



FACULDADE EVANGÉLICA DE GOIANÉSIA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

**EFICIÊNCIA NA RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO NA ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS URBANOS: IMPACTOS DA LEI Nº
14.711/2023 NO MERCADO IMOBILIÁRIO**

ALAN AUGUSTO DE OLIVEIRA TELLES
MAIRA GABRIELE ALVES MOURATO

Goianésia-GO
2025

ALAN AUGUSTO DE OLIVEIRA TELLES
MAIRA GABRIELE ALVES MOURATO

**EFICIÊNCIA NA RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO NA ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS URBANOS: IMPACTOS DA LEI Nº
14.711/2023 NO MERCADO IMOBILIÁRIO**

Artigo Científico apresentado junto ao Curso de Direito da Faculdade Evangélica de Goianésia – FACEG, como exigência parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Linha de Pesquisa: Indivíduo e Direito.

Orientação: Profa. Ma. Maísa Dorneles da Silva Bianquine.

Goianésia-GO
2025

TERMO DE RESPONSABILIDADE AUTORAL

Nós, autores deste trabalho, declaramos para os devidos fins que este artigo científico é original e inédito. Foi devidamente produzido conforme Regulamento para elaboração, apresentação e avaliação do trabalho de conclusão de curso em Direito da Faculdade Evangélica de Goianésia-Goiás – FACEG.

Declaramos, também, na qualidade de autores do manuscrito, que participamos da construção e formação deste estudo, e assumimos a responsabilidade pública pelo conteúdo deste.

Assim, temos pleno conhecimento de que podemos ser responsabilizados legalmente caso infrinja tais disposições.

FOLHA DE APROVAÇÃO

EFICIÊNCIA NA RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS URBANOS: IMPACTOS DA LEI Nº 14.711/2023 NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Este Artigo Científico foi julgado adequado para a obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovada em sua forma final pela banca examinadora da Faculdade Evangélica de Goianésia-GO – FACEG.

Aprovada em 26 de junho de 2025.

Nota Final 9,1.

Banca Examinadora:

Profa. Ma. Máisa Dorneles Bianquine
Professora Orientadora

Profa. Ma. Carolina Santana Martins
Professora Convidada

Profa. Ma. Marlana Carla Peixoto Ribeiro
Professora Convidada

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família, em especial minha esposa Lucinha Telles, pelo apoio e compreensão. Também agradeço à minha professora orientadora Máisa Bianquine pela parceria na condução e direcionamento da construção deste trabalho.

Alan Telles.

Agradeço, primeiramente, a Deus, por ter me concedido saúde, sabedoria e perseverança para a realização deste trabalho e para a superação dos desafios ao longo desta trajetória.

Estendo meus agradecimentos à minha família, de modo particular e especial, à minha mãe Marilda, pelo amor, dedicação, apoio e ensinamentos que nortearam minha formação pessoal e profissional.

Dedico, ainda, este trabalho à memória de meu pai, José Walter, que, embora tenha nos deixado em 2024, permanece como um exemplo de integridade, força e inspiração em minha vida. Sua ausência física jamais diminuirá a importância que sempre terá em minha trajetória.

Registro também o meu agradecimento ao meu namorado, Gabriel, pelo constante apoio, compreensão e incentivo, cuja presença foi essencial para que eu pudesse concluir esta importante etapa da minha vida acadêmica.

Agradeço a nossa orientadora Profa. Ma. Maisa Bianquine por sua orientação paciente e dedicada durante todo o processo de elaboração deste TCC. Sua expertise e constante apoio foram fundamentais para a finalização deste projeto acadêmico. Sou grata pela sua disponibilidade e por compartilhar seu vasto conhecimento.

A todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a concretização deste trabalho, expresso o meu mais sincero agradecimento.

Maira Mourato.

EFICIÊNCIA NA RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS URBANOS: IMPACTOS DA LEI Nº 14.711/2023 NO MERCADO IMOBILIÁRIO

EFFICIENCY IN CREDIT RECOVERY IN THE FIDUCIARY ALIENATION OF URBAN REAL ESTATE: IMPACTS OF LAW Nº. 14,711/2023 ON THE REAL ESTATE MARKET

Alan Augusto de Oliveira Telles¹
Maira Gabrielle Alves Mourato²
Maísa Dorneles Bianquine³

¹*Discente do curso de Direito da Faculdade Evangélica de Goianésia- e-mail: alanthelles@gmail.com*

²*Discente do curso de Direito da Faculdade Evangélica de Goianésia- e-mail: maira_mourato@hotmail.com*

³*Docente do curso de Direito da Faculdade Evangélica de Goianésia - e-mail: maisa.bianquine.adv@gmail.com*

RESUMO: O presente trabalho intitulado “A eficiência na recuperação de crédito na alienação fiduciária de imóveis urbanos: impactos da Lei nº 14.711/2023 no mercado imobiliário” se justifica pela necessidade de analisar os impactos práticos das mudanças e mecanismos de recuperação de créditos trazidos pela nova legislação. O presente estudo se propõe a responder até que ponto essas mudanças realmente equilibram a agilidade na recuperação de crédito, com a proteção dos direitos dos credores e devedores, e quais são os desafios e limitações que ainda persistem na aplicação prática da lei. O objetivo geral é analisar os efeitos da Lei nº 14.711/2023 na eficiência da recuperação de crédito na alienação fiduciária de imóveis urbanos. Os objetivos específicos são identificar as inovações dessa lei na execução das garantias fiduciárias; analisar os impactos jurídicos e na simplificação dos processos; avaliar os benefícios, desafios e segurança jurídica e investigar os efeitos e o equilíbrio entre a celeridade processual e os direitos dos devedores. A metodologia aplicada foi a pesquisa bibliográfica, ilustrada pelo método monográfico, por meio da análise secundária da Lei nº 14.711/2023, bem como de doutrinas e artigos científicos. Concluiu-se, portanto, que a legislação supracitada representa um avanço notável e um sistema de garantias mais eficiente às exigências do mercado imobiliário moderno, pois é capaz de dinamizar o mercado e beneficiar os credores e devedores.

Palavras-chave: Recuperação de crédito. Lei nº 14.711/2023. Alienação fiduciária. Mercado imobiliário. Imóveis urbanos.

ABSTRACT: The present study, entitled “Efficiency in Credit Recovery in the Fiduciary Alienation of Urban Real Estate: Impacts of Law No. 14,711/2023 on the Real Estate Market”, is justified by the need to analyze the practical impacts of the changes and credit recovery mechanisms introduced by the new legislation. This research aims to answer the following question: to what extent do these changes truly balance the speed of credit recovery with the protection of the rights of creditors and debtors, and what challenges and limitations still persist in the practical application of the law? The general objective is to analyze the effects of Law No. 14,711/2023 on the efficiency of credit recovery in fiduciary alienation of urban real estate. The specific objectives include identifying the innovations brought by this law in the execution of fiduciary guarantees; analyzing its legal impacts and procedural simplification; evaluating the benefits, challenges, and legal certainty; and investigating the balance between procedural celerity and the protection of debtors' rights. The methodology adopted was bibliographic research, supported by the monographic method, through the secondary analysis of Law No. 14,711/2023, as well as legal doctrine and academic articles. The study concludes that the legislation represents a significant advancement, establishing a more efficient system of guarantees in line with the demands of the modern real estate market, as it is capable of streamlining transactions and benefiting both creditors and debtors.

Keywords: Credit recovery. Law No. 14,711/2023. Fiduciary alienation. Real estate market. Urban properties.

INTRODUÇÃO

A alienação fiduciária de imóveis urbanos, regulamentada pela Lei nº 9.514/1997, tornou-se um dos principais mecanismos de garantia nas operações de crédito imobiliário no Brasil. Esse instituto jurídico oferece segurança aos credores e agilidade na recuperação do crédito em caso de inadimplemento, por permitir a execução extrajudicial do bem. No entanto, a experiência prática revelou entraves que comprometem sua efetividade, como a morosidade em sua aplicação, a burocratização dos procedimentos e a insegurança jurídica decorrente da ausência de uniformidade na interpretação e execução do dispositivo legal.

A promulgação da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 — conhecida como Novo Marco Legal das Garantias — busca enfrentar essas limitações, ao reformular aspectos essenciais da execução das garantias fiduciárias. A nova legislação visa promover maior celeridade, clareza contratual e segurança nas relações entre credores e devedores, ao mesmo tempo em que amplia os instrumentos extrajudiciais disponíveis para a consolidação da propriedade em favor do credor. Contudo, persistem desafios na implementação prática das inovações legais, especialmente no que se refere à proteção dos direitos fundamentais dos devedores, como o direito à moradia e à ampla defesa.

Como objetivo geral, o estudo busca analisar os impactos da Lei nº 14.711/2023 na eficiência da recuperação de crédito garantido por alienação fiduciária de imóveis urbanos. Além disso, possui como objetivos específicos, a identificação das mudanças legislativas propostas pelo Novo Marco Legal das Garantias, examinar os efeitos dessas alterações nos procedimentos de execução extrajudicial e, também, avaliar os benefícios e os riscos decorrentes da nova legislação para credores, devedores e para o mercado imobiliário como um todo.

A partir dessa realidade, o presente trabalho tem como problemática central a seguinte indagação: até que ponto as alterações promovidas pela Lei nº 14.711/2023 são eficazes para tornar a recuperação de crédito em contratos de alienação fiduciária mais célere e eficiente, sem comprometer os direitos das partes envolvidas? A Lei nº 14.711/2023 promoveu mudanças relevantes nos contratos de alienação fiduciária de imóveis urbanos, buscando tornar mais eficiente a recuperação de crédito. Diante disso, esta pesquisa se justifica pela necessidade de analisar os impactos práticos da nova legislação, especialmente quanto ao equilíbrio entre a celeridade da execução e

a proteção dos direitos das partes envolvidas, considerando seus efeitos jurídicos, sociais e econômicos no mercado imobiliário.

A hipótese central da pesquisa é que a Lei nº 14.711/2023 pode acelerar a recuperação de crédito em contratos de alienação fiduciária de imóveis urbanos, ao simplificar procedimentos e reduzir a burocracia. No entanto, seu êxito dependerá da capacitação dos agentes envolvidos e da superação de entraves práticos, especialmente quanto à garantia dos direitos fundamentais dos devedores no processo de execução.

A metodologia utilizada é de natureza qualitativa, com abordagem exploratória e descritiva, baseada em pesquisa bibliográfica e documental. Foram utilizadas como fontes principais doutrinas jurídicas, artigos acadêmicos, legislação vigente, jurisprudência e relatórios técnicos. O método de raciocínio adotado é o dedutivo, partindo-se de conceitos gerais sobre garantias fiduciárias até a análise crítica dos impactos concretos da nova lei no cenário jurídico brasileiro.

O presente trabalho organiza-se em quatro seções, além da introdução e conclusão. A primeira aborda a evolução, fundamentos e finalidades da alienação fiduciária no Brasil. A segunda analisa as alterações da Lei nº 14.711/2023 e seus efeitos na recuperação de crédito. A terceira discute a eficiência da alienação fiduciária como garantia, destacando benefícios e desafios. Por fim, a quarta seção avalia criticamente as consequências sociais e econômicas da nova lei, considerando a proteção ao devedor, o equilíbrio contratual e os reflexos no mercado imobiliário e na segurança jurídica.

Dessa forma, espera-se que este estudo contribua de maneira relevante para o debate acadêmico e prático sobre a recuperação de crédito no Brasil, oferecendo uma análise fundamentada e crítica a respeito dos avanços conquistados, das limitações ainda existentes e das perspectivas de aprimoramento do sistema. Busca-se, assim, apresentar caminhos possíveis para a consolidação de um modelo mais eficiente, justo e equilibrado, capaz de atender tanto aos interesses dos credores quanto à proteção dos devedores, promovendo maior segurança jurídica e desenvolvimento sustentável das relações de crédito no país.

1. A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

1.1. Evolução histórica e fundamentação legislativa

O negócio fiduciário, instituidor de garantias, tem suas raízes no direito romano e germânico, com diferenças estruturais em cada sistema jurídico ao longo dos séculos, como preceitua Conti (2022), no qual aduz estas duas fontes de inspiração das garantias fiduciárias em sua laboração, indicando que a fidúcia romana surgiu por volta do século V a.C., na Lei das XII Tábuas, e permaneceu em uso até o século V d.C., quando foi extinta por Justiniano. Nesse modelo, a propriedade era transferida ao fiduciário com a obrigação de devolvê-la após o cumprimento de determinada finalidade, sendo um instituto baseado na boa-fé e limitado por pactos meramente obrigacionais.

Já no direito germânico, desenvolvido entre os séculos V e IX d.C., a transferência do bem ocorria sob condição resolutiva, assegurando ao fiduciante maior proteção para reivindicá-lo em caso de inadimplemento. Esses modelos históricos exerceram influência direta na formação das garantias fiduciárias modernas, como a alienação fiduciária em garantia, cujo objetivo é equilibrar a segurança do credor com a proteção do devedor. Assim, busca-se assegurar mecanismos jurídicos mais justos e funcionais, capazes de atender às demandas atuais do mercado sem comprometer direitos fundamentais.

A hipoteca foi a garantia real imobiliária mais tradicional no Direito brasileiro, prevista desde o Código Comercial (Brasil, 1850) e regulamentada também no Código Civil (Brasil, 1916), consolidando-se no atual Código Civil (Brasil, 2002) a partir do artigo 1.473. Já a alienação fiduciária de bens imóveis surgiu como alternativa mais moderna, introduzida pela Lei nº 9.514/1997 (Brasil, 1997), a qual instituiu o Sistema Financeiro Imobiliário e incorporou esse instituto no Código Civil (Brasil, 2002), a partir do artigo 1.361. Essa modalidade busca conferir maior segurança jurídica aos credores e facilitar a recuperação de créditos, equilibrando interesses patrimoniais de forma mais célere e eficiente no mercado imobiliário.

Como se observa na obra de Bessa (2023), as tradicionais garantias, dentre elas a hipoteca, já não mais acompanhavam a dinâmica e velocidade com que as transações comerciais ocorriam à época, impactando, assim, o crédito, vindo o dispositivo a dar maior segurança jurídicas aos credores em sua oferta. Efetivamente a alienação fiduciária surge como uma alternativa aos diversos mecanismos para formalização de garantias, dentre elas a de natureza real, como a conhecida hipoteca, sendo instrumento viabilizador do mercado de crédito imobiliário, tal como para consolidar a garantia ao credor.

Da conclusão de Silva (2014), que aponta os fatores que mais contribuíram para o declínio do instrumento da hipoteca, estão os relativos aos custos de formalização, os regimes de privilégios legais e especiais aplicáveis ao concurso de credores e a excessiva lentidão nas formas judiciais de execução hipotecária, itens que serão abordados em tópicos específicos nesta produção. Logo, aponta-se que a alienação fiduciária, por conta de sua extrajudicialidade, remediou estes fatores, confirmando-se como um dispositivo mais ágil e seguro, dada a velocidade e a necessidade de segurança por parte dos credores. A alienação fiduciária tem sua conceituação já estabelecida como:

Deste modo, tem-se que a alienação fiduciária em garantia é um negócio jurídico acessório, firmado por instrumento público ou particular, pelo qual o devedor fiduciante transfere a propriedade em caráter resolúvel de coisa imóvel para o credor fiduciário como forma de garantir determinada dívida. Assim, o credor fiduciário figura como proprietário-fiduciário resolúvel da coisa, uma vez que, em sendo adimplida a dívida, a coisa se consolidará no patrimônio do devedor fiduciante, que se tornará seu proprietário em definitivo. Importante destacar a divisão da posse do bem imóvel, sendo que a posse direta do bem ficará com o devedor fiduciante, enquanto o credor fiduciário ficará com a posse indireta (Bessa, 2023, p. 70).

Oliveira (2023) define o instituto como uma garantia em que o devedor transfere a propriedade resolúvel de um bem ao credor até o cumprimento da obrigação garantida. A principal vantagem desse modelo é a possibilidade de recuperação extrajudicial do bem, reduzindo o tempo e os custos processuais. Dos conceitos acima, que tratam da transferência da propriedade de maneira resolúvel, figurando-o como proprietário-fiduciário, infere-se uma maior segurança ao credor. Em paralelo, a extrajudicialidade permitida pela Lei nº 9.514/1997, torna mais célere esta formalização, intento do legislador à época de sua propositura no processo legislativo (Brasil, 1997).

Segundo Lopes (2023), o legislador, ao introduzir a alienação fiduciária, permitiu a sua consolidação como um dos meios preferenciais de garantia em operações imobiliárias, que promove a confiança no mercado e incentiva a oferta de crédito. Essa confiança está diretamente vinculada à previsibilidade e à rapidez na execução das garantias fiduciárias, o que fortalece a dinâmica do mercado imobiliário. A alienação fiduciária representa um avanço importante em comparação com outros instrumentos tradicionais de garantia, como a hipoteca, que apresentam maiores custos e com a morosidade no processo de execução. Além disso, este instituto é amplamente utilizado em financiamentos imobiliários, contribuindo para a expansão do mercado de crédito no Brasil.

1.2. Conceitos essenciais e finalidades econômicas e jurídicas

A alienação fiduciária constitui-se na transferência da propriedade de um imóvel do devedor para o credor como forma de garantia de obrigação financeira assumida pelo devedor financiante. Orlando Gomes (2012, p. 357) define alienação fiduciária como sendo “o negócio jurídico pelo qual uma das partes adquire, em confiança, a propriedade de um bem, obrigando-se a devolvê-la quando se verifique o acontecimento a que se tenha subordinado tal obrigação, ou lhe seja pedida a restituição”. Além dos conceitos doutrinários, há ainda o conceito legal presente no artigo 1.361 do Código Civil (Brasil, 2002, *on-line*), que diz que: “considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.”

A alienação fiduciária tem como finalidade econômica garantir o cumprimento de obrigações contratuais, viabilizando a concessão de créditos e incentivando a aquisição de bens imóveis pela população. Conforme Luciano Benetti Timm e Tatiana Druck (2007, p. 10), essa modalidade atua como um estímulo à realização de negócios, pois oferece maior segurança aos agentes econômicos contra o risco de inadimplemento. Assim, a alienação fiduciária fortalece a confiança no mercado, favorecendo a circulação de crédito e ampliando as possibilidades de financiamento imobiliário de forma mais eficiente, estável e segura para credores e devedores.

Paulo Restiffe Neto (2009) destaca que a fidúcia, como garantia dominial, proporciona uma proteção legal dupla aos interesses jurídicos de ambas as partes contratantes. Esse equilíbrio é fundamental para os objetivos econômicos e sociais almejados pelo legislador ao instituir esse meio de garantia. De um lado, o proprietário fiduciário, detentor da titularidade sob condição resolutiva, possui segurança para receber o crédito garantido em caso de inadimplemento. Por outro lado, o devedor fiduciante que mantém os pagamentos em dia tem assegurada a fruição atual do bem e a garantia real de reversão futura da propriedade, sob condição suspensiva. Esse equilíbrio visa ao desenvolvimento do mercado de crédito imobiliário, protegendo os direitos tanto dos financiadores quanto dos financiados.

A Lei 9.514/1997, em seu artigo 25 e em seus parágrafos, estabelece que, após a quitação da dívida, o credor fiduciário tem 30 dias para fornecer ao devedor fiduciante o termo de quitação. Se não o fizer, estará sujeito a uma multa de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato. Embora o pagamento elimine a condição resolutiva,

revertendo a propriedade ao devedor, o termo de quitação é necessário para formalizar essa reversão no registro de imóveis. Caso o credor não cumpra essa obrigação, o devedor pode recorrer ao Judiciário para exigir a emissão do documento (Brasil, 1997).

Se o devedor não cumprir suas obrigações financeiras, a propriedade plena do imóvel pode ser consolidada em favor do credor fiduciário. No entanto, essa consolidação visa à venda do imóvel por meio de leilões públicos, conforme os procedimentos estabelecidos pela Lei nº 9.514/1997. Para que ocorra a consolidação da propriedade devido ao inadimplemento, é necessário seguir os procedimentos previstos nos artigos 26 e parágrafo seguinte que diz:

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 (Brasil, 1997, *on-line*).

Se o pagamento não for efetuado nesse período, o Oficial de Registro de Imóveis deve averbar a consolidação da propriedade em nome do credor, mediante comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI, conforme determina o §7º do artigo 26 da mesma lei. Após a consolidação, a lei exige que o credor realize, no prazo de 30 (trinta) dias a partir do registro da consolidação, o primeiro leilão público para vender o imóvel. Isso demonstra que a intenção legislativa é promover a venda do bem, não permitindo que o credor retenha a propriedade plena do imóvel, já que a alienação fiduciária tem como objetivo servir de garantia para um contrato de financiamento, e não transferir definitivamente o imóvel ao credor.

No pensamento de Dantzger (2010), a alienação fiduciária se dá por um contrato típico, formal, bilateral pela onerosidade, tendo assim, por natureza jurídica, a concepção de negócio jurídico de garantia por excelência. Nesse contrato, há duas partes: o fiduciante e o fiduciário. O fiduciante, que normalmente é o devedor, é quem transfere a propriedade do bem como garantia da dívida. Em alguns casos, um terceiro pode oferecer seu imóvel em garantia, sem ser o devedor. Já o fiduciário, que é

conhecido como o credor, é quem recebe a propriedade resolúvel do bem, ou seja, uma propriedade temporária vinculada ao pagamento da dívida.

Para Junqueira (1998), caso a dívida seja integralmente quitada, o bem retorna automaticamente ao patrimônio do devedor, com efeitos retroativos — *ex tunc* —, como se a transferência não tivesse existido. Essa característica pode gerar implicações jurídicas relevantes, por exemplo, em situações de alteração do estado civil do fiduciante no período entre a alienação e a retomada do bem, exigindo atenção quanto à proteção patrimonial e aos efeitos decorrentes da extinção da garantia no âmbito contratual e registral.

Afrânio Dantzger (2010) diz que resolução de domínio é basicamente a extinção do domínio. Neste tocante, Lima (1999) define propriedade resolúvel como sendo aquela que, excepcionando o princípio da irrevogabilidade inerente às propriedades em geral, a transforma em propriedade temporal, mediante uma cláusula, inserida no negócio jurídico que a institui e subordina, por ato de vontade, à duração do direito a um evento futuro, que pode ser certo ou incerto. No presente Código Civil retrata em seu artigo 1.359 que:

Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possuía ou detinha (Brasil, 2002, *online*).

A Lei 9.514/1997 determina que a propriedade fiduciária siga certas disposições do Código Civil, mas não a caracteriza como uma propriedade resolúvel em sentido estrito. Afrânio Dantzger (2010) acrescenta que isso se dá devido à condição de resolução não ser fruto de um acordo entre as partes, mas sim imposta por lei, sendo um aspecto estrutural da alienação fiduciária. Diferente da propriedade resolúvel comum, na propriedade fiduciária o credor não pode exercer todos os direitos de propriedade, pois o devedor mantém a posse direta, podendo usar o bem e usufruir de seus frutos. A transferência do bem a terceiros só pode ocorrer se o crédito também for cedido, conforme estabelece o art. 28 da Lei 9.514/1997. A propriedade do fiduciário é temporária e limitada, pois depende do pagamento da dívida pelo fiduciante.

Conforme o art. 25 da Lei 9.514/1997, ao ser quitada a dívida, a propriedade retorna automaticamente ao devedor, com o conseqüente cancelamento do registro fiduciário. Caso contrário, persistindo a inadimplência, a propriedade consolida-se em

nome do credor fiduciário, que poderá promover a alienação do bem por meio de leilão público, buscando a satisfação do crédito. Esse procedimento garante maior segurança jurídica e eficiência na recuperação do valor devido, equilibrando os interesses das partes envolvidas no contrato fiduciário.

2. AS ALTERAÇÕES DA LEI Nº 14.711/2023

2.1. Contexto legislativo e objetivos da reforma

Historicamente, a alienação fiduciária tem sido uma ferramenta essencial para assegurar o cumprimento de obrigações em operações de crédito imobiliário, permitindo ao credor a recuperação rápida de seus valores. Contudo, o modelo anterior apresentava sérias limitações, como a morosidade e a complexidade procedimental, o que comprometia a efetividade do instituto. Oliveira (2023), leciona ainda que, com o advento da Lei nº 14.711/2023, o dispositivo permitiu ao fiduciário findar a inadimplência de maneira mais célere, mas a praticabilidade desta dependerá das regras e ordenamentos claros para sua execução. Nesse sentido, a nova lei busca solucionar essas lacunas.

Gurgel (2024) afirma que na justiça brasileira, de morosidade e efetividade questionáveis, há necessidade de se buscar alternativas que agilizem o trâmite e estejam alinhadas ao Estado Democrático de Direito, sem impor barreiras às partes, evitando inseguranças entre os agentes financeiros. Com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.711/2023, a expectativa é de que a recuperação de crédito se torne mais ágil, eliminando entraves burocráticos e processuais que antes atrasavam o cumprimento das obrigações contratuais (Brasil, 2023). No entanto, a agilidade prometida pela nova legislação deve ser analisada sob a ótica do equilíbrio entre credores e devedores, garantindo que os direitos das partes sejam preservados.

A recuperação de crédito em contratos de alienação fiduciária de imóveis urbanos no Brasil sempre enfrentou dificuldades significativas, marcadas por processos judiciais lentos, altos custos e insegurança jurídica. Com a promulgação da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, o legislador buscou solucionar esses problemas, ao introduzir mudanças destinadas a aumentar a eficiência na execução das garantias fiduciárias (Brasil, 2023). No entanto, a implementação dessas alterações legislativas apresenta uma série de desafios práticos e jurídicos que

precisam ser compreendidos para melhor se avaliar se a lei cumprirá seu propósito de agilizar a recuperação de crédito, sem comprometer os direitos dos devedores.

Nesse diapasão, a Lei nº 14.711/2023 pretende aumentar a transparência e a clareza contratual, exigindo que os credores forneçam informações detalhadas aos devedores sobre o procedimento de execução (Brasil, 2023). Essa mudança visa diminuir litígios e fortalecer a confiança no sistema de garantias fiduciárias, um aspecto essencial para a saúde do mercado imobiliário. Como destaca Silva *et al.* (2024, p. 23) “as mudanças legislativas recentes modernizam e unificam os procedimentos de execução extrajudicial, proporcionando maior eficiência e segurança jurídica”, de modo que estas viabilizem a acessibilidade judiciária e garantam o equilíbrio da relação avençada. Contudo, a eficácia dessa transparência depende da interpretação e aplicação prática pelas autoridades competentes, o que ainda se apresenta como um desafio em muitas jurisdições.

Contudo, a eficácia dessa transparência depende da interpretação e aplicação prática pelas autoridades competentes, o que ainda representa um desafio em diversas jurisdições. A atualização legislativa pode significar um avanço importante para os credores, mas é fundamental avaliar criticamente seus impactos sobre os devedores. Em especial, deve-se garantir a proteção da moradia e a preservação do direito à ampla defesa, assegurando equilíbrio e justiça no processo de execução das garantias fiduciárias.

Nessa linha, Urcino (2024) ressalta que a agilidade no processo de execução pode resultar na redução dos direitos dos devedores. O autor observa que um dos desafios práticos é conciliar a efetividade do processo com a proteção dos direitos das partes envolvidas. Embora a legislação vise garantir maior segurança jurídica e confiança no mercado de crédito imobiliário, sua aplicação exige análise cuidadosa para evitar abusos e assegurar justiça nas execuções. Além disso, o impacto dessa legislação no mercado imobiliário continua sendo um ponto de grande relevância, já mencionado em outro tópico deste artigo. Tomazelli (2024, p. 23) aponta essa intenção da política de crédito:

Outra prioridade do Plano Haddad nessa frente é o novo Marco Legal das Garantias, que flexibiliza o uso de imóveis como garantia em empréstimos (um mesmo bem poderá ser dado como garantia em mais de uma operação) e simplifica o processo de execução de garantias em caso de inadimplência.

A maior agilidade nas execuções pode resultar em uma maior oferta de crédito, dado que os credores terão mais segurança em recuperar seus valores, objetivo maior do legislador. Por outro lado, é necessário monitorar como o mercado vai se adaptar a essas novas regras, e se o sistema jurídico será capaz de lidar com eventuais abusos por parte dos credores. Sua abordagem reforça que, ao simplificar a execução da alienação fiduciária, a legislação alinha-se com a necessidade de atrair mais investidores ao mercado imobiliário.

2.2. Impactos das alterações no processo de recuperação de crédito

As alterações promovidas pela Lei nº 14.711/2023, conhecida como Marco Legal das Garantias, têm o potencial de gerar uma significativa celeridade na recuperação de crédito em contratos de alienação fiduciária de imóveis urbanos, impulsionando a qualidade das garantias, ensejando uma vertente para a redução das taxas de juros, desejada pela política de crédito nacional (Brasil, 2023). A simplificação dos procedimentos de execução e a redução das etapas burocráticas previstas pela nova legislação indicam que a agilidade no processo será notoriamente aprimorada.

No entanto, para que essas mudanças surtam os efeitos esperados, será crucial que os atores do mercado – incluindo credores, devedores, e operadores do direito – se capacitem e se adequem às novas exigências e práticas impostas pela legislação. Além disso, a longo prazo, pode ajudar a criar um mercado de crédito mais dinâmico e acessível, beneficiando tanto os credores quanto os devedores. Observa-se a modernização do dispositivo de alienação fiduciária:

Foi modernizado pela Lei n. 14.711/2023, que eliminou o agente fiduciário e estabeleceu novos procedimentos para a venda do imóvel. Ainda, menciona-se a Execução de Alienação Fiduciária de Imóvel, prevista na Lei nº 9.514/1997, que regula a alienação fiduciária de imóveis, permitindo a consolidação da propriedade pelo credor em caso de inadimplência, seguida por leilões públicos (Silva *et al.*, 2024, p.35).

Conforme apontado por Pedrosa (2024, p. 59-60):

Outra importante inovação legislativa que segue no mesmo sentido é a Lei nº 14.711/2023, Marco Legal das Garantias, a qual visa aperfeiçoar o arcabouço legal para o gozo desses colaterais e, com isso, reduzir a perda na eventualidade de um não pagamento.

A abordagem reforça que, ao simplificar a execução da alienação fiduciária, a legislação atende à necessidade de atrair mais investidores ao mercado imobiliário.

Entre as principais inovações, destaca-se a possibilidade de realizar a execução extrajudicial em prazos significativamente reduzidos. Essa medida visa aumentar a eficiência e a segurança jurídica, estimulando o crédito e dinamizando as operações imobiliárias. Assim, o novo marco legal contribui para fortalecer o mercado e ampliar o acesso ao financiamento. Como aduz Gurgel (2024, p.29):

O Estado tem um papel fundamental no que se refere à promoção dessa mudança de concepção, estimulando a adoção de formas diversas de tratamento de conflitos, o que já pode ser notado no sistema processual, mediante a edição de diplomas normativos que estimulem uma maior desjudicialização, com a atribuição de atividades que antes eram reservadas apenas à tutela do Poder Judiciário a entes não judiciais, como as serventias extrajudiciais de notas e registro, o que é o exemplo da Lei Federal nº 14.711/2023.

Observa-se que essa medida proporciona maior previsibilidade para as partes contratantes, fortalecendo a confiança no mercado imobiliário e ampliando a oferta de crédito. Além disso, a legislação simplifica os procedimentos para a consolidação da propriedade em nome do credor, eliminando formalidades que antes retardavam o processo. Essa simplificação contribui para a agilidade e eficiência na recuperação dos créditos, beneficiando credores e estimulando o crescimento do setor. Dessa forma, o novo marco legal busca equilibrar segurança jurídica com celeridade nas operações imobiliárias.

Por outro lado, Lopes (2023) destaca o desafio de equilibrar a celeridade do processo com a proteção dos direitos fundamentais do devedor, assegurando que os procedimentos não violem princípios constitucionais. A Lei nº 14.711/2023 também incorpora mecanismos que aumentam a transparência e a segurança jurídica, como a obrigatoriedade de notificações claras e precisas ao devedor sobre a execução da garantia (Brasil, 2023). Além disso, a uniformização de prazos e procedimentos reduz disparidades regionais na aplicação da legislação, facilitando o acesso ao crédito em todo o país. Essa padronização cria um ambiente de negócios mais eficiente e competitivo, beneficiando credores e devedores igualmente.

3. A EFICIÊNCIA NA RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS

3.1. Instrumentos jurídicos e a alienação fiduciária como mecanismo preferencial

Entre os instrumentos jurídicos de garantia real previstos no ordenamento brasileiro, a hipoteca se destaca como mecanismo tradicional, ao lado da alienação fiduciária, considerada mais contemporânea. Embora a presente obra não trate detalhadamente da hipoteca, será necessário mencioná-la de forma paralela, para possibilitar uma análise comparativa e contextualizada das garantias imobiliárias, destacando suas diferenças e a evolução normativa que favoreceu a consolidação da alienação fiduciária como principal instrumento de garantia no mercado imobiliário atual, como se abstrai de Siqueira e Penchel (2022, p.19):

A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis ocupou praticamente todo o espaço da hipoteca no mercado imobiliário. No entanto, a hipoteca continua sendo utilizada de modo residual e possui características próprias que o operador do direito deve conhecer.

A principal razão de a alienação fiduciária ser amplamente difundida nos negócios envolvendo financiamentos imobiliários, e da atual preferência dos credores pela figura jurídica da alienação fiduciária em garantia em relação à hipoteca, se dá pelo fato da celeridade no processo de recuperação do bem e da execução da dívida, em caso de inadimplemento do devedor, que ocorre diretamente perante o registro de imóveis competente.

Já no caso de inadimplência em contratos garantidos por hipoteca, o credor hipotecário deverá promover a execução judicial da dívida, penhorando, leiloando o bem e retirando o devedor de sua posse, o que se mostra como um processo bem mais complexo e moroso, comparando-se à alienação fiduciária.

No primeiro capítulo, destaca-se que a alienação fiduciária foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei nº 9.514/1997 (Brasil, 1997), representando um avanço na estrutura das garantias reais. Sua alteração mais significativa ocorreu em 2023, com a edição do chamado “Novo Marco Legal das Garantias”, que buscou modernizar e aprimorar os mecanismos de recuperação de crédito no país, equilibrando a segurança jurídica dos credores com a proteção dos direitos dos devedores, fortalecendo, assim, a confiança no mercado imobiliário.

Como conceitua Silva (2024), antes mesmo das adequações do Marco Legal das Garantias, em 2023, o dispositivo aqui pesquisado apresenta os seguintes itens de qualidade em relação à hipoteca constituição pouco onerosa; ser adequada à dívida garantida; ser eficaz para permitir ao credor a convicção de recebimento e comportar execução simples, tornando mais célere e menos onerosa sua execução, concluindo o porquê, na atualidade, a preferência, tanto de credores como de devedores, pela alienação fiduciária. A denominação como Marco Legal das Garantias advém, desde sua criação, com o Projeto de Lei – PL nº 4188/2021, como citado por Tomazzeli (2024, p.80) que atesta:

Para além do crédito às famílias, o governo obteve aval do Congresso Nacional ao novo Marco Legal das Garantias, que flexibiliza o uso de imóveis como garantia em empréstimos e simplifica o processo de execução de garantias em caso de inadimplência. A iniciativa foi aprovada e convertida na Lei n.º 14.711/2023, e a expectativa é que sua implementação melhore a qualidade das garantias nas operações de crédito, abrindo caminho para a redução das taxas de juros, tanto para empresas quanto para pessoas físicas. Um dos dispositivos da lei permite que um mesmo imóvel seja dado como garantia em mais de uma operação — por exemplo, se o valor de um imóvel é R\$ 100 mil, mas o saldo devedor do empréstimo é de R\$ 20 mil, a diferença poderá ser usada como garantia em outra operação.

Neste viés, diversos autores coadunam com este entendimento, apontando diversas dimensões como a celeridade para incentivar oferta de crédito e a redução de risco para credores, pois “sendo que a Lei nº 14.711/2023 também permite a execução extrajudicial de bens móveis, facilitando a consolidação da propriedade pelo credor” (Silva *et al.*, 2024, p. 23), bem como a aplicação uniforme da lei no país continental, contudo “efetivamente implementado, caberia tanto à doutrina, quanto à jurisprudência se debruçar sobre o tema para melhor lapidar o modo extrajudicial de execução fiscal, com vistas a sanar as atuais debilidades” (Oliveira Homem, 2023, p. 44), e ainda no âmbito da proteção dos direitos fundamentais das partes, “vale dizer que, com a desjudicialização, as garantias constitucionais não são afetadas no tocante ao acesso à Justiça, mas de fato, ofertam um caminho sem a notória demora dos processos judiciais” (Gurgel, 2024 p.11).

Observa-se que o objetivo central da aprovação da lei consiste em promover a equalização das taxas de juros no mercado, viabilizada pelo fortalecimento das garantias nas operações de crédito. A simplificação dos procedimentos de execução em caso de inadimplência contribui para tornar essas garantias mais seguras, aumentando a confiança dos agentes financeiros. Além disso, a agilidade no processo de recuperação do crédito será notoriamente aprimorada, o que tende a estimular o mercado imobiliário e facilitar o acesso ao crédito, beneficiando tanto credores quanto devedores no contexto econômico atual.

3.2. Benefícios e desafios das inovações legislativas para credores e devedores

Com a criação da Lei 14.711/2023, chamada Novo Marco Legal das Garantias, ocorreram mudanças relevantes no cenário das operações de crédito no Brasil,

beneficiando tanto credores quanto devedores. Para os credores, as inovações trouxeram maior segurança jurídica, ampliaram os mecanismos de recuperação de crédito e proporcionaram mais agilidade na execução de garantias, incluindo o agente de garantia e a execução extrajudicial de contratos de contragarantia (Fius, 2023; Couto e Sasso, 2023; Jusbrasil, 2023). Aos devedores, as alterações oferecem maior transparência nas relações contratuais, facilitação do acesso ao crédito e novas alternativas para renegociar dívidas, como a mediação conduzida por tabeliães (Couto e Sasso, 2023). Essas medidas fortalecem um ambiente de crédito mais equilibrado, eficiente e menos burocrático.

Contudo, um dos maiores desafios que vem sendo enfrentado é a implementação da nova legislação e também, assegurar que os operadores jurídicos estejam devidamente capacitados para aplicar as regras de forma justa e equilibrada. Silva (2024) enfatiza que a capacitação dos profissionais é essencial para evitar interpretações equivocadas que possam prejudicar os devedores ou comprometer a segurança jurídica das transações. A busca pela eficiência na recuperação de crédito deve ser compatibilizada com a necessidade de preservar os direitos fundamentais, como o direito à moradia. Este equilíbrio é ressaltado por Urcino (2024, p.17):

Diante de tais desafios, é fundamental buscar soluções e alternativas que equilibrem a necessidade de confidencialidade com a promoção da transparência e eficácia no processo. Por exemplo, a utilização de tecnologias e práticas inovadoras para notificar e comunicar com o devedor pode contribuir para a eficácia e transparência do processo. Além disso, a análise empírica de casos específicos pode fornecer insights valiosos para melhorar as práticas e procedimentos relacionados à busca e apreensão na alienação fiduciária, permitindo a identificação de melhores estratégias para lidar com os desafios encontrados na prática.

É relevante refletir que a celeridade na execução das garantias fiduciárias não pode ser alcançada à revelia da justiça e da equidade no processo. Nesse contexto, a nova legislação deve ser interpretada de forma a assegurar a proteção do devedor, sem prejudicar a eficácia do procedimento. Busca-se, assim, um equilíbrio que preserve os direitos fundamentais e mantenha a eficiência na recuperação do crédito, evitando abusos e garantindo segurança jurídica para todas as partes envolvidas nas operações.

Outro desafio está relacionado à resistência cultural e institucional às mudanças introduzidas pela Lei nº 14.711/2023. A adaptação dos sistemas judiciais e extrajudiciais às novas regras demandará investimentos em tecnologia, treinamento e

revisão de práticas estabelecidas (Brasil, 2023). Além disso, é importante se considerar os impactos econômicos e sociais dessas inovações, especialmente em relação à população de baixa renda, que pode ser mais vulnerável aos efeitos de uma execução acelerada. Garantir o acesso à informação e à assistência jurídica será fundamental para mitigar potenciais desequilíbrios.

Uma ótica que poderia ser suscitada é se a execução extrajudicial, objeto da Lei 9.514/1997, seria inconstitucional. Ocorre que, um pouco antes das inovações promovidas pelo Marco Legal das Garantias, o Supremo Tribunal Federal pacificou a questão em 26/10/2023, através do entendimento do Recurso Extraordinário 860.631 – Tema 982 da Repercussão Geral (Brasil, 2024). O que teve como resultado de julgamento a constitucionalidade do ato, *in verbis*:

A decisão foi dada no Recurso Extraordinário 860631, de autoria de um devedor de São Paulo contra a Caixa Econômica Federal (CEF). O recurso questionava a retomada do imóvel pelo banco sem que houvesse uma decisão judicial que autorizasse.

O STF validou lei de 1997, em vigor há 26 anos, que permite que banco ou instituição financeira possa retomar imóvel, sem acionar a Justiça, em caso de não pagamento de um financiamento imobiliário. A decisão vale para os casos em que o próprio imóvel seja a garantia do financiamento, a chamada alienação fiduciária.

Tese de julgamento: “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” – grifo do autor.

Por tudo exposto, a maioria dos ministros do Supremo Tribunal Federal, entendem que os mecanismos de execução extrajudicial da Lei nº 9.514/1997 seguem os parâmetros de legalidade da Carta Magna do Brasil, pois não fere os princípios do devido processo legal e da ampla defesa, inclusive oportunizando ao devedor, caso se sinta infringindo em algum direito, a possibilidade de recorrer a judiciário para sanear a questão, o que não obsta reconhecer que o instrumento é eficiente na recuperação de créditos.

4. ANÁLISE CRÍTICA DAS IMPLICAÇÕES SOCIAIS E ECONÔMICAS

4.1. Direitos dos devedores e o equilíbrio contratual

A Lei nº 14.711/2023, ao modificar o procedimento da alienação fiduciária, buscou ampliar a eficiência da execução extrajudicial e reduzir a morosidade. Ao

mesmo tempo, incluiu dispositivos destinados a proteger os direitos do devedor, como a definição de prazos mais claros para a purgação da mora e a obrigação de fornecer informações adequadas sobre os atos de consolidação da propriedade e a realização do leilão. Dessa forma, procura-se equilibrar a segurança jurídica dos credores com a necessária proteção aos devedores, garantindo maior transparência e justiça nas execuções de garantias.

Nesse sentido, segundo Bessa (2023), sem dúvidas o direito mais relevante do devedor fiduciante é o de requerer ao credor fiduciário a extinção do registro da propriedade fiduciária formalizada por meio do contrato de alienação fiduciária em garantia. No entanto, para a realização deste cancelamento, é preciso que o credor fiduciário forneça ao devedor fiduciante o termo de quitação no prazo máximo de 30 dias, conforme estabelecido no artigo 25, § 1º da Lei n. 9.614, de 1997, que diz:

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 (Brasil, 1997, *on-line*).

Com fundamento no mesmo dispositivo legal, caso o credor fiduciário não forneça o termo de quitação ao devedor, ficará sujeito, enquanto perdurar sua mora, ao pagamento de multa mensal ou proporcional ao período de atraso. Esse valor corresponde a 0,5% do montante total do contrato, devendo ser pago ao devedor fiduciante. Essa previsão legal visa incentivar o cumprimento célere das obrigações pelo credor, garantindo maior segurança e equilíbrio na relação contratual, além de proteger os direitos do devedor após a quitação da dívida.

Seguindo nessa linha de raciocínio, Bessa (2023) destaca outro direito importante assegurado ao devedor fiduciante, que consiste em ser devidamente intimado, por meio do oficial do Registro de Imóveis competente, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, possa purgar a mora, ou seja, quitar a prestação em atraso, juntamente com as parcelas vencidas até a data do pagamento, acrescidas dos encargos contratuais, bem como das despesas relativas à cobrança e à intimação. Tal previsão encontra respaldo no § 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514/1997.

Ainda entre os direitos garantidos ao devedor fiduciante, merece destaque aquele previsto no § 4º, do artigo 27, da Lei nº 9.514/1997, que assegura o recebimento, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, do valor excedente resultante da venda do imóvel em leilão público, desde que a propriedade fiduciária já tenha sido

consolidada em nome do credor fiduciário em razão do inadimplemento. Esse valor residual corresponde à diferença entre o montante alcançado pelo lance vencedor no leilão e o saldo devedor remanescente, já descontadas as despesas, encargos contratuais e eventuais indenizações relacionadas a benfeitorias realizadas no imóvel.

4.2. Reflexos no mercado imobiliário e na segurança jurídica

A publicação legislativa do “Marco Legal das Garantias” trouxe expectativas positivas para o mercado imobiliário, ao acelerar os processos de execução de garantias e, conseqüentemente, fomentar um ambiente de maior oferta de crédito. De acordo com Tomazelli (2023), a reforma do mecanismo de crédito da alienação fiduciária tem potencial para aumentar a circulação de imóveis no mercado, já que os credores se sentem mais seguros em financiar operações garantidas por bens imóveis. Entretanto, essa transformação também demanda uma análise cautelosa sobre os possíveis riscos à segurança jurídica.

Conforme Urcino (2024), o fortalecimento da posição do credor, embora legítimo, não deve comprometer os direitos fundamentais do devedor, como o direito à moradia e à ampla defesa. Uma execução excessivamente rápida e sem critérios pode gerar novos litígios judiciais, criando instabilidade e insegurança no mercado. Assim, é essencial equilibrar a celeridade com garantias mínimas ao devedor, preservando a confiança nas relações contratuais e evitando conseqüências negativas que possam enfraquecer o próprio sistema de crédito.

Outro reflexo relevante é a possibilidade de valorização de imóveis como ativos de garantia. Lopes (2023) argumenta que a maior eficiência na recuperação de bens inadimplidos tende a impactar positivamente o valor dos imóveis em financiamentos, estimulando o crescimento do setor imobiliário. Isso ocorre porque o risco de inadimplemento passa a ser melhor gerido, com impactos diretos sobre a política de concessão de crédito e as taxas de juros praticadas.

No entanto, Gurgel (2024) alerta que a redução de formalidades pode criar brechas para abusos, principalmente em operações de crédito voltadas para populações mais vulneráveis. A ausência de mecanismos de controle eficazes, como a supervisão adequada de agentes de execução, pode gerar um efeito inverso: ao invés de fortalecer a confiança no sistema, poderá aumentar o número de demandas judiciais questionando a validade dos atos extrajudiciais.

Por fim, é necessário destacar que o equilíbrio entre celeridade e proteção de direitos é essencial para a consolidação dos efeitos positivos da nova legislação. Como assevera Dolacio (2023), o desenvolvimento de um mercado imobiliário sólido e inclusivo depende tanto da eficiência na execução de garantias quanto da manutenção de padrões rigorosos de respeito aos direitos fundamentais. Sem isso, corre-se o risco de transformar a maior celeridade em um novo fator de insegurança jurídica, prejudicando tanto credores quanto devedores.

Em números, pode se afirmar, com base no que foi instruído no presente artigo, que as inovações consolidaram as expectativas positivas para o mercado imobiliário, ao acelerar os processos de execução de garantias e, conseqüentemente, fomentar um ambiente de maior oferta de crédito. Em 2024, o crédito imobiliário no Brasil atingiu um recorde histórico, totalizando R\$ 312 bilhões em concessões, representando um aumento de 25% em relação ao ano anterior. Esse crescimento foi impulsionado por financiamentos com recursos do FGTS, que cresceram 29%, e da poupança, que subiram 22% como destaca a página do InfoMoney (2024).

Além disso, a inadimplência no setor atingiu o menor patamar da série histórica da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – ABECIP, ficando em 1%, o que indica uma carteira de crédito saudável e bem equacionada como anunciado pela A Gazeta (Brasil, 2024) em seu *site*. Tal resultado demonstra a eficácia dos mecanismos de garantia e o fortalecimento do mercado imobiliário, contribuindo para maior confiança dos agentes econômicos e estabilidade no ambiente de concessão de crédito habitacional no país.

No entanto, é importante observar que o setor imobiliário também liderou o número de empresas em recuperação judicial em 2024, com 314 companhias nessa situação, superando outros setores econômicos. Esse aumento representa um crescimento de 13% em relação a 2023, conforme dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – ABECIP (2024), demonstrando a disposição do segmento em retomar o crescimento de outras épocas.

Assim, os reflexos da Lei nº 14.711/2023 no mercado imobiliário e na segurança jurídica mesmo sendo ambíguos: por um lado, promovem dinamismo e confiança no crédito; por outro, exigem cautela e responsabilidade na aplicação prática das novas disposições, sob pena de comprometer a estabilidade que se pretende assegurar, mas em índices resultam que as inovações advindas do marco legal foram propositivas de recuperação e crescimento no segmento imobiliário (Brasil, 2023).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As inovações promovidas pela Lei nº 14.711/2023 configuram um marco importante na evolução do sistema de garantias imobiliárias brasileiro, atualizando a Lei nº 9.514/1997. Em um cenário de crescente demanda por segurança jurídica, celeridade e eficiência na recuperação de crédito, a modernização da alienação fiduciária de bens imóveis surge como resposta concreta às limitações históricas do modelo anterior, notadamente à morosidade e à complexidade processual que marcavam os procedimentos judiciais tradicionais.

A análise realizada ao longo deste trabalho demonstrou que as alterações legais oferecem potencial significativo para dinamizar o mercado imobiliário e ampliar o acesso ao crédito, beneficiando tanto credores quanto devedores. A possibilidade de execução extrajudicial mais ágil, com prazos uniformizados, redução de etapas burocráticas e maior previsibilidade dos procedimentos, proporciona um ambiente mais favorável à concessão de financiamentos, refletido nos números expressivos de crescimento do crédito imobiliário em 2024, que atingiu R\$ 312 bilhões em concessões, conforme dados da ABECIP (2024) e no índice historicamente baixo de inadimplência, fixado em apenas 1%.

No entanto, embora os benefícios econômicos sejam notórios, a implementação dessas normas exige cautela, sobretudo no tocante à proteção dos direitos fundamentais do devedor, como o direito à moradia, à ampla defesa e ao devido processo legal. Nesse ponto, é relevante destacar o entendimento pacificado pelo Supremo Tribunal Federal, por meio do julgamento do Recurso Extraordinário nº 860.631 – Tema 982 da Repercussão Geral (Brasil, 2019), em que se reconheceu a constitucionalidade do procedimento extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/1997. A Corte assentou que o procedimento não viola garantias processuais, pois o devedor inadimplente mantém o direito de acesso ao Judiciário, caso entenda violado algum de seus direitos. Essa decisão confere robustez jurídica à sistemática extrajudicial, validando sua compatibilidade com os preceitos do Estado Democrático de Direito.

Com base nesse cenário, propõe-se uma reflexão prática que pode contribuir para o aperfeiçoamento da execução extrajudicial prevista na nova legislação. Sugere-se que o procedimento de consolidação da propriedade, por sua relevância patrimonial e sensível impacto social, passe a contar com a assistência obrigatória de

advogados. Tal exigência já se verifica em outros institutos extrajudiciais consolidados no ordenamento jurídico brasileiro, como o inventário e o divórcio consensual, bem como na constituição de sociedades empresárias com cláusulas específicas. A presença de advogados, tanto para o credor quanto para o devedor, traria um maior equilíbrio entre as partes, garantiria maior lisura no procedimento e reforçaria o controle da legalidade dos atos praticados, prevenindo abusos e litígios posteriores.

Ademais, como apontado ao longo desta pesquisa, a efetividade das mudanças legislativas dependerá diretamente da capacitação dos operadores do direito, do desenvolvimento de práticas administrativas uniformes e do monitoramento contínuo dos efeitos sociais e econômicos da lei. É necessário garantir que a busca por eficiência não comprometa valores fundamentais de justiça e equidade. A atuação dos registradores, dos tabeliães e demais agentes extrajudiciais também devem ser orientadas por padrões técnicos e éticos bem definidos, assegurando que o procedimento mantenha sua legitimidade mesmo diante de possíveis situações de vulnerabilidade social.

Nesse sentido, torna-se indispensável a adoção de políticas públicas que promovam o acesso à informação, a assistência jurídica gratuita e a educação financeira da população, para que a nova legislação possa atingir seus objetivos de forma justa e equilibrada. A valorização da cidadania e o respeito aos direitos fundamentais das partes envolvidas não devem ser vistos como entraves à celeridade do processo, mas sim como elementos essenciais para garantir uma execução extrajudicial que seja ética, eficaz e socialmente responsável. Dessa forma, busca-se consolidar um ambiente de crédito mais confiável e inclusivo, que respeite a dignidade do devedor e assegure a segurança jurídica necessária aos credores.

Conclui-se, portanto, que a Lei nº 14.711/2023 representa um avanço notável na construção de um sistema de garantias mais eficiente e alinhado às exigências de um mercado imobiliário moderno. Contudo, para que seus benefícios se consolidem de maneira ampla e sustentável, será imprescindível que o novo modelo seja aplicado com responsabilidade, compromisso institucional e sensibilidade social. A segurança jurídica, aliada à confiança social, deve servir como alicerce de um sistema de crédito mais inclusivo e justo. Esse será o caminho para promover um desenvolvimento econômico sustentável e equilibrado.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABECIP. **Setor imobiliário puxa crescimento do volume de recuperações judiciais em 2024** (Valor Econômico), por Marcela Villar, 04 fev. 2025. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/setor-imobiliario-puxa-crescimento-do-volume-de-recuperacoes-judiciais-em-2024-valor-economico>. Acesso em: 03 maio 2025.

A GAZETA. **Crédito imobiliário se recupera e deve bater recorde em 2024, diz Abecip, por Ana Paula Branco**, 25 jul. 2024. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/hub-imobi/inovacao/credito-imobiliario-se-recupera-e-deve-bater-recorde-em-2024-diz-abecip-0724>. Acesso em: 03 maio 2025.

BESSA, Mateus Castello Branco A. **Alienação fiduciária de bem imóvel: questões processuais**. São Paulo: Grupo Almedina, 2023. E-book. ISBN 9786556278179. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556278179/>. Acesso em: 14 fev. 2025.

BRASIL. **Lei nº 556, de 25 de junho de 1850**. Código Comercial do Império do Brasil.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071impressao.htm. Acesso em: 27 maio 2025.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm. Acesso em: 05 abr. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 27 maio 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/Lei/L14711.htm. Acesso em: 20 out. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **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**. Trânsito em julgado em: 22 fev. 2024. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/tema.asp?num=982>. Acesso em: 03 maio 2025.

COIMBRA, Rodrigo; WITTCKIND, Ellara Valentini. **A livre circulação de trabalhadores e a não discriminação ao migrante na União Europeia: digressões acerca da fraternidade e do reconhecimento nas relações de trabalho**. *Scientia Iuris*, Londrina, v. 20, n. 1, p. 220–246, abr. 2016. DOI: 10.5433/2178-8189.2016v20n1p220.

CONTI, Bruno Cezar Toledo de. **Garantias fiduciárias**. São Paulo: Grupo Almedina,

2022. E-book. ISBN 9786556275451. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556275451/>. Acesso em: 15 mar. 2025.

COUTO E SASSO ADVOGADOS. **As garantias e o novo marco legal: a Lei 14.711/2023. 2023.** Disponível em: <https://couthesasso.adv.br/as-garantias-e-o-novo-marco-legal-a-lei-14-711-2023/>. Acesso em: 2 abr. 2025.

DANTZGER, Afranio Carlos C. **Alienação fiduciária de bens imóveis.** 3. ed. Rio de Janeiro: Método, 2010. E-book. ISBN 9788530942267. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-4226-7/>. Acesso em: 21 mar. 2025.

DOLACIO, Júlia Borges. **Considerações acerca da Lei de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis no Brasil.** Trabalho de Conclusão de Curso – Universidade Federal de Uberlândia (UFU), Uberlândia – MG, 2023.

FIUS – Faleiros, Isaac, Uripia & Sossai. **Marco legal das garantias: as principais inovações da Lei nº 14.711/2023.** 2023. Disponível em: <https://www.fius.com.br/marco-legal-das-garantias-as-principais-inovacoes-da-lei-no-14-711-2023/>. Acesso em: 2 abr. 2025.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Contrato de alienação fiduciária em garantia.** 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais - 21ª Edição 2012.** Rio de Janeiro: Forense, 2012. E-book. pág.357. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 28 mai. 2025.

GURGEL, Beatriz de Oliveira. **O tabelião enquanto juiz de fato e de direito: a arbitragem em cartórios e a Lei das Garantias (Lei nº 14.711/2023) na visão dos cartórios do Rio Grande do Norte.** Trabalho de Conclusão de Curso – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal – RN, 2024.

INFOMONEY. **Crédito imobiliário salta 25% e alcança recorde de R\$ 312 bilhões em 2024, por Janice Colaço,** 29 jan. 2025. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/credito-imobiliario-salta-25-e-alcanca-recorde-de-r-312-bilhoes-em-2024/>. Acesso em: 03 maio 2025.

JUNQUEIRA, José de Mello. **Alienação fiduciária de coisa imóvel – Lei 9.514/1997.** Porto Alegre: Fabris, 1998.

JUSBRASIL. **As garantias e o novo marco legal: a Lei 14.711/2023.** 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/as-garantias-e-o-novo-marco-legal-a-lei-14711-2023/2888118935>. Acesso em: 02 abr. 2025.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.** Curitiba: Juruá, 1999.

LOPES, Gabriel Signor. **Alienação fiduciária em garantias de bens imóveis: da problemática de insubsistência do segundo leilão extrajudicial, possíveis soluções e a figura do pacto marciano**. Trabalho de Conclusão de Curso – Universidade Federal de Uberlândia (UFU), Uberlândia – MG, 2023.

OLIVEIRA HOMEM, Victor de. *Graduação em Direito*. **Da imparcialidade do órgão executor na execução fiscal administrativa: um olhar a partir do Projeto de Lei nº 4.257/2019 e do direito português**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2023.

OLIVEIRA, Kelsto Marques de. **A evolução da alienação fiduciária de bens móveis no Brasil: uma análise do Decreto-Lei 911/69**. Trabalho de Conclusão de Curso – Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás), Goiânia – GO, 2023.

PEDROSA, Renato Paulo Nicácio. **Precificação do crédito: uma análise histórica, teórica e prática**. Artigo Científico – Universidade Federal de Uberlândia (UFU), Uberlândia – MG, 2024.

RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. **Propriedade fiduciária imóvel**. São Paulo: Malheiros Editores, 2009.

SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. **Alienação fiduciária**. Coord. Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira, Jean Karlo Woiciechoski Mallmann, Pedro Ítalo da Costa Bacelar. 2. ed. Rio de Janeiro: COP Editora, 2022. (Coleção Cadernos IRIB).

SILVA, Fábio Rocha Pinto E. **Garantias imobiliárias em contratos empresariais: hipoteca e alienação fiduciária**. São Paulo: Almedina Brasil, 2014. E-book. ISBN 9788584930104. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788584930104/>. Acesso em: 29 mar. 2025.

SILVA, Vitor Dias *et al.* **Acesso à justiça: considerações sobre a prestação jurisdicional satisfatória**. São Paulo: Editora Epitaya, 2024.

TOMAZELLI, Indiana Silveira. Uma análise econômica do 'Plano Haddad'. **Monografia – Universidade de Brasília (UnB)**, Brasília – DF, 2023.

