

Nota técnica nº 04/2024

Registro de Imóveis do Brasil

Assunto: Extensão da alienação fiduciária e da hipoteca de bens imóveis à luz das novidades promovidas pela Lei Federal nº 14.711/23 (Novo Marco das Garantias).

Elaboração: Bernardo Chezzi (assessor Jurídico do RIB), Christian Lunardi Favero (SC), Eduardo Arruda Schroeder (SC), Gabriel Souza (assessor Jurídico do RIB), Hermano Soar (SC), José Paulo Baltazar Junior (MS) e Sérgio Cupolino (SC).

Nota aprovada pelo Conselho de Administração do Registro de Imóveis do Brasil.

1. Contextualização

A Lei Federal nº 14.711/23 (Novo Marco das Garantias) nasceu com a proposta de aperfeiçoar, diversificar e simplificar os procedimentos de constituição e execução das garantias reais, de modo a fomentar a expansão e o acesso ao crédito no país.

Nesse cenário de evolução, foram acrescentados os artigos 9º-A a 9º-D, da Lei Federal nº 13.476/2017¹, o artigo 1.487-A, do Código Civil, bem como o item 37, II, do art. 167, da Lei Federal nº 6.015/1973, possibilitando a extensão (ou “recarregamento”) dos créditos garantidos pela alienação fiduciária e da hipoteca de bens imóveis.

Tais disposições, no âmbito da alienação fiduciária, não foram uma novidade para o ordenamento jurídico brasileiro, já que a Medida Provisória (MP) nº 992/2020² trouxe o instituto nominado como “compartilhamento da alienação fiduciária”.

Durante a sua vigência, a MP alterou a mencionada Lei Federal nº 13.476/2017, com o objetivo de permitir ao fiduciante, com a anuência do credor fiduciário, a utilização do bem imóvel alienado fiduciariamente como garantia de novas e autônomas operações de crédito de qualquer natureza, desde que contratadas com o mesmo credor da operação de crédito original³.

Esse compartilhamento visava dinamizar o acesso ao crédito imobiliário, favorecendo a rotatividade do imóvel dado em garantia de uma alienação fiduciária. O Novo Marco de Garantias possui a mesma finalidade.

O objetivo da extensão da alienação fiduciária e da hipoteca é garantir que o interessado possa obter mais de um empréstimo, dando o mesmo imóvel em garantia, desde que respeitados todos os requisitos legais.

¹ Que dispõe sobre a constituição de gravames e ônus sobre ativos financeiros e valores mobiliários objeto de registro ou de depósito centralizado.

² Tratava sobre o financiamento a microempresa, empresa de pequeno porte, crédito presumido e compartilhamento de alienação fiduciária.

³ Trecho retirado do artigo “Extensão da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis” de Gabriel Cardoso de Souza. CHEZZI Bernardo, EL DEBS Martha. O Novo Marco das Garantias: Aspectos Práticos e Teóricos da Lei nº 14.711/2023. Editora JusPODIVM.

Com as alterações propostas pelo Novo Marco de Garantias, surge a necessidade de o Registro de Imóveis do Brasil (RIB), enquanto associação responsável por fomentar, aprimorar e modernizar os serviços prestados pelos oficiais de Registro de Imóveis, emitir nota padronizadora sobre essa inovação legal.

Rememora-se que o RIB já publicou as seguintes notas técnicas sobre o Novo Marco de Garantias:

- Nota Técnica nº 01/2024 – Intertemporalidade da Lei Federal nº 14.711/23;
- Nota Técnica nº 02/2024 – Intimações na Lei Federal nº 14.711/23;
- Nota Técnica nº 03/2024 – Execução extrajudicial dos créditos garantidos pela hipoteca.

A presente nota técnica tem como objetivo esclarecer e uniformizar o procedimento de extensão da alienação fiduciária e da hipoteca em âmbito nacional, contribuindo para o melhor ambiente de negócios.

2. Disposições gerais da extensão da alienação fiduciária de acordo com o Novo Marco das Garantias

Conforme transcrito abaixo, o artigo 9º-A, da Lei Federal nº 13.476/2017 (introduzido pela Lei nº 14.711/2023), prevê a extensão da alienação fiduciária de bem imóvel, sendo possível, portanto, que a propriedade fiduciária já constituída seja utilizada como garantia de operações novas e autônomas:

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

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

Para que a extensão da alienação fiduciária gere seus efeitos jurídicos, é imprescindível observar as disposições legais abaixo elencadas:

- a) **Unicidade de credor:** somente será permitida a extensão do crédito se a contratação for feita diretamente com a instituição financeira credora, titular da propriedade resolúvel, devendo a operação ser objeto de garantia real distinta em caso de diversidade de credores⁴;
- b) **Pessoa contratante:** a extensão do crédito somente poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito⁵, não se limitando aos contratos disciplinados na Lei Federal nº 13.476/17;
- c) **Instrumentalização do documento e da assinatura:** a extensão da alienação fiduciária poderá ser formalizada por instrumento público ou particular, admitida a

⁴ Conforme inciso I, do art. 9º-A, da Lei nº 13.476/2017.

⁵ Conforme § 1º, do art. 9º-A, da Lei nº 13.476/2017.

apresentação em formato de extrato eletrônico, ficando dispensado o reconhecimento de firma no título⁶;

- d) **Prazo e valor garantido:** a extensão do crédito não poderá exceder ao prazo final de pagamento e ao valor garantido constantes do título da garantia original⁷.

Observação: a intenção do legislador ao permitir a extensão da alienação fiduciária foi criar um processo simplificado para a reconstituição da garantia previamente registrada. Nesse sentido, a extensão só poderá ser efetuada até o limite máximo do crédito original.

A título de exemplo, suponhamos que a instituição bancária X tenha concedido um crédito de R\$ 500.000,00 ao fiduciante Y, para pagamento em parcelas. Caso metade desse valor já tenha sido quitado, ou seja, R\$ 250.000,00, o recarregamento terá como teto o valor de R\$ 250.000,00, de modo a não exceder o valor da operação original.

- e) **Liquidação antecipada:** a liquidação antecipada de quaisquer das operações de crédito não obriga o devedor a liquidar antecipadamente as demais operações vinculadas à mesma garantia⁸;
- f) **Vencimento antecipado da dívida:** o credor fiduciário poderá considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito vinculadas à mesma garantia, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida, desde que no contrato esteja previsto a cláusula *cross default*⁹.

3. Requisitos do título

O título de extensão do crédito deverá preencher os requisitos previstos no art. 9º-B, da Lei Federal nº 13.476/2017, contendo:

- a) valor principal da nova operação de crédito;
- b) a taxa de juros e os encargos incidentes;
- c) o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário;
- d) cláusula com a previsão de que o inadimplemento e a ausência de purgação da mora;
- e) demais requisitos previstos no art. 24, da Lei nº 9.514/1997.

O art. 24 da Lei Federal nº 9.514/1997 traz os requisitos do contrato que serve de título ao negócio fiduciário. No caso, serão aplicados os seguintes:

- a) a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência;
- b) a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
- c) a cláusula que disponha sobre os procedimentos de consolidação de propriedade.

⁶ Conforme §§ 2º e 3º, do art. 9º-B, da Lei nº 13.476/2017.

⁷ Conforme § 4º, do art. 9º-B, da Lei nº 13.476/2017.

⁸ Conforme art. 9º-C, da Lei nº 13.476/2017.

⁹ Conforme inciso IV, do art. 9º-B, da Lei nº 13.476/2017.

O instrumento da extensão da alienação não precisa trazer novamente a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, em razão de ser um contrato derivado da alienação fiduciária original.

4. Disposições gerais da hipoteca de acordo com o Novo Marco das Garantias

A inovação também se estendeu à hipoteca, conforme regulamentado pelo art. 1.487-A do CC, do seguinte teor:

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

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

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

*I - obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca;
II - obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca.*

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

Da mesma forma que a extensão da alienação fiduciária, a extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido¹⁰ na operação original. No entanto, o regime da hipoteca distingue-se daquele da alienação fiduciária em dois pontos:

- a) a extensão da hipoteca poderá ser operacionalizada por qualquer pessoa, não se limitando ao entidades vinculadas ao Sistema Financeiro Nacional e Empresas Simples de Crédito;
- b) não há previsão de unicidade do credor, de modo que a nova garantia recarregada poderá figurar com credores diferentes da garantia original.

Com isso, temos no próprio Código Civil a regra de preferência creditória, qual seja:

- a) o credor hipotecário da garantia inicial terá preferência no recebimento do crédito em relação ao credor hipotecário da obrigação estendida;
- b) o credor da obrigação estendida mais antiga terá preferência no recebimento do crédito em relação aos demais credores das obrigações estendidas.

Em caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca não poderá executar o imóvel antes do vencimento da primeira¹¹.

¹⁰ A observação alinhavada no caso da extensão da alienação fiduciária também se aplica à extensão da hipoteca.

¹¹ Conforme caput do art. 1.477, do Código Civil.

5. Averbação no Registro de Imóveis

O ato registral que dará publicidade à extensão da alienação fiduciária e da hipoteca é a averbação, por meio do título correspondente, ordenada pela prioridade das obrigações garantidas, nos termos do caput do art. 9º-B, § 2º, do art. 1.487-A, do Código Civil, bem como do item 37, do inciso II, do art. 167, da Lei de Registros Públicos.

Por ser uma averbação que tem potencial de atingir direitos de terceiros e que, inclusive, entra no rol do concurso de credores, previsto no artigo 10 da Lei Federal nº 14.711/23, o ato deve observar todos os critérios de cautela de um registro de alienação fiduciária comum, sendo imprescindível que o título a ser qualificado mencione todos os requisitos trazidos nos itens anteriores.

Nota-se, também, que se trata de uma averbação com fins econômicos.

6. Modelo de averbação da extensão da alienação fiduciária

AV-xx/n. matrícula em xx/xx/2024. **EXTENSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Nos termos do instrumento particular datado de XXXX, assinado pelo credor XXX e por XXXX, procede-se a esta averbação para fazer constar a extensão da alienação fiduciária registrada no R-XXX desta matrícula, constando no instrumento arquivado que o valor principal da nova operação de crédito é de R\$XXX, a taxa de juros e os encargos incidentes são XXXXX, o prazo e as condições de reposição do crédito são XXXX, bem como consignou na cláusula XXX que o inadimplemento e a ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em relação a quaisquer das operações de crédito, faculta ao credor fiduciário considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais, tudo como prevê o art. 9º-A e art. 9º-B, ambos da Lei nº 13.476/2017.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número XXXX, em xx/xx/2024. Cidade/UF, xx /xxx/2024. Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____.- EMOLUMENTOS - Selo de Fiscalização.

7. Modelo de averbação da extensão da hipoteca

AV-xx/n. matrícula em xx/xx/2024. **EXTENSÃO DA HIPOTECA** – Nos termos do contrato de rratificação datado de XXXX, assinado pelo credor XXX e por XXXX, procede-se a esta averbação para fazer constar a extensão da hipoteca registrada no R-XXX desta matrícula, como autoriza o art. 1.487-A, §2º do Código Civil, passando a hipoteca a garantir, adicionalmente, as obrigações constantes no documento arquivado.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número XXXX, em xx/xx/2024. Cidade/UF, xx /xxx/2024. Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____.- EMOLUMENTOS - Selo de Fiscalização.

8. Conclusão

Verifica-se que um dos objetivos da Lei nº 14.711/2023 foi garantir a possibilidade de um mesmo imóvel ser dado em garantia em mais de uma operação, seja com relação à alienação fiduciária ou referente à hipoteca.

Para tanto, foi resgatada a figura do compartilhamento (agora extensão) da alienação fiduciária de bens imóveis, que permite que a instituição financeira devolva ao devedor o valor já quitado, para que o mesmo imóvel possa ser objeto de garantia de novo crédito, até o limite da dívida original¹².

Assim, recomenda-se que os registradores imobiliários, quando da recepção de títulos relativos à extensão da alienação fiduciária ou da hipoteca, observem e apliquem todo o regramento destacado nesta nota técnica.

Ari Pires Neto

Presidente do RIB

Ricardo Martins

Presidente do Conselho de Administração do RIB

¹² Trecho retirado do artigo “Extensão da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis” de Gabriel Cardoso de Souza. CHEZZI Bernardo, EL DEBS Martha. O Novo Marco das Garantias: Aspectos Práticos e Teóricos da Lei 14.711/2023. Editora JusPODIVM.