



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**PROGRAMA DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**BÁRBARA VIEIRA COELHO**

**MARCO LEGAL DAS GARANTIAS: ANÁLISE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL  
DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA**

**FORTALEZA**

**2024**

BÁRBARA VIEIRA COELHO

**MARCO LEGAL DAS GARANTIAS: ANÁLISE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL  
DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Programa de Graduação em Direito da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial à obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Junior

**FORTALEZA**

**2024**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação  
Universidade Federal do Ceará  
Sistema de Bibliotecas

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

---

C614m Coelho, Bárbara Vieira.

MARCO LEGAL DAS GARANTIAS : análise da execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca / Bárbara Vieira Coelho. – 2024.  
47 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará,  
Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2024.

Orientação: Prof. Regnoberto Marques de Melo Júnior.

1. Marco Legal Das Garantias. 2. Execução Extrajudicial. 3. Hipoteca. I. Título.

CDD 340

---

BÁRBARA VIEIRA COELHO

MARCO LEGAL DAS GARANTIAS: ANÁLISE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL  
DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA

Trabalho de conclusão de curso  
apresentado ao Programa de Graduação  
em Direito da Universidade Federal do  
Ceará, como requisito parcial à obtenção  
do grau de bacharel em Direito.

Aprovado em \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Junior  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Prof. Dr. William Paiva Marques Júnior  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Me. Renan Moreira de Norões Brito  
Tabelião e Oficial de Registros do 2º Ofício de Notas e Registros Públicos de  
Redenção/CE

À minha mãe, Shirley Sandra Vieira, que esteve ao meu lado em todos os momentos, sendo um pilar essencial para que eu pudesse finalizar essa etapa da minha vida, dedico cada página deste trabalho com imensa gratidão e amor.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao advogado, Victor Vasconcelos Rodrigues Paz, pelo apoio e por todo o conhecimento trocado nos últimos três anos. Terei um pouco de você na profissional que hei de ser.

Ao tabelião, Renan Moreira de Norões Brito, por sua generosidade e disponibilidade em me auxiliar com informações e documentos indispensáveis para a realização deste trabalho. Sua ajuda prática e conhecimento técnico foram de grande valia para a concretização deste projeto.

Ao meu orientador, Regnoberto Marques de Melo Junior, por ter acreditado na escrita do tema e por sua paciência, dedicação e valiosas contribuições.

Aos professores da Faculdade de Direito, por compartilharem seus conhecimentos e experiências, que enriqueceram minha formação acadêmica e pessoal.

Ao meu namorado, Leonardo Mesquita Santiago, por seu amor, paciência e apoio incondicional durante todo o processo de escrita deste TCC. Seu encorajamento constante e compreensão nos momentos de estresse e cansaço foram fundamentais para que eu pudesse seguir em frente.

Aos meus amigos, Lara Gabriela Oliveira Melo, Pedro Aragão Fleischman e Paloma Kauany dos Santos Sousa, pela parceria, amizade e por todos os momentos compartilhados. Juntos, superamos desafios e celebramos conquistas, tornando essa caminhada mais leve e significativa.

A minha amiga de infância, Taysse Holanda Ferreira que, mesmo distante, se fez presente.

Aos colegas da FADIR pela troca de experiências ao longo dos últimos cinco anos.

E a todos aqueles que, de alguma forma, contribuíram para a concretização deste TCC.

“A lei deve ser breve para que os indoutos possam compreendê-la facilmente”

Sêneca

## RESUMO

A hipoteca configura-se como uma relevante forma de garantia para financiamentos e investimentos em propriedades imóveis. Outrora, muito utilizada, viu-se em declínio nas últimas décadas, conforme lidava com desafios principalmente ligados à ineficiência na recuperação do crédito. Nesse sentido, o legislador procurou fortalecer o instituto para atender às demandas contemporâneas do mercado, implementando novas medidas para revitalizar sua importância e eficácia. Busca-se, assim, analisar, de forma geral, a hipoteca e a tentativa de sua modernização com o Marco Legal das Garantias e explorar o art. 9º da Lei nº 14.711/23, que instituiu a execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca, fazendo uma reflexão sobre os seus impactos e benefícios, bem como a importância da desjudicialização e da atividade notarial para a recuperação desses créditos. Para tanto, utilizou-se o método descritivo, prescritivo e exploratório. O entendimento a que se chegou é que a nova possibilidade de executar extrajudicialmente a hipoteca emerge como uma alternativa mais célere a recuperação do crédito, quando comparada à execução judicial preexistente, trazendo a simplificação do processo executivo e a promoção da transparência e segurança jurídica.

**Palavras-chave:** hipoteca; execução extrajudicial; celeridade

## **ABSTRACT**

The mortgage is a relevant form of guarantee for financing and investments in real estate properties. Once widely used, it has seen a decline in recent decades, as it dealt with challenges mainly linked to inefficiency in credit recovery. In this sense, the legislator sought to strengthen the institute to meet contemporary market demands, implementing new measures to revitalize its importance and effectiveness. The aim is, therefore, to analyze in general the mortgage and the attempt to modernize it with the Legal Framework for Guarantees and explore art. 9th of Law N°. 14,711/23, which established the extrajudicial execution of credits guaranteed by mortgages, reflecting on its impacts and benefits, as well as the importance of dejudicialization and notarial activity for the recovery of these credits. To this end, the descriptive, prescriptive and exploratory method was used. The understanding reached is that the new possibility of extrajudicial foreclosure of the mortgage emerges as a faster alternative to credit recovery when compared to pre-existing judicial foreclosure, simplifying the executive process and promoting transparency and legal certainty.

**Keywords:** mortgage; extrajudicial execution; celerity

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	09
<b>2 DO INSTITUTO DA HIPOTECA</b> .....	11
<b>2.1 Breve contextualização e conceituação da hipoteca</b> .....	11
<b>2.2 Principais características da hipoteca</b> .....	12
<b>2.3 Da possibilidade da pluralidade de hipotecas</b> .....	13
<b>2.4 Da hipoteca convencional e de seus requisitos</b> .....	14
<b>2.4.1 Requisitos subjetivos da hipoteca</b> .....	14
<b>2.4.2 Requisitos objetivos da hipoteca</b> .....	15
<b>2.4.3 Requisitos formais da hipoteca</b> .....	16
<b>2.5 Efeitos da hipoteca</b> .....	17
<b>2.5.1 Em relação ao devedor</b> .....	17
<b>2.5.2 Em relação ao credor</b> .....	18
<b>2.5.3 Em relação a terceiros</b> .....	18
<b>2.6 Hipóteses de extinção da hipoteca</b> .....	18
<b>3 DA EVOLUÇÃO DO INSTITUTO DA HIPOTECA E A IMPORTÂNCIA DO PROCESSO DE DESJUDICIALIZAÇÃO</b> .....	21
<b>3.1 Do Decreto-Lei nº 70/66 à Lei nº 9.514/97</b> .....	21
<b>3.2 A desjudicialização e a atividade notarial como forma de diminuir a morosidade do Poder Judiciário</b> .....	26
<b>4 A LEI DO MARCO LEGAL DE GARANTIAS E A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA</b> .....	30
<b>4.1 O procedimento da execução extrajudicial da hipoteca: art. 9º da Lei nº 14.711/23</b> .....	30
<b>4.2 Da revogação parcial do Decreto-Lei no 70/66</b> .....	35
<b>4.3 Da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 7601</b> .....	36
<b>4.4 Dos possíveis impactos e benefícios da execução extrajudicial da Hipoteca</b> .....	37
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	39
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	42

## 1 INTRODUÇÃO

No contexto do mercado imobiliário, a hipoteca desempenha um papel fundamental como instrumento de garantia para financiamentos e investimentos em propriedades imóveis.

Outrora, um instrumento vital no cenário financeiro e jurídico viu-se em decadência nas últimas décadas, à medida que enfrentava desafios, principalmente relacionados à ineficiência na recuperação do crédito pelo credor hipotecário, que se via desestimulado a utilizar o instrumento, já que se deparava com processos judiciais frequentemente demorados que maximizavam o risco de perdas financeiras associadas à inadimplência prolongada do devedor.

Em resposta a esse desafio, o legislador buscou fortalecer o instituto da hipoteca às demandas contemporâneas do mercado, introduzindo novas medidas para revitalizar sua relevância e eficácia. Uma dessas medidas foi a possibilidade de execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca, prevista na Lei nº 14.711/23 no seu art. 9º, que vem configurar uma alternativa à tradicional execução judicial, visando oferecer uma solução mais ágil e flexível para a recuperação do crédito.

Nesse sentido, o presente trabalho tem como objetivo geral analisar o instituto da hipoteca e a sua tentativa de modernização com a Lei nº 14.711/23.

Para tanto, busca-se, de forma específica, analisar o impacto e os benefícios da execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca, bem como a importância do processo de desjudicialização e a atividade notarial para a recuperação desses créditos.

Esses objetivos visam compreender as potenciais vantagens e desafios da utilização da execução extrajudicial e da desjudicialização como meios de efetivação das garantias hipotecárias, contribuindo para o desenvolvimento e aprimoramento do mercado imobiliário.

Assim, bastante justificável, configura-se a elaboração desta pesquisa que, por ser um tema pouco explorado, há espaço para maiores contribuições ao campo de estudo, haja vista a importância social e econômica do assunto.

Propõe-se uma análise multifacetada, utilizando as metodologias descritiva, prescritiva e exploratória como instrumentos fundamentais para investigar e compreender a temática abordada. A metodologia descritiva surge como um ponto

de partida essencial, fornecendo uma base sólida para a compreensão do objeto de estudo. Por outro lado, a metodologia prescritiva busca traduzir o conhecimento gerado pela pesquisa em impacto tangível para a sociedade. Por fim, a metodologia exploratória desempenha um papel crucial na ampliação do horizonte de conhecimento.

Nesse contexto, este trabalho se propõe a integrar e aplicar estas três metodologias de forma sinérgica, explorando suas potencialidades e complementaridades. Ao fazê-lo, almeja-se não apenas descrever e compreender o objeto de estudo, mas também oferecer orientações práticas e explorar novas fronteiras do conhecimento, contribuindo, assim, para o avanço do estudo do tema.

Diante disso, foi utilizada ampla pesquisa bibliográfica, buscando embasamento nas doutrinas, nos artigos, em documentos gerais, na legislação e na jurisprudência relacionada ao assunto.

Para tanto, organizou-se a pesquisa em 3 (três) capítulos, sendo os assuntos distribuídos da maneira a seguir mencionada.

O primeiro capítulo busca proporcionar uma compreensão abrangente do instituto da hipoteca, explorando seus fundamentos, as características essenciais, os requisitos, os efeitos e os cenários de extinção.

O segundo capítulo tem como propósito explorar a evolução da hipoteca e a importância do processo de desjudicialização e da atividade notarial como meios eficazes para combater a morosidade do Poder Judiciário.

Já o terceiro capítulo deste trabalho se dedica a analisar a desjudicialização da execução hipotecária, trazida pela Lei nº 14.711/23, e assuntos decorrentes, sendo ainda discutidos os possíveis impactos e benefícios da execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca.

## 1 DO INSTITUTO DA HIPOTECA

Ao longo deste capítulo introdutório, serão apresentados os principais aspectos relacionados à hipoteca, fornecendo uma base para o desenvolvimento da pesquisa, sem intenção de esgotar o tema, mas tão somente para tratar sobre os itens essenciais para a sua compreensão.

### 2.1 Breve contextualização e conceituação da hipoteca

Antigamente, a responsabilidade por dívidas contraídas recaía sobre a figura do devedor, em que a garantia da dívida era puramente sobre a própria pessoa e o seu corpo, que podia vir a ser escravizado, esquartejado ou até morto por consequência do inadimplemento (Rocha; Cacau, 2018).

Nesse sentido, de acordo com Pereira (2004, p. 43) “a ideia de assegurar o cumprimento da obrigação por via de uma garantia real deverá ter acudido ao espírito do homem, logo que a experiência o advertiu da falibilidade da garantia puramente pessoal”.

Pode-se inferir da compreensão do autor que as garantias baseadas apenas na confiança na palavra de alguém (garantia pessoal) eram frágeis, surgindo, assim, a ideia de usar garantias reais, como as propriedades, para garantir o cumprimento de obrigações, uma vez que podiam ser confiscadas em caso de inadimplência.

Essa forma de garantia, voltada ao patrimônio do devedor, deveria garantir ao credor maior segurança, como visava reduzir o risco assumido, já que haveria um meio claro de recuperação do crédito em caso de falta de pagamento, surgindo, assim, a hipoteca como uma forma de garantia real.

Conforme Pereira (2004, p. 53), a hipoteca deve ser “[...] constituída em favor do credor sobre coisa imóvel do devedor ou de terceiros, tendo por fim que sujeitá-la exclusivamente ao pagamento da dívida, sem, todavia, tirá-la da posse do dono”.

Esclarece Clóvis Beviláqua (2003, p. 129) que a hipoteca “[...] é um direito real que recai sobre imóvel, navio ou aeronave, alheio, para garantir qualquer obrigação de ordem econômica, sem transferência da posse do bem gravado para o credor”.

Explica Gonçalves (2023, p. 244) que a hipoteca “é concebida e regulada, de modo geral, como direito real de garantia que consiste em sujeitar um imóvel, preferencialmente, ao pagamento de uma dívida de outrem, sem retirá-lo da posse do dono”.

De acordo com Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2024, p. 455), a hipoteca “[...] cuida-se de direito acessório, dotado de eficácia real, que autoriza o credor a executar o bem recebido em garantia e a receber o valor obtido em pagamento do seu débito, preferindo a qualquer outro credor em caso de concurso [...]”.

Tem-se, então, que a hipoteca oferece garantia segura e certa ao credor pela dívida contraída pelo devedor, incidente sobre bem imóvel ou aquele que possa ser a ele equiparado, sem sair da posse do devedor.

## **2.2 Principais características da hipoteca**

É um negócio jurídico que requer a presença de dois sujeitos: “[...] o ativo, que é o credor hipotecário, cujo crédito está garantido por hipoteca, e o passivo, que é o devedor hipotecante, que dá o bem como garantia do pagamento da dívida” (Diniz, 2024, p. 194).

A hipoteca possui natureza civil e tem caráter acessório, que visa assegurar a eficácia de um direito pessoal, sendo diretamente subordinada à obrigação. Assim, se a obrigação principal for cumprida, a hipoteca perde sua razão de existir. Se não se extingue, acompanha a coisa (Gonçalves, 2023).

Como a própria conceituação menciona, a hipoteca é direito real, servindo como garantia que submete “[...] uma coisa ao pagamento de dívida” (Gonçalves, 2023, p. 244).

O bem gravado deve ser de propriedade do devedor ou de terceiros, continuando o hipotecante em sua posse (Gonçalves, 2023).

Conforme Barros e Furlan (2023, p. 83), a hipoteca é considerada “[...] por não ser flexível quanto ao pagamento parcial da obrigação, pois o instituto abrange o bem hipotecado em sua totalidade e não gera a exoneração da dívida se a obrigação for apenas parcialmente adimplida [...]”, ou seja, é indivisível.

Há de se destacar ainda que, por ser um direito real, a hipoteca herda algumas de suas principais características, como os princípios da publicidade e especialidade e o direito de sequela e preferência.

O princípio da publicidade visa assegurar a circulação dos direitos reais no mercado, tornando ampla a divulgação de todos os atos referentes à constituição e à transferência dos direitos reais, para que todos possam ter conhecimento da relação jurídica que as partes estão a acordar, baseada nos atos de registro público, em se tratando de bens imóveis (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024).

Já a especialidade recai na necessidade de que o objeto do direito real seja certo e determinado; dessa maneira, sabe-se, de antemão, os limites de cada direito de propriedade e do bem oferecido em garantia (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024).

O direito à sequela confere ao credor do direito real o poder de perseguir a coisa, visando à satisfação da dívida, sobre a qual exerce o seu direito, nas mãos de quem a possui (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024).

Como o próprio nome dá a entender, o direito de preferência confere ao titular do direito real, preferência ao recebimento do crédito diante do devedor insolvente em relação aos credores ordinários ou quirografários, que são desprovidos de privilégio. E em caso de disputa de titularidade de um direito real, o direito de preferência confere ainda prioridade ao titular que demonstrar o registro anterior de seu direito (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024).

### **2.3 Da possibilidade da pluralidade de hipotecas**

É plenamente possível que em um mesmo imóvel sejam gravadas várias hipotecas, desde que constituído por novo título em favor do mesmo credor ou de outrem, conforme expõe o art. 1.476 do Código Civil de 2002 (CC/02).

Essa permissividade facilita o desenvolvimento do crédito e estimula a criação de novas riquezas, recebendo a segunda hipoteca o nome de sub-hipoteca, uma vez que, normalmente, o fato de subsistir mais de uma hipoteca em um mesmo imóvel faz presumir que o valor do imóvel hipotecado seja suficiente para o pagamento dos credores, pois, se assim não fosse, o sub-hipotecário não o teria aceitado em garantia (Gonçalves, 2023).

É necessário que o devedor, ao constituir nova hipoteca, aponte a existência de hipoteca anterior, mencionando esse fato no título constitutivo, sob pena de, silenciando, cometer crime de estelionato (Gonçalves, 2023).

É importante destacar que o credor sub-hipotecário, em caso de inadimplemento da obrigação, só poderá buscar a satisfação de sua dívida, mesmo que vencida, após a satisfação do credor primitivo, conforme preceitua o art. 1.477 do CC/02. Isso decorre em razão da preferência fixada pela ordem de registro dos títulos no Registro de Imóveis, não passando, assim, o sub-hipotecário de um credor quirografário em relação aos anteriores, que não podem ser prejudicados (Gonçalves, 2023).

Assim, deve-se pagar o titular da primeira hipoteca e, havendo saldo, será aplicado no pagamento da segunda hipoteca e demais credores quirografários.

## **2.4 Da hipoteca convencional e de seus requisitos**

Apesar das inúmeras espécies, o tipo que interessa para o presente Trabalho de Conclusão de Curso, é o convencional, caracterizada por ser a mais comum e utilizada no ordenamento jurídico pátrio (Venosa, 2023).

A hipoteca convencional é aquela oriunda de “um acordo de vontades celebrado entre o credor e o devedor da obrigação principal, podendo incidir sobre qualquer modalidade de prestação” (Gonçalves, 2023, p. 251), ou seja, surge do contrato.

O limite máximo para a validade de duração desta garantia real é de 30 (trinta) anos, contados da data de celebração do contrato hipotecário, conforme o art. 1.485 do CC/02. No entanto, é possível a prorrogação, por igual período, quantas vezes as partes desejarem, de seu termo, desde que não ultrapasse o prazo máximo estabelecido (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024).

Para que a hipoteca seja válida e o negócio jurídico tenha eficácia, é necessária a presença de requisitos de natureza subjetiva, objetiva e formal.

### **2.4.1 Requisitos subjetivos da hipoteca**

É importante para a constituição da hipoteca a capacidade de alienar do devedor, que é o dono da coisa dada em garantia. Cabendo lembrar que, ainda que

seja proprietário, existem algumas restrições na liberdade de hipotecar um imóvel, que devem ser analisadas (Gonçalves, 2023).

Aos casados, é necessária a anuência do cônjuge para a celebração do negócio jurídico, salvo se o regime do casamento for o da separação absoluta de bens (Gonçalves, 2023).

Aos menores, sob poder familiar ou tutela, e os curatelados “[...] dependem de autorização judicial para que possam gravar os seus bens com ônus reais” (Gonçalves, 2023, p. 248).

Em caso de propriedade que é compartilhada, e esta for indivisa, somente pode constituir a hipoteca se todos os proprietários concordarem com a realização do negócio jurídico. E em caso de propriedade divisa, mesmo que a propriedade seja compartilhada entre vários proprietários, cada um terá o direito de hipotecar a sua parte sem o consentimento dos outros (Diniz, 2024).

O empresário falido não pode, desde a decretação da quebra, oferecer bens à hipoteca porque está privado da administração de seus bens, e aos que estiverem em recuperação judicial, só poderão hipotecar com a devida autorização do Juízo (Gonçalves, 2023; Diniz, 2024).

Se não realizada pessoalmente pelo devedor, a hipoteca pode ser celebrada por procurador especial indicado por aquele, que detenha poderes especiais para tanto; em caso contrário, deve ser considerada nula (Diniz, 2024).

#### **2.4.2 Requisitos objetivos da hipoteca**

Primeiramente, destaca-se que só pode ser objeto da hipoteca a coisa que for alienável. Logo, impossibilitados de serem gravados com o ônus real os bens impenhoráveis ou aqueles gravados com cláusula de inalienabilidade (Rizzardo, 2021).

Somente pode incidir a hipoteca sobre os bens previstos em lei, ou seja, o seu rol é taxativo (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024). Assim, os requisitos objetivos recaem sobre os objetos em que a hipoteca pode incidir, que estão dispostos no art. 1.473<sup>1</sup> do CC/02.

---

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:

I – os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;

II – o domínio direto;

Pode-se concluir que, geralmente, os bens imóveis sujeitos à hipoteca incluem prédios, terrenos, sítios, chácaras, fazendas e apartamentos. Além disso, é possível hipotecar o direito real de superfície, bem como construções em andamento de edifícios etc. Mesmo sendo bens móveis, é permitido hipotecar navios e aeronaves devido ao seu alto valor e à facilidade de identificação e individualização.

Cabe mencionar ainda que a hipoteca, ao tempo da execução, alcança o imóvel por inteiro, atingindo todos os seus acessórios, melhoramentos ou construções. No entanto, a hipoteca não alcança as suas pertenças, salvo disposição contrária (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024).

### **2.4.3 Requisitos formais da hipoteca**

A forma de constituição da hipoteca também deve ser observada, principalmente quanto ao título constitutivo, à especialização e ao registro (Gonçalves, 2023).

Para a hipoteca convencional, em análise no presente trabalho, constitui-se por força de contrato, documento que irá perpetuar “[...] a declaração de vontades das partes e serve de suporte e fundamento para a incidência do ônus real” (Gonçalves, 2023, p. 249).

No título constitutivo deve conter a identificação das partes, do débito a ser garantido, especificando o seu valor e o prazo, bem como a descrição minuciosa do bem gravado, em respeito ao princípio da especialização que visa garantir o crédito sobre coisa certa e determinada (Gonçalves, 2023).

De acordo com Gonçalves (2023, p. 249), é “somente com o registro da hipoteca que nasce o direito real. Antes dessa providência o aludido gravame não

---

III – o domínio útil;

IV – as estradas de ferro;

V – os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;

VI – os navios;

VII – as aeronaves;

VIII – o direito de uso especial para fins de moradia;

IX – o direito real de uso;

X – a propriedade superficiária;

XI – os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos estados, ao Distrito Federal, aos municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.

§1º A hipoteca dos navios e das aeronaves rege-se-á pelo disposto em lei especial.

§2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do caput deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

passará de um crédito pessoal, por subsistente apenas inter partes; depois do registro, vale erga omnes”. Ou seja, o registro, oficialmente, cria a hipoteca, sendo um ato indispensável para a validade da garantia real perante terceiros, conferindo publicidade.

Apesar da sua importância, qualquer interessado pode requerer o seu registro e não há prazo para a sua efetivação, podendo o ato ser promovido a qualquer tempo (Gonçalves, 2023).

Menciona o art. 1492 do CC/02 que a hipoteca deve ser registrada no cartório do lugar do imóvel e, se estes estiverem situados em várias comarcas, o registro deverá ser efetivado em todos os ofícios em que os bens estiverem matriculados.

É válido destacar que ao cartório, por dever da função, cabe examinar a legalidade e validade do título que lhe é apresentado para que o registro ocorra, se todos os requisitos estiverem cumpridos (Gonçalves, 2023).

## **2.5 Efeitos da hipoteca**

Com o registro do título constitutivo, o direito real de hipoteca começa a produzir efeitos, muito embora apenas se torne pleno quando o titular promove a sua execução (Gonçalves, 2023).

Os efeitos da hipoteca incidem sobre o devedor, o credor e terceiros, a seguir delineados.

### **2.5.1 Em relação ao devedor**

O devedor, por continuar na posse da coisa, possui o *jus disponendi*. Podendo alienar o imóvel, sendo nula a cláusula que proíbe a alienação do imóvel hipotecado, como declara o art. 1.475 do CC/02, pode valer-se também de todos os meios possessórios para a defesa da coisa (Venosa, 2023). Para além, recebe ainda o devedor todos os frutos da coisa (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024).

Apesar de ter a posse conservada, o devedor sofre com limitações no direito de propriedade sobre o bem gravado, não podendo realizar nenhum ato que diminua substancialmente o valor do bem, devendo, então, buscar preservar a coisa dada em garantia (Gonçalves, 2023).

Cabe destacar que lhe é vedado constituir direito real diverso, em respeito ao vínculo hipotecário, uma vez que poderia, dessa maneira, degradar a garantia (Gonçalves, 2023).

### **2.5.2 Em relação ao credor**

Em caso de inadimplemento da obrigação, o titular da hipoteca pode executar o bem gravado visando satisfazer a sua dívida, possuindo, por causa da hipoteca, em sede de execução, direito preferencial sobre o crédito a ser recebido, ou seja, tem preferência sobre outros credores que possam ter garantias sobre o mesmo imóvel (Gonçalves, 2023; Venosa, 2023; Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024).

### **2.5.3 Em relação a terceiros**

Em decorrência do direito de sequência, a hipoteca é transmitida ao adquirente do imóvel hipotecado. Assim, sendo *erga omnes*, não cabe de escusa a aquele alegar a ignorância da existência do ônus, uma vez que este resta devidamente registrado e publicado. É por isso que a transferência de titularidade não causa nenhum prejuízo ao credor hipotecário (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024; Gonçalves, 2023).

## **2.6 Hipóteses de extinção da hipoteca**

O CC/02 traz um rol de modalidades sobre a extinção da hipoteca, em seu artigo 1.499.

O inciso I traz à tona a extinção da hipoteca quando a obrigação desaparece. O mais comum é quando a obrigação se extingue, logo que o devedor quita o seu débito. No entanto, há outras possibilidades, que não o pagamento, que fazem desaparecer a obrigação, como a utilização da sub-rogação, da novação e da dação em pagamento (Venosa, 2023). Assim, por ter caráter acessório e por depender da obrigação principal, “[...] desaparecendo a dívida que estava a garantir, o ônus real extingue-se naturalmente [...]” (Gonçalves, 2023, p. 261).

Já o perecimento da coisa, hipótese prevista no inciso II, admite a extinção da hipoteca pela destruição total do imóvel ou bem a ele equiparado. Caso haja o perecimento parcial da coisa, a hipoteca não se extingue, uma vez que é válida no remanescente (Venosa, 2023).

A hipoteca se extingue por resolução da propriedade, hipótese prevista no inciso III, quando o devedor, que detinha propriedade sobre o imóvel hipotecado, sujeita o bem a uma condição resolutiva ou a um prazo acordado. Assim, uma vez que o domínio é resolvido, o indivíduo que ofereceu o bem como garantia deixa de ser o proprietário (ou devedor) e, uma vez que a propriedade do objeto é pressuposto para a hipoteca, a garantia perde sua razão de ser, deixando de existir, assumindo o credor, assim, um grande risco (Gonçalves, 2023).

O credor pode abdicar de seu direito, renunciando o seu ônus real, hipótese de extinção prevista no inciso IV, quando se tratando da hipoteca convencional (Gonçalves, 2023). A renúncia deve ser expressa e configura ato unilateral, ou seja, independe da vontade do devedor. O ato é referente à garantia e não ao crédito principal; dessa maneira, renunciando à hipoteca, o credor conserva o seu crédito, mas com natureza quirografária (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024). Sendo importante destacar que, para ser considerada válida, todos os requisitos intrínsecos e extrínsecos exigidos para a constituição do ônus devem ser observados (Nunes apud Gonçalves 2023; Venosa, 2023).

A remição, hipótese de extinção prevista no penúltimo inciso, ocorre quando o devedor ou outra parte interessada paga ao credor o valor total da dívida garantida pela hipoteca, incluindo juros e despesas, para liberar o imóvel hipotecado de qualquer ônus (Gonçalves, 2023).

E a última hipótese prevista em seu inciso VI menciona que a hipoteca se extingue pela arrematação ou adjudicação do imóvel ou bem a ele equiparado, que configura como possíveis atos finais do processo executório, atos que devem seguir os princípios processuais a eles relativos (Venosa, 2023).

Há de se destacar que as hipóteses acima elencadas são apenas exemplificativas, não constituindo *numerus clausus*, conforme preceitua o Superior Tribunal de Justiça (STJ) no julgamento do REsp 1.408.861/RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 20.10.2015, DJE 06.11.2015.

É válido destacar que a desapropriação do imóvel hipotecado, a usucapião extraordinária do bem, a invalidação decorrente da fraude aos credores, a

confusão das qualidades de credor e devedor, a perempção, entre outras causas, também configuram como formas diversas de extinção da hipoteca (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024).

Com a extinção da hipoteca, é necessário cancelar o seu registro; dá-se a sua baixa, junto ao Oficial de Registro de Imóveis, para que os seus efeitos cessem, devendo o interessado apresentar prova idônea de sua extinção, para que o cartorário realize o seu devido cancelamento (Venosa, 2023).

## **2 DA EVOLUÇÃO DO INSTITUTO DA HIPOTECA E A IMPORTÂNCIA DO PROCESSO DE DESJUDICIALIZAÇÃO**

Feitas as considerações sobre o instituto da hipoteca, é importante analisar a sua evolução a partir do Decreto-Lei nº 70/66 até o surgimento da Lei nº 9.514/97, bem como analisar a importância do processo de desjudicialização e o papel da atividade notarial para a redução da morosidade do Poder Judiciário.

### **3.1 Do Decreto-lei nº 70/66 à Lei nº 9.514/97**

O Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, foi um importante marco legal no Brasil relacionado à política habitacional, que surgiu para regulamentar a operação dos contratos imobiliários firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que havia sido instituído pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, criado com o objetivo de facilitar o acesso à casa própria para a população de baixa e média renda, como uma medida fundamental para combater o déficit habitacional crônico existente à época, possuindo tal medida grande alcance social e econômico (Cetraro, 2018).

As operações de financiamento habitacional do SFH possuíam uma taxa de juros menor que a adotada pelo mercado e envolviam a constituição de garantias, para assegurar o pagamento das parcelas pelo mutuário, sendo a hipoteca um dos institutos mais utilizados, estimando-se que, ao final da década de 70 (setenta), eram realizados mais de 400.000 (quatrocentos mil) financiamentos residenciais por ano (Bresolin, 2012; Cetraro, 2018).

Realizado o financiamento e, em caso de inadimplência, poderia o credor, nesse caso, requerer a expropriação da coisa dada como garantia, de forma ordinária, por processo judicial (Venosa, 2023). Para isso, o bem seria transformado em dinheiro para o cumprimento da dívida, por meio da ação de execução, sendo nesta e no consequente processo executivo, que se busca, por meio do exercício do poder jurisdicional do Estado, a satisfação do direito do credor, já acertado em título executivo e, conseqüentemente, a compelir o devedor a adimplir a obrigação, independentemente de sua vontade (Rizzardo, 2021; Donizetti, 2024).

No entanto, há de se destacar que, no início das atividades do SFH, lidar com a inadimplência nos financiamentos concedidos era um desafio, já que a

execução judicial era a única opção disponível na época e esse procedimento revelou-se inadequado e ineficaz para a recuperação do crédito que, com o aumento contínuo das operações de financiamento habitacional, o número de processos judiciais relacionados à recuperação de créditos também cresceu significativamente, levando anos para serem resolvidos (Cetraro, 2018).

Conforme Bresolin (2012), em processos judiciais, o devedor muitas vezes utilizava-se de estratégias para obstaculizar a execução, mesmo que sem justo motivo, com o objetivo de simplesmente adiar a expropriação do bem, trazendo uma insegurança para o credor quanto ao retorno do capital emprestado, o que resultou em uma considerável redução do volume disponível para o financiamento imobiliário.

Desse modo, como alternativa e visando evitar o sobrecarregamento do sistema judiciário, o Decreto-Lei nº 70/66 estabeleceu a execução extrajudicial dos contratos de financiamento imobiliário do SFH, buscando dar maior celeridade e eficiência à recuperação de créditos inadimplidos (Bresolin, 2012; Cetraro, 2018).

De forma simplificada, o Banco Nacional de Habitação (BNH), que era o agente fiduciário responsável pelo procedimento executivo extrajudicial nos casos do SFH, realizava todo o processo executório, desde a notificação prévia do devedor, oportunizando-o a purgar a dívida até a organização de leilões públicos dos imóveis hipotecados, em caso de não pagamento (Brasil, 1966).

Entretanto, apesar da intenção de agilizar a recuperação do crédito, a legislação sofreu com numerosos questionamentos sociais e jurídicos, tanto por ter sido instaurado durante a ditadura militar no Brasil, que levantou preocupações sobre a falta de debate democrático na elaboração do decreto-lei (Cetraro, 2018). Tanto por causa das regras rígidas para o financiamento imobiliário, que levantou preocupações sobre o acesso à moradia, quanto para a possibilidade de execução extrajudicial, uma vez que os direitos dos mutuários estariam ameaçados, especialmente pela falta de supervisão judicial direta sobre este processo, uma vez que a venda do imóvel em leilão poderia ocorrer com menos publicidade, imparcialidade e garantia de equidade do que um processo judicial, estes questionamentos se traduziram em longas demandas judiciais de natureza revisora ou anulatória sobre os aspectos contratuais firmados (Bresolin, 2012; Cetraro, 2018).

O Supremo Tribunal Federal (STF) foi instado a decidir sobre a (in)constitucionalidade do Decreto-Lei 70/66, principalmente quanto às

particularidades da execução extrajudicial, uma vez que os mutuários se encontravam descontentes com o método de cobrança de suas dívidas, os quais acabavam perdendo seus bens sem a participação do Poder Judiciário, por meio de procedimento que poderia vir a ferir o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa (Santos; Vieira, 2012; Cetraro, 2018).

Foi somente em 2021, sobre o Tema 249 (Execução extrajudicial de dívidas hipotecárias contraídas no regime do Sistema Financeiro de Habitação), que o STF confirmou a constitucionalidade do Decreto-Lei nº 70/66, ficando decidido que a execução não era realizada de forma aleatória e que permitia a defesa judicial do executado em caso da observação de alguma irregularidade no trâmite do procedimento extrajudicial, conforme ementa a seguir:

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”. (STF – RE: 627106 PR, Relator: DIAS TOFFOLI, Data de Julgamento: 08/04/2021, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 14/06/2021).

Entretanto, todo o cenário judicializado envolto de debates e incertezas observados nas décadas de 70 (setenta), 80 (oitenta) e 90 (noventa), criou um ambiente de insegurança para os credores e devedores que buscavam garantir ou liquidar uma hipoteca sob as disposições do Decreto-Lei nº 70/66 e diante dessa situação, vigorava a necessidade de buscar alternativas para mitigar tal problemática.

Assim, com o intuito de modernizar e aprimorar o desenvolvimento do crédito, foi instituída a Lei nº 9.514/97 que, a propósito, inspirou-se na anterior e aperfeiçoou a técnica, que veio introduzir uma nova forma de garantia, a alienação fiduciária sobre bens imóveis, e os contratos de financiamento imobiliário passaram a adotar, em quase sua totalidade, essa garantia real (Bresolin, 2012; Cetraro, 2018).

De acordo com Pinto (2015, p. 236-237):

[...] o novo instituto foi capaz de facilitar o acesso ao crédito, por impingir menor risco ao credor financiador e instituir um célere e descomplicado procedimento extrajudicial de execução da garantia (política de desenvolvimento com segurança) em operações com oferta de imóvel em garantia. Havia especial interesse do Estado em proporcionar maior segurança e estabilidade a essas relações contratuais, maximizando a utilidade do instituto jurídico por facilitar a operacionalização de negociações financeiras que assegurem a eficaz recuperação de investimentos [...]. O procedimento mais ágil da constituição da alienação fiduciária de bem imóvel e sua respectiva execução extrajudicial é hoje a modalidade de garantia mais utilizada pelas instituições financeiras brasileiras, tanto no financiamento habitacional como no comercial [...] o caminho que se vislumbra é mesmo o de desuso da hipoteca, notadamente pelo fato de que a execução extrajudicial da garantia de alienação fiduciária prescinde do Judiciário para se fazer operar.

O entendimento expresso no trecho destaca a importância da introdução do instituto da alienação fiduciária de bens imóveis pela Lei nº 9.514/97 e seus impactos positivos no mercado de crédito imobiliário, que trouxe, por meio da execução extrajudicial, um mecanismo mais seguro e eficiente para os credores, reduzindo os riscos associados às operações de financiamento, alinhando-se ao interesse do Estado em promover o desenvolvimento econômico com segurança, facilitando o acesso ao crédito e incentivando as operações financeiras seguras.

A preferência pela alienação fiduciária se deve à sua capacidade de evitar a intervenção judicial, acelerando o processo de execução e proporcionando maior estabilidade nas relações contratuais, com a possibilidade do credor em extrair extrajudicialmente o bem gravado por esse ônus real, pois “o procedimento realizar-se-á por meio que não é tão oneroso e também não moroso, como os créditos exigidos pelo meio judicial” (Silva, 2016, p. 76).

Vê-se que a agilidade na expropriação do bem dado em garantia é bastante atrativa ao credor, já que, quanto mais rápido puder recuperar o crédito garantido, menor será o risco de perdas financeiras.

Conclui-se que a decadência da hipoteca se deu por três principais motivos: 1) a morosidade da execução judicial para a recuperação do crédito; 2) a insegurança jurídica envolta do Decreto-Lei nº 70/66; 3) o sucesso do instituto da alienação fiduciária com a Lei nº 9.514/97, causado principalmente pela efetividade na recuperação do crédito.

Vale destacar ainda que, apesar da Lei nº 9.514/97 ter sido formulada e concebida após a promulgação da CF/88, estando em conformidade com o Estado Democrático de Direito, também sofreu com debates acerca da sua (in)constitucionalidade (Cetraro, 2018).

No entanto, teve a sua constitucionalidade também reconhecida pelo STF, quando julgou, em 2023, o Tema 982 (Discussão relativa à constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial nos contratos de mútuo com alienação fiduciária de imóvel, pelo Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, conforme previsto na Lei nº 9.514/97), haja vista a compatibilidade da Lei nº 9.514/97 com as garantias processuais previstas na CF/88:

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 ÔBICE 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 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 promove tratamento constitucionalmente adequado à questão, no equilíbrio entre a proteção pelos riscos assumidos pela instituição credora e a preservação dos direitos fundamentais do devedor, adequando-se aos influxos 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”. (STF – RE: 860631 SP, Relator: Min. LUIZ FUX, Data de Julgamento: 26/10/2023, Tribunal Pleno, Data de Publicação: PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/n DIVULG 09-02-2024 PUBLIC 14-02-2024).

A decisão do STF confirmou a validade dessa execução extrajudicial, rejeitando as alegações de violação aos princípios constitucionais, tais como o direito de propriedade, o devido processo legal, o contraditório, a ampla defesa e a inafastabilidade da jurisdição, entendendo que a Lei nº 9.514/97 introduz mecanismos que simplificam e desjudicializam o cumprimento das obrigações contratuais, desde que haja consentimento expresso das partes e não se exclua totalmente a possibilidade de controle judicial.

### **3.2 A desjudicialização e a atividade notarial como forma de diminuir a morosidade do Poder Judiciário**

O Poder Judiciário encontra-se congestionado por ser a porta de entrada para resolução de litígios, recebendo milhões de processos a cada ano, registrando às varas e fóruns do país, em média, um novo processo a cada cinco segundos (Santos; Melo, 2017).

A longa duração dos processos é uma das principais dificuldades enfrentadas no Poder Judiciário e está diretamente relacionada à burocracia e ao formalismo exacerbado, a limitação financeira, o constante aumento no volume de processos e a carência de juízes e outros operadores do Direito. Vale destacar ainda que muitas são as causas desnecessárias: há casos movidos por má-fé, vingança ou ódio ou ainda que poderiam ter sido resolvidas por meio de outras abordagens (Santos; Melo, 2017).

Os dados apresentados pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), conforme o relatório “Justiça em Números de 2024”, revelam que a classe cível é a mais congestionada nos Tribunais de Justiça, especialmente em processos envolvendo obrigações e contratos. O relatório destaca um alarmante índice de 87,3% de congestionamento nos processos de execução extrajudicial não fiscal, superando até mesmo a fase de conhecimento. Essa situação evidencia um cenário

de sobrecarga e morosidade do sistema judiciário brasileiro, que afeta diretamente a eficiência na resolução de litígios (CNJ, 2024).

Apesar de os dados supramencionados não focarem na mora e nos dados específicos da execução judicial hipotecária, tais circunstâncias ajudam a compreender o contexto de desuso da hipoteca no Brasil e a necessidade de abordagens mais ágeis e eficientes na resolução de litígios, uma vez que a demora na obtenção de pronunciamentos judiciais pode resultar na perda do direito, inviabilizando a pretensão em si, emergindo a desjudicialização como uma alternativa viável e estratégica para lidar com a sobrecarga do sistema judiciário (Santos, 2023).

Nesse sentido, de acordo com Maciel Freires e Taveira Domingos (2023, p. 82):

Ao longo do tempo, percebendo a quantidade excessiva de demandas e demora para julgamento de processos, o Estado aprovou a desjudicialização de alguns procedimentos para que pudessem ser realizados nas esferas extrajudiciais, facilitando a solução de conflitos, garantindo a autenticidade, celeridade e segurança jurídica.

Assim, a desjudicialização busca transferir certas questões e conflitos da esfera judicial para outras formas de resolução de disputas ou para procedimentos administrativos. Para tanto, busca o procedimento, de maneira geral, combater a lentidão e a falta de efetividade do Estado-Juiz em dar respostas adequadas e proporcionar maior celeridade na satisfação do direito do interessado (BRESOLIN, 2012). Configura-se como uma ferramenta altamente eficaz na redução do volume de processos no Poder Judiciário, oferecendo uma via alternativa de acesso à justiça (Freires; Domingos, 2023).

Evidencia Hill (2020, p. 383) que:

A desjudicialização consiste no fenômeno segundo o qual litígios ou atos da vida civil que tradicionalmente dependeriam necessariamente da intervenção judicial para a sua solução passam a poder ser realizados perante agentes externos ao Poder Judiciário, que não fazem parte de seu quadro de servidores. Trata-se, em suma, da consecução do acesso à justiça fora do Poder Judiciário, ou seja, do acesso à justiça extramuros.

Trata-se, precipuamente, da busca pelo acesso à justiça fora das estruturas tradicionais do Poder Judiciário. Tal prática tem sido amplamente adotada no Brasil como meio de reduzir o número de litígios em juízo, oportunizando aos

envolvidos a solução das questões de direito que lhes tocam por meio do modelo de desjudicialização (Davi; Duarte, 2023).

Ao longo das últimas décadas, inúmeros procedimentos foram desjudicializados na busca de diminuir o número de causas em juízo, podendo-se realizar, atualmente, de forma extrajudicial, divórcio, inventário e partilha, alteração de nome e prenome, averbação da paternidade ou maternidade socioafetiva, usucapião, retificações em geral, entre outros, desde que sejam despídos de qualquer litigiosidade e que sejam observados os requisitos legais de cada um para a sua realização (Hill, 2020).

Partes desses procedimentos desjudicializados são desempenhados pelas serventias extrajudiciais, que atuam por delegação do poder público, por meio do seu titular e colaboradores (Freires; Domingos, 2023). Essa delegação confere ao delegatário a responsabilidade de gerir a serventia de modo a oferecer serviços de forma eficiente e em conformidade com as exigências legais, na busca de assegurar o mesmo nível de proteção garantido no processo judicial às partes (Hill, 2020).

Explica Hill (2020, p. 386) que:

A prestação de serviço público em caráter privado [...] permite ao delegatário gerir a serventia de modo a desenvolver as atividades [...] maior eficiência, contratando produtos e serviços no mercado sem as restrições legais inerentes à contratação pelo poder público. De se consignar que os serviços extrajudiciais são custeados através de emolumentos (taxa) pagos diretamente pelos usuários e os investimentos na infraestrutura da serventia são realizados diretamente pelo delegatário com o produto de tal arrecadação. Esse contexto confere maior dinâmica à prestação dos serviços, inclusive no tocante à absorção das novas tecnologias.

Infere-se, assim, que uma das principais vantagens da delegação de serviços públicos extrajudiciais é a flexibilidade que ela proporciona ao delegatário, que pode contratar produtos e serviços no mercado sem as restrições legais inerentes à contratação pública, já que os serviços extrajudiciais são custeados através de emolumentos, que são taxas pagas diretamente pelos usuários, e essa forma de financiamento normalmente garante a autonomia financeira da serventia e evita a dependência de recursos públicos, conferindo autonomia para o delegatário investir em melhorias na infraestrutura ou em tecnologia, visando modernizar os processos e tornar a prestação dos serviços mais eficiente e acessível aos usuários.

Quanto aos atos praticados, deve o delegatário agir com imparcialidade, garantindo tratamento equitativo e isonômico a todos os envolvidos de determinada

demanda, não podendo defender nem promover os interesses de qualquer uma das partes, sendo sua função exclusiva garantir que os atos sejam realizados de maneira regular, válida e eficaz, observando todos os parâmetros legais (Hill, 2020).

Ressalta-se que, em caso da ocorrência de quaisquer litígios ou dúvidas na legalidade do procedimento extrajudicial, a via administrativa deve ser cessada e o feito encaminhado à jurisdição tradicional (Davi; Duarte, 2023).

Entende-se, em suma, que a desjudicialização emerge como uma alternativa promissora, buscando proporcionar eficiência e celeridade na resolução de demandas. Ao optar por este método, as partes envolvidas têm a oportunidade de resolver suas disputas de forma direta, sem depender do sistema judicial formal, o que pode resultar em uma redução significativa no tempo necessário para alcançar uma solução, permitindo que os interessados protejam seus interesses de forma mais rápida e eficaz.

Nesse sentido, sendo uma tendência moderna, cabe analisar no próximo capítulo o procedimento extrajudicial da hipoteca, que visa à modernização dessa forma de garantia.

## **4 A LEI DO MARCO LEGAL DE GARANTIAS E A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA**

Tratando o presente trabalho sobre hipoteca, e conforme disposto no tópico 3.1, sabe-se que a sua execução se dava predominantemente de forma judicial, o que influenciou diretamente em seu desuso pela dificuldade na recuperação do crédito.

No entanto, com a aprovação da Lei nº 14.711, datada de 30 de outubro de 2023, a dinâmica da execução hipotecária foi alterada.

A lei supramencionada, conhecida também como Marco Legal das Garantias ou Lei das Garantias, busca estimular a concessão e o acesso ao crédito no país por meio do aprimoramento das formas de garantias reais (Oliveira; Tartuce, 2024).

A desjudicialização da hipoteca visa, primordialmente, agilizar o processo de execução dessa forma de garantia real e a consequente recuperação do crédito de maneira mais ágil.

Nesse contexto, a Lei das Garantias representa um marco significativo ao estabelecer regras claras e procedimentos específicos para a execução extrajudicial da hipoteca, pelo que a seguir se analisa.

### **4.1 O procedimento da execução extrajudicial da hipoteca: art. 9º da Lei nº 14.711/23**

Inicialmente, destaca-se que a execução extrajudicial se opera como meio executivo sub-rogatório que visa promover, independente da vontade do devedor, a expropriação do bem, para proporcionar ao credor o recebimento da quantia que lhe é devida, de forma mais célere e efetiva do que o judicial (Bresolin, 2012).

Para que possa ocorrer é essencial que haja uma obrigação clara, líquida e exigível de pagamento de determinada quantia, garantida por um bem imóvel, tudo devidamente documentado e reconhecido pela lei como título executivo capaz de iniciar o procedimento de execução extrajudicial (Bresolin, 2012).

A possibilidade de executar a hipoteca de forma extrajudicial está prevista por meio do art. 9º da Lei nº 14.711/23.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II – realizar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado do último leilão, a venda direta do imóvel a terceiro, por valor não inferior ao referencial mínimo, dispensado novo leilão, hipótese em que o credor hipotecário ficará investido, por força desta Lei, de mandato irrevogável para representar o garantidor hipotecário, com poderes para transmitir domínio,

direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar o adquirente na posse.

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

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

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

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

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

§15. O título constitutivo da hipoteca deverá conter, sem prejuízo dos requisitos de forma do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), ou da lei especial, conforme o caso, como requisito de validade, expressa previsão do procedimento previsto neste artigo, com menção ao teor dos §§ 1º a 10 deste artigo” (Brasil, 2023).

Observando a inclusão normativa, repara-se que, para o credor dar início a execução extrajudicial do crédito, o devedor, ou ainda um codevedor ou o garantidor da hipoteca, deve estar inadimplente, para que o interessado possa requerer, perante o oficial do registro de imóveis da situação do imóvel hipotecado, a expropriação do bem dado em garantia (Brasil, 2023).

Nesse sentido, estando inadimplente, o devedor deverá ser pessoalmente notificado, pelo notário, para regularizar a situação da dívida em atraso no prazo de 15 (quinze) dias. Ocorrendo o não pagamento, é autorizada a realização da venda do imóvel hipotecado em um leilão público (Brasil, 2023).

Atenta-se que, no entanto, para o prosseguimento da execução do bem, deve o credor averbar a indicação do processo na matrícula do imóvel, dentro de 15

(quinze) dias após o término do prazo para o pagamento da dívida em atraso, visando publicizar a terceiros a ocorrência da execução hipotecária no imóvel (Brasil, 2023).

Contados da averbação do processo de execução na matrícula do imóvel, o credor tem 60 (sessenta) dias para promover o leilão público do bem hipotecado, podendo ser realizado de forma presencial ou ainda por meio eletrônico, tendo o devedor que ser previamente comunicado sobre as datas, horários e locais da hasta, para que, antes de o bem ser alienado em leilão, possa ter a oportunidade de remir a execução, para evitar que o imóvel seja vendido. Ocorrendo a quitação da dívida, nessa fase, o oficial de registro de imóveis é autorizado a receber o pagamento e transferir as quantias correspondentes ao credor dentro de um prazo de 3 (três) dias (Brasil, 2023).

No entanto, ocorrendo o leilão e, na hipótese de o lance oferecido não ser igual ou superior ao valor do imóvel hipotecado, um segundo leilão deverá ser agendado e realizado dentro de 15 (quinze) dias; nessa nova tentativa será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor integral da dívida. Sendo o lance superior, a quantia excedente será devolvida ao hipotecante no prazo de 15 (quinze) dias a partir da data do pagamento. Entretanto, caso nenhum lance atinja o valor necessário para cobrir todos os encargos financeiros relacionados ao imóvel, o credor hipotecário pode aceitar um lance menor, desde que o valor corresponda a pelo menos a metade do valor do bem, permitindo, assim, que se recupere parte do valor devido. Aceitando o credor lance menor, o devedor será liberado da responsabilidade pelo saldo remanescente da dívida, ou seja, não será responsável por pagar parte da dívida que não pôde ser coberta com a execução da garantia hipotecária (Brasil, 2023). É terminantemente vedado lances abaixo de metade do valor do imóvel, já que não se admite leilão extrajudicial a preço vil (Oliveira; Tartuce, 2024).

Concluído o leilão e havendo lance vencedor, os documentos relacionados ao leilão e ao processo de execução extrajudicial da hipoteca serão encaminhados a um tabelião de notas que tenha jurisdição sobre a área onde o imóvel está localizado, que será responsável por redigir uma ata notarial de arrematação, que servirá como título legal para a transferência de propriedade do imóvel ao arrematante (Brasil, 2023).

Em caso de insucesso do leilão, o credor pode tomar posse do imóvel em pagamento da dívida, devendo, para tanto, realizar um requerimento ao oficial do registro de imóveis competente, que então fará a anotação da transmissão dominial em um único ato registral ou ainda optar por realizar a venda direta do imóvel a um terceiro, dentro de 180 (cento e oitenta) dias após o último leilão, por um valor não inferior ao referencial mínimo (Brasil, 2023). Essas opções oferecem ao credor flexibilidade para buscar a satisfação de sua dívida.

Importante destacar que em qualquer uma das situações de arrematação, venda privada ou adjudicação, é necessário apresentar ao registro imobiliário o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão intervivos e, se aplicável, do laudêmio (Brasil, 2023).

Todo o procedimento acima descrito possui natureza de execução forçada (Bresolin, 2012).

É de fundamental importância que o título constitutivo da hipoteca deve conter uma previsão explícita do procedimento de execução extrajudicial descrito no artigo em questão, fazendo menção aos parágrafos de 1 a 10, para que se possa garantir a validade do título e a aplicação correta do procedimento em caso de inadimplência pelo devedor (Brasil, 2023).

De acordo com a Nota Técnica (NT) nº 01/2024 do Registro de Imóveis do Brasil (2024) em relação aos títulos formados antes do advento da Lei nº 14.711/23 “a execução extrajudicial só será possível mediante a celebração de um aditivo que, expressamente, autorize o manejo desta via, com a conseqüente averbação deste aditivo na matrícula do imóvel”. Desse modo, o credor hipotecário cujo contrato não inclui disposições para execução extrajudicial, devido à sua celebração sob a legislação anterior e à ausência de qualquer aditivo ao contrato, não poderá iniciar o processo de execução extrajudicial.

O procedimento de execução hipotecária extrajudicial não pode ser utilizado nas operações de financiamento relacionadas à atividade agropecuária, pelo fato de que não é conveniente, no âmbito do agronegócio, uma execução tão rápida sem a supervisão de um juiz, uma vez que o produtor rural, devido à própria natureza da produção, pode passar por inúmeras contingências, sendo desproporcional submetê-lo à perda de seu imóvel (Oliveira; Tartuce, 2024).

Não pode ainda ser utilizado para bens móveis especiais, como navios e aeronaves, uma vez que a finalidade do art. 9º da Lei nº 14.711/23 foi alcançar

apenas os bens registrados no Cartório de Registro de Imóveis (Oliveira; Tartuce, 2024).

Por fim, destaca-se que o procedimento de execução extrajudicial, apesar de ocorrer fora do âmbito dos tribunais, não está alheio à sua intervenção, uma vez que pode o devedor, em caso de alguma irregularidade ou de se sentir prejudicado de alguma forma, lançar mão de recursos judiciais durante o procedimento para que se possa ter oportunidade de se defender e contestar a execução, uma vez que há contraditório na medida em que o executado recebe ciência de cada ato relevante a ser praticado (Bresolin, 2012).

#### **4.2 Da revogação parcial do Decreto-Lei nº 70/66**

A Lei nº 14.711/23 revogou, por meio do art. 18, inciso I, as disposições referentes à execução extrajudicial da hipoteca do Decreto-Lei nº 70/66, levantando, assim, questões sobre a base legal e o procedimento para execução dos contratos registrados sob sua égide (RIB, 2024).

A NT nº 01/2024 do RIB entende que a Lei nº 14.711/23 busca padronizar todas as execuções extrajudiciais de hipoteca sob a forma do artigo 9º, procedimento disposto no tópico 4.2 deste trabalho.

Para tanto, as execuções extrajudiciais já iniciadas sob o Decreto-Lei nº 70/66 devem ter os atos já realizados validados. E, após a verificação do estágio da execução, o andamento atual do processo determinará a continuidade do procedimento, que deverá adotar o novo rito do artigo 9º da Lei Federal nº 14.711/23 para os atos subsequentes (RIB, 2024).

Interpretação restritiva ou diversa que proibisse a execução extrajudicial dos contratos de hipoteca estabelecidos sob o Decreto-Lei nº 70/66 representaria uma afronta ao princípio do ato jurídico perfeito (RIB, 2024).

Desse modo, o requerimento de novas execuções extrajudiciais baseadas em contratos firmados sob o Decreto-Lei nº 70/66 pode prosseguir, mas seguirá, no que for pertinente, ao rito do artigo 9º da Lei Federal nº 14.711/23.

Destaca-se que a revogação do Decreto nº 70/66 representou um importante passo rumo à modernização da hipoteca. Essa revogação eliminou entraves burocráticos e procedimentais que dificultavam a efetivação dos direitos

dos credores hipotecários, contribuindo para a simplificação e agilização dos processos de execução.

### 4.3 Da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 7601

Em 14 de fevereiro de 2024, a Associação dos Magistrados Brasileiros (AMB) questionou perante o STF diversos dispositivos do Marco Legal de Garantias, principalmente quanto aos que versam sobre a desjudicialização de procedimentos, como a possibilidade de execução extrajudicial da hipoteca, aqui analisada (STF, 2024). Alega que as normas impugnadas quanto aos procedimentos extrajudiciais criados, que são capazes de impor a perda da posse e/ou da propriedade, seriam consideradas inconstitucionais por impactarem diretamente a estrutura da jurisdição estatal e os direitos constitucionais dos devedores (STF, 2024).

Diz o art. 9º da Lei nº 14.711/23 que:

[...] está, pois, autorizando a expropriação do patrimônio sem observância do devido processo legal (CF., art. 5º, LIV), e sem observância do princípio da reserva de jurisdição (CF, art. 5º, XXXV) [...] a criação de um modelo de execução extrajudicial acarreta necessariamente a ofensa ao direito de propriedade (C, art. 5º, caput) do cidadão/devedor.

A execução extrajudicial da hipoteca pode, assim, ferir o princípio da reserva da jurisdição porque permite a realização de atos que, tradicionalmente, seriam reservados ao Poder Judiciário, sem a devida intervenção judicial. E consequentemente o devedor poderia ser privado da posse e/ou propriedade de seus bens sem a oportunidade de ser ouvido por um juiz, o que poderia resultar na perda de bens de forma arbitrária, sem a proteção legal adequada, resultando na violação ao devido processo legal e ao direito de propriedade (STF, 2024).

No entanto, diferentemente do alegado, entende-se que não há qualquer ofensa aos princípios constitucionais da inafastabilidade da jurisdição, do devido processo legal, da propriedade ou ainda da ampla defesa e do contraditório pelo procedimento de execução extrajudicial, sendo a jurisprudência dominante no tribunal superior já antiga, e reiteradamente renovada sobre a temática, uma vez que o STF já apreciou questões análogas em relação ao Decreto-Lei nº 70/66 e à Lei nº 5.514/97.

Por meio do julgamento do RE 627106, o STF entende que a execução extrajudicial não é realizada de maneira aleatória e que pode o devedor, em caso de

irregularidades durante o seu trâmite, recorrer ao judiciário para resolução da lide, não havendo, dessa maneira, qualquer ofensa aos direitos dos mutuários (STF, 2021).

Nesse sentido, o STF, conforme entendimento em tema 982, afirma que

[...] a execução extrajudicial não vulnera o princípio da igualdade perante a lei (todos, que obtiveram empréstimo do sistema, estão a ela sujeitos) nem fere o direito de propriedade (a excussão não se faz sem causa, e esta reside na necessidade de satisfazer-se o crédito, em que também se investe direito de propriedade, assegurado pela norma constitucional) (STF, 2023).

Em outras palavras, não há tratamento diferenciado entre os devedores com base em critérios arbitrários, o que é essencial para garantir a igualdade perante a lei, sendo vista como uma medida legítima para proteger o direito de propriedade, pois a causa para sua aplicação reside na necessidade de satisfazer o crédito concedido. Nesse sentido, a execução extrajudicial é considerada uma extensão do direito de propriedade do credor sobre o valor que lhe é devido, conforme estipulado na norma constitucional.

Portanto, essa argumentação sugere que a execução extrajudicial é uma ferramenta legalmente válida.

Desse modo, mesmo já ocorrendo debates sobre a (in)constitucionalidade da Lei nº 47.711/23, é provável que o STF irá manter-se na linha jurisprudencial já firmada e os mesmos fundamentos, que serviram ao reconhecimento da constitucionalidade do Decreto-Lei nº 70/66 e da Lei nº 5.514/97, sejam utilizados no reconhecimento da constitucionalidade do procedimento ora examinado.

#### **4.4 Dos possíveis impactos e benefícios da execução extrajudicial da hipoteca**

O primeiro impacto importante a ser analisado é que a Lei de Garantias reflete uma abordagem mais atualizada em relação às necessidades e demandas do mercado, uma vez que durante o seu processo legislativo foram consideradas as mudanças nas práticas e nos padrões de negócios, proporcionando um arcabouço legal mais adequado às realidades contemporâneas.

Assim, ao estabelecer regras claras e procedimentos específicos para a execução extrajudicial da hipoteca, a lei proporciona maior previsibilidade e transparência ao processo referente ao rito de execução extrajudicial da hipoteca, em detrimento ao cenário de incertezas que envolviam o procedimento executório

extrajudicial do Decreto-Lei nº 70/66. Tal ato gera o aumento da segurança jurídica para todas as partes envolvidas, fortalecendo o ambiente jurídico e ajudando a reduzir futuros litígios e conflitos entre credores e devedores.

Um segundo ponto importante a ser considerado é que, ao disponibilizar uma alternativa extra para o credor recuperar o crédito, ele possui a liberdade de escolher o método que mais se encaixa à sua necessidade. Isso significa que, em vez de ficar restrito a apenas uma opção, como um processo judicial demorado, pode-se optar por um procedimento mais ágil e econômico, caso seja mais adequado para o caso em questão. Essa liberdade de escolha pode ser vantajosa tanto para os credores quanto para os devedores, já que permite uma abordagem mais personalizada para lidar com diferentes situações de inadimplência.

O terceiro impacto a ser analisado, e espera-se, é que um dos principais benefícios dessa lei seja a celeridade na recuperação do crédito pelo credor hipotecário. Busca-se que a execução extrajudicial permita uma forma mais rápida e eficiente de resolver casos de inadimplência sem a necessidade de recorrer ao sistema judicial que, muitas vezes, é moroso e burocrático, proporcionando ao credor uma maior agilidade na recuperação de seus créditos, reduzindo os custos e os riscos associados ao processo.

Nesse sentido, afirma o STF, em julgamento do Tema 982, que o

[...] procedimento em cartório para a retomada do imóvel do cliente que deixa de pagar o financiamento é mais simples, barato e rápido que uma ação judicial. A lei que prevê esse procedimento torna os negócios mais seguros, permitindo que os bancos pratiquem taxas de juros mais baixas e emprestem dinheiro para que mais pessoas comprem imóveis (STF, 2023).

Importante destacar ainda que, além da simplicidade, rapidez e menor onerosidade, o procedimento pode, de fato, incentivar os bancos a oferecerem taxas de juros mais baixas e a emprestarem dinheiro para mais pessoas adquirirem imóveis (STF, 2023). Isso pode ter um impacto positivo na acessibilidade ao crédito imobiliário e, conseqüentemente, na realização do sonho da casa própria para uma parcela maior da população.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A hipoteca permite que indivíduos e empresas obtenham empréstimos ou financiamentos, utilizando imóveis como garantia, facilitando o acesso ao crédito para aquisição de outros bens, investimentos em negócios ou outras necessidades. Esta forma de financiamento desempenha um papel crucial no estímulo ao investimento no setor imobiliário.

Para os credores, a hipoteca oferece uma segurança robusta contra o risco de inadimplência, uma vez que o imóvel serve como garantia de pagamento. Para os devedores, por sua vez, a hipoteca proporciona a oportunidade de obter financiamento em condições mais favoráveis, com taxas de juros mais baixas em comparação a outros tipos de empréstimos, devido à menor percepção de risco por parte das instituições financeiras.

Contudo, o desuso relativo da hipoteca nas últimas décadas pode ser atribuído principalmente à morosidade da execução judicial. Esse fator inviabiliza a rápida recuperação do crédito, desestimulando credores a utilizarem esse instrumento. A complexidade e lentidão dos procedimentos judiciais de execução muitas vezes resultam em longos períodos de espera, durante os quais o valor do crédito pode se deteriorar, causando perdas significativas para os credores, aumentando a desconfiança no sistema. Esse cenário criou uma urgência pela modernização do instituto da hipoteca, a fim de torná-lo mais eficiente e competitivo no mercado de crédito.

Assim, em resposta a essa demanda, a promulgação da Lei nº 14.711/2023 marcou um significativo progresso no âmbito da hipoteca, trazendo uma série de benefícios e consequências positivas.

A nova legislação promove a desjudicialização da execução da hipoteca, figurando em um avanço importante que visa agilizar o processo de recuperação de crédito. O artigo 9º da Lei de Garantias detalha o procedimento de execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca, introduzindo regras claras e procedimentos específicos para a realização do ato. Isso aumenta a previsibilidade no processo executivo e fortalece a segurança jurídica para todas as partes envolvidas. A clareza das novas regras é essencial para garantir que tanto credores quanto devedores entendam seus direitos e obrigações, contribuindo para uma maior confiança no sistema.

Para além, nota-se que a atividade notarial desempenha um papel fundamental na recuperação desses créditos, uma vez que os cartórios, como intermediários na formalização e execução dos contratos de hipoteca, asseguram que o procedimento seja conduzido de acordo com a lei, garantindo que os direitos dos devedores sejam devidamente protegidos. A neutralidade inerente ao papel do cartório, juntamente com sua capacidade de operar, de forma descentralizada e acessível, proporciona um ambiente mais confiável e transparente para a execução de hipotecas. Isso contrasta com o sistema anterior administrado pelo BNH e agentes fiduciários que, embora regulamentado, podia ter uma ligação mais estreita com o credor, potencialmente comprometendo a percepção de imparcialidade.

A modernização trazida pela Lei nº 14.711/2023 reflete uma evolução nas garantias aos mutuários e na eficiência dos processos. Em comparação ao Decreto-Lei nº 70/1966, a nova legislação demonstra uma tendência de consolidar e aprimorar os mecanismos de execução extrajudicial, alinhando-se aos procedimentos já estabelecidos pela Lei nº 9.514/97.

No entanto, como qualquer mudança significativa no arcabouço jurídico, a nova lei tem gerado debates e desafios jurídicos. Um exemplo disso é a Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 7601, que questiona a constitucionalidade dos dispositivos que regulam a execução extrajudicial aqui discutida, refletindo preocupações de diversas partes interessadas sobre possíveis violações aos princípios do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, levantando questões sobre se a transferência da execução judicial para os cartórios mantém o equilíbrio necessário entre credores e devedores, sem comprometer os direitos fundamentais assegurados pela Constituição.

Nesse sentido, é esperado que o STF siga a jurisprudência dominante e esclareça que não há nenhuma ofensa aos princípios constitucionais, com base em decisões anteriores, em que já se reconheceu a validade de execuções extrajudiciais de garantias imobiliárias, como a prevista pelo Decreto Lei nº 70/66 e a Lei nº 5.914/97, desde que respeitados os direitos dos devedores de serem devidamente notificados e de terem oportunidade para se defender.

A partir dessa perspectiva, a nova lei deve ser interpretada como uma evolução natural do sistema jurídico, que busca maior eficiência sem comprometer as garantias fundamentais. A provável confirmação da constitucionalidade da Lei nº 14.711/2023 pelo STF contribuirá para consolidar a segurança jurídica no processo

de execução extrajudicial de hipotecas, assegurando a proteção dos direitos de todas as partes envolvidas.

Essa reforma legislativa responde diretamente aos desafios históricos enfrentados pela hipoteca no país, buscando combater a morosidade dos processos judiciais e equilibrar celeridade com proteção jurídica adequada aos devedores.

Espera-se ainda que a nova legislação restabeleça a relevância e competitividade da hipoteca em relação à alienação fiduciária no mercado brasileiro, já que a agilidade e a previsibilidade no ressarcimento do crédito diminuem os riscos associados aos empréstimos, o que pode resultar em condições de crédito mais favoráveis para os mutuários.

Dessa forma, a Lei nº 14.711/2023 posiciona a hipoteca como uma opção viável e atrativa para garantia de obrigações financeiras, contribuindo para um mercado de crédito imobiliário mais dinâmico e seguro.

Em conclusão, a Lei nº 14.711/2023 representa um marco na modernização do processo de execução de hipotecas no Brasil, oferecendo uma solução equilibrada para os problemas históricos de morosidade e insegurança jurídica, promovendo um ambiente mais justo e eficiente tanto para credores quanto para devedores.

## REFERÊNCIAS

BARROS, Mateus Mota Borges; FURLAN, Fernando Palma Pimenta. A hipoteca como instrumento de proteção nas relações obrigacionais. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, [S. l.], v. 9, n. 10, p. 81-94, 2023. Disponível em: <https://periodicorease.pro.br/rease/article/view/11593>. Acesso em: 15 abr. 2024.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. 2. ed. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496210>. Acesso em: 14 abr. 2024.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 20 nov. 1997. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Acesso em: 14 maio 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 18 abr. 2024.

BRASIL. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. Marco Legal das Garantias. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 2023. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm). Acesso em: 20 maio 2024.

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. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 21 nov. 1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del0070-66.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0070-66.htm). Acesso em: 16 maio 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.408.861/RJ**. Recurso especial. Direito civil. Extinção da hipoteca. Prescrição da obrigação principal. Interpretação do art. 1.499, I, do CC/2002. Procedência do pedido de cancelamento. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 20 de outubro de 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/864140767/inteiro-teor-864140777>. Acesso em: 02 maio 2024.

BRASIL. Superior Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 627106**. Tema 249 – Execução Extrajudicial de Dívidas Hipotecárias Contraídas no Regime do Sistema Financeiro de Habitação. Relator: Min. Dias Toffoli, 08 de abril de 2021. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciarepercussao/verAndamentoprocesso.asp?incidente=3919340&numeroProcesso=627106&classeProcesso=RE&numeroTema=249>. Acesso em: 02 jun. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 860631**. Tema 982 – Discussão Relativa à Constitucionalidade do Procedimento de Execução Extrajudicial nos Contratos de Mútuo com Alienação Fiduciária de Imóvel, pelo Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, Conforme Previsto na Lei nº 9.514/1997. Relator: Min. Luiz Fux, 25 de outubro 2023. Brasília. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4694303&numeroProcesso=860631&classeProcesso=RE&numeroTema=982>. Acesso em: 02 jun. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade 7601**. Relator: Min. Dias Toffoli, 21 de março de 2024. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6846515>. Acesso em: 03 jun. 2024.

BRESOLIN, Umberto Bara. **Execução extrajudicial para satisfação de crédito pecuniário com garantia imobiliária**. 2012. 243 f. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2012. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/T.2.2012.tde-27082013-141206>. Acesso em: 09 maio 2024.

CETRARO, Jose Antonio. A execução extrajudicial no SFH: do Decreto-Lei 70/66 à Lei 9.514/97. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 84, n. 41, p. 427-439, jan./jun. 2018. Disponível em: <https://irib.org.br/publicacoes/rdi84/pdf.pdf#page=427>. Acesso em: 10 maio 2024.

CNJ. Conselho Nacional de Justiça. **Justiça em números 2024**. Brasília: CNJ, 2024. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2024/05/justica-em-numeros-2024.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2024.

DAVI, Augusto Fernandes; DUARTE, Márcia Michele Garcia. Desjudicialização: hipóteses possíveis e a busca por fundamentos para sua ampliação. **Revista Interdisciplinar do Direito – Faculdade de Direito de Valença**, [S. l.], v. 21, n. 2, p. E20232204, 2023. Disponível em: <https://revistas.faa.edu.br/FDV/article/view/1443>. Acesso em: 02 jun. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v.4. [S. l.]: Saraiva, 2024. E-book. ISBN 9788553622429. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553622429/>. Acesso em: 05 abr. 2024.

DONIZETTI, Elpídio. **Curso de Direito Processual Civil: volume único**. [S. l.]: Grupo GEN, 2024. E-book. ISBN 9786559776153. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559776153/>. Acesso em: 05 abr. 2024.

FREIRES, Pedro Henrique Maciel; DOMINGOS, Jânio Taveira. A Extrajudicialização como forma de redução da morosidade do poder judiciário: análise de dados de procedimentos judiciais e extrajudiciais dos anos de 2018 a 2022 na comarca de Assaré – Ceará. **Revista Acadêmica Escola Superior do Ministério Público do Ceará**, [S. l.], v. 15, n. 01, 2023. Disponível em: <https://raespmpce.emnuvens.com.br/revista/article/view/289>. Acesso em: 25 maio 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v.5. [S. l.]: Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628373. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 05 abr. 2024.

HILL, Flávia Pereira. DESJUDICIALIZAÇÃO E ACESSO À JUSTIÇA ALÉM DOS TRIBUNAIS: PELA CONCEPÇÃO DE UM DEVIDO PROCESSO LEGAL EXTRAJUDICIAL. **Revista Eletrônica de Direito Processual**, [S. l.], v. 22, n. 1, 2020. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/redp/article/view/56701>. Acesso em: 30 maio 2024.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de; TARTUCE, Flávio. **Lei das garantias: alienação fiduciária em garantia, execução extrajudicial, cartórios, desjudicialização e outros temas**. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. 2. ed. Brasília: Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496209>. Acesso em: 07 abr. 2024.

PINTO, Josiane Mendes Gomes Dias. Garantia real de imóveis no Brasil. **Revista de Direito da ADVOCEF**, [S. l.], v. 11, n. 21, p. 213-238, 2015. Disponível em: <https://revista.advocef.org.br/index.php/ra/article/view/247>. Acesso em: 28 maio 2024.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. **Nota Técnica nº 01/2024**. Aplicação temporal das alterações legislativas promovidas pela Lei Federal nº 14.711/23 (Novo Marco das Garantias) na execução da alienação fiduciária de bens imóveis e da hipoteca. Disponível em: <https://www.registroidemoveis.org.br/lei-14711-2023>. Acesso em: 02 jun. 2024.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. [S. l.]: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530990886. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em: 10 abr. 2024.

ROCHA, Maria Vital da; CACAU, Marfisa Oliveira. As influências do direito romano na regulamentação da hipoteca no Brasil. **Revista Jurídica da FA7**, Fortaleza, v. 15, n. 1, p. 89-101, 2018. Disponível em: [https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revista\\_juridica/article/view/542](https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revista_juridica/article/view/542). Acesso em: 19 abr. 2024.

SANTOS, Nayara de Fátima; VIEIRA, Patrícia Elias. A (in)constitucionalidade do Decreto-Lei no 70/66 frente ao princípio do devido processo legal. **Revista Eletrônica de Iniciação Científica**, Itajaí, Centro de Ciências Sociais e Jurídicas da UNIVALI, v. 3, n.2, p. 1052-1069, 2º trim. 2012. Disponível em: [https://www.univali.br/graduacao/direito-itajai/publicacoes/revista-de-iniciacao-cientifica-ricc/edicoes/Lists/Artigos/Attachments/476/arquivo\\_62.pdf](https://www.univali.br/graduacao/direito-itajai/publicacoes/revista-de-iniciacao-cientifica-ricc/edicoes/Lists/Artigos/Attachments/476/arquivo_62.pdf). Acesso em: 29 jun. 2024.

SANTOS, Gabrielly Andrade dos; MELO, Arquimedes Fernandes Monteiro de. A realidade da Justiça em números: um estudo sobre as principais causas da morosidade da Justiça. **Direitos Fundamentais & Justiça**, Belo Horizonte, v. 11, n. 36, p. 95-114, jan./jun. 2017. Disponível em: <https://dfj.emnuvens.com.br/dfj/article/view/113>. Acesso em: 02 jun. 2024.

SANTOS, José Luis Ferreira dos. Desjudicialização: Novas Perspectivas Extrajudiciais. **Revista de Direito Notarial**, São Paulo, v. 5, n. 1, p. 151-172, ago. 2023. Disponível em: <http://rdn.cnbsp.org.br/index.php/direitonotarial/article/view/81>. Acesso em: 29 maio 2024.

SILVA, Eduarda Marques da. A hipoteca e a alienação fiduciária como instrumento de satisfação de créditos bancários. **Revista de Direito Faculdade Dom Alberto**, [S.l.], v. 5, p. 62-82, 2016. Disponível em: <https://revista.domalberto.edu.br/revista dedireitodomalberto/article/download/629/612>. Acesso em: 16 maio 2024.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. v.5. [S. l.]: Grupo GEN, 2024. E-book. ISBN 9786559649365. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649365/>. Acesso em: 11 abr. 2024.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. v.4. [S. l.]: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 09 abr. 2024.