressa para sua validade e eficácia, conforme artigos 22, §§ 6º a 9º da Lei nº 9.514/1997. Caso omissa, presume-se sua inexistência, sendo necessária inclusão expressa no instrumento para fins de qualificação registral. Na fase de execução extrajudicial, o credor deverá manifestar expressamente a intenção de ativar a cláusula na própria intimação enviada ao devedor.

Assim, a alienação fiduciária da propriedade superveniente, expressamente reconhecida pela Lei nº 14.711/2023, configura importante avanço no regime das garantias reais no Brasil. Sua admissão expressa assegura maior previsibilidade e segurança jurídica às operações de crédito, fortalece a confiança nas garantias fiduciárias e contribui para a dinamização do mercado de crédito imobiliário, assegurando maior liquidez e eficiência às transações. Trata-se, em suma, de relevante aprimoramento legislativo que consolida a alienação fiduciária como instrumento eficaz, seguro e dinâmico de garantia real no Direito brasileiro.

3.3. Extensão da alienação fiduciária: vinculação de novas obrigações

Dentre as inovações relevantes trazidas pela Lei nº 14.711/2023, encontra-se a previsão da chamada “extensão da garantia fiduciária”, também conhecida na prática como recarregamento ou “refil” da alienação fiduciária. Esse instituto foi introduzido nos artigos 9º-A e seguintes da Lei nº 13.476/2017 e objetiva permitir que uma mesma garantia fiduciária previamente constituída possa ser reutilizada em novas operações de crédito junto ao mesmo credor, desde que cumpridos os requisitos legais¹¹³.

Ainda que a terminologia legal adote preferencialmente a expressão “extensão”, outras denominações como “compartilhamento” ou “recarregamento” têm sido utilizadas para descrever a possibilidade de plugar novas obrigações às garantias já existentes. Importante observar que, embora inserido na Lei nº 13.476/2017, o instituto possui alcance heterotópico,

outras medidas, como a execução de garantias. O objetivo principal dessa cláusula é proteger os credores, evitando que o devedor priorize o pagamento de uma dívida em detrimento de outra, além de reduzir o risco de insolvência não detectada. Por exemplo, se uma empresa possui um empréstimo com o Banco X, que inclui uma cláusula *cross default*, e outro empréstimo com o Banco Y, o não pagamento do empréstimo com o Banco Y pode permitir que o Banco X considere a empresa em inadimplência, mesmo que ela esteja em dia com os pagamentos ao Banco X, podendo exigir o pagamento total do empréstimo imediatamente. Contudo, a cláusula pode ter limitações, como a inclusão de um valor mínimo para a inadimplência em outro contrato, garantindo que apenas dívidas significativas acionem o *cross default*, ou pode ser negociada para restringir seu escopo, como limitá-la a dívidas específicas ou a certos credores. Essa cláusula é amplamente utilizada em contratos financeiros internacionais e no mercado de capitais, sendo uma ferramenta essencial para a gestão de riscos em operações financeiras.

¹¹³ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Lei das Garantias (Lei 14.711/23): Uma análise detalhada. **Migalhas Notariais e Registrais**, 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396275/lei-das-garantias-lei-14-711-23-uma-analise-detalhada>. Acesso em 11 jun. 2025.

sendo aplicável às alienações fiduciárias em garantia como um todo, inclusive aquelas regidas pela Lei nº 9.514/1997, bem como à hipoteca, nos moldes do artigo 1.487-A do Código Civil de 2002¹¹⁴.

Para que o recarregamento da garantia fiduciária seja juridicamente válido, a legislação exige alguns requisitos essenciais: i) a operação deve envolver instituições financeiras ou empresas simples de crédito; ii) as novas obrigações devem ser contratadas com o mesmo credor da obrigação original, vedando-se a pluralidade de credores, salvo nas exceções legais; iii) é imprescindível que o imóvel não esteja simultaneamente gravado por outra alienação fiduciária; iv) a extensão deve respeitar os prazos e valores da garantia original, sob pena de configurar novação, com consequente necessidade de novo registro.

A extensão da garantia fiduciária é formalizada por instrumento público ou particular, que pode ser físico ou eletrônico, e deve conter os dados essenciais da nova operação, como o valor principal, taxa de juros, prazos, condições de restituição do crédito e a cláusula de vencimento cruzado (*cross default*), que permite ao credor considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações garantidas pela mesma alienação fiduciária no caso de inadimplemento de qualquer delas (Lei nº 13.476/2017, artigo 9º-B, V e artigo 9º-D).

O título que formaliza a extensão será averbado na matrícula do imóvel, conforme artigo 167, II, nº 37, da Lei nº 6.015/1973. É fundamental que o Oficial de Registro faça referência ao ato de constituição da garantia fiduciária originária, assegurando a continuidade e a especificidade do registro. Ainda, deverá averbar, se existente, a cláusula de *cross default*, cuja ativação somente se dará mediante notificação formal no âmbito da execução extrajudicial¹¹⁵.

Cumpre salientar que o recarregamento difere da simples repactuação contratual ou aditamento do saldo devedor. Enquanto nesses casos não há novas obrigações, apenas alterações na obrigação existente, o recarregamento configura a coexistência de diversas obrigações lastreadas por uma mesma garantia, exigindo cautela na qualificação registral.

Ademais, a cessão de créditos vinculados a garantias recarregadas só pode ocorrer em bloco, vedando-se a cessão parcial que possa ensejar condomínio fiduciário. Excepcionalmente, admite-se a extensão a credor diverso apenas se este pertencer ao mesmo sistema de crédito

¹¹⁴ PINTO E SILVA, Fábio Rocha. **PL 4.188/21: o caminho para a reforma das garantias e a falsa polêmica**. Consultor Jurídico, 7 jun. 2022. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2022-jun-07/fabio-rocha-pinto-pl-4188-falsapolemica>. Acesso em 11 jun. 2025

¹¹⁵ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Lei das Garantias (Lei 14.711/23): Uma análise detalhada. **Migalhas Notariais e Registrais**, 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396275/lei-das-garantias-lei-14-711-23-uma-analise-detalhada>. Acesso em 11 jun. 2025.

cooperativo e já for garantidor pessoal da operação original, condições que deverão estar expressamente consignadas no título (Lei nº 13.476/2017, artigo 9º-A, §§ 2º a 4º).

Destaca-se que o recarregamento não altera a natureza jurídica da alienação fiduciária (que opera por propriedade resolúvel/fiduciária), nem converte a garantia em hipoteca; trata-se, antes, de expansão objetiva da cobertura de uma garantia real previamente constituída, viabilizada por disciplina legal específica e publicizada por averbação vinculada ao registro originário¹¹⁶.

A lógica é paralela à do art. 1.487-A do Código Civil: também na hipoteca, a extensão é concebida para preservar o registro e a publicidade originais, sem exigir a constituição de nova hipoteca a cada reutilização, embora sempre subordinada (i) aos limites de valor e prazo da especialização original e (ii) ao respeito à prioridade de direitos contraditórios que tenham ingressado na matrícula¹¹⁷.

Conclui-se, pois, que a extensão da alienação fiduciária visa otimizar o uso de garantias reais previamente constituídas, permitindo sua reutilização em novas operações com o mesmo credor, com observância dos limites legais e registrais. Trata-se de importante

¹¹⁶ REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. Nota técnica nº 04/2024: extensão da alienação fiduciária e da hipoteca de bens imóveis à luz das novidades promovidas pela Lei Federal nº 14.711/23 (Novo Marco das Garantias). Elaboração: Bernardo Chezzi; Christian Lunardi Favero; Eduardo Arruda Schroeder; Gabriel Souza; Hermano Soar; José Paulo Baltazar Junior; Sergio Cupolino. [S. l.]: Registro de Imóveis do Brasil, 2024. 6 p. Disponível em: https://arisp.com.br/wp-content/uploads/2024/08/2024-04_nota-tecnica-extensao-da-alienacao-fiduciaria.pdf. Acesso em: 01 dez. 2025.

¹¹⁷ 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. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023) § 1º A extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023) § 2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória em favor da: (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023) I - obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca; (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023) II - obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023) § 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 pela Lei nº 14.711, de 2023) Art. 1.488. Se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito. § 1º O credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus, provando que o mesmo importa em diminuição de sua garantia. § 2º Salvo convenção em contrário, todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correm por conta de quem o requerer. § 3º O desmembramento do ônus não exonera o devedor originário da responsabilidade a que se refere o art. 1.430, salvo anuência do credor.

mecanismo para reaproveitamento do capital morto¹¹⁸, conferindo maior eficiência econômica e dinamismo ao mercado de crédito garantido no Brasil¹¹⁹.

¹¹⁸ O termo “capital morto”, conforme utilizado pela doutrina especializada no contexto das garantias reais, refere-se à subutilização econômica de imóveis dados em garantia que, apesar de regularizados juridicamente e no registro, não têm seu potencial econômico plenamente aproveitado. Hernando de Soto, por sua vez, conceitua capital morto como o valor econômico retido em ativos que não podem ser utilizados como garantia ou comercializados de forma eficiente por falta de registro ou legalização formal. Esses bens, como imóveis sem escritura, não se convertem em capital produtivo. De Soto sustenta que a grande quantidade de capital “morto” fora do sistema formal é um entrave central ao desenvolvimento econômico em nações menos desenvolvidas. Essa perspectiva alinha-se aos argumentos deste estudo, especialmente no que diz respeito à conexão entre a publicidade registral e o crescimento econômico. Veja-se: DE SOTO, Hernando. **O mistério do capital: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa nos demais**. 1. ed. Rio de Janeiro: Record, 2000.

¹¹⁹ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial). p. 546.

4. EFICIÊNCIA ECONÔMICA E SEGURANÇA JURÍDICA

4.1. Análise econômica do Direito (AED)

Na presente seção, examinam-se os fundamentos teórico-metodológicos da análise econômica do Direito (AED) — ou *Law and economics*, em inglês — e sua relevância para o estudo das garantias reais, pressuposto necessário para o enfrentamento das questões tratadas neste trabalho. Partindo da crítica à concepção de direito como sistema autônomo e autossuficiente, a AED propõe uma leitura interdisciplinar que reconecta o fenômeno jurídico à teoria econômica, concebendo as normas como estruturas de incentivos que moldam o comportamento de credores e devedores, influenciam a distribuição de riscos e afetam os custos de inadimplemento e de transação¹²⁰.

Nesse contexto, a eficiência econômica deixa de ser apenas um critério instrumental e passa a constituir parâmetro relevante (ainda que não exclusivo) para avaliar o desenho normativo das garantias reais e de seus mecanismos de execução. No Brasil, esse diálogo entre Direito e Economia tem assento no artigo 170 da Constituição Federal de 1988, o qual estabelece a ordem econômica constitucional, que funda a atividade econômica na livre iniciativa e na valorização do trabalho humano, orientando-a à realização da justiça social¹²¹.

A AED foi concebida entre as décadas de 1960 e 1970, nos Estados Unidos da América, em reação tanto ao formalismo jurídico herdado de Langdell quanto ao utilitarismo dominante na filosofia moral e política norte-americana. Nesse contexto, consolidam-se três grandes correntes intelectuais: *Law and Economics* (AED), que passa a analisar o direito com instrumentos da teoria econômica; o movimento *Critical Legal Studies* (CLS), que enfatiza o caráter político e ideológico do direito; e as teorias *rights-based*, inspiradas em nomes como John Rawls, Robert Nozick e Ronald Dworkin, que recolocam os direitos e a justiça distributiva no centro do debate¹²². A AED surge, nesse ambiente, como uma forma de contestar a ideia de que o direito seria um sistema autônomo, fechado em si, operando apenas com categorias

¹²⁰ ALVAREZ, Alejandro Bugallo. Análise econômica do direito: contribuições e desmistificações. **Direito, Estado e Sociedade**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 29, p. 49-68, jul./dez. 2006. pp. 52-53.

¹²¹ GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988**. 14. ed. São Paulo: Malheiros, 2010. pp. 45-46

¹²² SPECTOR, Horacio. Justicia y bienestar. Desde una perspectiva de derecho comparado. **Doxa**, nº 26, 2003, p. 12.

internas e abstrações normativas, entendimento calcado nas ideias de Christopher Columbus Langdell¹²³.

Antes desse movimento de propagação de novas teorias, a comunidade jurídica via o direito como disciplina autônoma, com lógica própria, cujos princípios e doutrinas poderiam ser extraídos de decisões judiciais por meio de um método quase mecânico: o *case method*. Reformas processuais, expansão da intervenção estatal na economia e esforço metodológico levaram a crer que se poderia reconstruir uma jurisprudência objetiva. É justamente contra essa corrente – que resiste a aproximar o direito da economia, da política ou de outras ciências sociais – que a AED se afirma¹²⁴.

Nada obstante, o *Law and Economics* não é um bloco homogêneo, havendo, pelo menos, três grandes vertentes: a Escola de Chicago, de perfil mais conservador, associada a Richard Posner e autores como William M. Landes, Alan Schwartz, Edmund W. Kitch, Frank H. Easterbrook, que enfatizam fortemente a eficiência de mercado e a maximização de riqueza; uma vertente liberal-reformista, ligada a Guido Calabresi e a autores como A. Mitchell Polinsky, Bruce Ackerman e Robert D. Cooter e Jules L. Coleman, mais sensíveis à correção de falhas de mercado e à distribuição de riscos; e uma tendência “neoinstitucionalista”, que se distancia das duas primeiras tanto em temas quanto em metodologia, inspirada em autores como Oliver Williamson e Warren Samuels, e que se concentra no papel das instituições e dos custos de transação na estruturação dos mercados¹²⁵.

A AED rejeita a ideia de autonomia da ciência jurídica e recupera a intuição realista de que o direito deve ser estudado como fenômeno social, a partir de instrumentos das ciências sociais – em especial, da teoria econômica. Isso significa, de um lado, abrir o discurso jurídico à realidade social e, de outro, tomar a economia como referencial analítico privilegiado: interpreta-se e avalia-se a norma à luz de categorias econômicas (custos, incentivos, externalidades, eficiência de alocação, dentre outros vetores), substituindo a racionalidade puramente formal por uma racionalidade de tipo econômico¹²⁶.

Essa perspectiva desloca o foco dos estudos jurídicos. Em lugar de centrar a análise apenas em conceitos dogmáticos (validade, hierarquia, competência, sistematicidade) ou em

¹²³ PACHECO, Pedro Mercado. *El Análisis Económico del Derecho- una reconstrucción teórica*. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, 1994, pp. 193-196.

¹²⁴ *Ibid.* p.181.

¹²⁵ ALVAREZ, Alejandro Bugallo. Análise econômica do direito: contribuições e desmistificações. **Direito, Estado e Sociedade**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 29, p. 49-68, jul./dez. 2006. pp. 53-54.

¹²⁶ SÁ, Luís Correia de. A justiça segundo o cálculo: a análise econômica do direito em Posner. **Revista Foco**, Curitiba, v. 18, n. 8, e9432, 2025. Disponível em: <https://ojs.focopublicacoes.com.br/foco/article/view/9432>. Acesso em: 01 nov. 2025.

valores vagos como “justiça” em abstrato, a AED propõe colocar no centro: (i) os problemas de eficiência do direito; (ii) o custo dos instrumentos jurídicos para alcançar seus objetivos; e (iii) as consequências econômicas das intervenções normativas. O direito passa a ser visto como um conjunto de instrumentos que afetam incentivos e comportamentos, e que podem ser comparados entre si quanto à sua capacidade de minimizar custos sociais (como custos de transação, custos de litígio, custos de inadimplemento) e maximizar o bem-estar agregado¹²⁷.

Em suma, os elementos aqui expostos permitem compreender a Análise Econômica do Direito como um instrumental teórico apto a iluminar o regime jurídico das garantias reais a partir da lógica de incentivos, da distribuição de riscos e da busca por alocações eficientes de recursos, em sintonia com a ordem econômica constitucional do artigo 170 da Constituição de 1988. A partir desse marco, as seções seguintes aprofundarão, de modo progressivo, os principais conceitos operacionais da AED — notadamente custos de transação e assimetria informacional — para, na sequência, aplicar esse referencial à interpretação da Lei nº 14.711/2023 e à análise da segurança jurídica proporcionada pelas alienações fiduciárias de bens imóveis, evidenciando como o desenho normativo das garantias pode contribuir, simultaneamente, para a eficiência econômica e para o fortalecimento da segurança jurídica nas operações de crédito garantidas.

4.2. Custos de transação e assimetria informacional

Com o desenvolvimento da vida em sociedade, a valorização dos fatos sociais e o avanço tecnológico, o ordenamento jurídico passou por transformações significativas, adaptando-se às novas demandas sociais e superando a rigidez de sistemas jurídicos anteriores. A evolução da teoria do direito revela uma trajetória que vai do jusnaturalismo à pós-modernidade, refletindo o respeito à lei e à sociedade¹²⁸.

Diante das limitações das ferramentas jurídicas tradicionais, a interdisciplinaridade — sobretudo entre Direito e Economia — apresenta-se como alternativa para aprimorar a aplicação do direito. Nesse contexto, como tratado na seção anterior, destaca-se a AED, sobretudo a vertente da Escola de Chicago, que propõe o uso de critérios de eficiência econômica como subsídio à decisão judicial. Apesar das críticas, especialmente quanto ao risco de afastamento

¹²⁷ POSNER, Richard A. **Theories of Economic Regulation**. NBER Working Paper, n. 41. New York: National Bureau of Economic Research, 1974. pp. 30-36

¹²⁸ PEGHINI, Aline Aparecida Santos Costa, e MEYER-PFLUG Samantha Ribeiro. A teoria do direito: uma análise da influência do Law and Economics na construção do pós-positivismo. **Revista Jurídica Luso Brasileira**, Ano 4 (2018): 75-89.

de valores morais e princípios de justiça, reconhece-se que o “Law and Economics”¹²⁹ pode contribuir como elemento auxiliar, desde que respeitados os valores democráticos e constitucionais¹³⁰.

Em economias descentralizadas e de elevada especialização — como é o caso da economia brasileira¹³¹ —, obter informações implica custos significativos e não elimina as disparidades de conhecimento existentes entre os diversos agentes econômicos, tais como empresários e banqueiros, fornecedores e consumidores, vendedores e compradores. A assimetria informacional, nesse contexto, decorre não apenas dos custos de acesso aos dados relevantes, mas da própria conformação estrutural da economia, que inviabiliza o pleno domínio das atividades desempenhadas por outros agentes.

Dessa maneira, é natural que um banqueiro não detenha o mesmo nível de conhecimento sobre determinada atividade empresarial quanto o próprio empresário envolvido; assim como é provável que o consumidor não possua o mesmo grau de familiaridade sobre um bem quanto seu fornecedor. A assimetria informacional, portanto, pode ser compreendida como a situação na qual um agente ou grupo possui um conjunto informacional mais amplo ou distinto daquele detido por outro agente ou grupo com interesse no mesmo objeto¹³².

¹²⁹ O movimento “Law and Economics” tem origem marcante no artigo “The Problem of Social Cost”, publicado em 1960 por Ronald Coase, já nos Estados Unidos. Nesse trabalho, considerado fundador da Análise Econômica do Direito (AED), Coase rompeu com a economia neoclássica ao introduzir o conceito de custos de transação, demonstrando que os agentes não negociam apenas bens físicos, mas também contratos e direitos, e que o direito influencia diretamente o custo dessas negociações. O chamado Teorema de Coase sustenta que, na ausência de custos de transação, a alocação eficiente de recursos seria alcançada independentemente da atribuição estatal de direitos. No entanto, como tais custos existem, cabe ao Estado estruturar o sistema jurídico de modo a minimizá-los e maximizar a riqueza social. Essa abordagem institucionalista consolidou a base teórica do “Law and Economics”, transformando-o em disciplina autônoma voltada à análise da eficiência econômica das normas jurídicas. Veja-se: ZANATTA, Rafael Augusto Ferreira. *Desmistificando a Law & Economics: A Re-ceptividade da Disciplina Direito e Economia no Brasil*. 10 n. Revista dos Estudantes de Direito da Universidade de Brasília. 2012. pp. 34-35. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/redunb/article/view/20268/18721>. Acesso em: 01 ago. 2025.

¹³⁰ PEGHINI, Aline Aparecida Santos Costa, e MEYER-PFLUG Samantha Ribeiro. “A teoria do direito: uma análise da influência do Law and Economics na construção do pós-positivismo.” *Revista Jurídica Luso Brasileira*, Ano 4 (2018): 89-95.

¹³¹ O anteprojeto da Constituição brasileira inicialmente previa uma configuração de economia centralizada, ao determinar que o Estado exerceria funções de controle, fiscalização e planejamento imperativo para o setor público. Entretanto, uma emenda aprovada no primeiro turno de votação suavizou o texto, eliminando o termo “controle” e qualificando o planejamento estatal como determinante apenas para o setor público. Interpretando o artigo 174 da Constituição em conjunto com os princípios da livre iniciativa e da livre concorrência, conclui-se que a Constituição opta por um modelo de economia descentralizada, embora admita ampla atuação estatal. Nessa configuração, o Estado deve planejar, incentivar, fiscalizar e normatizar a atividade econômica, mas sem substituir a iniciativa privada. Veja-se: FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. *A Constituição econômica*. **Revista de Direito Administrativo**, v. 178, p. 18-23, 1989.

¹³² AMORIM, Ricardo. Assimetria de informações e racionamento de crédito: Novo-keynesianos versus pós-keynesianos. **Teoria e Evidência Empírica**, v. 9, n. 17, p. 43-56, 2001.

George Akerlof desenvolveu amplamente esse conceito em sua obra “The Market for Lemons”¹³³, utilizando como exemplo o mercado de veículos usados nos Estados Unidos, em que os automóveis antigos e defeituosos são denominados “limões”. De forma sintética, sua análise conclui que a carência de informações acerca da qualidade de determinados bens pode provocar seleção adversa, comprometendo a eficiência das transações e corroendo a confiança entre os participantes do mercado¹³⁴, resultando em transações ineficazes e na perda de confiança entre os agentes econômicos. Nesse tipo de mercado, bens de qualidade inferior tendem a prevalecer, o que afasta compradores e compromete a fluidez do sistema.

Os efeitos da assimetria informacional são ainda mais agudos nos mercados imobiliário e de crédito, em razão da complexidade dos bens transacionados, do elevado valor agregado e das dificuldades de acesso a informações seguras. No âmbito imobiliário, por exemplo, informações essenciais sobre a situação jurídica, fiscal e econômica dos imóveis nem sempre são acessíveis ou apresentadas de forma clara. De acordo com Joseph Eugene Stiglitz e Andrew Weiss¹³⁵, a insuficiência de informações adequadas acarreta aumento dos custos de transação, intensifica os riscos de inadimplência e restringe o crédito, afetando a eficiência operacional desses mercados.

Segundo Robert Stephen Pindyck e Daniel Lee Rubinfeld¹³⁶, a ausência de transparência informacional instaura um ambiente de desconfiança entre os agentes — sejam compradores, vendedores ou credores —, o que impacta diretamente os custos das transações e reduz a liquidez do mercado. A concessão de crédito imobiliário depende, portanto, de rigorosa avaliação tanto da situação jurídica do imóvel quanto da capacidade financeira do mutuário. Caso essas informações sejam escassas ou de difícil verificação, os credores percebem maior

¹³³ AKERLOF, George A. **The Market for Lemons: Quality Uncertainty and the Market Mechanism**. *Quarterly Journal of Economics*, v. 84, n. 3, p. 488–500, 1970.

¹³⁴ A seleção adversa, conceito trabalhado na supracitada obra de George Akerlof é um fenômeno que ocorre em razão da assimetria de informações entre as partes de uma transação, fazendo com que agentes ou produtos de pior qualidade tendam a dominar o mercado. Isso acontece porque uma das partes, geralmente o comprador ou o credor, não dispõe de informações suficientes para avaliar corretamente a qualidade do bem, serviço ou parceiro contratual. Como consequência, agentes de menor qualidade são mais propensos a participar da negociação, enquanto os de melhor qualidade acabam sendo afastados. A seleção adversa também é observada em mercados como o de seguros de saúde, onde pessoas com maior risco de doenças são mais propensas a contratar seguros, elevando os custos para todos e afastando indivíduos mais saudáveis. Em resumo, a seleção adversa ocorre quando a falta de informações adequadas leva a escolhas ruins, prejudicando a eficiência do mercado e resultando na concentração de produtos ou agentes de qualidade inferior.

¹³⁵ STIGLITZ, Joseph E.; WEISS, Andrew. Credit Rationing in Markets with Imperfect Information. **American Economic Review**, v. 71, n. 3, p. 393–410, 1981.

¹³⁶ PINDYCK, Robert S.; RUBINFELD, Daniel L. **Microeconomia**. São Paulo: Pearson, 2013.

risco, levando ao aumento das taxas de juros e à exigência de garantias mais robustas, como observado por Joseph Eugene Stiglitz e Andrew Weiss¹³⁷.

Esse incremento nas exigências financeiras repercute no encarecimento do crédito e na exclusão de potenciais adquirentes, especialmente os de menor capacidade econômica. Além disso, a dificuldade de obtenção de informações confiáveis eleva os riscos de inadimplência, dado que compromete a análise adequada do imóvel dado em garantia. A existência de ônus ocultos, como pendências fiscais ou judiciais, agrava a exposição ao risco por parte de compradores e instituições credoras. A transparência em relação à titularidade do bem e à existência de gravames — como hipotecas ou penhoras — também se mostra essencial, pois sua ausência compromete a qualidade da garantia ofertada e dificulta a recuperação do crédito em caso de inadimplemento.

A dimensão econômica da assimetria informacional também foi explorada por Douglass Cecil North¹³⁸, para quem a inexistência de instituições confiáveis capazes de assegurar a veracidade das informações gera um ambiente de incerteza e eleva consideravelmente os custos de transação. No setor imobiliário, essa incerteza manifesta-se na retração da demanda, decorrente do receio de riscos ocultos; na redução do valor de mercado de imóveis sem regularização; e na hesitação de investidores em alocar recursos em ativos cuja situação jurídica não se apresenta clara.

Os efeitos também se estendem ao mercado de crédito, impactando a confiança entre mutuários e instituições financeiras. Conforme enfatiza Oliver Eaton Williamson¹³⁹, a incerteza acerca da qualidade das garantias ou da real situação patrimonial dos tomadores de crédito leva à retração da oferta de crédito ou à elevação de seus custos, como forma de compensar os riscos percebidos.

Essa realidade conduz a dois problemas centrais: seleção adversa e restrição ao crédito. A ausência de informações precisas faz com que instituições financeiras concedam crédito a tomadores mais propensos à inadimplência, ao passo que excluem candidatos de perfil mais seguro. Em cenários marcados por incerteza, os credores tendem a restringir a oferta de crédito, o que limita o acesso dos consumidores e fragiliza o setor imobiliário.

Nessas condições, resta evidente que a transparência informacional constitui elemento indispensável à eficiência dos mercados, sobretudo os de crédito e imobiliário. A persistência

¹³⁷ STIGLITZ, Joseph E.; WEISS, Andrew. Credit Rationing in Markets with Imperfect Information. **American Economic Review**, v. 71, n. 3, p. 393–410, 1981, pp. 395-410.

¹³⁸ NORTH, Douglass C. **Institutions, Institutional Change and Economic Performance**. Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

¹³⁹ WILLIAMSON, Oliver E. **The Economic Institutions of Capitalism**. New York: Free Press, 1985.

da assimetria informacional nesses setores implica aumento dos custos, ineficiência das transações e limitações ao crédito. Como demonstram os autores citados nos parágrafos precedentes deste subitem, mercados desprovidos de transparência enfrentam falhas graves que afetam todos os agentes econômicos envolvidos, comprometendo sua eficiência e estabilidade.

No caso brasileiro, a questão torna-se ainda mais crítica diante do elevado índice de irregularidade imobiliária, evidenciado por um significativo contingente de imóveis urbanos e rurais que carecem de regularização registral. De acordo com dados do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (2019), aproximadamente 50% dos imóveis urbanos apresentavam algum tipo de problema, notadamente a ausência de escrituração¹⁴⁰.

A situação é particularmente preocupante na região Norte do país, onde a irregularidade registral rural assume dimensões mais severas, em grande parte em razão da prática da grilagem¹⁴¹. Estimativa feita por Comissão Parlamentar de Inquérito da Câmara dos Deputados apontou que cerca de 100 milhões de hectares estejam sob essa condição, sobretudo nos Estados do Amazonas e do Pará¹⁴². Medidas judiciais relevantes vêm sendo adotadas: no Amazonas, foram cancelados registros que totalizam 48 milhões de hectares; no Pará, o Tribunal de Justiça procedeu ao bloqueio de registros que afrontavam os limites constitucionais de concessão de terras públicas¹⁴³.

As causas dessas irregularidades são múltiplas: fragmentação das políticas de regularização fundiária, ausência de integração entre os sistemas de registro, escassez de políticas públicas eficazes, desinformação populacional e práticas ilícitas de comercialização¹⁴⁴. Bruno Becker analisa com profundidade os fatores que levaram à deterioração do espaço

¹⁴⁰ FIRPO, Renata. Como o Brasil virou destaque mundial em irregularidades imobiliárias. Veja, Real Estate, 6 abr. 2023. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/coluna/real-estate/como-o-brasil-virou-destaque-mundial-em-irregularidades-imobiliarias/>. Acesso em: 8 jun. 2025.

¹⁴¹ O termo grilagem refere-se à apropriação e registro ilegal de terras mediante a utilização de documentos falsos. A expressão tem origem em uma prática antiga pela qual documentos falsificados eram colocados junto a grilos para envelhecer artificialmente. Os grilos danificavam os papéis ao comer partes deles e as suas fezes amarelavam o material, conferindo aos documentos uma aparência envelhecida, como se fossem antigos, e, assim, aparentando autenticidade. Veja-se: BRASIL. MINISTÉRIO DE POLÍTICA FUNDIÁRIA E DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA. **Livro Branco da Grilagem de Terras no Brasil**. Brasília: Ministério de Política Fundiária e do Desenvolvimento Agrário, 1999.

¹⁴² BRASIL. CONGRESSO NACIONAL. CÂMARA DOS DEPUTADOS. COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DESTINADA A INVESTIGAR A OCUPAÇÃO DAS TERRAS PÚBLICAS NA REGIÃO AMAZÔNICA. **Ocupação das terras públicas na Região Amazônica: relatório final da Comissão Parlamentar de Inquérito**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

¹⁴³ SOARES, Luana Nunes Bandeira; TRECCANI, Girolamo Domenico. O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais como instrumento de combate a grilagem de terras públicas na Amazônia. **REVISTA FOCO**, v. 16, n. 5, p. e1840-e1840, 2023.

¹⁴⁴ HOLANDA, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil**. Edição crítica de Pedro Meira Monteiro e Lília Moritz Schwarcz. São Paulo: Companhia das Letras, 2016.

urbano brasileiro, cujas consequências são graves¹⁴⁵. De acordo com o autor, o processo de ocupação ilegal decorreu do intenso processo de urbanização iniciado na década de 1930, agravado pela deficiência das políticas habitacionais, que privilegiaram as classes dominantes e marginalizaram a população de baixa renda, empurrando-a para soluções informais de moradia. A industrialização atraiu uma população pobre aos grandes centros urbanos, forçando essas pessoas a buscarem alternativas informais de moradia, já que as obras públicas beneficiavam majoritariamente a classe dominante.

Ademais, práticas de clientelismo estatal e a vigência de uma legislação marcadamente privatista — como o Código Civil de 1916 e a Lei nº 6.766/1979 — dificultaram os esforços de regularização fundiária, inviabilizando a plena formalização urbana. As consequências afetam a sociedade como um todo: aumento da criminalidade, estigmatização dos residentes de áreas irregulares, limitação da comercialização imobiliária e restrições ao acesso a serviços básicos, como educação e saúde. Em síntese, a irregularidade fundiária contribui para o agravamento das condições de pobreza¹⁴⁶.

No plano macroeconômico, as consequências são igualmente severas: há perda de arrecadação tributária — incluindo Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto de Renda (IR) —, além de obstáculos à circulação da propriedade, à alienação de imóveis e à utilização desses bens como garantias de crédito, em virtude da inexistência de formalização adequada¹⁴⁷.

Um exemplo claro da informalidade do mercado imobiliário brasileiro são as favelas. Segundo o Censo 2022 do IBGE, 16,4 milhões de pessoas viviam em favelas e comunidades urbanas, o que representa 8,1% da população nacional. Foram identificadas 12.348 favelas, em contraste com as 6.329 registradas em 2010, que abrigavam 11,4 milhões de habitantes¹⁴⁸.

O mercado imobiliário presente nas favelas constitui um exemplo emblemático da correlação entre irregularidade registral e assimetria informacional. Trata-se de um ambiente marcado por deficiências dominiais, jurídicas e urbanísticas, no qual a assimetria de informações se manifesta de forma intensa, associada a um forte caráter autorreferencial. Por

¹⁴⁵ BECKER, Bruno. A regularização fundiária como instrumento propulsor do desenvolvimento econômico e a função econômica do registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, jan./jun. 2012, pp. 9–126.

¹⁴⁶ *Ibid.*, pp. 84–86.

¹⁴⁷ CALLOU, Livia Maria Pires Peixoto. A propriedade formal como ativo econômico do Estado. **Revista do Ministério Público do Rio Grande do Sul**, v. 1, n. 93, p. 267–280, 2023.

¹⁴⁸ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo 2022: Brasil tinha 16,4 milhões de pessoas morando em favelas e comunidades urbanas**. Agência de Notícias IBGE, 23 fev. 2024. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-noticias/noticias/41797-censo-2022-brasil-tinha-16-4-milhoes-de-pessoas-morando-em-favelas-e-comunidades-urbanas>. Acesso em: 5 abr. 2025.

se tratar de um mercado fragmentado — os moradores apenas têm conhecimento sobre os preços praticados em sua própria favela —, compradores e vendedores geralmente dispõem de conhecimento limitado sobre os preços praticados em outras comunidades semelhantes. Com frequência, suas referências de valor são extraídas de bairros vizinhos ou de regiões mais valorizadas da cidade. Essa falta de transparência informacional faz com que o mercado opere com base em parâmetros próprios, localmente construídos, sendo os preços determinados a partir de sinais oriundos do mercado formal e de “preços-sinais” específicos de cada favela¹⁴⁹.

4.3. Análise econômica da Lei nº 14.711/2023

A autora Cíntia Rosa Pereira de Lima, ao fazer reflexões jurídico-econômicas sobre o direito de propriedade, defende que esta, bem como suas diversas manifestações podem ser compreendidas a partir de conceitos da AED como escolha racional, equilíbrio e eficiência, de modo que as sanções jurídicas são vistas como preços que influenciam o comportamento dos agentes. Nesse contexto, desenhos normativos bem calibrados tendem a induzir decisões mais eficientes e a reduzir custos sociais (inclusive os decorrentes de assimetrias de informação)¹⁵⁰.

E, nessa perspectiva, a Lei nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias) é apresentada como uma tentativa explícita de aumentar a eficiência do sistema de garantias reais ao atacar o problema do chamado capital morto, o qual se remete a imóveis dados em garantia que, em razão da estrutura jurídica da alienação fiduciária, não podiam ser reutilizados como colateral antes da quitação integral da dívida.

A excessiva utilização das chamadas “hiper garantias” estruturadas como propriedade, somada ao declínio da hipoteca (que passou a responder por parcela ínfima do crédito imobiliário), gerava forte imobilização de patrimônio, reduzindo a capacidade de alavancagem dos devedores e restringindo a oferta de crédito no mercado imobiliário¹⁵¹.

O Marco Legal das Garantias introduziu, então, uma inovação ao sistema de garantias reais ao positivar a figura do recarregamento das hipotecas e alienações fiduciárias de bens

¹⁴⁹ ABRAMO, Pedro. Uma teoria econômica da favela: quatro notas sobre o mercado. **CADERNOS IPP CADERNOS IPPUR**, 2002, pp. 103-131.

¹⁵⁰ LIMA, Cíntia Rosa Pereira de. Análise jurídico-econômica do direito de propriedade em algumas de suas manifestações: time sharing, shopping centers, condomínios e loteamentos fechados. In: CAUMONT, Arturo; SILVA NETO, Orlando Celso da (org.). **Direito civil contemporâneo I**. Florianópolis: CONPEDI, 2016. p. 97-117. Disponível em: <https://site.conpedi.org.br/publicacoes/9105o6b2/ujz5v2j4/YmvawHo3BKfq8pr5.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2025.

¹⁵¹ FAGUNDES, Jonas Matias. Recarregamento e execução extrajudicial da hipoteca na Lei 14.711 de 2023: Recharge and extrajudicial execution of the mortgage in Law 14,711 of 2023. **RCMOS - Revista Científica Multidisciplinar O Saber**, Brasil, v. 1, n. 2, 2025. pp. 02-04. DOI: [10.51473/rcmos.v1i2.2025.1380](https://submissoesrevistarcmos.com.br/rcmos/article/view/1380). Disponível em: <https://submissoesrevistarcmos.com.br/rcmos/article/view/1380>. Acesso em: 14 nov. 2025.

imóveis, por meio da inclusão do artigo 1.487-A no Código Civil, da criação dos artigos 9º-A a 9º-D na Lei nº 9.514/1997 (Lei da Alienação Fiduciária) e da alteração do item 33 do inciso II do artigo 167 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

Nesse cenário, o recarregamento de tais garantias reais surge como mecanismo de uso mais racional do ativo imobiliário: à medida que a dívida original é amortizada, o “espaço” liberado na garantia pode ser reutilizado para novas obrigações com o mesmo credor, dentro do limite de valor e prazo da hipoteca inicial. Em termos econômicos, isso significa aproveitar melhor a capacidade de garantia do imóvel e mitigar a ociosidade do patrimônio do devedor, que antes permanecia “engessado” apesar do aumento progressivo do seu direito econômico sobre o bem.

Ao mesmo tempo, a opção brasileira, inspirada, mas não idêntica à *hypothèque rechargeable* francesa, preserva a lógica de prioridade registral e evita reservas de grau que poderiam desincentivar credores posteriores, buscando um equilíbrio entre flexibilidade e previsibilidade para o mercado¹⁵².

A ampliação e reprodução do modelo de execução extrajudicial da alienação fiduciária para a hipoteca também é analisada sob o prisma de redução de custos e de risco jurídico. A nova disciplina substitui, em grande medida, a via judicial morosa e marcada por discussões – sobre preço vil, questionamentos à constitucionalidade do Decreto-Lei nº 70/1966 e perda de prioridade em razão de créditos superprivilegiados – por um procedimento extrajudicial padronizado, com intimação pelo Registro de Imóveis, leilões com pisos objetivos vinculados ao ITBI e ao valor da dívida, estabilização dos atos (nulidades convertidas em perdas e danos, salvo ausência de intimação) e atuação coordenada de registradores e notários¹⁵³.

A Lei nº 14.711/2023 aproximou e alinhou os regimes da hipoteca e da alienação fiduciária. Para o primeiro leilão, passou a ser obrigatório que o lance mínimo corresponda ao maior valor entre o preço do imóvel pactuado no contrato e a base de cálculo do ITBI apurada na execução, conferindo maior proteção ao devedor e segurança ao sistema. Para o segundo leilão, a lei desenha critérios diferenciados conforme o tipo de operação: nos financiamentos residenciais, o piso corresponde ao valor integral da dívida acrescida de despesas, encargos e tributos; nas demais hipóteses de hipoteca e alienação fiduciária, também se toma como referência o montante da obrigação garantida e os custos da execução extrajudicial, em

¹⁵² SILVA, Fábio Rocha Pinto e. A Lei 14.711 e o Direito Comparado. In: **O Novo Marco Legal das Garantias: Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023**. 1ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2024. p. 36.

¹⁵³ ABELHA, André; BRESOLIN, Umberto Bara. O Novo Marco Legal das Garantias e o Preço Mínimo do 2º Leilão na Execução Extrajudicial: Novas regras, novos desafios. In: **O Novo Marco Legal das Garantias: Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023**. 1ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2024. p. 195-197.

dispositivos que formam um microsistema próprio de preços mínimos, mitigando o debate jurisprudencial sobre “preço vil”¹⁵⁴.

As inovações da Lei nº 14.711/2023 — recarregamento da hipoteca e da alienação fiduciária, bem como a execução extrajudicial da hipoteca — têm potencial para reequilibrar a matriz de garantias reais no Brasil, diminuindo a dependência exclusiva da alienação fiduciária, destravando parte relevante do capital morto e ampliando a capacidade do sistema financeiro de transformar patrimônio imobiliário em crédito. Além disso, maior previsibilidade da execução do crédito hipotecário tende a reduzir os custos, tornar o crédito mais barato e levar a hipoteca novamente a um patamar competitivo frente à alienação fiduciária, especialmente para operações de menor porte.

Por outro lado, em termos econômicos, a extensão da alienação fiduciária contribui para uma maior liquidez no mercado imobiliário e financeiro, pois simplifica e agiliza os procedimentos de concessão de crédito. Tal prática é especialmente benéfica em períodos de estabilidade econômica, permitindo maior dinamismo nas operações financeiras e fomentando o setor da construção civil e imobiliário.

Conforme apontado por Mario Henrique Simonsen¹⁵⁵, a segurança e eficiência das garantias imobiliárias são fundamentais para atrair investimentos e ampliar o acesso ao crédito, impactando diretamente a economia ao promover a geração de empregos e crescimento sustentável.

A Lei nº 14.711/2023 estabelece claramente critérios objetivos para a utilização da extensão da garantia, tais como: exclusividade dos credores (instituições financeiras e empresas simples de crédito), vedação à coexistência com garantias sobre o mesmo imóvel para credores distintos, e a observância rigorosa dos limites de prazo e valor constantes do registro imobiliário original da garantia fiduciária. Esses critérios visam assegurar a robustez econômica e jurídica das operações realizadas sob a égide dessa nova modalidade (Lei nº 13.476/2017, artigo 9º-A).

Portanto, a extensão da alienação fiduciária, ao proporcionar uma otimização das garantias já constituídas, gera um impacto econômico positivo significativo, especialmente na ampliação da oferta de crédito e na redução de custos, proporcionando um ambiente favorável ao desenvolvimento econômico e social.

¹⁵⁴ ABELHA, André; BRESOLIN, Umberto Bara. O Novo Marco Legal das Garantias e o Preço Mínimo do 2º Leilão na Execução Extrajudicial: Novas regras, novos desafios. In: **O Novo Marco Legal das Garantias: Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023**. 1ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2024. pp. 200-201

¹⁵⁵ SIMONSEN, Mario Henrique. Perspectivas do Sistema Financeiro Imobiliário. In: SFI: um novo modelo habitacional. VII Encontro da ABECIP, Brasília, 1995. Anais: São Paulo: ABECIP, 1996.

4.4. Segurança jurídica e a alienação fiduciária de bens imóveis

Um dos pilares do Estado de Direito, a segurança jurídica assume especial relevância no campo dos direitos reais. O sistema registral de imóveis brasileiro, de natureza constitutiva, desempenha papel central ao conferir cognoscibilidade, previsibilidade e estabilidade às situações jurídicas patrimoniais.

A segurança jurídica é conceituada por Heleno Taveira Torres como princípio que representa uma garantia material e constitucional destinada a assegurar estabilidade, previsibilidade e confiabilidade no sistema jurídico¹⁵⁶. Trata-se de uma qualidade intrínseca da ordem jurídica que confere aos indivíduos a possibilidade de antecipar as consequências jurídicas de seus atos, sustentando-se na certeza do direito e na coerência da aplicação normativa. Sob essa perspectiva, a segurança jurídica não é apenas um valor abstrato, mas um verdadeiro princípio operativo, que impõe ao Estado o dever de proteger a confiança legítima e de manter a integridade do ordenamento jurídico.

O autor enfatiza que, historicamente, a segurança jurídica evoluiu de uma concepção puramente formal — centrada na previsibilidade e na certeza das normas — para uma visão material e garantista, típica do Estado Democrático de Direito. Nessa nova configuração, o princípio assume dimensão subjetiva, pois gera um estado de expectativa de confiabilidade no cidadão, que pode exigir do Estado comportamentos coerentes, estáveis e não arbitrários. Assim, a segurança jurídica se concretiza na prática pela proteção da confiança legítima, que impede mudanças súbitas ou interpretações imprevisíveis do direito capazes de frustrar as expectativas legítimas construídas sob determinada ordem normativa¹⁵⁷.

Manoel de Queiroz Pereira Calças leciona que a segurança jurídica desempenha papel essencial na regulação da atividade econômica, pois oferece previsibilidade e confiança para que os agentes privados tomem decisões de investimento e operação. Empresários, ao calcularem custos e estimativas de retorno, partem do pressuposto de que as normas legais vigentes serão aplicadas de forma objetiva e que os contratos celebrados terão eficácia prática, seja pelo cumprimento voluntário das partes, seja pela atuação célere e eficaz do Poder Judiciário em caso de descumprimento. Esse cenário de estabilidade normativa é indispensável para a racionalidade econômica¹⁵⁸.

¹⁵⁶ TORRES, Heleno Taveira. **Direito Constitucional Tributário e Segurança Jurídica**. São Paulo: Revista dos Tribunais/Proview, 2019. p. RB-1.1. Acesso em: 11 nov. 2025.

¹⁵⁷ *Ibid.*, p. RB-1.1

¹⁵⁸ CALÇAS, Manoel de Queiroz Pereira. Segurança jurídica é fator de desenvolvimento. Revista Diálogos & Debates. Escola Paulista da Magistratura. São Paulo. Ano 12, nº 3, ed. 45, mar. 2012, pp. 7-11. (entrevista).

Contudo, quando a ordem jurídica transmite sinais de incerteza — seja pela ambiguidade das normas, pela morosidade judicial ou pela inconstância nas interpretações —, os agentes econômicos são forçados a adotar mecanismos de proteção que elevam o custo das transações. Entre esses mecanismos, destacam-se o aumento de taxas de risco embutidas nos preços, a retração de investimentos ou a adoção de estruturas contratuais mais complexas e onerosas. Essas estratégias, embora compreensíveis, resultam na elevação geral dos preços e no agravamento da inflação, comprometendo a eficiência do mercado e o ambiente de negócios do país.¹⁵⁹

Quando o ambiente jurídico é instável, as transações econômicas tornam-se mais arriscadas, pois faltam previsibilidade e confiança quanto às regras que as sustentam. Essa instabilidade dificulta a estimativa de efeitos, custos e benefícios das negociações, levando os agentes econômicos a adotarem medidas defensivas.

Diante das incertezas, três respostas são mais comuns: a primeira é a desistência de negócios com alto risco, o que implica renunciar a oportunidades de lucro; a segunda consiste em realizar as transações de maneira mais conservadora, o que limita os ganhos; e a terceira é recorrer mais intensamente às instituições jurídicas, o que demanda mais tempo, recursos e burocracia. Em qualquer dos casos, há perda de eficiência econômica, seja pela redução da atividade produtiva, pela limitação dos resultados ou pelo aumento dos custos operacionais.¹⁶⁰

Essa estabilidade gerada pela segurança jurídica é aferida por organizações por meio de critérios e indicadores preestabelecidos, como o relatório *Doing Business*, promovido pelo Banco Mundial. Tais *rankings* internacionais influenciam reformas institucionais em países em desenvolvimento.

No entanto, conforme apontado por Benito Arruñada¹⁶¹, esses indicadores não capturam de forma adequada as complexidades e as múltiplas dimensões dos sistemas jurídicos locais, resultando em distorções metodológicas e classificações equivocadas¹⁶². No caso brasileiro, por exemplo, o número de procedimentos exigidos para o registro da propriedade foi

¹⁵⁹ PINHEIRO, A.C. Segurança jurídica, crescimento e exportações. Texto para discussão n° 1125. Rio de Janeiro: IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2005, pp. 1-4. Disponível em: https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/TDs/td_1125.pdf. Acesso em: 01 ago. 2025.

¹⁶⁰ *Ibid.*, p. 5.

¹⁶¹ ARRUÑADA, B. Pitfalls to Avoid when Measuring Institutions: Is Doing Business Damaging Business? In: *Journal of Comparative Economics*, 35, 2007.

¹⁶² LAGO, Ivan Jacopetti do. A segurança jurídica gerada pelo registro e os tribunais: análise da experiência brasileira recente na execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 87, p. 455–475, jul./dez. 2019. p. 458

artificialmente inflado no relatório do ano de 2018 por exigências não previstas na legislação federal, como as certidões de protesto, FGTS e Justiça do Trabalho¹⁶³.

O método aplicado no relatório desconsidera que tais certidões, embora não obrigatórias, contribuem para a segurança das transações. Ademais, o relatório ignora os benefícios econômicos da formalização robusta, que reduz litígios futuros e protege terceiros de boa-fé. Segundo Ivan Jacopetti do Lago¹⁶⁴, avaliar a segurança jurídica apenas pelo custo e tempo da formalização representa uma distorção grave.

A credibilidade de um sistema registral não reside apenas na sua estrutura normativa, mas na efetividade que os tribunais atribuem às informações registradas. Como ensina Arruñada¹⁶⁵, um registro pode ser tecnicamente perfeito, mas se os juízes não o respaldam, perde sua eficácia.

Nesse contexto, a análise da recepção judicial das informações oriundas dos registros pode ser tomada como alternativa de mensuração da segurança jurídica. E, no tópico 2.6., restou demonstrado, ao menos no que toca ao procedimento extrajudicial de execução de alienação fiduciária de bens imóveis, que, no Brasil, a jurisprudência majoritariamente reconhece os efeitos jurídicos dos registros públicos, conferindo-lhes presunção de veracidade e legitimidade. A análise da resposta judicial aos registros permite avaliar sua força prática e sua utilidade como instrumento de pacificação social e circulação do crédito¹⁶⁶.

A instituição do registro imobiliário tem como finalidade fundamental conferir segurança jurídica às relações patrimoniais. A cognoscibilidade dos direitos reais registrados permite a identificação clara das titularidades e, por consequência, a proteção dos direitos dos credores e adquirentes. O sistema brasileiro adota a natureza constitutiva do registro, de forma que a aquisição do direito real sobre imóvel depende, além do título, da inscrição no registro competente. Essa natureza constitutiva fortalece o papel dos cartórios de Registro de Imóveis como instrumentos de publicidade, estabilidade e prevenção de litígios¹⁶⁷.

Na esteira das exposições em seções anteriores deste trabalho, relatou-se que a alienação fiduciária de bens imóveis foi introduzida pela Lei nº 9.514/1997 com o objetivo de

¹⁶³ LAGO, Ivan Jacopetti do. A segurança jurídica gerada pelo registro e os tribunais: análise da experiência brasileira recente na execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 87, p. 455–475, jul./dez. 2019. p. 458

¹⁶⁴ *Ibid.*, p. 459

¹⁶⁵ ARRUÑADA, B. A organização dos direitos de propriedade. In: **Boletim do IRIB em Revista**, 324, 2006.

¹⁶⁶ JACOMINO, S. Registro de imóveis, segurança jurídica e financiamento imobiliário. In: **Boletim do IRIB em Revista**, 309, 2003.

¹⁶⁷ LAGO, Ivan Jacopetti do. A segurança jurídica gerada pelo registro e os tribunais: análise da experiência brasileira recente na execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 87, p. 455–475, jul./dez. 2019. p. 457

revitalizar o mercado de crédito imobiliário, diante da morosidade da execução hipotecária. O instituto se estrutura na transmissão resolúvel da propriedade ao credor fiduciário, que permanece com a posse indireta do bem, enquanto o devedor fiduciante mantém a posse direta.

E o procedimento de execução, inteiramente extrajudicial, é conduzido pelos cartórios de Registro de Imóveis, com início na notificação do devedor para purgar a mora. Em caso de inadimplemento, o imóvel é consolidado em nome do credor e levado a leilão, respeitando as exigências legais e os direitos do devedor à preferência na reaquisição do imóvel.

Em pesquisa empírica realizada sobre decisões do Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF-3) no ano de 2017, Jacopetti do Lago¹⁶⁸ pretendeu examinar a experiência brasileira na execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, observando como o Poder Judiciário tem reagido às consolidações de propriedade realizadas por meio do Registro de Imóveis. O autor examinou 251 acórdãos relativos à consolidação da propriedade fiduciária. Desses, 94,07% confirmaram a regularidade do procedimento registral, reconhecendo tanto sua constitucionalidade quanto a validade dos atos praticados pelos registradores¹⁶⁹.

Casos de nulidade do procedimento foram raríssimos (1,57%) e, na maioria, atribuíveis a falhas do credor, não do registrador. Os dados revelam ampla confiança do Poder Judiciário na atuação dos cartórios e na higidez do processo de execução extrajudicial. Esse alto índice de confirmação judicial demonstra que o registro imobiliário brasileiro é um instrumento eficaz de segurança jurídica. Ao formalizar os atos de execução de garantias, os cartórios contribuem para a previsibilidade e estabilidade das relações jurídicas.

A análise da experiência brasileira com a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis mostra que o sistema de Registro de Imóveis tem atuado como verdadeiro garantidor da segurança jurídica nas relações patrimoniais. Mais do que medir eficiência por indicadores genéricos, é necessário observar como os tribunais reagem às informações registradas. A ampla chancela judicial ao procedimento registral de execução extrajudicial revela a maturidade e a confiabilidade do modelo brasileiro.

A experiência do TRF-3 confirma que os registros são instrumentos eficientes de formalização e execução, aptos a reduzir litígios e a fomentar o crédito com segurança. Como

¹⁶⁸ LAGO, Ivan Jacopetti do. A segurança jurídica gerada pelo registro e os tribunais: análise da experiência brasileira recente na execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 87, p. 455–475, jul./dez. 2019

¹⁶⁹ *Ibid.*, p. 466

bem expressa Ivan Jacopetti¹⁷⁰, avalia-se a segurança jurídica de um sistema de registros “quando se pode vê-lo em ação”, e não por métricas universais que ignoram o contexto local.

Para além da análise jurisprudencial já apresentada em tópico anterior, incorporou-se ao presente subtópico tal investigação de caráter empírico para avaliar a segurança jurídica produzida pelo registro de imóveis. Conforme expôs o autor, a mensuração da segurança jurídica não deve ser feita com base em indicadores abstratos e universais — muitas vezes insuficientes para captar a complexidade dos diferentes sistemas registrais —, mas sim pela forma como os tribunais recebem, reconhecem e confirmam as informações certificadas pelos registradores. Em suas palavras, é na maneira como o Poder Judiciário reage aos “inputs produzidos pelos registros” que se revela, de modo concreto, o grau de robustez e confiabilidade do sistema registral brasileiro¹⁷¹.

A presente dissertação reproduz o recorte metodológico empregado por Ivan Jacopetti, pois, na esteira das justificativas do próprio autor, as decisões do TRF-3 são paradigmáticas não apenas pela representatividade populacional dos estados abrangidos (São Paulo e Mato Grosso do Sul), mas sobretudo pelo papel central da Justiça Federal no julgamento das demandas envolvendo a Caixa Econômica Federal, agente financeiro dominante no mercado de crédito imobiliário¹⁷². Assim, o TRF-3 oferece um conjunto decisório amplo, homogêneo e especialmente relevante para avaliar a regularidade dos procedimentos de execução extrajudicial da alienação fiduciária, já que concentra ações voltadas à anulação da consolidação da propriedade fiduciária.

Com base em diversas lides, demonstrou-se que o procedimento registral de execução extrajudicial tem sido sistematicamente validado pelo Poder Judiciário. O objetivo, portanto, ao trazer outro recorte jurisprudencial, não é repetir o entendimento majoritário das decisões já discutidas, mas evidenciar, por meio de dados concretos, que a atuação do Registro de Imóveis confere previsibilidade, estabilidade decisória e alto grau de segurança jurídica ao sistema brasileiro de garantias imobiliárias.

A segurança jurídica é um pilar fundamental no funcionamento efetivo do instituto da alienação fiduciária, e a Lei nº 14.711/2023 reforça expressivamente esse aspecto ao regular com precisão e clareza a extensão da garantia fiduciária. A segurança jurídica advém do

¹⁷⁰ LAGO, Ivan Jacopetti do. A segurança jurídica gerada pelo registro e os tribunais: análise da experiência brasileira recente na execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 87, p. 455–475, jul./dez. 2019. p. 467

¹⁷¹ *Ibid.*, p. 45.

¹⁷² *Ibid.*, p. 464.

estabelecimento de procedimentos claros e objetivos para a realização da extensão, proporcionando previsibilidade e proteção tanto para credores quanto para devedores.

Nesse contexto, o papel dos registros imobiliários é crucial, uma vez que conferem publicidade e eficácia perante terceiros às garantias fiduciárias, além de garantir a correta averbação das alterações ocorridas em razão da extensão das garantias. Essa exigência rigorosa dos procedimentos registrários evita potenciais conflitos, assegurando clareza e estabilidade nas relações jurídicas e financeiras, especialmente ao garantir a continuidade e clareza das informações registradas¹⁷³.

Outro ponto relevante para a segurança jurídica introduzido pela Lei nº 14.711/2023 é a possibilidade da inclusão da cláusula de *cross default* (vencimento antecipado cruzado). Essa cláusula assegura que o inadimplemento de qualquer das obrigações garantidas possibilite ao credor fiduciário exigir antecipadamente todas as obrigações vinculadas à mesma garantia fiduciária. Essa medida, além de proteger o credor fiduciário, contribui para a diminuição do risco moral e para a estabilidade do crédito imobiliário, aumentando a confiança de investidores e instituições financeiras nas operações fiduciárias (Lei nº 13.476/2017, artigos 9º-B, V, e 9º-D).

É importante destacar que a Lei nº 14.711/2023 estabelece também claramente que, caso uma operação ultrapasse os limites financeiros e temporais originalmente estipulados na garantia fiduciária, será necessário formalizar nova garantia fiduciária, preservando, assim, a clareza e transparência dos direitos e obrigações das partes envolvidas.

Além disso, a legislação assegura mecanismos que impedem o enriquecimento sem causa, como a realização obrigatória de leilões públicos em casos de inadimplemento, garantindo o justo equilíbrio econômico entre as partes e consolidando ainda mais a segurança jurídica associada ao instituto¹⁷⁴.

A análise desenvolvida ao longo deste capítulo evidencia que a segurança jurídica é elemento estruturante da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis no Brasil. O modelo registral pátrio, alicerçado na natureza constitutiva dos registros e na atuação qualificada dos Cartórios de Registro de Imóveis, tem se mostrado eficaz na formalização, publicidade e execução das garantias fiduciárias, especialmente por meio do procedimento extrajudicial. A confiança do Poder Judiciário nas informações registradas — como demonstram os elevados

¹⁷³ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Lei das Garantias (Lei 14.711/23): Uma análise detalhada. **Migalhas Notariais e Registrais**, 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396275/lei-das-garantias-lei-14-711-23-uma-analise-detalhada>. Acesso em 11 jun. 2025.

¹⁷⁴ ALVIM NETTO, José Manoel de Arruda. Alienação fiduciária de bem imóvel: contexto da inserção do instituto em nosso direito e em nossa conjuntura econômica. **Revista de Direito Privado**, vol. 2/2000, pp. 147-176.

índices de confirmação da regularidade dos atos de consolidação da propriedade — revela que o sistema é funcional, confiável e indispensável à estabilidade das relações patrimoniais.

Ainda que metodologias internacionais, como o relatório *Doing Business*, apresentem limitações na aferição da segurança jurídica local, a prática brasileira, em especial no contexto da alienação fiduciária, demonstra que os registros públicos desempenham papel essencial na promoção da confiança, previsibilidade e redução de litígios. A execução extrajudicial, amparada no registro, torna-se assim não apenas uma alternativa célere e eficiente ao processo judicial, mas um verdadeiro mecanismo de pacificação social e fomento ao crédito.

As inovações introduzidas pela Lei nº 14.711/2023 reforçam esse panorama ao ampliar a proteção jurídica das partes envolvidas, estabelecer novos instrumentos contratuais, como a cláusula de *cross default*, e exigir rigor formal para a extensão de garantias, sempre com respaldo no sistema registral. Ao garantir clareza procedimental, publicidade e estabilidade, a legislação fortalece ainda mais a confiança no instituto da alienação fiduciária e no próprio ambiente de negócios.

Em síntese, a segurança jurídica nas alienações fiduciárias repousa sobre três pilares interdependentes: a normatividade clara e coerente, a efetividade do registro público como instrumento de publicidade e autenticidade, e a receptividade judicial às informações registradas. Esse tripé sustenta um modelo eficiente, que assegura não apenas a proteção das partes, mas também o desenvolvimento do crédito imobiliário com responsabilidade e previsibilidade.

4.5. A crise do *subprime* nos Estados Unidos da América e reflexões comparativas sobre o sistema brasileiro de registro imobiliário

A crise financeira de 2008 nos Estados Unidos da América (EUA), conhecida como a crise do *subprime*¹⁷⁵, revelou falhas estruturais profundas na regulação financeira norte-

¹⁷⁵A crise do subprime foi uma crise financeira internacional desencadeada, a partir de 2007, pelo colapso do mercado imobiliário norte-americano de alto risco. Nos anos anteriores, a política monetária expansionista dos EUA gerou ampla liquidez e alimentou uma forte valorização dos imóveis, com inclusão massiva de tomadores subprime — famílias com baixa renda, histórico de inadimplência ou sem comprovação adequada de capacidade de pagamento. Esses financiamentos foram amplamente securitizados e transformados em produtos estruturados (como CDOs e SIVs), vendidos a investidores no mundo todo, o que espalhou o risco pelo sistema financeiro. Quando a taxa de juros começou a subir e os preços dos imóveis caíram, multiplicaram-se a inadimplência e as execuções hipotecárias, comprometendo o valor dos ativos lastreados nessas hipotecas e gerando enormes perdas em bancos e fundos. A quebra do Lehman Brothers, em setembro de 2008, marcou o agravamento da crise, que expôs falhas graves no arcabouço regulatório (Basileia I e II) e levou à necessidade de fortes intervenções dos Bancos Centrais e de maior presença do Estado na economia. Veja-se: BORÇA JUNIOR, Gilberto Rodrigues; TORRES FILHO, Ernani Teixeira. Analisando a crise do subprime. **Revista do BNDEx**, Rio de Janeiro, v. 15, n. 30, p. 129-159, dez. 2008.

americana, especialmente em relação à gestão e operacionalização das garantias imobiliárias. Ivan César Ribeiro¹⁷⁶, em sua análise sobre Análise de Custos e Benefícios (ACB) na regulação financeira, demonstra que o sistema regulatório dos EUA falhou significativamente em considerar riscos financeiros sistêmicos adequadamente.

Segundo o autor supracitado, o mercado financeiro norte-americano, particularmente o setor imobiliário, sofreu as consequências de uma regulamentação fragmentada e insuficiente, em que muitos agentes financeiros atuavam com níveis extremamente altos de alavancagem, especulação excessiva e uma avaliação inadequada dos riscos envolvidos. Produtos financeiros complexos, como os derivativos hipotecários, foram subestimados em suas potencialidades destrutivas. Essa realidade resultou na perda de confiança e liquidez, levando ao colapso de instituições financeiras relevantes e desencadeando uma crise econômica global.

A ausência de uma análise robusta dos custos e benefícios das regulamentações prévias à crise resultou em decisões apressadas e regulamentos inadequados, muitas vezes incapazes de antecipar ou prevenir efeitos negativos em larga escala. Ribeiro evidencia que reguladores, impulsionados pela pressão política e econômica pós-crise, implementaram medidas imediatas, muitas vezes sem o devido cuidado analítico, causando um impacto duradouro e negativo no mercado financeiro.

Comparando a experiência norte-americana com o modelo brasileiro, percebe-se que o Brasil dispõe de um sistema mais robusto e preventivo em relação à gestão de garantias imobiliárias. O sistema registral imobiliário brasileiro, especialmente no contexto da alienação fiduciária, beneficia-se de uma estrutura normativa clara e rigorosamente fiscalizada pelos cartórios de registro de imóveis, o que garante maior segurança jurídica e eficiência operacional.

Por outro lado, a crise do subprime nos EUA oferece uma lição importante: a importância da regulação prudente e transparente. Diferentemente do modelo americano, o sistema brasileiro impõe uma estrutura sólida de registro público e publicidade, reduzindo significativamente os riscos de manipulações e crises sistêmicas. Os procedimentos brasileiros exigem transparência, precisão e previsibilidade, elementos cruciais para a gestão eficaz dos riscos financeiros.

Essas reflexões sugerem que o Brasil, com um sistema de registro imobiliário robusto e validado constitucionalmente, pode enfrentar melhor situações de crise financeira. Enquanto a experiência dos EUA revela vulnerabilidades em sistemas regulatórios mal estruturados e

¹⁷⁶ RIBEIRO, Ivan César. *Cost benefit analysis in financial regulation: first lessons from the 2008 crisis*. **Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais**, São Paulo, v. 50, p. 47, out. 2010.

pouco fiscalizados, o Brasil demonstra capacidade regulatória eficaz e segurança jurídica sólida.

Diante dessas considerações, fica evidente que o sistema registral brasileiro, particularmente no uso da alienação fiduciária com execução extrajudicial, representa um avanço significativo em termos de segurança jurídica, eficiência econômica e prevenção de riscos sistêmicos, destacando-se positivamente em comparação à experiência internacional recente.

O sistema brasileiro é mais seguro que o americano, no qual a análise de títulos é formal e depende de seguros de título. No Brasil, a qualificação registral é material, realizada por profissionais concursados, e o custo de registro (2,6% do valor do imóvel) é inferior à média da OCDE (4,2%), conforme o Doing Business 2015 do Banco Mundial¹⁷⁷. Comparado à Alemanha, que usa um sistema semelhante, o Brasil é menos centralizado, o que gera desafios de padronização.

Em análise comparativa entre os sistemas registrais imobiliários do Brasil e dos Estados Unidos, Bianca Castellar Faria¹⁷⁸ conclui que o modelo brasileiro é mais seguro, eficiente e econômico, sendo a publicidade registral do sistema brasileiro destaque entre seus argumentos. Isto porque, no Brasil, a certidão da matrícula reúne todas as informações do imóvel em um único documento, facilitando a auditoria (“due diligence”) e reduzindo a assimetria informacional. A autora, ao comparar prazos e procedimentos, notou mais agilidade do sistema brasileiro na emissão de certidões e na prática de atos registrais. No custo das transações, o Brasil apresentou percentuais mais baixos: entre 0,07% e 1,4% do valor do imóvel, contra 0,8% a 3,2% nos EUA. Além disso, o sistema brasileiro conta com fiscalização ativa pelo Poder Judiciário e responsabilidade objetiva do Estado, enquanto nos EUA vigora a “sovereign immunity”¹⁷⁹ e a fiscalização é administrativa.

¹⁷⁷ WORLD BANK. **Doing Business 2015**: Going beyond efficiency. Washington, DC: World Bank, 2014. 12. ed. ISBN 978-1-4648-0351-2. DOI: 10.1596/978-1-4648-0351-2. Disponível em: <https://www.worldbank.org>. Acesso em: 11 jun. 2025

¹⁷⁸ FARIA, Bianca Castellar. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do Brasil e dos Estados Unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. Tese de Doutorado. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) -Programa De Pós-Graduação Stricto Sensu Em Ciência Jurídica, Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2022. Disponível em: [https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese% 20-% 20Bianca% 20Castellar% 20de% 20Faria. pdf](https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf). Acesso em 5 abr. 2025.

¹⁷⁹ “Pelo princípio da sovereign immunity, garantido constitucionalmente, o Estado, os condados ou os registradores de imóveis norte-americanos não têm qualquer responsabilidade por eventual prejuízo causado pelo registro, enquanto no Brasil, a responsabilidade civil é objetiva do Estado e subjetiva dos notários e registradores. Em função disso, em alguns estados, é obrigatória a contratação de advogado para qualquer transação imobiliária, além das instituições financeiras, para fins de concessão de crédito imobiliário, exigirem a contratação do title insurance”. Veja-se: FARIA, Bianca Castellar, **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do Brasil e dos Estados Unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. Tese de Doutorado. Tese

Nesse contexto, a crise do *subprime* funciona como contraponto ilustrativo para evidenciar o papel estruturante do Registro de Imóveis brasileiro na contenção de riscos sistêmicos. Ao combinar publicidade registral concentrada na matrícula, qualificação material dos títulos por profissionais concursados, fiscalização judicial e responsabilidade objetiva do Estado, o modelo nacional produz um ambiente de maior transparência, reduz assimetrias de informação e desestimula práticas especulativas desvinculadas da realidade econômica do bem dado em garantia.

A comparação com o sistema norte-americano, em que a segurança se apoia predominantemente em seguros de título e em controle regulatório fragmentado, reforça que a solidez institucional do registro público é variável decisiva para a estabilidade do crédito imobiliário. Assim, as inovações introduzidas pelo regime das garantias em série somente preservam sua racionalidade econômica se forem ancoradas na robustez do sistema registral brasileiro, que atua como verdadeira infraestrutura jurídica de prevenção de crises, conferindo previsibilidade, confiabilidade e eficiência ao mercado.

5. DIMENSÕES JURÍDICA, TECNOLÓGICA E OPERACIONAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

5.1. Registro da propriedade imobiliária, fôlio real e princípio da concentração

O ordenamento jurídico brasileiro reconhece expressamente o direito de propriedade como um direito fundamental, conferindo-lhe proteção por meio da Constituição Federal. O artigo 5º, inciso XXII, consagra a propriedade nesse patamar, ao passo que o inciso XXIII estabelece que seu exercício deve estar condicionado ao atendimento da função social. Ademais, o caput do referido artigo 5º reafirma a inviolabilidade do direito de propriedade, juntamente com os direitos à vida, à liberdade, à igualdade e à segurança.

Sob a perspectiva econômica, a Constituição também aborda a propriedade: o artigo 170 determina que a ordem econômica deve promover uma existência digna a todos, respeitando princípios como a propriedade privada e a função social da propriedade, conforme previsto nos incisos II e III.

A tutela desse direito fundamental é indispensável para garantir a liberdade e fomentar o desenvolvimento social e econômico. Dentre os instrumentos legais voltados à sua proteção, merece destaque a atuação dos Ofícios de Registro de Imóveis, os quais exercem função essencial ao atribuírem publicidade, autenticidade e segurança jurídica aos atos relativos à propriedade imobiliária. Nesse sentido, o artigo 1º da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos) estabelece que o registro tem por finalidade dar ciência a terceiros e evitar conflitos, desempenhando papel preventivo.

No tocante à propriedade imobiliária, o direito material brasileiro adota o princípio da eficácia constitutiva do registro, de modo que a formalização registral é condição indispensável para a transmissão dos direitos reais por ato de natureza derivada¹⁸⁰. Dessa forma, o artigo 1.227 do Código Civil estabelece que os direitos reais sobre bens imóveis, quando constituídos ou transferidos por atos *inter vivos*, somente se adquirem mediante o registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as exceções previstas na própria legislação. Nesse contexto, o registro representa etapa imprescindível para a efetivação da transmissão da propriedade, atuando como complemento do negócio jurídico obrigacional celebrado entre as partes. Trata-se, portanto, de formalidade essencial à aquisição derivada do direito real.

¹⁸⁰ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. I, p. 145.

A legislação contempla hipóteses em que a aquisição da propriedade se opera independentemente do registro, notadamente nos casos de modos originários de aquisição, como a usucapião — em todas as suas modalidades —, a acessão (artigos 1.248 e seguintes do Código Civil) e a aluvião (artigo 1.250 do Código Civil), entre outros. Nessas situações, a aquisição ocorre *ope legis*, isto é, de forma automática, mediante o preenchimento dos requisitos legais previstos.

Em razão de sua função de conferir publicidade aos atos jurídicos, o Registro de Imóveis apresenta natureza jurídica complexa¹⁸¹. Por um lado, o Registro de Imóveis tutela interesses difusos, ao garantir à coletividade o acesso a informações seguras e confiáveis, especialmente em benefício de terceiros que tenham interesse na situação jurídica do bem. Por outro, assegura proteção ao titular do domínio, conferindo-lhe segurança quanto à sua posição jurídica. Dessa forma, o registro exerce função central na promoção da estabilidade das relações jurídicas imobiliárias e na concretização efetiva do direito fundamental à propriedade¹⁸².

Não por acaso, a origem histórica do Registro de Imóveis no Brasil está intimamente vinculada à necessidade de proteção do crédito. A Lei Orçamentária nº 317 de 1843, regulamentada pelo Decreto nº 482 de 1846 — reconhecida pela doutrina especializada como marco inaugural do registro imobiliário no país em sentido formal — instituiu o registro de hipotecas¹⁸³. Diante da vasta extensão territorial brasileira e de uma economia majoritariamente agrícola, tornou-se indispensável formalizar a titularidade desse direito real em um registro de natureza pública, apto a conferir segurança jurídica aos credores por meio da individualização das obrigações assumidas e das garantias prestadas¹⁸⁴.

A hipoteca possui relação intrínseca com o registro, uma vez que o bem gravado está sujeito à observância dos princípios da especialidade — que exige a descrição pormenorizada da dívida, do imóvel, das condições pactuadas e dos encargos — e da publicidade — que tem por finalidade dar ciência da garantia a terceiros. Tais princípios são pilares estruturantes do sistema registral imobiliário¹⁸⁵.

A partir daí, especialmente após a promulgação da Lei nº 6.015/1973, o Registro de Imóveis passou a exercer papel relevante na mitigação das assimetrias informacionais, ao

¹⁸¹ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina, **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. I, p. 146.

¹⁸² BRANDELLI, Leonardo. Registro de imóveis e eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 99-100.

¹⁸³ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do registro de imóveis**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. (Coleção Direito Imobiliário, v. 1). Coord. Alberto Gentil de Almeida Pedroso. Proview. p. RB-4.4.

¹⁸⁴ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 11.

¹⁸⁵ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina, **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. I, p. 135.

assegurar a publicidade de dados essenciais relativos à propriedade imobiliária, tais como a caracterização do bem, sua localização, a titularidade, os ônus incidentes e eventuais restrições de natureza administrativa ou urbanística.

O sistema do fôlio real introduzido pela Lei nº 6.015/1973 representou uma verdadeira transformação no regime registral imobiliário brasileiro, ao substituir o antigo modelo de transcrições pessoais e cronológicas, caracterizado por sua fragilidade e ineficiência¹⁸⁶. Naquele sistema, a verificação da titularidade era dificultada pela dispersão das informações em diversas transcrições vinculadas aos nomes das partes, o que comprometia a segurança jurídica. Com a adoção do fôlio real, a matrícula passou a individualizar cada imóvel, reunindo em um único registro todas as mutações jurídico-reais sucessivas, de modo a operar como um verdadeiro prontuário da propriedade.

A matrícula passou a constituir o núcleo jurídico-real do sistema registral, sendo o local onde se concentram os atos de registro e averbação, nos termos do artigo 167 da Lei nº 6.015/1973¹⁸⁷. Tal centralização visa garantir a segurança jurídica, facilitar o tráfico imobiliário e reduzir a necessidade de diligências externas. Em harmonia com o sistema pátrio, desponta o princípio da concentração, consagrado no direito registral contemporâneo, o qual exige que todas as informações relevantes à esfera jurídica do imóvel sejam publicizadas na matrícula, prevenindo litígios e promovendo a transparência nas relações imobiliárias, além de se evitarem situações de clandestinidade¹⁸⁸.

Tendo isso em vista, o Registro de Imóveis, previsto constitucionalmente como serviço público delegado a particulares, também desempenha papel essencial na proteção ambiental ao garantir a publicidade de informações jurídicas e socioambientais relativas aos imóveis. A função socioambiental da propriedade, constitucionalmente afirmada pelos artigos 5º, XXIII, e 225 da CF/88, impõe ao registrador o dever de colaborar com a preservação do meio ambiente por meio da publicidade registral¹⁸⁹.

Essa publicidade consiste na divulgação organizada de dados sobre os imóveis, acessível a qualquer interessado, e que confere presunção de conhecimento jurídico. O registrador atua, assim, como agente facilitador da informação ambiental, promovendo a

¹⁸⁶ FIORANELLI, Ademar. Matrícula no registro de imóveis: questões práticas. In: YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato; FIGUEIREDO, Marcelo; AMADEL, Vicente de Abreu (org.). **Direito notarial e registral avançado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 294.

¹⁸⁷ CARVALHO, Afrânio de, **Registro de imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, pp. 355-356.

¹⁸⁸ ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. A autonomia registral e o princípio da concentração. **Revista de Direito Imobiliário (RDI)**, São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 49, p. 46-52, jul./dez. 2000.

¹⁸⁹ WATANABE, Carla; NALINI, José Renato; CAIRES, Erica; PASSOS CAIRES, Robson Caires (coord.). **O Direito e o Extrajudicial: Direito Constitucional** (Coleção O Direito e o Extrajudicial, v. 3). 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. Proview. p. RB-3.2.

segurança jurídica e prevenindo litígios. As averbações ambientais — como áreas de preservação permanente, reservas legais, servidões ambientais e dados do Cadastro Ambiental Rural (CAR) — ao constarem na matrícula dos imóveis, tornam-se visíveis para adquirentes, credores e órgãos públicos, viabilizando a responsabilização ambiental e impedindo a alegação de desconhecimento¹⁹⁰.

A estrutura registral, por sua organização territorial, conexão com órgãos administrativos e compatibilidade com sistemas como o CAR, tem capacidade técnica e institucional para assegurar a ampla publicidade dessas informações. A integração entre o registro e os cadastros ambientais evita omissões e promove o controle social, contribuindo para a prevenção de danos e a proteção efetiva do meio ambiente. Assim, o Registro de Imóveis se consolida como instrumento indispensável à efetividade da legislação ambiental e à realização da função socioambiental da propriedade.

De outra banda, a Lei nº 13.097/2015 veio intensificar o princípio da concentração ao dispor que a averbação de ônus e constrições judiciais no registro imobiliário implica presunção absoluta de conhecimento por parte de terceiros. Tal previsão fortalece a proteção conferida à boa-fé dos adquirentes, tornando a publicidade registral elemento essencial para caracterizar a má-fé daqueles que praticam atos relativos ao imóvel após a constrição judicial.

Com a promulgação da Lei nº 13.097/2015, passou a ter efeitos substantivos a ausência de averbação de atos como arresto, sequestro, penhora e indisponibilidade. A norma promoveu a concentração das informações na matrícula do imóvel e estabeleceu sanções à negligência do exequente. Antes dessa alteração, mesmo com a exigência de inscrição no fôlio real prevista na Lei nº 6.015/1973, a ausência de registro não impedia o amparo à boa-fé dos terceiros. A partir da nova regra, contudo, somente os negócios jurídicos relativos a imóveis livres de constrições averbadas produzirão efeitos, o que reforça a matrícula como elemento central da publicidade e da segurança jurídica.

Também merecem destaque a Lei nº 14.382/2022 e a Lei nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias), ambas já amplamente tratadas ao longo deste trabalho. Ao promoverem a modernização e a desburocratização dos procedimentos registrares — muitos dos quais passaram a ser realizados diretamente nas serventias de registro de imóveis —, essas normas contribuíram de forma decisiva para o fortalecimento da eficiência e da segurança jurídica no sistema imobiliário brasileiro.

¹⁹⁰ WATANABE, Carla; NALINI, José Renato; CAIRES, Erica; PASSOS CAIRES, Robson Caires (coord.). **O Direito e o Extrajudicial: Direito Constitucional** (Coleção O Direito e o Extrajudicial, v. 3). 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. Proview. p. RB-3.2.

Fruto da conversão da Medida Provisória nº 1.085/2021, a Lei Federal nº 14.382/2022 promoveu uma profunda modernização dos registros públicos no Brasil, com a finalidade de digitalizar, desburocratizar e aumentar a eficiência do ambiente de negócios nacional. Seu principal avanço consiste na instituição do Serviço Eletrônico de Registros Públicos (SERP), uma plataforma de abrangência nacional que interconecta os cartórios de registros de imóveis, de títulos e documentos, bem como os registros civis de pessoas naturais e jurídicas. Por meio do SERP, atos e informações passarão a ser acessíveis eletronicamente a usuários de todo o país, o que resultará em maior segurança jurídica, padronização dos serviços, prazos reduzidos e possibilidade de acesso remoto.

A nova legislação também promoveu alterações significativas em diplomas normativos anteriores, como a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), a Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/1964) e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979). Essas mudanças introduziram regras que viabilizam registros e averbações por meios totalmente eletrônicos. Entre as inovações, destacam-se a modernização do processo de execução extrajudicial de garantias fiduciárias sobre imóveis, a simplificação do registro de incorporações imobiliárias e a facilitação dos procedimentos relacionados a loteamentos urbanos.

Com o intuito de fomentar o ambiente de negócios, a nova legislação propõe a redução de custos, prazos e riscos inerentes à formalização de operações imobiliárias e de crédito. A digitalização dos serviços registrais possibilita uma integração mais eficiente entre cartórios, instituições financeiras e empresas, promovendo a celebração de negócios com maior segurança e celeridade. Tal avanço mostra-se particularmente relevante para os setores imobiliário e de crédito, cuja dinâmica exige registros públicos céleres e confiáveis¹⁹¹.

Diante do exposto, conclui-se que o Registro de Imóveis exerce função jurídica e institucional central na efetivação do direito fundamental à propriedade, promovendo a segurança das relações imobiliárias por meio da publicidade, da autenticidade e da eficácia dos atos registrais. A adoção do fôlio real, aliada ao princípio da concentração, conferiu maior transparência e racionalidade ao sistema, tornando a matrícula o verdadeiro núcleo jurídico do imóvel. Ao integrar aspectos dominiais, ambientais, urbanísticos e processuais em um único repositório de informações, o registro não apenas garante o cumprimento da função social e socioambiental da propriedade, como também fortalece a boa-fé objetiva, mitiga assimetrias

¹⁹¹ CHEZZI, Bernardo. A nova legislação de registros públicos pela Lei Federal 14.382: saiba o que está valendo. **Migalhas**, 7 jul. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/369278/a-nova-legislacao-de-registros-publicos-pela-lei-federal-14-382>. Acesso em: 7 abr. 2025.

informativos e fomenta um ambiente de negócios mais seguro e eficiente. O contínuo processo de modernização legislativa — evidenciado pelas Leis nº 13.097/2015, nº 14.382/2022 e nº 14.711/2023 — reforça essa vocação pública do registro, consolidando-o como instrumento indispensável à paz social, à sustentabilidade e ao desenvolvimento econômico nacional.

5.2. Dimensão jurídica: o papel institucional do Registro de Imóveis no ordenamento jurídico brasileiro

A compreensão da natureza jurídica e institucional dos serviços notariais e de registro no Brasil contemporâneo exige, para além da análise normativa vigente, uma incursão em sua trajetória histórica. A estrutura atual das serventias extrajudiciais é resultado de um longo processo de sedimentação institucional, cuja origem remonta ao Direito medieval europeu, período em que se consolidaram as bases técnico-jurídicas e sociais da atividade notarial.

Na Idade Média, em uma sociedade majoritariamente iletrada, os notários — com domínio da leitura, escrita e linguagem jurídica — assumiram papel central, sendo vistos como uma nova elite letrada, comparável ao clero. Mais que simples escrivães, atuavam como conselheiros de senhores e mercadores, difusores da técnica jurídica e participantes ativos das instâncias de poder local, como cortes comunais, senhoriais, episcopais e instituições corporativas¹⁹². Por outro lado, no Brasil do século XIX, marcado pelo alto índice de analfabetismo, os cartórios desempenhavam papel central na vida forense, sendo os escrivães e tabeliães figuras indispensáveis ao funcionamento da justiça¹⁹³.

A consolidação do notariado como função pública — ainda que exercida por particulares — não decorre de um fenômeno exclusivamente contemporâneo, mas reflete a continuidade histórica de uma função que, desde os tempos medievais, se estruturou como elo entre o poder público e os particulares¹⁹⁴.

O artigo 236 da Constituição Federal de 1988 estabelece que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, mediante delegação do Poder Público. A Lei nº 8.935/1994 regulamenta esse dispositivo, dispondo que notários e registradores são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem se delega essas funções. Para assumir

¹⁹² LOPES, José Reinaldo de Lima. **O direito na história: lições introdutórias**. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2008. pp. 118-119.

¹⁹³ *Ibid.*, p. 308.

¹⁹⁴ KÜMPEL, Vitor Frederico. FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. Vol. III, 1ª ed., São Paulo, YK Editora, 2017. pp. 57-64.

uma serventia extrajudicial, é necessário ser brasileiro, civilmente capaz, estar em dia com as obrigações eleitorais e militares, possuir conduta compatível com o cargo e ser bacharel em Direito — ou ter pelo menos dez anos de exercício em serventias extrajudiciais — além de ser aprovado em concurso público de provas e títulos organizado pelo Poder Judiciário com a participação da OAB, do Ministério Público, de um notário e de um registrador (artigo 14 da Lei nº 8.935/1994).

Tais profissionais exercem uma função pública sem vínculo com o funcionalismo estatal, atuando como particulares em colaboração com o Estado. A delegação representa a transferência de atividades públicas a entes privados. Assim, as atividades notarial e registral, embora públicas por natureza, são executadas por delegação, em caráter privado. No caso específico do Registro de Imóveis, trata-se de um instituto voltado ao registro de títulos públicos e privados relacionados à propriedade imobiliária. Sua finalidade é assegurar publicidade, segurança, autenticidade, eficácia e controle das relações jurídicas envolvendo imóveis, conferindo presunção relativa de propriedade aos direitos registrados¹⁹⁵.

Em outras palavras, ainda que exercida em regime de delegação pelo Poder Público à iniciativa privada, o assento constitucional da atividade registral consagra o seu regime jurídico público. Nesse contexto, os serviços notariais e de registro são essencialmente públicos, porém operacionalizados de forma privada, sendo a administração e a responsabilidade financeira atribuídas ao delegatário, profissional do direito conforme dispõe o artigo 3º da Lei nº 8.935/1994, o qual exerce a gestão do serviço e contrata pessoal próprio, sob a égide da Consolidação das Leis do Trabalho.

Nos moldes do artigo 1º da Lei nº 8.935/1994, compete ao titular da delegação assegurar a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos. Embora a execução do serviço ocorra de maneira privada, sua essência permanece pública e vinculada à função administrativa, tendo como finalidade precípua a tutela das relações jurídicas no seio da sociedade. Trata-se de atividade que, por sua própria configuração, reveste-se de estaticidade e submete-se a um regime jurídico de direito público, mesmo estando sob gestão privada¹⁹⁶.

A adoção do modelo de delegação tem caráter obrigatório, por expressa determinação do constituinte originário, que consagrou, de maneira definitiva, a gestão indireta dos serviços notariais e de registro no texto constitucional. Trata-se, portanto, de imposição com assento

¹⁹⁵ WATANABE, Carla; NALINI, José Renato; CAIRES, Erica; PASSOS CAIRES, Robson Caires (coord.). **O Direito e o Extrajudicial: Direito Constitucional** (Coleção O Direito e o Extrajudicial, v. 3). 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. Proview. p. RB-3.2.

¹⁹⁶ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. I, p. 135.

constitucional, e não de faculdade legislativa ou administrativa. A delegação assegura a permanência e a continuidade do exercício de funções técnico-administrativas essenciais à estruturação da ordem jurídica, voltadas à promoção da segurança jurídica nas relações privadas, por meio da publicidade conferida pelos atos registrais¹⁹⁷.

No julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade n.º 1531, o Ministro Gilmar Mendes, relator da ação, reafirmou que a atividade notarial e registral constitui uma função pública em sentido amplo¹⁹⁸. Embora exercida por particulares aprovados em concurso público, trata-se de uma atividade estatal delegada, submetida às normas da Lei nº 8.935/1994 e à fiscalização do Poder Judiciário, nos termos do artigo 236, § 1º, da Constituição Federal.

O Ministro destacou que os serviços extrajudiciais, embora não façam parte da estrutura hierárquica estatal, são dotados de fé pública e executados com autonomia técnica e financeira. Seus titulares não são ocupantes de cargos públicos, mas exercem atribuições típicas do Estado e se remuneram por meio de emolumentos, os quais têm natureza jurídica de taxa — portanto, constituem receita pública. Por esse motivo, o exercício da atividade está sujeito às incompatibilidades previstas no artigo 54 da CF/88, especialmente no que se refere ao desempenho simultâneo de mandatos eletivos legislativos e à função delegada.

O voto enfatiza que, mesmo com características próprias do setor privado, como a possibilidade de lucro, os atos dos notários e registradores estão sujeitos à impugnação administrativa, podendo haver suspensão ou perda da delegação em casos de desvios. Assim, trata-se de uma função híbrida, de natureza pública, mas exercida com traços da iniciativa privada, sempre sob controle judicial. Ao encontro de tal posição, o Ministro José Antonio Dias Toffoli, em decisão no âmbito da Corregedoria Nacional de Justiça, ressaltou que a delegação não exime os responsáveis pela prestação do serviço do dever de observância aos princípios da Administração Pública e do controle estatal¹⁹⁹.

Nesse contexto, dentro da arquitetura constitucional relativa aos serviços extrajudiciais, a função correcional²⁰⁰ consiste no poder administrativo de fiscalização das

¹⁹⁷ DIP, Ricardo. **Direito administrativo registral**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 76.

¹⁹⁸ STF, ADI nº 1531, Relator Ministro Gilmar Mendes, Tribunal Pleno, julgado em 03/10/2019, data da publicação: 20/03/2020.

¹⁹⁹ “Nesse passo, possível asseverar que o regime de delegação não exclui o dever de prestar o serviço público com a observância aos princípios que informam e regem a Administração em geral e o submetem à regulação e fiscalização do poder público delegante, no caso ao Poder Judiciário. É esse o sentido que move a atividade correcional em todos os níveis.” Declaração de voto do Ministro José Antonio Dias Toffoli (CNJ, Pedido de providências nº 0003703-65.2020.2.00.0000, Relator Ministro Humberto Martins, Plenário, julgado em 19/06/2020.

²⁰⁰ A doutrina especializada costuma dividir a função correcional em duas espécies: a correção direta (ou típica) e a correção indireta (ou atípica). A primeira é a fiscalização formal e intencional do serviço extrajudicial, com foco exclusivo na verificação da regularidade da atuação das serventias. Envolve a realização de inspeções,

atividades extrajudiciais, sendo competência do Poder Judiciário nos termos do artigo 236, §2º da CF/88 e dos artigos 37 e 38 da Lei 8.935/1994. Essa função é desempenhada em múltiplos níveis e por diversas instâncias do Poder Judiciário, abrangendo desde a esfera nacional até a atuação local.

Ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ) compete, especialmente à sua Corregedoria Nacional, apurar irregularidades, inclusive nas serventias delegadas, podendo avocar processos disciplinares, aplicar sanções, determinar remoções e exercer controle administrativo, sempre respeitando o contraditório e a ampla defesa (artigo 103-B, §4º, III da CF de 1988).

Aos Tribunais de Justiça dos Estados, por meio das Corregedoras-gerais da Justiça (CGJ), conferiu-se a fiscalização estadual das serventias, como determina o Capítulo XIII das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II (NSCGJ/SP)²⁰¹. Essa fiscalização pode ocorrer de ofício ou por provocação, assegurando a qualidade e eficiência dos serviços, especialmente no atendimento às pessoas vulneráveis.

No âmbito da comarca — que usualmente corresponde à circunscrição geográfica de um ou mais municípios — o Juiz Corregedor Permanente, magistrado designado conforme as leis de organização judiciária de cada Estado, realiza o controle direto dos serviços extrajudiciais, exercendo competência atípica conforme previsto nas normas de organização judiciária. Essa atuação inclui visitas, correições e análise de reclamações.

Diante desse robusto arcabouço normativo e institucional de fiscalização, constata-se que a atividade notarial e registral, embora exercida por particulares, encontra-se submetida a um rigoroso controle estatal, estruturado em diversas instâncias do Poder Judiciário. Tal modelo de supervisão permanente e segmentado — do Conselho Nacional de Justiça aos juízes

correições ordinárias e extraordinárias, visitas correcionais e demais mecanismos previstos nos regimentos internos dos tribunais e normas das corregedorias. Essas atividades são formalizadas por meio de termos lavrados em livros próprios e têm por finalidade assegurar o bom desempenho dos serviços. A seu turno, a correção indireta ocorre quando, no curso de outros procedimentos administrativos — como dúvida registral, representação, consulta ou pedido de providência —, o juiz corregedor identifica indícios de falhas ou infrações que merecem apuração posterior em processo autônomo. Ainda que o objetivo inicial do procedimento não seja fiscalizatório, o magistrado pode instaurar sindicância ou procedimento administrativo disciplinar, respeitando as garantias do devido processo legal. Veja-se: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; NERBASS, Carolina Ranzolin. *Lei dos Cartórios (nº 8.935/1994)*. Ed. 2024. São Paulo: Revista dos Tribunais/Proview, 2024. p. RB-40.1.

²⁰¹ Itens 1 a Capítulo XIII das NSCGJ/SP – Tomo II:

- “1. A função correcional consiste na fiscalização dos serviços notariais e de registro, sendo exercida, em todo o Estado, pelo Corregedor Geral da Justiça, e, nos limites de suas atribuições, pelos Juízes de Direito.
2. A fiscalização será exercida de ofício ou mediante representação de qualquer interessado para a observância da continuidade, celeridade, qualidade, eficiência, regularidade e urbanidade na prestação dos serviços notariais e de registro, assegurados o acesso direto ao notário ou registrador pelo usuário e o atendimento específico das pessoas consideradas por lei vulneráveis ou hipossuficientes.
3. O exercício da função correcional será permanente, por meio de correições ordinárias ou extraordinárias, gerais ou parciais, ou, ainda, por visitas”.

corregedores locais — assegura não apenas a conformidade dos atos praticados aos princípios da Administração Pública, mas também a qualidade, regularidade e confiabilidade dos serviços prestados. Esse elevado grau de fiscalização confere à atividade extrajudicial padrão de prática jurídica de igual estatura, essencial para a segurança jurídica das relações civis e patrimoniais que dela dependem, reafirmando seu papel como instrumento fundamental de estabilidade e confiança no ordenamento jurídico brasileiro.

Como consequência jurídica direta da estrutura constitucional que rege os serviços registrais, destaca-se a figura da qualificação registral, que representa o núcleo essencial da atuação do registrador de imóveis. A qualificação registral consiste no dever jurídico conferido ao registrador de proceder à análise jurídica dos títulos apresentados para registro, nos termos do artigo 221 da Lei nº 6.015/1973. Tal atividade implica a verificação da conformidade formal e material do título com a ordem jurídica, com o objetivo de aferir sua aptidão para produzir efeitos no fôlio real, assegurando, assim, a segurança, a legalidade e a eficácia dos atos que ingressam no registro imobiliário²⁰².

A qualificação registral configura-se como manifestação concreta do princípio da legalidade, sendo uma atividade técnica e complexa exercida com autonomia e independência funcional pelo registrador. A doutrina registral contemporânea reconhece-lhe natureza jurídica *sui generis*, por reunir características tanto do direito administrativo quanto do direito registral, revelando-se como um juízo de natureza prudencial e jurídica acerca da registrabilidade do título apresentado. Esse juízo pode resultar na admissão do título ao registro, na formulação de exigências destinadas à sua regularização ou, ainda, na recusa fundamentada do ingresso do título no fôlio real²⁰³.

Trata-se, ainda, a qualificação registral de instrumento jurídico destinado a assegurar a conformidade entre a situação jurídica do imóvel e sua representação no registro, funcionando como verdadeiro filtro de legalidade, ao obstar o ingresso de títulos que contrariem a ordem jurídica²⁰⁴. Não se trata de mera verificação formal, pois a qualificação abrange também aspectos materiais do título, compreendendo a análise da causa subjacente à aquisição, oneração ou extinção de direitos reais. Tal atividade deve ser realizada com base em normas legais e critérios técnicos objetivos, vedadas exigências arbitrárias ou desvinculadas do ordenamento jurídico. A qualificação incide sobre todos os títulos — sejam eles judiciais, públicos ou

²⁰² LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 654.

²⁰³ KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. I, p. 234.

²⁰⁴ CARVALHO, Afrânio de, **Registro de imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, pp. 355-356.

particulares — e alcança não apenas a regularidade formal, mas também o conteúdo jurídico intrínseco do documento apresentado para registro²⁰⁵.

O controle exercido pelo registrador de imóveis, com base em sua autonomia técnica e independência funcional — entendida como a prerrogativa de formar convicção jurídica própria — reveste-se de função preventiva, ao reduzir potenciais conflitos e garantir maior estabilidade às relações imobiliárias. Nesse contexto, a qualificação registral revela-se instrumento estruturante do sistema registral imobiliário, ao promover a publicidade dos atos, conferir-lhes segurança jurídica e assegurar a conformidade das mutações jurídico-reais com a legislação vigente²⁰⁶.

Três elementos fundamentais para a redução dos custos de transação no âmbito das relações imobiliárias são apontados por Leonardo Brandelli. O primeiro consiste na instituição de direitos de propriedade com clareza, segurança e eficiência, condição indispensável para a previsibilidade e estabilidade jurídica. O segundo refere-se à oferta de informações precisas e acessíveis às partes, o que contribui para mitigar a assimetria informacional e facilitar a tomada de decisões. O terceiro fator diz respeito à existência de um sistema eficaz de *enforcement*, apto a assegurar o cumprimento dos direitos pactuados e a eficácia dos negócios jurídicos celebrados²⁰⁷.

Além disso, a centralização das informações pertinentes ao tráfego imobiliário em um único repositório revela-se medida fundamental para a redução dos custos associados à coleta de dados e, conseqüentemente, para a mitigação da assimetria informacional entre as partes contratantes. Com efeito, quanto maior for a quantidade de profissionais intermediários, certidões exigidas e documentos a serem analisados, mais onerosa se torna a concretização da transação imobiliária. Nesse cenário, a viabilização do acesso simplificado e concentrado a essas informações representa um avanço em favor da eficiência e da racionalização do sistema, revertendo-se em benefícios diretos à sociedade²⁰⁸.

Nota-se, pois, que a atividade do registrador de imóveis é fundamental, ao atuar como curador da publicidade e guardião da propriedade, reduzindo, assim, a assimetria de informações, os custos de transação e impulsionando a dinâmica econômica. E esse papel resta

²⁰⁵ No caso dos títulos judiciais, o registrador não aprecia o mérito da decisão, limitando-se à análise das formalidades extrínsecas e à conexão dos dados com o registro pretendido. Veja-se: KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. I, p. 235.

²⁰⁶ RICHTER, L. E. Da qualificação notarial e registral e seus dilemas. In: DIP, Ricardo (coord.). **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: Fabris, 2004. p. 193.

²⁰⁷ BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do Registro de Imóveis. In: GALHARDO, Flaviano et al. (coord.). **Direito registral e novas tecnologias**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 367.

²⁰⁸ MALTA, Alberto. Direito imobiliário: segurança jurídica do tráfego imobiliário à luz dos novos normativos reguladores. São Paulo: Saraiva, 2020. p. 2.

otimizado pelo sistema do fôlio real, na medida em que a obrigatoriedade de centralização das informações jurídicas pertinentes a determinado imóvel permite que a depuração realizada por esses delegatários seja concentrada e completa. O serviço registral imobiliário, além de assegurar o direito de propriedade, fomenta a eficiência e a segurança nas contratações imobiliárias, revelando-se indispensável ao desenvolvimento do mercado e da economia nacional²⁰⁹.

Em suma, o serviço registral imobiliário, estruturado como função pública delegada, revela-se um pilar essencial da ordem jurídica e econômica do país. Seu exercício, confiado a profissionais do direito aprovados em concurso público e submetidos a um rigoroso controle estatal, alia a autonomia técnica à responsabilidade pública, garantindo que os atos jurídicos que ingressam no fôlio real estejam em plena conformidade com a legalidade. A qualificação registral, expressão concreta da função jurídica atribuída ao registrador, opera como um verdadeiro filtro normativo, prevenindo conflitos, reduzindo a assimetria informacional e promovendo segurança nas transações imobiliárias. Nesse arranjo, o Registro de Imóveis desponta como mecanismo dinâmico de controle, transparência e racionalização do tráfego jurídico imobiliário, promovendo segurança jurídica, estabilidade social e desenvolvimento econômico.

5.3. Dimensão tecnológica: o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) e o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) como instrumentos de modernização

A transformação digital dos registros públicos no Brasil constitui uma das mais relevantes inovações institucionais do século XXI no âmbito do Direito Notarial e Registral. Esse movimento, impulsionado pelas transformações tecnológicas globais, posiciona o sistema de registro de imóveis como um dos mais avançados do mundo na gestão e implementação de garantias reais sofisticadas, como alienações fiduciárias e outros instrumentos financeiros complexos.

Este processo, que alia eficiência operacional, segurança jurídica e interoperabilidade, reflete a capacidade de adaptação do sistema registral brasileiro às exigências de uma economia digitalizada e de uma sociedade interconectada. A transição do modelo analógico para o eletrônico não apenas moderniza os serviços notariais e registrais, mas fortalece

²⁰⁹ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial). pp. 191-197.

significativamente a capacidade do país de suportar transações financeiras de alta complexidade com agilidade, transparência e confiabilidade, consolidando o registro eletrônico como pilar estratégico para o mercado de crédito e o desenvolvimento econômico.

Dois sistemas se destacam nesse processo: o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), operado pelo Operador Nacional do Registro de Imóveis (ONR), e o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP), instituído pela Lei nº 14.382/2022. Ambos têm por finalidade promover a interoperabilidade, a celeridade e a segurança jurídica nos serviços extrajudiciais, com foco na digitalização dos atos registrais, na redução de assimetrias informacionais e na ampliação do acesso da população aos registros públicos.

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad²¹⁰, assevera que, para compreender plenamente o registro eletrônico e sua aplicação na gestão de garantias reais, é necessário adotar uma perspectiva interdisciplinar, fundamentada na cibernética e na teoria geral dos sistemas. Respalado nas ideias de Norbert Wiener, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad²¹¹ expõe que a cibernética estuda o controle e a comunicação em sistemas complexos. Nesse contexto, fornece ferramentas conceituais para gerenciar o fluxo de informações, como matrículas, ônus e titularidades, assegurando integridade e rastreabilidade dos dados nas transações imobiliárias.

Complementando essa abordagem, a Teoria Geral dos Sistemas de Ludwig von Bertalanffy, conforme exposta por Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad na obra citada, enfatiza a interação constante entre os componentes dos sistemas abertos. Assim, o registro eletrônico de imóveis se revela como um sistema aberto interativo, envolvendo diversos atores como credores, devedores, órgãos públicos e plataformas digitais, regulados por normas jurídicas e padrões tecnológicos que garantem estabilidade dinâmica e adaptação constante. A automação de processos, como a protocolização eletrônica de títulos, reduz erros humanos, enquanto a padronização de formatos de dados facilita a interoperabilidade.

O marco legal do registro eletrônico de imóveis, estruturado por normas fundamentais como a Lei nº 11.977/2009 e o Provimento nº 89/2019 do CNJ, estabeleceu a base jurídica essencial para assegurar eficiência e segurança nas garantias reais. Esses instrumentos legais definiram elementos cruciais como integração nacional dos registros, documentos eletrônicos com assinatura digital ICP-Brasil e certidões digitais essenciais para verificar garantias. Adicionalmente, a Lei nº 13.465/2017 introduziu o Código Nacional de Matrícula (CNM),

²¹⁰ ASSAD, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo. **Registro Eletrônico de Imóveis**. Coleção Imobiliário Essencial. 1. ed. São Paulo: RT, 2024. Proview. p. RB-1.21.

²¹¹ *Ibid.*, p. 22.

padronizando matrículas imobiliárias para promover unicidade, rastreabilidade e segurança jurídica.

A consolidação desses avanços pela Lei nº 14.382/2022 e regulamentações complementares, como o Provimento nº 174/2024 e a Resolução nº 547/2024, garantiu integração plena entre registros eletrônicos e sistemas fiscais e administrativos, reforçando a robustez e eficiência operacional do sistema.

O SREI, previsto no artigo 76 da Lei nº 13.465/2017, foi concebido como um sistema nacional e unificado de registro eletrônico dos imóveis, integrando todas as unidades registrais do país em uma plataforma coordenada pelo ONR. Trata-se de uma pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, organizada na forma de serviço social autônomo, que centraliza e disponibiliza, em ambiente digital seguro, os serviços prestados pelos cartórios de registro de imóveis. Desde seu lançamento oficial, em setembro de 2021, o ONR tem demonstrado notável capacidade tecnológica e operacional, tendo processado até outubro de 2024 mais de 48 milhões de solicitações eletrônicas privadas, incluindo mais de 20 milhões de certidões digitais e mais de 16 milhões de matrículas online²¹².

A estrutura operacional do SREI constitui um ecossistema digital robusto que integra repositórios de dados digitais com mecanismos de segurança avançados, como backups redundantes e criptografia assimétrica, garantindo segurança jurídica em operações de alta complexidade. O Operador Nacional do Registro Eletrônico (ONR) centraliza e coordena o fluxo de informações, facilitando a integração dos diversos sistemas envolvidos.

Paralelamente, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC) serve como interface direta com os usuários, permitindo acesso simplificado a serviços como emissão de certidões, protocolo eletrônico e monitoramento de bens. O SAEC é projetado para oferecer acessibilidade e usabilidade em múltiplos dispositivos, otimizando a experiência do usuário.

Essa robusta estrutura digital não apenas amplia a capilaridade dos serviços registrares, como também eleva os padrões de qualidade, transparência e previsibilidade nas operações imobiliárias. Por meio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), os usuários podem acessar de forma padronizada os cartórios de registro de imóveis de todo o Brasil. Além dos serviços privados, o sistema oferece funcionalidades voltadas ao Poder Público, como a penhora online e a indisponibilidade de bens, evidenciando sua relevância para a efetividade da tutela patrimonial e do cumprimento de ordens judiciais.

²¹² ANOREG/BR – Associação dos Notários e Registradores do Brasil. Cartório em Números. 6. ed., 2024. Brasília: ANOREG/BR, 2025. p. 165. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2025/01/Cartorios-em-Numeros-Edicao-2024-V02.pdf>. Acesso em: 1 ago. 2025.

Ao lado do SREI, o SERP reforça o movimento de digitalização e modernização dos registros públicos. Instituído com o objetivo de integrar eletronicamente os registros de imóveis, títulos e documentos, civis das pessoas naturais e jurídicas, o SERP visa centralizar e facilitar o acesso a dados registrais por meio de uma plataforma digital de abrangência nacional. Combinados, SERP e SREI representam um salto tecnológico no sistema extrajudicial brasileiro, aproximando-o dos padrões internacionais de governança registral, ao mesmo tempo em que fortalecem a função instrumental do registro público na proteção da propriedade, na prevenção de litígios e garantindo a segurança jurídica.

De outro lado, a introdução do Código Nacional de Matrícula (CNM) representou um avanço significativo na segurança jurídica, garantindo rastreabilidade e evitando fraudes nas transações imobiliárias. Este sistema, validado por algoritmos gerenciados pelo ONR, agiliza a identificação precisa das situações jurídicas dos imóveis, reduzindo custos e riscos para as instituições financeiras. Da mesma forma, as certidões eletrônicas, especialmente a certidão de situação jurídica, oferecem transparência e segurança, consolidando informações essenciais sobre ônus, titularidade e restrições, agilizando análises de risco pelos credores e fortalecendo a confiabilidade do mercado²¹³.

Assim, a consolidação dessas plataformas evidencia não apenas o avanço técnico das serventias, mas também a evolução institucional do próprio modelo brasileiro de delegação dos serviços extrajudiciais, demonstrando que a articulação entre tecnologia e fé pública pode resultar em um sistema eficiente, acessível e confiável — à altura das demandas de uma sociedade cada vez mais digital e orientada pela transparência.

A publicidade registral ampliada pela digitalização deve, entretanto, observar as limitações impostas pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), exigindo tratamento específico, minimização e segurança no acesso às informações pessoais. Essa integração exige esforço contínuo de capacitação e investimentos em infraestrutura tecnológica compatível para assegurar eficiência operacional e proteção de dados pessoais. A integração com municípios e órgãos públicos, por meio de plataformas padronizadas, garante atualização cadastral e fiscal imediata, essencial para a gestão eficiente das garantias reais²¹⁴.

Apesar desses avanços, a implementação do registro eletrônico enfrenta desafios operacionais e críticas doutrinárias importantes. Sérgio Jacomino²¹⁵ argumenta que a eficácia

²¹³ ASSAD, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo. **Registro Eletrônico de Imóveis**. Coleção Imobiliário Essencial. 1. ed. São Paulo: RT, 2024. Proview. p. RB-1.22.

²¹⁴ *Ibid.*, p. RB-1.52.

²¹⁵ JACOMINO, Publicidade registral — aspectos práticos, 2015, disponível em: <https://cartorios.org/2015/08/14/publicidade-registral-aspectos-praticos-2/>, acesso em: 11 jun. 2025.

da certidão de situação jurídica é limitada por dificuldades estruturais em serventias com baixa digitalização. Além disso, desafios como heterogeneidade tecnológica entre cartórios, necessidade contínua de treinamento e tensões entre publicidade registral e proteção de dados pessoais representam obstáculos consideráveis. Superar esses desafios exige ação coordenada entre CNJ, ONR e serventias, investindo na uniformização tecnológica, treinamento especializado e modernização contínua.

Em suma, a digitalização do registro de imóveis, impulsionada por um robusto marco legal e infraestrutura tecnológica avançada, consolidou o Brasil como referência global na gestão de garantias reais complexas. A continuidade e o aprofundamento desse processo dependerão da superação dos desafios operacionais existentes, exigindo esforços colaborativos estratégicos para fortalecer ainda mais o sistema registral eletrônico como base essencial para a segurança jurídica, desenvolvimento econômico e eficiência do mercado de crédito brasileiro.

Por meio do SREI, do ONR, do SAEC e do CNM, nota-se a transformação do sistema registral em uma ferramenta poderosa para a gestão de garantias reais sofisticadas. A combinação de um marco legal robusto, tecnologias avançadas e interoperabilidade posiciona o Brasil como referência global, promovendo segurança jurídica, transparência e agilidade no mercado de crédito. A superação de desafios operacionais e doutrinários, por meio de investimentos estratégicos e colaboração entre atores, consolidará o registro eletrônico como um pilar essencial para o desenvolvimento econômico e a confiança em transações financeiras complexas.

5.4. Dimensão operacional: a atuação das serventias de registro de imóveis e sua relevância para a efetividade do novo regime das garantias reais

Com o objetivo de aferir a capacidade operacional das serventias de registro de imóveis no Brasil, este capítulo apresenta uma análise baseada em dados extraídos do Registro de Imóveis do Brasil (RIB), plataforma oficial que reúne informações estatísticas sobre a atividade registral imobiliária em âmbito nacional. A investigação considera, ainda, os critérios e indicadores do estudo *Doing Business*²¹⁶, elaborado pelo Banco Mundial, que avalia a

²¹⁶ O *Doing Business* é um projeto do Banco Mundial que, mediante a elaboração de relatórios, mede, analisa e compara as regulamentações empresariais aplicáveis a empresas de pequeno e médio porte em 190 economias, incluindo também determinadas cidades em níveis subnacional e regional. A publicação utiliza dados quantitativos para avaliar aspectos como tempo, custo e número de procedimentos exigidos para realizar atividades como iniciar um negócio, obter licenças, registrar propriedade, pagar impostos, entre outros, oferecendo indicadores que servem como referência para reformas regulatórias. Essa abordagem permite não apenas comparar o ambiente regulatório

eficiência dos sistemas registrais em diferentes países, com ênfase no tempo, custo e segurança jurídica envolvidos no processo de registro de propriedade. Ao integrar essas duas fontes, pretende-se examinar de forma crítica os serviços efetivamente prestados pelas unidades registrais brasileiras, identificando seus níveis de desempenho, desafios estruturais e potencial de aprimoramento institucional.

O relatório *Doing Business*, elaborado pelo Banco Mundial, avalia anualmente o ambiente regulatório de diversos países com base em indicadores objetivos que medem a facilidade para se fazer negócios. A metodologia consiste na análise de uma empresa padronizada e fictícia que realiza operações típicas do ciclo de vida empresarial, desde sua constituição até o encerramento. Para isso, são coletados dados empíricos junto a especialistas locais — como advogados, contadores, engenheiros e registradores — que respondem a questionários padronizados com base na legislação vigente e na prática efetiva. Cada indicador é composto por subcomponentes que avaliam tempo, custo, número de procedimentos e qualidade institucional, sendo atribuído a cada país um escore de 0 a 100, conforme a distância da fronteira (*Distance to Frontier - DTF*), que representa a melhor prática observada globalmente²¹⁷.

Dentre os indicadores analisados, destacam-se os seguintes: abertura de empresas, que mede os procedimentos, tempo, custo e exigências de capital para a criação de uma sociedade limitada; obtenção de alvarás de construção, que avalia a regulação para aprovações e inspeções de obras; obtenção de eletricidade, que verifica a facilidade de conexão ao sistema de energia; pagamento de impostos, que observa a carga tributária e o tempo gasto para cumprimento das obrigações fiscais; comércio internacional, que analisa o tempo e custo para importar e exportar; cumprimento de contratos, que mede a eficiência do judiciário; obtenção de crédito, que avalia os direitos de credores e a existência de cadastros de crédito; proteção de investidores minoritários, que verifica os mecanismos de governança corporativa; e resolução de insolvência, que analisa o tempo, custo e taxa de recuperação em processos falimentares²¹⁸.

O indicador de maior relevância para o sistema registral imobiliário é o Registro de Propriedade, que avalia a eficiência do processo de transferência da titularidade de bens imóveis. Ele se divide em três dimensões principais: (i) o número de procedimentos necessários

entre países, mas também incentivar a adoção de políticas mais eficientes e promover debates sobre melhorias na legislação empresarial. Em: <https://archive.doingbusiness.org/pt/about-us>. Acesso em 01 ago. 2025.

²¹⁷ Disponível em: https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/32436/9781464814402_Ch06.pdf. Acesso em 01 ago. 2025

²¹⁸ Disponível em: <https://archive.doingbusiness.org/pt/methodology>. Acesso em 01 ago. 2025

para efetivar a transmissão da propriedade de um imóvel entre duas empresas locais, ambas situadas na mesma cidade; (ii) o tempo estimado, em dias corridos, para a conclusão do processo; e (iii) o custo total da operação, expresso como percentual do valor do imóvel. A quarta dimensão do indicador, mais sofisticada, refere-se à qualidade da administração fundiária e abrange variáveis como: a cobertura do cadastro predial; a exatidão e atualidade das informações cadastrais; a acessibilidade aos dados do registro por meio de consulta pública; a segurança jurídica do sistema (incluindo mecanismos de proteção à boa-fé e formas de impugnação); a existência de um sistema de mapeamento e o tratamento equitativo entre homens e mulheres no acesso à propriedade.

A pontuação final nesse indicador reflete não apenas a celeridade e o custo da operação registral, mas também a robustez institucional do sistema, sua capacidade tecnológica, a integração entre cadastro e registro, e a confiabilidade jurídica dos títulos. Nesse aspecto, conforme será dilucidado nos próximos parágrafos, o Brasil tem apresentado avanços significativos, especialmente nos estados mais estruturados como São Paulo e Rio de Janeiro, em que o número de procedimentos é reduzido, o tempo de registro é inferior à média regional e há crescente adoção de ferramentas digitais. O aprimoramento desses elementos é determinante para elevar a segurança jurídica, reduzir custos de transação e fomentar o ambiente de negócios, o que justifica a centralidade do sistema registral na análise do *Doing Business*.

O sistema de registro de imóveis no Brasil é altamente capilarizado, composto por mais de 3.297 serventias²¹⁹ distribuídas em todo o país, cada uma conduzida por um oficial de registro de imóveis, profissional do direito selecionado por concurso público, nos moldes da delegação constitucional já dilucidada no item 5.2 deste trabalho.

Conforme já tratado no item anterior, cada oficial de registro de imóveis é supervisionado por um Juiz Corregedor Permanente, pelas Corregedorias-Gerais de Justiça dos Tribunais estaduais e pela Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ, que realizam correições e emitem diretrizes para assegurar a conformidade dos serviços prestados com o ordenamento.

Os registradores de imóveis brasileiros organizam-se em associações estaduais, a maioria das quais integra o RIB. O RIB é institucionalmente representado pelo Colégio do Registro de Imóveis do Brasil (CORI-BR), associação civil sem fins lucrativos, constituída nos moldes do artigo 53 do Código Civil, com sede na cidade de São Paulo e atuação nacional.

²¹⁹ ANOREG/BR – Associação dos Notários e Registradores do Brasil. **Cartório em Números**. 6. ed., 2024. Brasília: ANOREG/BR, 2025. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2025/01/Cartorios-em-Numeros-Edicao-2024-V02.pdf>. Acesso em: 1 ago. 2025.

O CORI-BR é composto por entidades estaduais que reúnem os registradores imobiliários de todos os entes da federação, promovendo a integração e a coordenação entre os profissionais da área. Integram o CORI-BR as seguintes instituições: a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), o Colégio de Registradores de Imóveis de Minas Gerais (CORI-MG), o Instituto de Registro Imobiliário do Rio Grande do Sul (IRIRGS), a Associação dos Registradores de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro (ARIRJ), a Associação dos Registradores de Imóveis do Paraná (ARIPAR), o Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina (CRI/SC), a Associação dos Registradores de Imóveis da Bahia (ARIBA), a Associação dos Registradores Imobiliários de Pernambuco (ARIPE), o Colégio de Registradores Imobiliários de Goiás (CORI-GO), a Associação dos Notários e Registradores do Ceará (ANOREG/CE), o Colégio de Registro de Imóveis do Pará (CRI/PA), a Associação dos Notários e Registradores do Mato Grosso (ANOREG/MT), a Associação dos Registradores Imobiliários do Espírito Santo (ARIES), o Colégio Registral Imobiliário do Estado de Mato Grosso do Sul (CORI-MS), a Associação dos Notários e Registradores do Amazonas (ANOREG/AM), a Associação dos Titulares de Cartórios do Maranhão, a Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de Rondônia (ARIRON), a Associação dos Notários e Registradores do Tocantins (ANOREG/TO) e a Associação dos Notários e Registradores do Acre (ANOREG/AC). Por meio dessa articulação nacional, o CORI-BR busca fortalecer a atividade registral, promover a padronização de práticas e contribuir para o aprimoramento do sistema de registro imobiliário brasileiro²²⁰.

Nessa senda, o RIB disponibiliza, em formato de dados abertos, um conjunto abrangente de informações que refletem seu compromisso com a transparência institucional e o incentivo ao crescimento econômico. A produção de estatísticas confiáveis depende, de forma evidente e indispensável, das informações oficiais oriundas dos registros de imóveis. Entre as práticas institucionais mais recomendadas em termos de transparência, destaca-se a divulgação de dados como o número de transações imobiliárias realizadas. Tal medida, aliás, é considerada parâmetro de avaliação nos indicadores do Banco Mundial, especificamente no item que trata da qualidade da administração fundiária (*quality of land administration*) no relatório *Doing Business*²²¹.

²²⁰ Ato constitutivo registrado sob nº 686.825 de 09/12/2019 e Estatuto Social consolidado registrado sob nº 712.884 em 01/11/2023, ambos no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo. Disponível em: <https://www.registroidmoveis.org.br/quem-somos>. Acesso em 01 ago. 2025.

²²¹ WORLD BANK GROUP. **Subnational Doing Business in Brazil 2021**: comparing business regulation for domestic firms in 27 Brazilian locations with 190 other economies. Washington, DC: World Bank Group, June

Dentre as funcionalidades oferecidas pelo Registro de Imóveis do Brasil, destacam-se os dados relativos ao total de transferências imobiliárias realizadas mensalmente, organizadas tanto por data do negócio jurídico quanto por data do registro, com registros retroativos desde janeiro de 2012.

Além disso, são divulgadas estatísticas detalhadas de diversas modalidades de atos negociais, como compra e venda, herança, partilha, adjudicação, dação em pagamento, doação, integralização de capital, permuta, cessão de direitos, arrematação em hasta pública, incorporação, loteamento, desapropriação, promessa de compra e venda, procuração em causa própria, promessa de cessão de direitos, dissolução societária, distrato, doação em adiantamento da legítima, retorno de capital próprio, entre outras categorias. Essas bases de dados, acessíveis ao público em geral, podem ser integralmente baixadas, contribuindo para a geração de estatísticas, estudos de mercado, formulação de políticas públicas e o fortalecimento da governança fundiária no país.

O RIB oferece uma gama cada vez mais ampla de funcionalidades que transcendem o simples registro de atos imobiliários, demonstrando seu papel estratégico na modernização da gestão fundiária e na promoção da eficiência institucional. Dentre essas funcionalidades, destacam-se os painéis estatísticos de eficiência, que reúnem dados consolidados sobre o número de usucapiões extrajudiciais processadas por serventia em todo o território nacional, possibilitando análises comparativas por estado, comarca e unidade registral, no período de 2017 a 2025.

Além disso, o RIB disponibiliza indicadores sobre a recuperação de crédito, revelando o volume expressivo de atos registrares vinculados a garantias e execuções extrajudiciais, sendo possível identificar as serventias com maior atuação nesse segmento, como as do Rio de Janeiro, Goiás, Paraíba e Minas Gerais. Outro recurso relevante diz respeito às estatísticas de atendimento, que mensuram com precisão o prazo médio para registro de escrituras de compra e venda e emissão de certidões.

O RIB também reúne informações provenientes do CNJ sobre conflitos de propriedade no Brasil, incluindo o tempo médio de resolução no primeiro grau de jurisdição e o número de disputas judiciais em cada tribunal estadual, fornecendo subsídios valiosos para políticas públicas e estratégias de desjudicialização. Essas funcionalidades tornam o sistema registral brasileiro uma ferramenta de apoio essencial ao Poder Público, ao mercado e à sociedade civil, fomentando a segurança jurídica, a transparência e a governança fundiária.

Cumprе ressaltar que os dados fornecidos pelo Registro de Imóveis do Brasil decorrem também de uma parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE)²²², circunstância que agrega ainda mais confiabilidade às informações estatísticas relativas ao sistema registral brasileiro. Reconhecida por sua expertise na produção de estudos econômicos e de dados estatísticos de alta precisão, a FIPE colabora com o RIB tanto na elaboração dos relatórios periódicos quanto na análise técnica dos dados coletados junto às serventias de registro de imóveis de todo o país.

Essa cooperação garante que os números divulgados passem por um rigoroso processo metodológico e técnico, conferindo maior robustez, imparcialidade e credibilidade às estatísticas produzidas. Assim, a atuação conjunta entre essas instituições fortalece o papel do RIB como fonte qualificada de informações sobre o mercado imobiliário e sobre o funcionamento do sistema registral, contribuindo para a formulação de políticas públicas e para o aprimoramento institucional do serviço extrajudicial no Brasil.

A acurácia estatística e a transparência metodológica promovidas por essa articulação de esforços qualificam o sistema registral brasileiro como objeto de destaque em avaliações comparativas globais, como as conduzidas pelo Banco Mundial. Nesse contexto, a atuação eficiente das serventias registraиs ganha visibilidade em avaliações de âmbito internacional.

Nessa senda, o relatório *Doing Business* Subnacional Brasil 2021 atribuiu destaque ao desempenho brasileiro no item “registro de propriedades”, com especial ênfase para o Estado de São Paulo, que registrou o menor tempo médio de tramitação entre os entes federativos: apenas 21 dias para a efetivação do registro, à frente da média nacional de 38,6 dias, e em situação comparativamente superior à média da América Latina (64,8 dias) e próxima da média dos países da OCDE de alta renda (23,7 dias). Além disso, São Paulo alcançou nota 65,8/100 no indicador “registro de propriedades”, liderando o ranking nacional do Banco Mundial nesse critério.

²²² Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/servicos-interno/portaи-estatistico-registral>. Acesso em 01 ago. 2025.

TABLE 5.1 Registering property in Brazil—where is it easier?

Location	Ranking	Registering property score (0–100)	Procedures (number)	Time (days)	Cost (% of the property value)	Quality of land administration index (0–30)
BRICS average		68.0	6.7	26.6	4.7	18.8
LAC average		55.7	7.2	64.8	5.5	12.1
OECD high income average		77.3	4.6	23.7	4.2	23.3
Brazil average (27 locations)		52.4	15.4	38.6	3.2	13.9
São Paulo (São Paulo)	1	65.8	8	21	3.6	16.5
Rio de Janeiro (Rio de Janeiro)	2	57.4	11	41.5	3.7	17
Goiás (Goiânia)	3	55.8	15	22	2.8	15.5
Santa Catarina (Florianópolis)	4	55.6	17	30.5	2.3	15.5
Espírito Santo (Vitória)	5	54.9	16	34.5	2.7	16
Mato Grosso do Sul (Campo Grande)	6	54.7	17	29.5	2.9	15.5
Alagoas (Maceió)	7	53.8	15	37	1.1	12
Amazonas (Manaus)	8	53.6	14	26	4.3	16.5
Pará (Belém)	9	53.5	16	23.5	3.3	14
Federal District (Brasília)	10	53.3	14	34	3.1	15
Roraima (Boa Vista)	11	53.3	16	38	1.9	13
Minas Gerais (Belo Horizonte)	12	53.3	14	27.5	3.6	15
Tocantins (Palmas)	13	52.8	16	26.5	2.7	12.5
Paraná (Curitiba)	14	52.5	16	53	3.0	16.5
Ceará (Fortaleza)	15	52.4	15	37	2.5	13
Mato Grosso (Cuiabá)	16	51.9	14	43.5	2.6	13.5
Rorônia (Porto Velho)	17	51.3	16	30.5	3.3	12.5
Sergipe (Aracaju)	18	51.3	15	32	3.3	12.5
Pernambuco (Recife)	19	50.3	16	55.5	2.6	13.5
Maranhão (São Luís)	20	50.2	16	39	3.7	13
Piauí (Teresina)	21	49.7	18	62.5	2.3	13
Bahia (Salvador)	22	49.4	15	44.5	4.0	13.5
Paraíba (João Pessoa)	23	49.0	15	30.5	4.5	12
Rio Grande do Sul (Porto Alegre)	24	49.0	18	51.5	3.5	13
Acre (Rio Branco)	25	48.3	18	66.5	3.1	13.5
Rio Grande do Norte (Natal)	26	45.5	16	35.5	6.0	11.5
Amapá (Macapá)	27	45.2	19	68	3.8	11.5

Quadro 01. Tabela 5.1 do relatório Doing Business Subnacional Brasil, sob o título “Registering property in Brazil—where is it easier?” (Registro de propriedade no Brasil — onde é mais fácil?²²³), que compara o desempenho das 27 unidades federativas brasileiras em relação à facilidade de registro de propriedade.

A tabela também exibe médias comparativas com grupos de países como os BRICS, a América Latina e Caribe (LAC) e países de alta renda da OCDE (OECD High Income).

Fonte: Dados do Banco Mundial²²⁴.

Os fatores que impulsionaram essa melhoria no desempenho do Brasil incluem a ampla divulgação de estatísticas do mercado imobiliário, a transparência no desempenho das

²²³ Tradução livre.

²²⁴ WORLD BANK GROUP. Subnational Doing Business in Brazil 2021: comparing business regulation for domestic firms in 27 Brazilian locations with 190 other economies. Washington, DC: World Bank Group, June 2021. p. 74 Disponível em: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/149941636370484994>. Acesso em: 01 ago. 2025.

serventias quanto aos pedidos de certidões e registros eletrônicos, a criação de mecanismos de reclamação online e a progressiva adoção da certidão eletrônica por diversos estados, como São Paulo e Rio de Janeiro.

Nesse cenário, o relatório Cartórios em Números apresenta evidências robustas da evolução da eficiência no serviço registral. Em São Paulo, por exemplo, o prazo mediano de entrega de certidões é de 1,5 hora, e o tempo médio para registro de escritura de compra e venda é de 12 dias. Já no Rio de Janeiro, o compromisso institucional é de entrega em até cinco dias úteis, e em Fortaleza, o tempo médio é de 15 dias. Esses indicadores revelam não apenas a capacidade de resposta das serventias, mas também o avanço na desburocratização e digitalização dos serviços registraes.

Prazo mediano de entrega de Certidões do Registro de Imóveis Fonte: Dados Brutos Certidões Registradores SP	São Paulo	1,5 horas
Prazo mediano de entrega de Certidões do Registro de Imóveis Fonte: Dados Brutos Certidões Registradores RJ	Rio de Janeiro	10 horas
Prazo médio de entrega de Certidões do Registro de Imóveis Fonte: Central Eletrônica de Registros Imobiliários do Ceará - CERICE	Fortaleza /CE	35 horas
Prazo mediano de Registro Escritura de Compra e Venda Fonte: Dados Brutos Certidões Registradores SP	São Paulo	12 dias
Prazo médio de entrega de Certidões do Registro de Imóveis Os Oficiais de Registro de Imóveis se comprometem a entregar as escrituras de compra e venda, sem exigências, em prazo de até cinco dias úteis, conforme Ata de Reunião Associação de Registradores de Imóveis do Rio de Janeiro em 11/02/2020.	Rio de Janeiro	5 dias úteis
Prazo médio de Registros Fonte: Central Eletrônica de Registros Imobiliários do Ceará - CERICE	Fortaleza /CE	15 dias

Quadro 02. Tabela comparativa que reúne dados sobre os prazos medianos de entrega de certidões e registros nos Cartórios de Registro de Imóveis em três localidades brasileiras: São Paulo, Rio de Janeiro e Fortaleza/CE. Fonte: Relatório Cartório em Números, 6ª edição, da Associação dos Notários e Registradores do Brasil²²⁵.

Assim, ao cruzar os dados do RIB com os critérios do *Doing Business*, evidencia-se que as serventias de registro de imóveis no Brasil têm desempenhado um papel estratégico na redução dos custos de transação, no incremento da segurança jurídica e na melhoria do ambiente de negócios, com impactos diretos no mercado imobiliário e no desenvolvimento econômico do país.

A análise regional dos indicadores revela disparidades significativas entre as unidades federativas brasileiras no que se refere à eficiência do serviço de registro de propriedades. Enquanto São Paulo lidera o ranking nacional com pontuação de 65,8/100, outras capitais

²²⁵ ANOREG/BR – Associação dos Notários e Registradores do Brasil. Cartório em Números. 6. ed., 2024. Brasília: ANOREG/BR, 2025. p. 144. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2025/01/Cartorios-em-Numeros-Edicao-2024-V02.pdf>. Acesso em: 1 ago. 2025. Acesso em: 01 ago. 2025.

importantes, como Rio de Janeiro (57,4) e Goiânia (55,8), também se destacam positivamente, figurando entre as cinco primeiras colocações. Nessas localidades, o tempo médio para registro varia entre 21 e 22 dias, e o número de procedimentos exigidos oscila entre 8 e 15, o que demonstra certa racionalização processual. De outra parte, o custo médio do registro em termos percentuais sobre o valor do imóvel permanece acima da média nacional de 3,2% em São Paulo (3,6%) e no Rio de Janeiro (3,7%), ao passo que Goiânia fica abaixo da média do país (2,8%).

Por outro lado, os Estados das regiões Norte e Nordeste apresentam desafios operacionais mais expressivos. No Amapá (Macapá), por exemplo, o tempo médio para registro atinge 68 dias, o maior entre todas as capitais brasileiras avaliadas, com uma pontuação geral de apenas 45,2/100. O Maranhão (São Luís), Piauí (Teresina), Bahia (Salvador) e Rio Grande do Norte (Natal) também apresentam desempenho insatisfatório, com tempos superiores a 40 dias, maior número de procedimentos e índices de qualidade da administração fundiária inferiores à média nacional. Nesses Estados, o custo para registrar um imóvel pode superar 4% do valor da transação, elevando os custos de transação e contribuindo para o ambiente de insegurança jurídica e informalidade fundiária.

O índice de qualidade da administração fundiária, indicador específico utilizado pelo Banco Mundial para medir a segurança e a eficiência da gestão territorial, também revela importantes contrastes. Enquanto a média dos países da OCDE de alta renda é de 23,3 pontos (em um máximo de 30), São Paulo obtém 16,5 pontos, o que demonstra avanços, mas também sinaliza espaço para aperfeiçoamento institucional. Já no extremo oposto, unidades federativas como Amapá e Rio Grande do Norte figuram com 11,5 pontos, revelando deficiências em infraestrutura cadastral, cobertura registral, transparência de informações e resolução de disputas fundiárias.

Tais diferenças regionais, evidenciadas pela combinação dos dados do Doing Business e do RIB, revelam um panorama heterogêneo do sistema registral brasileiro, em que coexistem modelos de alta performance com estruturas ainda marcadas por lentidão, insegurança e ineficiência. Esse cenário impõe aos formuladores de políticas públicas o desafio de promover a uniformização de boas práticas, incentivar a digitalização, investir na qualificação técnica dos recursos humanos e garantir mecanismos eficazes de supervisão e correção.

Ademais, o relatório revela que a melhoria nos indicadores de desempenho nacional foi possível graças à integração institucional entre o RIB e a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), que forneceu ao Banco Mundial informações sistematizadas sobre volume de registros, prazos de atendimento, mecanismos de reclamação e aderência aos princípios de transparência. A inclusão de dados detalhados sobre usucapião extrajudicial, prazos de entrega

de certidões e tempo de registro de escrituras, por exemplo, contribuiu significativamente para a elevação da nota brasileira no indicador “registro de propriedades”, o que demonstra o papel estratégico da governança informacional na modernização do serviço registral.

O desempenho das serventias de registro de imóveis, evidenciado nos dados apresentados, transcende a mera eficiência burocrática, assumindo papel determinante na estruturação do ambiente institucional necessário à segurança das relações patrimoniais e à atração de investimentos. A variação nos indicadores entre as diferentes unidades federativas brasileiras reflete não apenas disparidades operacionais, mas revela um verdadeiro termômetro da maturidade institucional local no que tange à garantia do direito de propriedade, à confiabilidade das transações e à previsibilidade jurídica.

O tempo necessário para a conclusão de um registro imobiliário, por exemplo, impacta diretamente a dinâmica do mercado. Em São Paulo, como visto, a média de 21 dias para o registro da propriedade permite maior rotatividade de ativos, acelera a circulação de riquezas e confere agilidade à consolidação de garantias em operações de crédito. Em contraposição, Estados como o Amapá (68 dias) e o Acre (66,5 dias) impõem atrasos que desencorajam investimentos, elevam os custos de transação e alimentam a informalidade fundiária, com reflexos adversos sobre a arrecadação tributária e a governança urbana.

A dimensão do custo, medida como porcentagem do valor do imóvel, também é reveladora. A média nacional é de 3,2%, patamar já inferior à média da América Latina e Caribe (5,5%) e dos países da OCDE de alta renda (4,2%). O relatório destaca a jurisdição da Arábia Saudita como caso atípico, que apresenta custo zero²²⁶. A elevação do custo tende a tornar os registros menos acessíveis, especialmente para a população de baixa renda, dificultando a formalização de imóveis e ampliando o déficit registral.

Outro aspecto essencial analisado é o índice de qualidade da administração fundiária, composto por critérios como segurança cadastral, acesso público à informação, mecanismos de resolução de disputas, e igualdade de direitos. Esse índice reflete o nível de institucionalização da atividade registral e sua integração com políticas fundiárias e urbanas mais amplas. São Paulo, Rio de Janeiro e Amazonas lideram, com 16,5/30 pontos, mas ainda distante do patamar ideal. A maioria dos Estados permanece abaixo da média, com muitos oscilando entre 11 e 13 pontos, o que evidencia a necessidade de investimentos em interoperabilidade de sistemas, base cartográfica georreferenciada e formação técnica dos oficiais registradores.

²²⁶ WORLD BANK GROUP. Subnational Doing Business in Brazil 2021: comparing business regulation for domestic firms in 27 Brazilian locations with 190 other economies. Washington, DC: World Bank Group, June 2021. p. 24. Disponível em: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/149941636370484994>. Acesso em: 01 ago. 2025.

FIGURE 5.7 Brazil scores less than half the possible points for quality of land administration

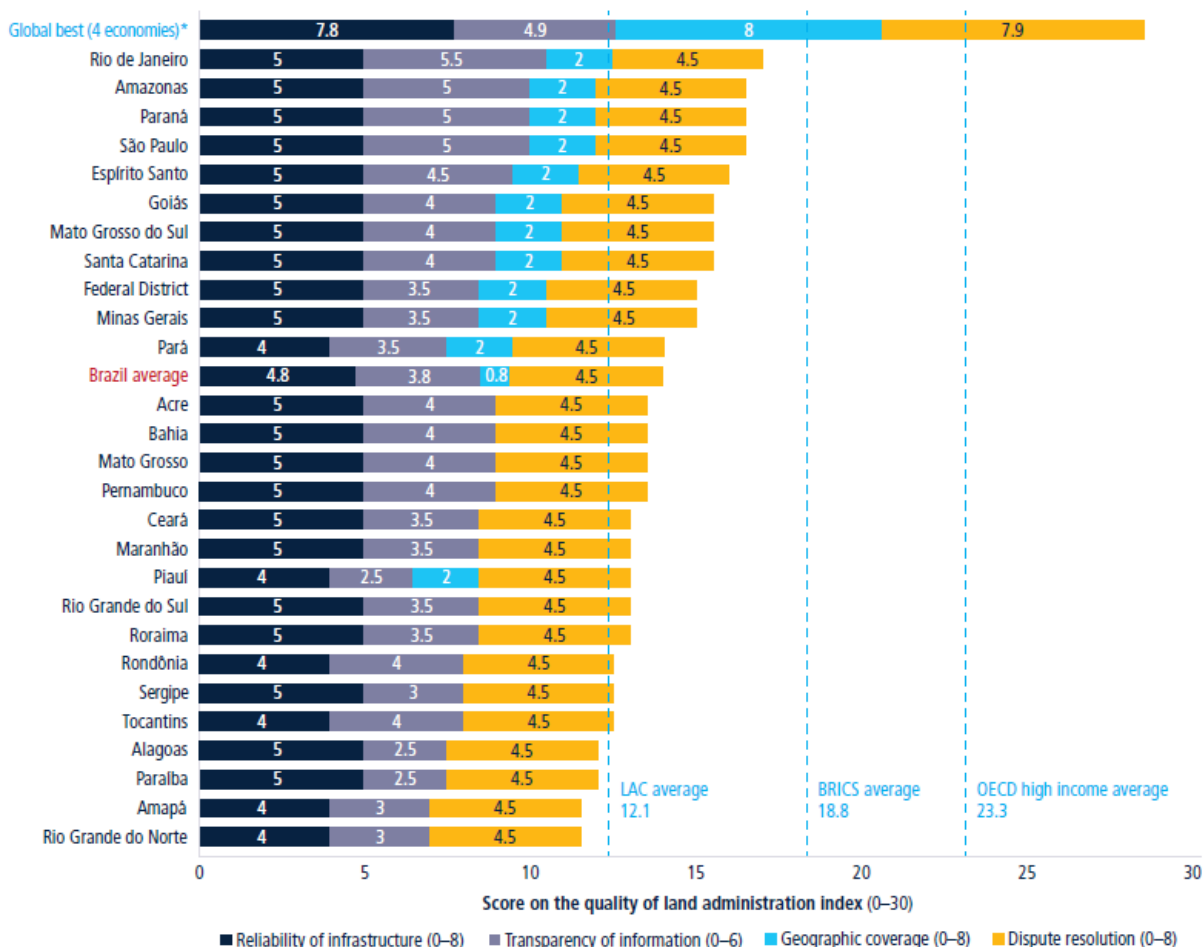


Gráfico 01. Figura 5.7 do relatório Doing Business Subnacional Brasil, com o título “Brazil scores less than half the possible points for quality of land administration” (O Brasil obtém menos da metade da pontuação possível no índice de qualidade da administração fundiária.²²⁷), que compara o desempenho das 27 unidades federativas brasileiras em relação à facilidade de registro de propriedade²²⁸.

Fonte: Dados do Banco Mundial²²⁹.

²²⁷ Tradução livre.

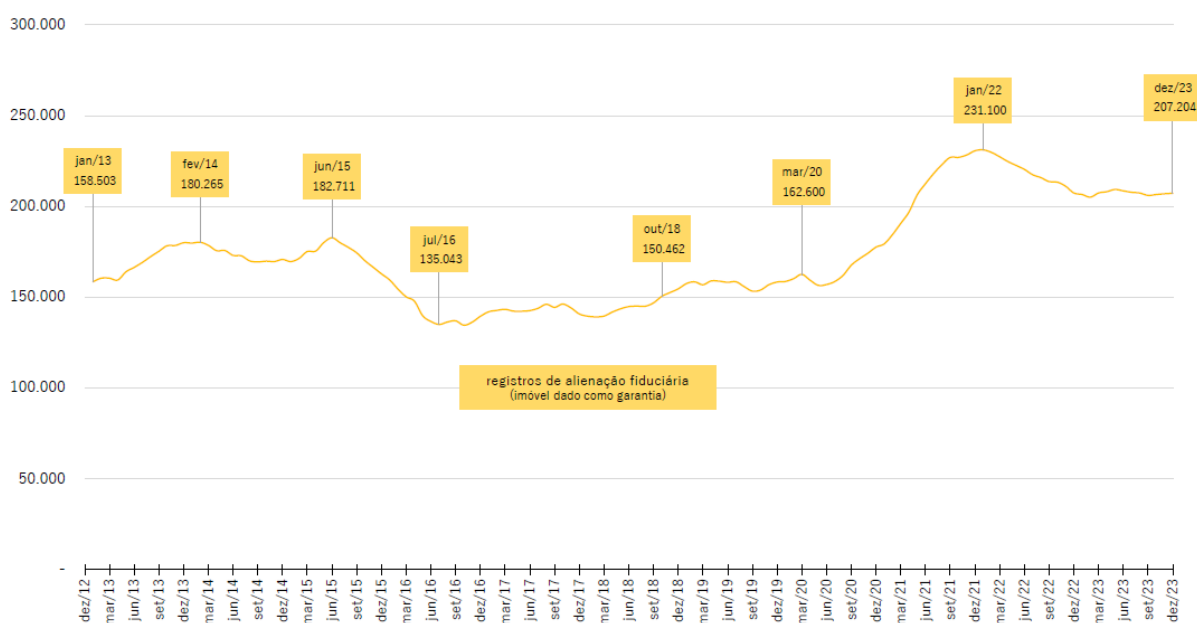
²²⁸ O gráfico tem por objetivo ilustrar a pontuação obtida por cada unidade da federação brasileira no Índice de Qualidade da Administração Fundiária, cuja escala varia de 0 a 30 pontos. Esse índice é composto por quatro componentes principais: a confiabilidade da infraestrutura, com pontuação de 0 a 8 (representada pelas barras em azul-escuro); a transparência da informação, que varia de 0 a 6 (indicada pelas barras lilás); a cobertura geográfica, com pontuação de 0 a 8 (barras em azul-claro); e a resolução de disputas, também com pontuação de 0 a 8 (representada pelas barras amarelas). Além das pontuações dos estados brasileiros, o gráfico inclui linhas de referência internacionais, destacando a média dos países da América Latina e Caribe (12,1 pontos), a média dos países do BRICS (18,8 pontos), a média dos países de alta renda da OCDE (23,3 pontos) e, no topo, o melhor desempenho global possível, que corresponde aos 30 pontos máximos do índice.

²²⁹ WORLD BANK GROUP. Subnational Doing Business in Brazil 2021: comparing business regulation for domestic firms in 27 Brazilian locations with 190 other economies. Washington, DC: World Bank Group, June 2021. p. 80. Disponível em: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/149941636370484994>. Acesso em: 01 ago. 2025.

No que se refere aos atos relacionados à alienação fiduciária, à execução extrajudicial e à consolidação da propriedade, em um recorte no Estado de São Paulo — unidade federativa que, como visto, tem alavancado os índices de produtividade do registro imobiliário brasileiro —, o relatório “Indicadores do Registro Imobiliário do Estado de São Paulo – 4º Trimestre de 2023”, elaborado pela FIPE com base em informações do RIB oriundas de 214 dos 317 cartórios de registro de imóveis paulistas, é possível extrair informações relevantes sobre a dinâmica da atividade registral no estado.

EVOLUÇÃO DE REGISTROS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA* (ACUM. EM 12 MESES)

REGISTROS DO ESTADO DE SÃO PAULO (SP)



ELABORAÇÃO: FIPE, COM BASE EM DADOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. NOTA: (*) ELABORADO COM DADOS REFERENTES A 214 DOS 317 REGISTROS DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Gráfico 02. Evolução de registros de alienações fiduciárias.

Fonte: Indicadores do Registro Imobiliário do Estado de São Paulo – RIB e FIPE²³⁰.

O volume de registros de alienação fiduciária permanece elevado, com mais de 207 mil atos registrados em 2023, o que revela o protagonismo contínuo desse instituto como principal modalidade de garantia real no financiamento imobiliário brasileiro. Tal indicador sinaliza não apenas a relevância da alienação fiduciária na estrutura de crédito imobiliário, mas também a confiança do mercado na segurança jurídica proporcionada pelo sistema registral.

230

Disponível em: https://www.registrodeimoveis.org.br/intranet/arquivos/upload/geral/999999_upload_de_arquivo_s_geral_20240228_163042_00137cc6-fe9e-4fc7-8e88-3233ed40418f.pdf. Acesso em: 01 ago. 2025.

EVOLUÇÃO DAS EXECUÇÕES EXTRAJUDICIAIS INICIADAS* (ACUM. EM 12 MESES)

REGISTROS DO ESTADO DE SÃO PAULO (SP)

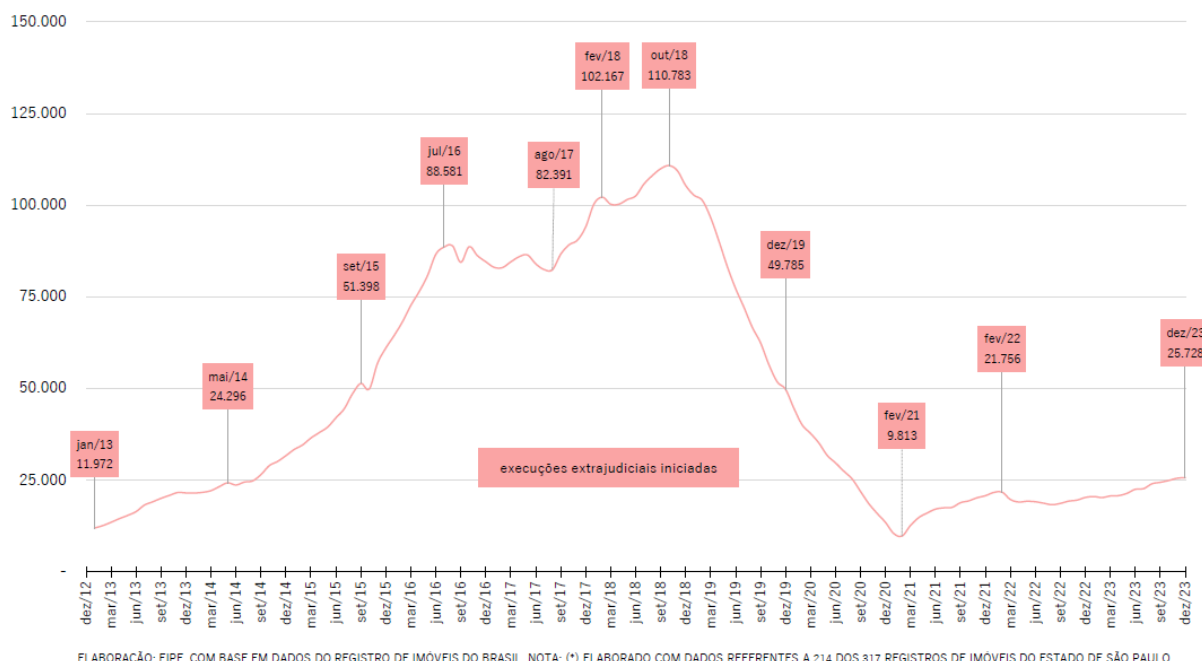


Gráfico 03. Evolução de execuções extrajudiciais de alienações fiduciárias.

Fonte: Indicadores do Registro Imobiliário do Estado de São Paulo – RIB e FIPE²³¹.

No que se refere às execuções extrajudiciais, observa-se uma retomada gradual após a acentuada queda ocorrida entre 2019 e 2021. Em dezembro de 2023, o número de execuções extrajudiciais iniciadas em 12 meses foi de 25.728, um aumento expressivo de 26,7% em relação ao ano anterior. Esse dado reflete a reativação de processos de cobrança e recuperação de crédito, possivelmente impulsionada pela retomada econômica e pela reorganização das instituições financeiras após os impactos da pandemia de COVID-19.

²³¹ Disponível em: https://www.registrodeimoveis.org.br/intranet/arquivos/upload/geral/999999_upload_de_arquivos_geral_20240228_163042_00137cc6-fe9e-4fc7-8e88-3233ed40418f.pdf. Acesso em: 01 ago. 2025.

EVOLUÇÃO DAS CONSOLIDAÇÕES* (ACUM. EM 12 MESES)

REGISTROS DO ESTADO DE SÃO PAULO (SP)

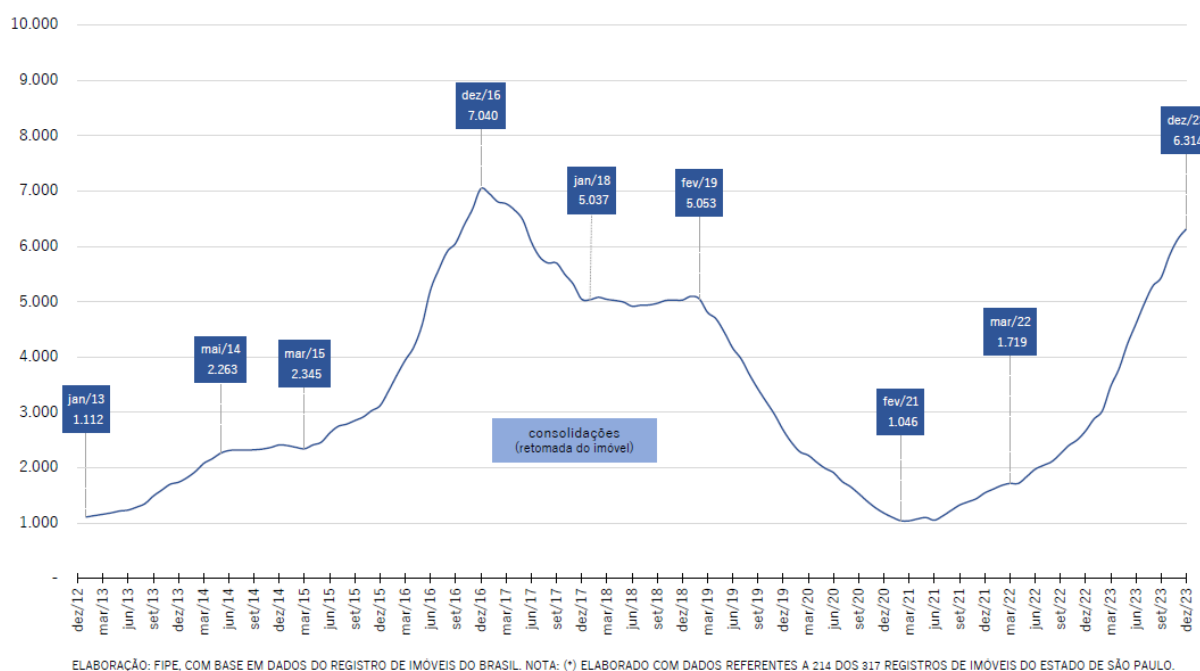


Gráfico 04. Evolução de consolidações da propriedade em execuções extrajudiciais de alienações fiduciárias.

Fonte: Indicadores do Registro Imobiliário do Estado de São Paulo – RIB e FIPE²³².

A consolidação da propriedade, ou seja, a formalização da retomada do imóvel pelo credor fiduciário, também apresentou crescimento significativo. O total acumulado em 12 meses atingiu 6.314 atos em dezembro de 2023, representando uma variação positiva de 136,9% em comparação a 2022. Esse aumento pode indicar tanto uma maior efetividade nos procedimentos de execução extrajudicial quanto uma elevação no número de inadimplimentos com desfecho formalizado.

Esses dados evidenciam a maturidade institucional dos cartórios paulistas no tratamento das garantias fiduciárias e sua capacidade de operacionalizar com segurança e agilidade mecanismos jurídicos complexos, que impactam diretamente o mercado de crédito e o direito de propriedade. A infraestrutura normativa e tecnológica dessas serventias tem se mostrado apta para sustentar o alto volume de atos e responder com eficiência às demandas da sociedade e do setor econômico.

A importância desses dados é potencializada quando se observa sua contribuição direta para a melhoria do desempenho brasileiro no *Doing Business* global. O relatório Cartórios em

²³² Disponível em: https://www.registrodeimoveis.org.br/intranet/arquivos/upload/geral/999999_upload_de_arquivos_geral_20240228_163042_00137cc6-fe9e-4fc7-8e88-3233ed40418f.pdf. Acesso em: 01 ago. 2025.

Números evidenciam que os avanços no ranking foram impulsionados pela disponibilização de dados estatísticos regulares pelo RIB, pelo aperfeiçoamento do canal de reclamações online, pela adoção progressiva da certidão eletrônica e pela transparência nos dados de desempenho dos cartórios. Essas medidas concretas revelam que a modernização do sistema registral é fator decisivo não apenas para o aperfeiçoamento do serviço público delegado, mas para o fortalecimento da imagem institucional do Brasil no cenário internacional.

Assim, a análise integrada dos indicadores do RIB e do *Doing Business* permite afirmar que a eficiência do registro de imóveis é elemento-chave na conformação de um ambiente institucional favorável à segurança jurídica, à liberdade econômica e ao desenvolvimento sustentável. Serventias bem estruturadas, com prazos previsíveis, custos proporcionais e alta qualidade técnica, tornam-se vetores de confiabilidade sistêmica, favorecendo a redução dos custos de transação, o acesso ao crédito com garantia real e a regularização fundiária em larga escala.

Diante do que foi exposto, foi possível observar que a capacidade operacional das serventias de registro de imóveis no Brasil apresenta avanços significativos, ainda que distribuídos de forma desigual entre as diferentes unidades federativas. A análise integrada dos dados do *Doing Business* e do RIB revela que a eficiência do serviço registral tem impacto direto sobre a segurança jurídica, o custo de transações imobiliárias e o ambiente de negócios como um todo. Estados como São Paulo, Rio de Janeiro e Goiás demonstram que é possível alcançar níveis satisfatórios de desempenho, com prazos reduzidos, custos proporcionais e crescente digitalização dos serviços, ao passo que outras regiões ainda enfrentam desafios estruturais que comprometem a confiabilidade e a previsibilidade do sistema.

A modernização tecnológica, a padronização de procedimentos, a ampla divulgação de dados e a adoção de mecanismos de controle e transparência foram elementos fundamentais para a elevação do Brasil no ranking do *Doing Business*, especialmente no indicador “registro de propriedades”. A experiência positiva desses Estados serve de parâmetro para a difusão de boas práticas institucionais e para o fortalecimento do modelo de delegação como instrumento eficiente de prestação de serviços públicos.

Por fim, constata-se que o desempenho das serventias de registro de imóveis não deve ser analisado apenas sob a ótica administrativa, mas também como fator estruturante da ordem jurídica e econômica nacional. A eficiência registral contribui decisivamente para a segurança das relações patrimoniais, a promoção do crédito, a formalização fundiária e a dinamização do mercado imobiliário. Investir na qualificação técnica, na interoperabilidade dos sistemas e na governança informacional é, portanto, uma estratégia imprescindível para consolidar o papel

do registro de imóveis como agente indutor de desenvolvimento, estabilidade e cidadania no Brasil. No todo, os cartórios de Registro de Imóveis no Brasil demonstram uma capacidade tecnológica robusta e avançada, plenamente apta para a implementação de garantias reais sofisticadas, como hipotecas, penhoras e servidões. Essa capacidade é sustentada por um conjunto de inovações e iniciativas de modernização que têm elevado o sistema registral brasileiro a um patamar de eficiência, segurança e transparência.

6. CONCLUSÃO

A investigação desenvolvida ao longo desta dissertação partiu de um problema central: em que medida as inovações introduzidas pela Lei nº 14.711/2023 – sobretudo as “garantias em série” viabilizadas pelas alienações fiduciárias sucessivas e pela extensão da garantia fiduciária – são compatíveis com os princípios da segurança jurídica e com as exigências de eficiência econômica, tendo o Registro de Imóveis como eixo estrutural do sistema. Buscou-se, em síntese, compreender se o ordenamento jurídico brasileiro, tal como hoje estruturado, dispõe de instituições, procedimentos e parâmetros normativos suficientes para absorver esse novo regime de garantias reais sem prejuízo da estabilidade das relações patrimoniais, da proteção do devedor-fiduciante e da própria credibilidade do crédito imobiliário.

Na seção 2, demonstrou-se que a alienação fiduciária de bens imóveis não é apenas um mecanismo tecnicamente eficiente de garantia, mas expressão paradigmática da transformação do direito de propriedade no Estado Constitucional contemporâneo. Partindo da evolução histórica da propriedade – da concepção absoluta, centrada no indivíduo, à propriedade funcionalizada e condicionada à sua função social – evidenciou-se que a propriedade fiduciária constitui modalidade de domínio intrinsecamente limitada pela finalidade de garantia e vinculada à circulação de riquezas, ao adimplemento de obrigações e ao acesso à moradia.

A análise da natureza jurídica da alienação fiduciária revelou um instituto híbrido, que combina propriedade resolúvel, desdobramento possessório, patrimônio de afetação e direito real de reacquirição, estruturado para equilibrar, de um lado, a proteção do crédito e, de outro, a tutela do devedor que permanece na posse direta e pode readquirir a propriedade plena com o adimplemento. Ao mesmo tempo, a comparação com outros instrumentos de garantia – em especial a hipoteca e o compromisso de compra e venda – evidenciou a superioridade operacional da propriedade fiduciária, em função da execução extrajudicial, da segregação patrimonial e da robustez da proteção do credor, o que explica a sua predominância nas operações de financiamento imobiliário no Brasil.

Ainda nessa seção, a análise jurisprudencial das decisões do TJSP, do STJ e do STF mostrou que o sistema brasileiro consolidou, em torno da alienação fiduciária, um verdadeiro microsistema normativo e jurisprudencial. O reconhecimento reiterado da constitucionalidade da execução extrajudicial, a afirmação da especialidade da Lei nº 9.514/1997, a fixação de balizas claras para a notificação, a purgação da mora, a taxa de ocupação, a proteção do bem de família e o regime dos créditos fiduciários em recuperação judicial, bem como a confirmação

de que o procedimento não viola o devido processo legal nem a inafastabilidade da jurisdição, conferiram previsibilidade e estabilidade ao instituto. Em outras palavras, a desjudicialização da execução extrajudicial da propriedade fiduciária foi recebida como alternativa legítima e eficiente de tutela do crédito, desde que preservado o controle jurisdicional posterior e observados os requisitos formais previstos em lei.

Na seção 3, examinou-se de modo sistemático o Marco Legal das Garantias, com destaque para três eixos: (i) a reconfiguração da alienação fiduciária de bens imóveis; (ii) a positivação da alienação fiduciária da propriedade superveniente, que permite garantias fiduciárias sucessivas sobre o mesmo bem; e (iii) a extensão da garantia, ou recarregamento, que viabiliza a vinculação de novas obrigações ao mesmo gravame fiduciário, dentro de parâmetros legais e registrais definidos. Observou-se que a Lei nº 14.711/2023 enfrenta diretamente o problema do chamado capital morto, ao permitir que o valor econômico “liberado” pela amortização da dívida original seja reaproveitado em novas operações com o mesmo credor. Sob a ótica da Análise Econômica do Direito, tais inovações tendem, em tese, a reduzir custos de transação, ampliar a capacidade de alavancagem dos devedores, diversificar a matriz de garantias reais – reabilitando, inclusive, a hipoteca – e tornar o sistema de crédito mais dinâmico.

A seção 4 permitiu iluminar essas transformações legislativas a partir da Análise Econômica do Direito e dos conceitos de custos de transação e assimetria informacional. Partindo da constatação de que o mercado imobiliário e de crédito é particularmente sensível a falhas de informação – dada a elevada complexidade dos bens, o alto valor das operações e o impacto sistêmico da inadimplência – demonstrou-se que a existência de um sistema registral robusto, confiável e materialmente qualificador é condição indispensável para que as garantias reais produzam os efeitos de eficiência econômica que delas se espera.

A discussão sobre a irregularidade fundiária, a informalidade das transações imobiliárias e a realidade de favelas e ocupações irregulares mostrou que, onde o registro é ausente ou frágil, intensificam-se os problemas de seleção adversa, restringe-se o crédito e agravam-se as desigualdades. Em contraste, evidenciou-se que a publicidade concentrada na matrícula, a redução da assimetria informacional e a previsibilidade dos efeitos dos atos registrais contribuem para reduzir o custo do crédito e para expandir a base de tomadores.

Nessa mesma seção, a análise da crise do *subprime* norte-americano serviu como importante contraponto comparativo. O colapso de 2008 revelou as vulnerabilidades de um sistema em que a segurança das operações se apoia em seguros de título, em estruturas de securitização pouco transparentes e em regulação fragmentada, com forte dissociação entre a

realidade econômico-jurídica do bem dado em garantia e os instrumentos financeiros lastreados em hipotecas.

A experiência brasileira, embora sujeita a outros desafios, mostrou-se mais prudente e institucionalmente estruturada: a qualificação material dos títulos por registradores concursados, a concentração de informações na matrícula, a fiscalização judicial da atividade registral e a responsabilidade objetiva do Estado compõem um arranjo que inibe, ao menos em parte, práticas especulativas dissociadas da realidade econômico-jurídica dos imóveis. Nessa perspectiva, as inovações da Lei nº 14.711/2023, ao ampliarem a capacidade de reuso das garantias, somente preservam sua racionalidade econômica porque se apoiam na solidez de um sistema registral que atua como infraestrutura de prevenção de crises.

A seção 5 consolidou a percepção de que o Registro de Imóveis é a peça-chave para compatibilizar a expansão das garantias em série com a segurança jurídica. A análise da dimensão jurídica evidenciou que as serventias imobiliárias, exercidas em caráter privado por delegação estatal conferem publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos relativos à propriedade. A adoção do fôlio real e o fortalecimento do princípio da concentração – reforçado por leis como a de nº 13.097/2015 – transformaram a matrícula no núcleo jurídico do imóvel, para o qual convergem dados de titularidade, ônus, restrições urbanísticas e ambientais e quaisquer outras informações relevantes à situação jurídico-real dos imóveis.

A arquitetura jurídico-registral já se encontra, em grande medida, disponível e implementada. Impõe-se, porém, daqui em diante, ampliar o número de bens imóveis efetivamente alcançados pelo fôlio real, de modo a trazer para o registro parcelas relevantes do patrimônio hoje à margem da formalidade. Quanto maior for a base de imóveis matriculados, maior será a capacidade de os agentes econômicos se valerem dos instrumentos de garantia disponíveis para dinamizar o mercado imobiliário, fomentar o crédito e gerar riqueza com respaldo jurídico.

De outra parte, mostrou-se que o SERP e o SREI não são apenas instrumentos de modernização procedimental, mas condições práticas para que a publicidade registral acompanhe a complexidade das novas operações fiduciárias, assegurando integração nacional, padronização de rotinas e transparência em ambiente eletrônico. E, quanto à análise operacional do Registro de Imóveis, revelou que a efetividade dessa arquitetura institucional depende da atuação qualificada dos registradores, da existência de normas técnicas claras (provimentos, códigos de normas) e da capacidade das serventias de absorverem, em prazo razoável, o aumento do fluxo de operações decorrente das garantias em série.

A partir desse percurso, é possível enunciar a resposta central da pesquisa: as inovações introduzidas pela Lei nº 14.711/2023, além de gerarem eficiência econômica, mostram-se compatíveis com a segurança jurídica e com o Estado Constitucional brasileiro, cabendo ao Registro de Imóveis a adequada aplicação e a interpretação desse novo regime, em harmonia com os limites materiais impostos pela função social da propriedade, pela proteção ao direito à moradia e pelos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

O novo regime das garantias, ao permitir alienações fiduciárias sucessivas e extensão da garantia sobre o mesmo bem, potencializa a eficiência econômica do sistema, reduzindo o capital morto e ampliando a oferta de crédito. Porém, esse ganho de eficiência não é neutro: ele supõe uma infraestrutura registral robusta, um controle normativo atento aos riscos de superendividamento e uma jurisprudência comprometida com a preservação da confiança legítima dos agentes econômicos e dos consumidores.

Não se ignora que o novo regime também produz desafios relevantes. A intensificação da complexidade das relações fiduciárias – com múltiplos vínculos sucessivos, cláusulas de *cross default*, reaproveitamento de garantias e execução extrajudicial em larga escala – aumenta o risco de opacidade para o devedor, exige maior cuidado na coleta de informações na fase de negociações e reclama uma atuação rigorosa dos registradores na qualificação de títulos e na exigência de clareza das estipulações contratuais.

Pode-se acrescentar que a ampliação da capacidade de alavancagem patrimonial, se não acompanhada de políticas de prevenção ao superendividamento e de regulação adequada das instituições financeiras, pode agravar a vulnerabilidade de determinados grupos sociais, sobretudo aqueles que utilizam o imóvel residencial como principal ativo de garantia. Nesse ponto, a função social da alienação fiduciária – enquanto mecanismo de viabilização do crédito habitacional e de promoção do direito à moradia – exige que o desenho normativo e a atuação dos agentes do mercado sejam calibrados para compatibilizar a lógica econômica das garantias com a proteção do devedor e da moradia familiar.

As conclusões aqui alcançadas também evidenciam que a segurança jurídica, no contexto das garantias em série, repousa sobre três pilares interdependentes. O primeiro é a normatividade clara e coerente, capaz de desenhar procedimentos objetivos de constituição, extensão e execução das garantias, evitando lacunas que comprometam a previsibilidade. O segundo é a efetividade do Registro de Imóveis como instância técnica de publicidade, qualificação e sistematização das informações, com uso intensivo de ferramentas tecnológicas – SERP, SREI, interoperabilidade de bases – e com atuação qualificada dos delegatários. O terceiro é a adesão do Poder Judiciário a esse desenho institucional, reconhecendo a

especialidade das normas que regem o sistema de garantias reais e a força probante do registro, reprimindo abusos pontuais sem desestabilizar o modelo e utilizando, sempre que possível, critérios de análise econômica do direito para avaliar o impacto de suas decisões sobre o sistema de crédito.

Do ponto de vista das contribuições desta dissertação, destaca-se a articulação entre dogmática registral, análise econômica e experiência jurisprudencial nacional, com breve referência à experiência norte-americana, tendo como foco específico a sistematização das garantias em série a partir do Registro de Imóveis. Ao reunir, em um mesmo estudo, a reconstrução histórica e dogmática da alienação fiduciária, a análise detalhada das inovações do Marco Legal das Garantias, o exame da jurisprudência dos tribunais superiores e a reflexão sobre o papel institucional dos registros imobiliários, pretende-se oferecer um quadro teórico-prático capaz de auxiliar tanto o debate acadêmico quanto a atuação dos operadores do direito – em especial registradores, magistrados, advogados públicos e privados e agentes financeiros.

Por fim, registram-se as limitações inerentes ao recorte adotado. A Lei nº 14.711/2023 é recente, e seus efeitos econômicos, sociais e jurisprudenciais somente poderão ser avaliados em plenitude com o decurso do tempo. A própria implementação do SERP e a consolidação de rotinas eletrônicas padronizadas ainda se encontram em curso, de modo que várias das hipóteses levantadas neste trabalho carecem de confirmação empírica mais ampla. Ademais, a pesquisa concentrou-se predominantemente na matriz registral e na perspectiva do crédito imobiliário, restando espaço para investigações futuras sobre o impacto das garantias em série em outros segmentos (crédito rural, empresarial, cooperativo), sobre o diálogo entre esse regime e as políticas de prevenção ao superendividamento e sobre a interação entre o sistema de garantias reais e agendas emergentes, como sustentabilidade, governança ambiental e financeirização da habitação.

No todo, pode-se afirmar que o Registro de Imóveis brasileiro – pela sua estrutura jurídica, tecnológica e operacional – está em posição privilegiada para ordenar, com racionalidade e segurança, o novo regime das alienações fiduciárias em série inaugurado pela Lei nº 14.711/2023. Para que esse potencial se concretize, mostram-se desejáveis algumas linhas de atuação: (i) o aperfeiçoamento contínuo da legislação infraconstitucional e das normas de serviço das Corregedorias estaduais, com foco na padronização procedimental das garantias em série; (ii) o investimento permanente em capacitação de registradores e equipes, bem como progressiva uniformização da capacidade operacional e tecnológica das serventias de Registro de Imóveis no país; (iii) a consolidação efetiva do SERP e do SREI, com interoperabilidade real entre serventias e integração com o sistema financeiro; (iv) o fortalecimento de políticas de

prevenção ao superendividamento, garantindo que a expansão do crédito não comprometa o núcleo essencial do direito à moradia; e (v) a adoção de políticas consistentes de regularização fundiária e estímulo ao ingresso de imóveis informais no Registro de Imóveis, ampliando o conjunto de ativos suscetíveis de servir de lastro às operações de crédito.

Nessa perspectiva, à medida que as diretrizes aqui apontadas sejam efetivamente incorporadas à legislação, às normas de serviço e à prática cotidiana das serventias, o sistema registral poderá continuar a reduzir assimetrias informacionais, mitigar riscos sistêmicos e favorecer a circulação eficiente de riquezas, sem perder de vista a centralidade dos direitos fundamentais, da função social da propriedade e da tutela da confiança legítima nas relações jurídicas. Reforça-se, assim, o papel do Registro de Imóveis como infraestrutura institucional do mercado de crédito e do tráfico imobiliário, capaz de dar suporte seguro ao novo regime das garantias em série em um ambiente cada vez mais complexo e digitalizado. Em última análise, a consolidação desse quadro constitui condição relevante para que o modelo brasileiro de registro imobiliário siga compatibilizando expansão do crédito, proteção da moradia e estabilidade das relações patrimoniais.

REFERÊNCIAS

- ABELHA, André; BRESOLIN, Umberto Bara. O Novo Marco Legal das Garantias e o Preço Mínimo do 2º Leilão na Execução Extrajudicial: Novas regras, novos desafios. In: **O Novo Marco Legal das Garantias: Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023**. p. 195-218. 1ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2024.
- ABRAMO, Pedro. Uma teoria econômica da favela: quatro notas sobre o mercado. **CADERNOS IPP CADERNOS IPPUR**, pp. 103-131, 2002.
- AKERLOF, George A. **The Market for Lemons: Quality Uncertainty and the Market Mechanism**. Quarterly Journal of Economics, v. 84, n. 3, p. 488–500, 1970.
- ALMEIDA JÚNIOR, João Mendes de. **Órgãos da Fé Pública**. 2ª ed., São Paulo, Saraiva, 1963, apud Vitor Frederico Kümpel, Carla Modina Ferrari, Tratado Notarial e Registral. vol. III, 1ª ed., São Paulo, YK Editora, 2017.
- ALVAREZ, Alejandro Bugallo. Análise econômica do direito: contribuições e desmistificações. **Direito, Estado e Sociedade**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 29, p. 49-68, jul./dez. 2006.
- ALVIM NETTO, José Manoel de Arruda. Alienação fiduciária de bem imóvel: contexto da inserção do instituto em nosso direito e em nossa conjuntura econômica. **Revista de Direito Privado**, vol. 2/2000, pp. 147-176.
- AMORIM, Ricardo. Assimetria de informações e racionamento de crédito: Novo-keynesianos versus pós-keynesianos. **Teoria e Evidência Empírica**, v. 9, n. 17, p. 43-56, 2001.
- ANOREG/BR – Associação dos Notários e Registradores do Brasil. **Cartório em Números**. 6. ed., 2024. Brasília: ANOREG/BR, 2025. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2025/01/Cartorios-em-Numeros-Edicao-2024-V02.pdf>. Acesso em: 1 ago. 2025.
- ARCARO, Alexandre Augusto. **O fenômeno da desjudicialização na execução civil e o agente de execução: dos atos dos agentes de execução e a interconexão com os órgãos jurisdicionais**. Tese de Mestrado, Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP, 2020, p. 36.
- ARRUÑADA, B. A organização dos direitos de propriedade. In: **Boletim do IRIB em Revista**, 324, 2006.
- ASSAD, Frederico Jorge Vaz de Figueiredo. **Registro Eletrônico de Imóveis**. Coleção Imobiliário Essencial. 1. ed. São Paulo: RT, 2024.
- AZULAY, Fortunato. **Os fundamentos do direito comparado**. Rio de Janeiro: A Noite, 1946.
- BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 2 ed. Saraiva. 2010. São Paulo.

BECKER, Bruno. A regularização fundiária como instrumento propulsor do desenvolvimento econômico e a função econômica do registro de imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, jan./jun. 2012, p. 9–126.

BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. 2ª Edição. São Paulo: Saraiva, 1996.

BORÇA JUNIOR, Gilberto Rodrigues; TORRES FILHO, Ernani Teixeira. Analisando a crise do subprime. **Revista do BNDES**, Rio de Janeiro, v. 15, n. 30, p. 129-159, dez. 2008.

BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do Registro de Imóveis. In: GALHARDO, Flaviano et al. (coord.). **Direito registral e novas tecnologias**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. Registro de imóveis e eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. 2ª ed., São Paulo, Saraiva, 2007. p. 3, apud Vitor Frederico Kumpel, Carla Modina Ferrari, Tratado Notarial e Registral. vol. III, 1ª ed., São Paulo, YK Editora, 2017.

BRANDELLI, Leonardo; CASSETARI, Christiano. **Comentários à lei do sistema eletrônico dos registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

BRASIL. CONGRESSO NACIONAL. CÂMARA DOS DEPUTADOS. COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DESTINADA A INVESTIGAR A OCUPAÇÃO DAS TERRAS PÚBLICAS NA REGIÃO AMAZÔNICA. **Ocupação das terras públicas na Região Amazônica: relatório final da Comissão Parlamentar de Inquérito**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 174, de 2 de julho de 2024. **Altera o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), para regulamentar o dever de notários e registradores em comunicar mudanças de titularidades de imóveis aos municípios**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/files/compilado12380720250428680f76af18f0d.pdf>>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 89, de 18 de dezembro de 2019. **Regulamenta o Código Nacional de Matrículas (CNM), o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), o acesso da Administração Pública Federal às informações do SREI e estabelece diretrizes para o estatuto do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico (ONR)**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/files/original173255201912195dfbb44718170.pdf>>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Resolução nº 125, de 29 de novembro de 2010. **Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/resolucao_comp_125_29112010_19082019150021.pdf>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Resolução nº 547, de 22 de fevereiro de 2024. **Institui medidas de tratamento racional e eficiente na tramitação das execuções fiscais pendentes no Poder Judiciário, a partir do julgamento do tema 1184 da repercussão geral pelo STF.** Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/files/compilado1256372025032167dd6205a1d1a.pdf>>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Constituição Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. Decreto nº 3.453, de 26 de abril de 1865. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03//decreto/Historicos/DIM/DIM3453.htm>. Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846. **Regulamenta o Registro Geral de Hypothecas.** Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-482-14-novembro-1846-560540-publicacaooriginal-83591-pe.html#:~:text=Decreto%20n%C2%BA%20482%2C%20de%2014%20de%20Novembro%20de,oitocentos%20quarenta%20e%20tres%2C%20Decretar%20o%20seguinte%20Regulamen>>. Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966. **Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0070-66.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969. **Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1965-1988/Del0911.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Emenda Constitucional nº 103, de 12 de novembro de 2019. **Altera o sistema de previdência social e estabelece regras de transição e disposições transitórias.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc/emc103.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Emenda Constitucional nº 45, de 30 de dezembro de 2004. Altera dispositivos da Constituição Federal e dá outras providências (**Reforma do Judiciário**). Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc/emc45.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Emenda Constitucional nº 61, de 11 de novembro de 2009. **Altera o art. 103-B da Constituição Federal, para modificar a composição do Conselho Nacional de Justiça.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc/emc61.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864. **Reforma a Legislação Hypothecaria.** Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm>. Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm#:~:text=2%20o%20A%20personalidade%20civil,concep%C3%A7%C3%A3o%2C%20os%20direitos%20do%20nascituro.&text=IV%20%2D%20os%20pr%C3%B3digos.&text=2015\)%20\(Vig%C3%A2ncia\)-,Art.,os%20atos%20da%20vida%20civil](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm#:~:text=2%20o%20A%20personalidade%20civil,concep%C3%A7%C3%A3o%2C%20os%20direitos%20do%20nascituro.&text=IV%20%2D%20os%20pr%C3%B3digos.&text=2015)%20(Vig%C3%A2ncia)-,Art.,os%20atos%20da%20vida%20civil)>. Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. **Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, institui o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias e dá outras providências.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. **Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11101.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **Programa Minha Casa Minha Vida.** Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm>. Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014. **(Conversão da Medida Provisória nº 651, de 2014).** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2014/Lei/L13043.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. **(Conversão da Medida Provisória nº 656, de 2014).** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13097.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil.** Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm>. Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017. Altera a Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, para dispor sobre a constituição de gravames e ônus sobre ativos financeiros e valores mobiliários objeto de registro ou de depósito centralizado, e a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015; e revoga dispositivo da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/13476.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm#art11>. Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. **Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia e a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, entre outras providências; altera leis e decretos e dá outras providências.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/Lei/L14711.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. **Código Civil.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm>. Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843. **Lei Orçamentária.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim317.htm>. Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015compilada.htm>. Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. **Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8009.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. **Código de Defesa do Consumidor.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078compilado.htm>. Acesso em 21 dez. 2025.

BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. **Lei dos Cartórios.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8935.htm>. Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Alienação Fiduciária em Garantia.** Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm>. Acesso em: Acesso em 11 nov. 2025.

BRASIL. MINISTÉRIO DE POLÍTICA FUNDIÁRIA E DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA. **Livro Branco da Grilagem de Terras no Brasil.** Brasília: Ministério de Política Fundiária e do Desenvolvimento Agrário, 1999.

BUENO, Cassio Scarpinella. **Manual de direito processual civil.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 49

BUYS DE BARROS, A. B. **Instituições de economia política**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Kofino, 1957. vol. 2, p. 88-90

CALÇAS, Manoel de Queiroz Pereira. Segurança jurídica é fator de desenvolvimento. **Revista Diálogos & Debates**. Escola Paulista da Magistratura. São Paulo. Ano 12, nº 3, ed. 45, mar. 2012, pp. 7-11. (entrevista).

CALLOU, Livia Maria Pires Peixoto. A propriedade formal como ativo econômico do Estado. **Revista do Ministério Público do Rio Grande do Sul**, v. 1, n. 93, p. 267-280, 2023.

CAMBLER, Everaldo Augusto. Ações referentes a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel. In CARVALHO, Fabiano; Barioni, Rodrigo. **Processo imobiliário**. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

CAPPELLETI, Mauro. **Os métodos alternativos de solução de conflitos no quadro do movimento universal de acesso à justiça**. Revista de Processo, n. 74, ano 19, abr.-jun.1994.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CARVALHO, Maria Serina Areias de. **Propriedade fiduciária: bens móveis e imóveis**. 2009. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009, p. 29. doi:10.11606/D.2.2009.tde-16112011-162843. Acesso em: 18 jul. 2025.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária – Negócio Fiduciário**. 7 ed. – Rio de Janeiro: Forense. 2021.

CHEZZI, Bernardo. **A nova legislação de registros públicos pela Lei Federal 14.382: saiba o que está valendo**. *Migalhas*, 7 jul. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/369278/a-nova-legislacao-de-registros-publicos-pela-lei-federal-14-382>. Acesso em: 7 abr. 2025.

CICERO, Marcus Tullius. **De officiis**. English translation by Walter Miller. London; New York: Heinemann; Macmillan, 1913.

DADALT, Marcelo. A alienação fiduciária de bem imóvel e o direito à moradia. **Revista da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul**, Porto Alegre, n. 1, p. 97–115, 2010.

DAVID, René. **Os grandes sistemas do direito contemporâneo**. São Paulo: Martins Fontes, 1989.

DE SOTO, Hernando. **O mistério do capital: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa nos demais**. 1. ed. Rio de Janeiro: Record, 2000.

DINAMARCO, Cândido Rangel. Alienação fiduciária de bens imóveis. Revista de Direito Imobiliário (RDI). n. 51. São Paulo: RT, jul.-dez. 2001.

DIP, Ricardo. **Direito administrativo registral**. São Paulo: Saraiva, 2010.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. A autonomia registral e o princípio da concentração. **Revista de Direito Imobiliário (RDI)**, São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 49, p. 46-52, jul./dez. 2000.

FAGUNDES, Jonas Matias. Recarregamento e execução extrajudicial da hipoteca na Lei 14.711 de 2023: Recharge and extrajudicial execution of the mortgage in Law 14,711 of 2023. **RCMOS - Revista Científica Multidisciplinar O Saber**, Brasil, v. 1, n. 2, 2025.

FARIA, Bianca Castellar. **Análise constitucional e econômica do sistema registral imobiliário do brasil e dos estados unidos: segurança jurídica, eficiência e custo**. Tese de Doutorado. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) -Programa De Pós-Graduação Stricto Sensu Em Ciência Jurídica, Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2022. Disponível em: [https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese% 20-% 20Bianca% 20Castellar% 20de% 20Faria. pdf](https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/413/Tese%20-%20Bianca%20Castellar%20de%20Faria.pdf). Acesso em 5 abr. 2025.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: reais**. 15ª Ed.v.5. Salvador: Editora JusPodivm, 2019.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **As novas oportunidades para o advogado, decorrentes do crescimento imobiliário**. Revista do advogado, São Paulo. n. 90. p. 120-127. Mar. 2007.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. A Constituição econômica. **Revista de Direito Administrativo**, v. 178, p. 18-23, 1989.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de direito constitucional**. 30 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

FIORANELLI, Ademar. Matrícula no registro de imóveis: questões práticas. In: YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato; FIGUEIREDO, Marcelo; AMADEL, Vicente de Abreu (org.). **Direito notarial e registral avançado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

FIRPO, Renata. Como o Brasil virou destaque mundial em irregularidades imobiliárias. **Veja, Real Estate**, 6 abr. 2023. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/coluna/real-estate/como-o-brasil-virou-destaque-mundial-em-irregularidades-imobiliarias/>. Acesso em 5 abr. 2025.

GENTIL, Alberto. **Registros Públicos**. 2 Reimp. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método. 2020.

GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988**. 12.ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2007.

GRINOVER, Ada Pellegrini. Os fundamentos da justiça conciliativa. **Revista de Arbitragem e Mediação**. São Paulo: RT, v. 14, jul. 2007.

HOLANDA, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil**. Edição crítica de Pedro Meira Monteiro e Lília Moritz Schwarcz. São Paulo: Companhia das Letras, 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo 2022: Brasil tinha 16,4 milhões de pessoas morando em favelas e comunidades urbanas**. Agência de Notícias

IBGE, 23 fev. 2024. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-noticias/noticias/41797-censo-2022-brasil-tinha-16-4-milhoes-de-pessoas-morando-em-favelas-e-comunidades-urbanas>. Acesso em: 5 abr. 2025.

JACOMINO, Publicidade registral – aspectos práticos, 2015, disponível em: <https://cartorios.org/2015/08/14/publicidade-registral-aspectos-praticos-2/>

JACOMINO, S. Registro de imóveis, segurança jurídica e financiamento imobiliário. In: Boletim do IRIB em Revista, 309, 2003.

KÜMPEL, Vitor Frederico. FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. Vol. III, 1ª ed., São Paulo, YK Editora, 2017.

KÜMPEL, Vitor Frederico. FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. vol. IV. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2017.

KÜMPEL, Vitor Frederico. FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. Vol. II. Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais. 2 ed. São Paulo – SP. YK Editora. 2022.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. I.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado notarial e registral**. São Paulo: YK Editora, 2020. v. 5, t. II.

LAGO, Ivan Jacopetti do. A segurança jurídica gerada pelo registro e os tribunais: análise da experiência brasileira recente na execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 87, p. 455–475, jul./dez. 2019

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do registro de imóveis**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. (Coleção Direito Imobiliário, v. 1). Coord. Alberto Gentil de Almeida Pedroso.

LÉVY, Jean-Philippe. **Histoire de la propriété**. Paris: Presses Universitaires de France, n.36, 1972.

LÉVY, Jean-Philippe; CASTALDO, André. **Histoire du droit civil**. 2. éd. Paris: Dalloz, 2010.

LIMA, Cíntia Rosa Pereira de. Análise jurídico-econômica do direito de propriedade em algumas de suas manifestações: time sharing, shopping centers, condomínios e loteamentos fechados. In: CAUMONT, Arturo; SILVA NETO, Orlando Celso da (org.). **Direito civil contemporâneo I**. Florianópolis: CONPEDI, 2016. p. 97-117. Disponível em: <https://site.conpedi.org.br/publicacoes/9105o6b2/ujz5v2j4/YmvawHo3BKfq8pr5.pdf> Acesso em: 10 nov. 2025.

LIMA REIS, M., **O pacto comissório do Direito Romano**, Tese (Dissertação de Mestrado) – Faculdade de Direito da USP., São Paulo, 2014.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. In **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. Coordenação Min. Cezar Peluso. Barueri/SP: Manole, 2018.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10 ed. rev. atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodivm. 2019.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9. ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência**. 16 ed., rev. e atual. Barueri – SP: Manole. 2022.

MAIA, Roberta Mauro Medina. Preço mínimo no segundo leilão em execução extrajudicial de alienação fiduciária de imóvel. **Colégio Notarial do Brasil – Seção Paraíba**, João Pessoa, 5 set. 2025.

MALTA, Alberto. **Direito imobiliário: segurança jurídica do tráfego imobiliário à luz dos novos normativos reguladores**. São Paulo: Saraiva, 2020.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**. 2.ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

MARRA, P., **Fiduciae Causa**, Milano, CEDAM, 2018.

MARRARA, Thiago; FERRAZ, Luciano. **Direito administrativo dos bens e restrições estatais à propriedade**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coord. Maria Sylvia Zanella Di Pietro. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, Revista dos Tribunais, 2022. (Tratado de Direito Administrativo, v. 3).

MEDINA, Francisco Elmidio Sabadin dos Santos Talaveira. **Compra e Venda de Coisa Incerta no Direito Civil Brasileiro – Uma Análise do Dever do Vendedor no Código Civil de 2002**. Tese de Doutorado, Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

MIROW, M. C. Léon Duguit and the social function of property in Argentina. In: BABIE, Paul; VIVEN-WILKSCH, Jessica (eds.). **Léon Duguit and the social obligation norm of property: a translation and global exploration**. Singapore: Springer, 2019. p. 267–285

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 37. ed. rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003, p.81, v.3.

MOREIRA ALVES, José Carlos. **Da alienação fiduciária em garantia**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987.

MOREIRA ALVES, José Carlos. **Direito Romano**, vol. II, 5ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1995.

NADER, Paulo. **Introdução ao Estudo do Direito**. 44 ed. – Rio de Janeiro. Forense. 2022

NORTH, Douglass C. **Institutions, Institutional Change and Economic Performance**. Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

OLIVEIRA, Carlos Alberto Álvaro de. O formalismo-valorativo no confronto com o formalismo excessivo. **Revista de Processo** n. 137. São Paulo: RT, jul. 2006.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Lei das Garantias (Lei 14.711/23): Uma análise detalhada. **Migalhas Notariais e Registrais**, 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396275/lei-das-garantias-lei-14-711-23--uma-analise-detalhada>.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; NERBASS, Carolina Ranzolin. *Lei dos Cartórios (nº 8.935/1994)*. Ed. 2024. São Paulo: Revista dos Tribunais/Proview, 2024. p. RB-40.1.

PEGHINI, Aline Aparecida Santos Costa, e MEYER-PFLUG Samantha Ribeiro. "A teoria do direito: uma análise da influência do Law and Economics na construção do pós-positivismo." **Revista Jurídica Luso Brasileira**, Ano 4 (2018): 75-99.

PEGHINI, Aline Aparecida Santos Costa, e MEYER-PFLUG Samantha Ribeiro. A função social da propriedade: uma análise do Relatório Nosso Futuro Comum e a influência na Constituição Federal de 1988. **Revista de Direito do Trabalho**, v. 189, 2018. pp. 405-428

PINDYCK, Robert S.; RUBINFELD, Daniel L. **Microeconomia**. São Paulo: Pearson, 2013.

PINHEIRO, A.C. **Segurança jurídica, crescimento e exportações**. Texto para discussão nº 1125. Rio de Janeiro: IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2005, p. 5. Disponível em: https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/TDs/td_1125.pdf. Acesso em: 01 ago. 2025.

PINHEIRO, Fábio José de Almeida Gomes. **Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: natureza e regime jurídicos**. 2022. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022. doi:10.11606/D.2.2022.tde-07102022-115256. Acesso em: 12 dez. 2025.

PINTO E SILVA, Fábio Rocha. A Lei 14.711 e o Direito Comparado. In: **O Novo Marco Legal das Garantias: Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023**. p. 29-60. 1ª ed. São Paulo: Juspodivm, 2024.

PINTO E SILVA, Fábio Rocha. PL 4.188/21: o caminho para a reforma das garantias e a falsa polêmica. **Consultor Jurídico**, 7 jun. 2022.

PONTES DE MIRANDA, F. C. **Tratado de Direito Privado – Parte especial – Direito das obrigações, relações jurídicas obrigacionais, transferência de créditos**, t. XXIII, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2012.

POSNER, Richard A. **Theories of Economic Regulation**. NBER Working Paper, n. 41. New York: National Bureau of Economic Research, 1974.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. **Nota técnica nº 04/2024: extensão da alienação fiduciária e da hipoteca de bens imóveis à luz das novidades promovidas pela Lei Federal nº 14.711/23 (Novo Marco das Garantias)**. Elaboração: Bernardo Chezzi; Christian Lunardi Favero; Eduardo Arruda Schroeder; Gabriel Souza; Hermano Soar; José Paulo Baltazar Junior; Sergio Cupolino. [S. l.]: Registro de Imóveis do Brasil, 2024. 6 p. Disponível em:

https://arisp.com.br/wp-content/uploads/2024/08/2024-04_nota-tecnica-extensao-da-alienacao-fiduciaria.pdf. Acesso em: 01 dez. 2025.

RIBEIRO, Diógenes Hassan. Judicialização e desjudicialização: entre a deficiência do legislativo e a insuficiência do Judiciário. **Revista de Informação Legislativa**. Ano 50, n. 199, jul.- set., 2013,

RIBEIRO, Ivan César. *Cost benefit analysis in financial regulation: first lessons from the 2008 crisis*. **Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais**, São Paulo, v. 50, p. 47, out. 2010.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024. (Coleção Imobiliário Essencial).

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2025. (Coleção Imobiliário Essencial). *Proview*.

RIBEIRO, Paulo Dias de Moura. A função social da propriedade. *Revista Brasileira de Direito Comparado*, n. 38, pp.121-134, 2011.

RICHTER, L. E. Da qualificação notarial e registral e seus dilemas. In: DIP, Ricardo (coord.). **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: Fabris, 2004.

SÁ, Luís Correia de. A justiça segundo o cálculo: a análise económica do direito em Posner. **Revista Foco**, Curitiba, v. 18, n. 8, e9432, 2025.

SCHULZ, F., *Prinzipien des römischen Rechts*, trad. in. de Marguerite Wolf, **Principles of Roman Law**, Oxford, Oxford University, 1936.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 19.ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2001.

SPECTOR, Horacio. Horacio. Justicia y bienestar. Desde una perspectiva de derecho comparado. **Doxa**, nº 26, 2003.

SOARES, Luana Nunes Bandeira; TRECCANI, Girolamo Domenico. O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais como instrumento de combate a grilagem de terras públicas na Amazônia. **REVISTA FOCO**, v. 16, n. 5, p. e1840-e1840, 2023.

STIGLITZ, Joseph E.; WEISS, Andrew. Credit Rationing in Markets with Imperfect Information. **American Economic Review**, v. 71, n. 3, p. 393–410, 1981.

SUTER, José Ricardo; CACHAPUZ, Rozane da Rosa. **Mediação e conciliação como meios de resolução de conflitos e acesso à justiça**. In: ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI. 5., 2016, Florianópolis. Anais [...]. Florianópolis: CONPEDI, 2016.

TERRA, Marcelo. **Alienação fiduciária em garantia**. Porto Alegre: SAFE, 1998.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. Uma década de aplicação da função social do contrato: análise da doutrina e da jurisprudência brasileiras. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 103, n. 940, p. 49-85, fev. 2014.

TORRES, Heleno Taveira. **Direito Constitucional Tributário e Segurança Jurídica**. São Paulo: Revista dos Tribunais/Proview, 2019. p. RB-1.1. Acesso em: 11 nov. 2025.

VENOZA, Sílvio de Salvo. **Introdução ao Estudo do Direito**. 7 ed. – Barueri (SP): Atlas, 2022.

WATANABE, Carla; NALINI, José Renato; CAIRES, Erica; PASSOS CAIRES, Robson Caires (coord.). **O Direito e o Extrajudicial: Direito Constitucional** (Coleção O Direito e o Extrajudicial, v. 3). 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. Proview.

WILLIAMSON, Oliver E. **The Economic Institutions of Capitalism**. New York: Free Press, 1985.

WOLKART, Erik Navarro. **Análise Econômica do Processo Civil – como a economia, o direito e a psicologia podem vencer a tragédia da justiça**. 2 ed. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil. 2020.

WORLD BANK GROUP. Subnational **Doing Business in Brazil 2021**: comparing business regulation for domestic firms in 27 Brazilian locations with 190 other economies. Washington, DC: World Bank Group, June 2021. Disponível em: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/149941636370484994>. Acesso em: 01 ago. 2025.

WORLD BANK GROUP. **Doing Business 2015**: Going beyond efficiency. Washington, DC: World Bank, 2014. 12. ed. ISBN 978-1-4648-0351-2. DOI: 10.1596/978-1-4648-0351-2. Disponível em: <https://www.worldbank.org>.

ZANATTA, Rafael Augusto Ferreira. Desmistificando a Law & Economics: A Re-ceptividade da Disciplina Direito e Economia no Brasil. 10 n. **Revista dos Estudantes de Direito da Universidade de Brasília**. 2012. pp. 34-35. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/redunb/article/view/20268/18721>. Acesso em: 01 ago. 2025.

ZANETI Jr., Hermes. **Justiça Multiportas. Mediação, conciliação, arbitragem e outros meio de solução adequada de conflitos**. Coleção Grandes Termas do novo CPC. 2017.

ZOCKUN, Maurício. **Regime constitucional da atividade notarial e de registro** – São Paulo. Malheiros, 2018.