

Capítulo I: Introdução à Lei nº 14.711/2023

Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro¹

Comentários ao artigo 1º da Lei nº 14.711/2023

CAPÍTULO I

DO OBJETO

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias e às medidas extrajudiciais para recuperação de crédito.

A Lei nº 14.711/2023, denominada de “Marco Legal das Garantias”, objetivou aprimorar as regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias reais, assim como dinamizar e fomentar as medidas extrajudiciais para recuperação de crédito imobiliário.

Oriunda do famigerado “*Projeto de Lei nº 4.188/2021*”, o texto aprovado pelo Congresso Nacional tem inúmeras virtudes e um escopo-base muito bem definido: aprimorar a sistemática do crédito imobiliário com vistas a permitir que o direito legislado autorize o máximo aproveitamento do potencial econômico dos bens

¹ Registrador imobiliário. Atualmente, exerce a delegação do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Pedreira/SP. Professor convidado em diversos cursos de graduação e pós-graduação em Direito Registral e em Direito e Negócios Imobiliários. Pesquisador da Escola Nacional de Notários e Registradores (Ennor) com participação nos departamentos de Registro de Imóveis e de Direito e Economia. Membro do Conselho Deliberativo (2023/2025) e da Comissão de Enunciados da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp). Correspondente do Banco Mundial (*The World Bank*) sobre o registro de propriedades no Brasil.

imóveis. Em poucas palavras, seu objetivo fulcral foi estimular a concessão de créditos.

Muitas são as inovações e alterações substanciais tanto no direito material, quando no direito registral e processual que merecem atenção destacada, ponto a ponto.

À guisa de apanhado geral, sob a ótica das garantias reais imobiliárias, as modificações legislativas giraram, basicamente, sobre dois eixos fundamentais: a hipoteca e a alienação fiduciária em garantia. A hipoteca que vinha sendo subutilizada nos últimos anos mereceu reforma substancial, sobretudo na viabilidade de sua excussão pela via extrajudicial, tal como a consagrado pela Lei 9.514/1997 para a garantia fiduciária. Já a alienação fiduciária de bens imóveis foi objeto de atenção especial para ajustes fundamentais buscando o seu aprimoramento e sua consagração como sendo uma “supergarantia”, destacando-se, sobretudo, a possibilidade de constituição de mais de uma garantia fiduciária sobre o mesmo imóvel.

No arranjo da alienação fiduciária em garantia o tempo foi capaz de diagnosticar um gargalo econômico relevante. Após a constituição da garantia fiduciária através de seu competente registro na serventia predial, o imóvel que fica afetado ao adimplemento obrigacional fica fora do comércio. Mais do que isso. Todo seu potencial econômico fica alijado do mercado e na ponta da cadeia enfraquece a economia.

Nesse cenário ocorre a disseminação de situações patrimoniais metaforicamente chamadas de “capital morto” (ou *dead capital*). Por “capital morto”, pode-se entender os bens com expressões econômicas que não podem ser adequadamente aproveitados pelo mercado por obstáculos jurídicos.²

A título de ilustração imagine um imóvel avaliado em um milhão de reais e que esteja alienado fiduciariamente para garantia de uma dívida de 200 mil reais. Antes da Lei 14.711/2023, de modo geral, havia um potencial econômico de 800 mil reais alijado do mercado. O objetivo fundamental do legislador foi, então, trazer ao comércio essa expressão econômica, permitindo-se novos empréstimos e novas contratações.

Nesse ponto, em especial, o impacto econômico e social será imenso. Segundo os índices oficiais auferidos pelo Banco Central do Brasil (BACEN), o crédito imobiliário representa hoje menos de 10% do PIB nacional; em algumas potências econômicas como os EUA, por exemplo, esse número chega a quase 50%. Os números descortinam, assim, que há muito o que evoluir no Brasil. Com a Lei 14.711/2023

² Nessa linha de pensamento, o economista peruano *Hernando de Soto*, por exemplo, chamava de capital mortos os vários Imóveis não registrados. É que, sem o registro, a exploração econômica plena dos imóveis fica limitada. Cf. DE SOTO, Hernando. *O mistério do capital: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo*. Rio de Janeiro: Record, 2001.

haverá aumento significativo das pretensões perante os Offícios de Registro de Imóveis, tanto nas contratações constitutivas de direitos reais sobre imóveis, quanto nas execuções extrajudiciais da garantia – que, aliás, em razão de sua consabida eficiência e boa técnica empregada pelos registradores prediais, teve recentemente sua constitucionalidade reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal.³

Em juízo de prognóstico, pode-se dizer que os avanços serão notórios e o tempo dirá o quão impactante foi o Marco Legal das Garantias para a economia nacional. Bem-vistas as coisas, o Estado se deu conta que a capilaridade das serventias de Registro de Imóveis e a excelência do serviço prestado às comunidades representam grande ferramenta para consecução de direitos fundamentais e fomento da atividade econômica no País.

³ Cf. STF – RE 860.631, Rel. Min. Luiz Fux, j.26/10/2023: “Tribunal, por maioria, apreciando o tema 982 da repercussão geral, conheceu do recurso extraordinário e negou-lhe provimento, mantendo a decisão do Tribunal a quo, nos termos do voto do Relator, vencidos os Ministros Edson Fachin e Cármen Lúcia. Por unanimidade, fixou a seguinte tese: “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”.

palavras, grande ampliação do objeto da garantia. Descortina-se, assim, a possibilidade de contratação fiduciária, por exemplo, para obrigações de fazer, desde que haja estimação pecuniária.

Na mesma direção autoriza-se a estipulação de valor máximo da dívida garantida, o que já ocorria na garantia fiduciária guarda-chuva, já autorizada pela Lei 13.476/2017.

O inciso V agora contempla os limites da cláusula que assegura ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária. Essa liberdade de uso do imóvel restringe-se ao cenário de inadimplemento da dívida. À evidência, tal como esclarecido pelo legislador, não se aplica à hipótese de inadimplência;

Por último, o inciso VII apenas deve sua redação atualizada, deixando claro que o contrato deve prever os procedimentos decorrentes da excussão da garantia por ocasião do inadimplemento obrigacional, conforme o respectivo modelo legal, seja financiamento habitacional e seus consectários, seja contratação paritária entre agentes privados.

Alteração do artigo 25 da Lei nº 9.514/1997

Art. 2º A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 25.

§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o termo de quitação ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante.

§ 1º-A O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto no § 1º deste artigo acarretará multa ao fiduciário equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.

.....” (NR)

Redação anterior	Redação dada pela Lei nº 14.711/2023
Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.	Não alterado

Redação anterior	Redação dada pela Lei nº 14.711/2023
§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.	§ 1º No prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o termo de quitação ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante.
-	§ 1º-A O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto no § 1º deste artigo acarretará multa ao fiduciário equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.
§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.	Não alterado.

Conforme se observa da tabela comparativa não há alteração substancial do texto legislativo, apenas aprimoramento redacional, contemplando-se a hipótese de a quitação ser direcionada ao terceiro garantidor, se for o caso.

Em breve apanhado, lembre-se que a propriedade do credor na alienação fiduciária em garantia é resolúvel, ou seja, ela se encerra com o implemento da condição pactuada no contrato: o adimplemento integral das obrigações pelo devedor fiduciante.

Uma vez verificado o completo adimplemento obrigacional, a propriedade retornará em sua plenitude ao devedor fiduciante. Equivale dizer, com o pagamento da dívida e seus encargos resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel, nos termos do art. 25 da Lei 9.514/1997.

Deve-se deixar assentado que se aplicam ao pagamento na alienação fiduciária em garantia os princípios e normas gerais relativos aos pagamentos, consoante previsão dos arts. 304 e seguintes do Código Civil.

Assim, o credor, satisfeito o seu crédito, deixa de ser titular da propriedade fiduciária e o devedor fiduciante ou quem tenha assumido sua posição volta a ser titular do domínio pleno sobre o imóvel alienado fiduciariamente, assim como ter sua

a quitação outorgada pelo credor acompanhado da própria cártula, ou de declaração de que extraviou-se sem que tenha ocorrido cessão do crédito.

Alteração do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997

Art. 2º A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

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

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

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

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

§ 2º-A Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato de que trata o § 2º deste artigo, este será de 15 (quinze) dias.

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

.....

§ 4º Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado

da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de 3 (três) dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

§ 4º-A É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio.

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

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

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

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

.....” (NR)

Redação anterior	Redação dada pela Lei nº 14.711/2023
Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.	“Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.
§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.	§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

Redação anterior	Redação dada pela Lei nº 14.711/2023
-	§ 1º-A Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.
§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.	§ 2º O contrato poderá estabelecer o prazo de carência, após o qual será expedida a intimação.
-	§ 2º-A Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato de que trata o § 2º deste artigo, este será de 15 (quinze) dias.
§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.	§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).
§ 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu	§ 4º Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato

Capítulo III: Modificações na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil

Comentários ao artigo 3º da Lei nº 14.711/2023

Inclusão do artigo 853-A no CC/2002

Caleb Matheus Ribeiro de Miranda¹

Art. 3º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com as seguintes alterações:

CAPÍTULO XXI DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS

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

Conceito de Patrimônio

Os sujeitos de direitos podem vincular-se, em relações jurídicas com escopo patrimonial, com outros sujeitos, nos denominados direitos pessoais. O vínculo

¹ Oficial do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas em São Vicente/SP. Mestre em Direito da Saúde pela Universidade Santa Cecília – UNISANTA. Pós-graduado em Direito Civil e em Direito Notarial e Registral pela Universidade Anhanguera – UNIDERP

implica a existência de prestações devidas, quer pelo sujeito em favor de terceiros, quer de terceiros em favor do sujeito.

Além dos vínculos pessoais, os sujeitos de direito podem ter vínculos, denominados de natureza real, que costumeiramente se diz relacionarem-se diretamente com os bens. Parece-nos, contudo, que o único vínculo relacionado diretamente a um bem seria o direito de propriedade. Outros direitos reais podem existir em que o vínculo não se dá diretamente com o bem, como, por exemplo, na anticrese que recai sobre um usufruto, ou no direito real de aquisição decorrente de promessa de cessão de compromisso de compra e venda, em que o direito real de aquisição decorrente da promessa de cessão recai sobre o direito real de aquisição decorrente de um compromisso de compra e venda.

De um modo ou de outro, fato é que os sujeitos de direitos participam de relações jurídicas que lhes atribuem direitos e deveres em relações a terceiros ou sobre certos bens. A esse conjunto de relações jurídicas – ou de bens, para simplificar, ainda que com risco de cometer certo equívoco quanto à natureza dos componentes – denomina-se patrimônio. Patrimônio, desse modo, é o conjunto de bens e direitos de titularidade de certo sujeito. E é com seu patrimônio que o sujeito deve responder por suas obrigações, quando não as cumpre voluntariamente².

Patrimônio e titularidade

Do conceito apresentado, percebe-se a existência de uma forte correlação entre titularidade e patrimônio. O patrimônio é o conjunto de bens do qual certa pessoa é titular. E, sendo estes os bens dos quais é titular, a responsabilidade pelas suas próprias obrigações pode recair sobre seu patrimônio.

Contudo, dois aspectos podem ser decantados da noção de titularidade. A titularidade implica exercício de certos poderes pelo titular, ao mesmo tempo em que implica na possibilidade de que as obrigações do titular recaiam sobre o objeto da titularidade. Pode-se distinguir, portanto, uma titularidade-poder – a capacidade de agir como se fosse titular – de uma titularidade-responsabilidade.

Aumentando ainda o grau de complexidade da noção de titularidade, podemos ainda, com base na figura do *trust*, distinguir a titularidade-poder em titularidade-disposição – usualmente tratada como *legal title* – e titularidade-fruição – *equitable title*. Atribui-se ao *trustee* a titularidade legal, com os poderes inerentes à propriedade, ao passo que o beneficiário tem o direito de perceber os frutos da administração dos bens.

² BRASIL, Código Civil de 2002, Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor.

Para fins de permitir melhor compreensão das previsões normativas, entendemos que será adequado distinguir entre:

- i. Titularidade-disposição: atribuição de todos os poderes inerentes ao exercício da propriedade a certo indivíduo, para atendimento de um determinado propósito;
- ii. Titularidade-fruição: direito à percepção dos frutos de uma administração;
- iii. Titularidade-responsabilidade: vinculação de bens e direitos à satisfação de dívidas de um sujeito;
- iv. Finalidade-real: objetivo do exercício dos poderes atribuídos quando da existência da titularidade-administração; e
- v. Titularidade-plena: atribuição simultânea da titularidade-disposição, titularidade-fruição e titularidade-responsabilidade a um sujeito;

Dos tipos de patrimônio

Patrimônios subjetivo e objetivo

A teoria clássica ou subjetiva do patrimônio, formulada por Charles Aubry e Charles Rau, declara a existência de um vínculo estreito entre personalidade e patrimônio. É a teoria com adoção principal no direito brasileiro, que permite a criação de patrimônios separados somente por exceção.

A principal concepção de patrimônio no direito brasileiro é o patrimônio como conjunto de bens de titularidade de uma pessoa. Analisada a questão da responsabilidade pelas dívidas, pode-se dizer que a principal função da noção de patrimônio é justamente identificar a titularidade-responsabilidade, ou seja, sobre quais bens pode recair a execução de uma obrigação relativa a certa pessoa.

Pode-se dizer que a primeira quebra da noção de patrimônio como o conjunto de bens de determinada pessoa é, apesar de contraintuitivo, a existência de pessoas jurídicas de direito privado que, atribuída personalidade, possuem patrimônio próprio. É certo que a noção de personificação está em perfeito acordo com a teoria clássica do patrimônio, mas o efeito jurídico primordial a ser obtido com a personificação e a atribuição de cotas representativas do capital social é a eliminação do risco da atividade. Em outras palavras, permitir a titularidade-fruição, na medida dos lucros e benefícios auferidos, ao mesmo tempo em que se restringe a titularidade-responsabilidade, ao valor do capital social.

A restrição do risco pela personificação, contudo, não é suficiente meio de gerenciamento das atividades. A constituição de uma pessoa jurídica implica uma série de consequências jurídicas que nem sempre são desejáveis. A criação de patrimônios vinculados a uma finalidade melhor atende à questão existente. A teoria objetiva do patrimônio permite a criação de patrimônios separados, desde que o conjunto de bens esteja jungido a uma específica finalidade.

Patrimônio especial e patrimônio separado

Entende-se por patrimônio especial aquele que, vinculado a uma finalidade específica – e a finalidade será a tônica de todos os patrimônios vistos de forma objetiva –, não possui quebra entre as titularidades-fruição e titularidade-responsabilidade, ainda que a titularidade-disposição seja exercida por somente parte de seus fruidores.

Há exemplos no Código Civil brasileiro nos artigos 988 e 994, que tratam, respectivamente, da sociedade em comum e da sociedade em conta de participação:

Art. 988. Os bens e dívidas sociais constituem patrimônio especial, do qual os sócios são titulares em comum.

Art. 994. A contribuição do sócio participante constitui, com a do sócio ostensivo, patrimônio especial, objeto da conta de participação relativa aos negócios sociais.

O caráter peculiar do patrimônio especial está na aferição conjunta dos proveitos do patrimônio – titularidade-fruição –, ainda que os bens sejam utilizados na atividade por somente um dos sócios – titularidade-aparente, perante terceiros, ou por anuência dos demais sócios na disposição, em espécie de titularidade-disposição. Esse patrimônio especial, contudo, não impede a execução de bens que sejam seus componentes pelas dívidas de qualquer sócio.

O patrimônio separado, por sua vez, implica na desvinculação da titularidade-disposição da titularidade-responsabilidade. Atribuem-se a certo sujeito os poderes decorrentes da titularidade, mas aquele que os exerce não possui titularidade-responsabilidade, é dizer, os bens não podem ser executados por dívidas suas. O patrimônio pode ser absolutamente separado ou relativamente separado, conforme não possua sequer sujeito que seja seu titular – havendo, no máximo, titularidade-disposição – ou exista dentro do patrimônio da pessoa, mas dotado de autonomia e destinado a um fim especial.

São casos de patrimônio separado, no Direito brasileiro:

- 1) Alienação fiduciária em garantia;
- 2) Patrimônio de afetação na incorporação imobiliária;
- 3) Propriedade fiduciária dos Fundos de Investimento Imobiliários; e

- 4) Bem de família voluntário; e
- 5) Administração fiduciária de garantias, figura introduzida pela Lei nº 14.711/2023.

Análise do artigo 853-A do Código civil

A administração fiduciária de garantias é um contrato por meio do qual a constituição, registro, gestão e execução serão realizadas por um agente de garantia, que atua em nome próprio e em benefício dos credores. O agente fiduciário de garantias não é o credor da dívida, mas atua por designação e em nome dos credores.

O artigo se aproxima da redação do Código Civil francês³, mas não a reproduz em sua totalidade. O Código Francês diz que o agente é o titular das garantias, e que os bens e direitos adquiridos por ele constituem patrimônio separado para o exercício de suas funções. No direito brasileiro, não há previsão de que o agente adquira os bens e direitos. Digno de nota é o fato de que no Código Francês o tema está no Livro 4, sobre as garantias, ao passo que no Código Civil brasileiro está no Título VI, das várias espécies de contrato.

O agente de garantia deve constar do título apresentado ao Registro de Imóveis, com a indicação de sua qualidade, mas é essencial que igualmente conste do contrato a identificação do credor. O agente de garantia age como um representante da comunhão de credores, mas não é, ele próprio, o credor – ainda que a lei diga que ele age em nome próprio. Trata-se de modelo de representação específico, em que há voluntariedade na contratação de agente de garantias e na sua escolha, mas cujos poderes decorrem diretamente da lei, tendo aptidão inclusive para defesa dos créditos em ações judiciais.

A própria limitação dos poderes do agente de garantia só pode ocorrer naquilo em que não prejudicar o devedor. Qualquer cláusula que restrinja seus poderes não pode prejudicar quer o devedor quer terceiros.

A figura aproxima-se, em certa medida, do agente fiduciário que representa a comunhão de debenturistas⁴, facilitando a prática dos atos pela criação de um intermediário apto a melhor administrar a garantia constituída em benefício dos credores.

³ França, Code Civil, Article 2488-6

Toute sûreté ou garantie peut être prise, inscrite, gérée et réalisée par un agent des sûretés, qui agit en son nom propre au profit des créanciers de l'obligation garantie.

L'agent des sûretés est titulaire des sûretés et garanties.

Les droits et biens acquis par l'agent des sûretés dans l'exercice de sa mission forment un patrimoine affecté à celle-ci, distinct de son patrimoine propre.

Les qualités requises du bénéficiaire de la sûreté s'apprécient en la personne du créancier de l'obligation garantie.

⁴ BRASIL, Lei nº 6.404/1976, art. 66 e seguintes.

exigindo do devedor o reforço da garantia quando sobrevierem penhoras subsequentes ao registro da hipoteca. Do contrário, uma vez excutida a garantia, a prioridade no recebimento em concurso de credores será o trabalhista, correndo-se o risco de o credor hipotecário nada receber.

Por derradeiro, e para maior compreensão de tudo o que foi dito até aqui, traçamos o seguinte esquema distintivo:

Concurso de Credores na Execução de Garantia Fiduciária

Lei 11.101/05	Lei 14.711/23
Créditos <i>Extraconcursais</i> , dentre os quais a Propriedade Fiduciária em Garantia	Propriedade Fiduciária (crédito <i>extraconcursal</i> – patrimônio de afetação)
CRÉDITOS CONCURSAIS (artigo 83): 	SALDO REMANESCENTE , distribuído conforme a natureza do crédito. Sendo de mesma natureza, aplicar-se-á a anterioridade do registro: 
Créditos Trabalhistas até 150 salários-mínimos por credor e acidentes de trabalho Créditos gravados com Garantia Real (penhor, hipoteca, anticrese e propriedade fiduciária), Créditos Tributários, exceto os extraconcursais e as multas	Crédito Tributário da União
	Crédito Tributário dos Estados
	Crédito Tributário dos Municípios
Créditos Quirografários (sem garantia real) Demais créditos (Multas contratuais, créditos subordinados (previstos em lei/em contrato e aqueles dos sócios/administradores contratados sem observância das práticas de mercado, bem como os juros vencidos após a decretação da falência) Créditos Quirografários (sem garantia real) Demais créditos (Multas contratuais, créditos subordinados (previstos em lei/em contrato e aqueles dos sócios/administradores contratados sem observância das práticas de mercado, bem como os juros vencidos após a decretação da falência)	Penhora trabalhista
	Crédito condominial (Súmula 478 STJ)
	Crédito Hipotecário
	Demais garantias reais matriculadas, em graus posteriores (anticrese, hipotecas de 2º, 3º... graus, bem como propriedades fiduciárias <i>supervenientes</i>)
	Penhoras em execução civil, observada a ordem de privilégios dos arts. 962 a 965, CC
	Créditos objeto de averbação premonitória com fulcro no artigo 828, CPC

Concurso de Credores na Execução de Garantia Hipotecária

Lei 14.711/23
Crédito Tributário da União
Crédito Tributário dos Estados
Crédito Tributário dos Municípios
Penhora trabalhista
Crédito condominial (Súmula 478 STJ)
Crédito Hipotecário
Demais garantias reais matriculadas, em graus posteriores (anticrese, hipotecas de 2º, 3º... graus, bem como propriedades fiduciárias <i>supervenientes</i>)
Penhoras em execução civil, observada a ordem de privilégios dos arts. 962 a 965, CC
Créditos objeto de averbação premonitória com fulcro no artigo 828, CPC

Era o que cumpria comentar sobre a Lei 14.711/23, no que toca ao concurso de credores na execução extrajudicial de garantias. Neste momento, pedimos licença ao leitor para exemplificarmos algumas situações práticas até agora tratadas apenas em tese, que certamente serão enfrentadas pelos Oficiais Registradores e demais operadores do Direito em nosso país:

Situação 1

Execução de Garantia Fiduciária

Imóvel avaliado em R\$ 5.0000.000,00 e arrematado por R\$ 4.000.000,00;

Garantia excutida: propriedade fiduciária em garantia de dívida no valor de R\$ 500.000,00;

Demais direitos reais registrados:

- Alienação Fiduciária Superveniente (2º Grau), no valor de R\$ 200.000,00;
- Alienação Fiduciária Superveniente (3º Grau), no valor de R\$ 900.000,00.

Solução: com o produto da venda do imóvel em leilão, o credor fiduciário deve receber em primeiro lugar, devendo este, logo em seguida, pagar ao credor das alienações fiduciárias supervenientes de 2º e 3º graus o que lhes couberem. Restarão, portanto, R\$ 2.400.000,00 remanescentes ao devedor.

Situação 2

Execução de Garantia Fiduciária

Imóvel avaliado em R\$ 450.000,00 e arrematado por R\$ 400.000,00;

Garantia excutida: propriedade fiduciária em garantia de dívida no valor de R\$ 100.000,00;

Demais direitos reais registrados:

- Hipoteca (1º Grau) **anterior** à propriedade fiduciária registrada, no valor de R\$ 200.000,00;
- Penhora em execução cível, posterior, no valor de R\$ 50.000,00.

Solução: com o produto da venda do imóvel em leilão, o credor fiduciário deverá pagar ao credor hipotecário o valor ao qual faz jus em razão da prioridade registral. Em seguida, poderá receber o que lhe cabe pela execução requerida. Por fim, Restarão, portanto, R\$ 2.400.000,00 remanescentes ao devedor.

Situação 3

Execução de Garantia Hipotecária

Imóvel avaliado em R\$ 2.500.000,00 e arrematado por R\$ 2.000.000,00;

Garantia excutida: hipoteca em garantia de dívida no valor de R\$ 500.000,00;

Demais direitos reais registrados:

- Penhora Trabalhista posterior, no valor de R\$ 30.000,00;
- Penhora Cível em execução de título de crédito, posterior, no valor de R\$ 15.000,00.

Solução: com o produto da venda do imóvel em leilão, o credor exequente deve pagar o valor devido ao credor da penhora trabalhista, e, logo em seguida, poderá receber o que lhe cabe. Depois, deverá efetuar o pagamento do credor da penhora cível. Restarão, portanto, R\$ 1.455.000,00 remanescentes ao devedor.