

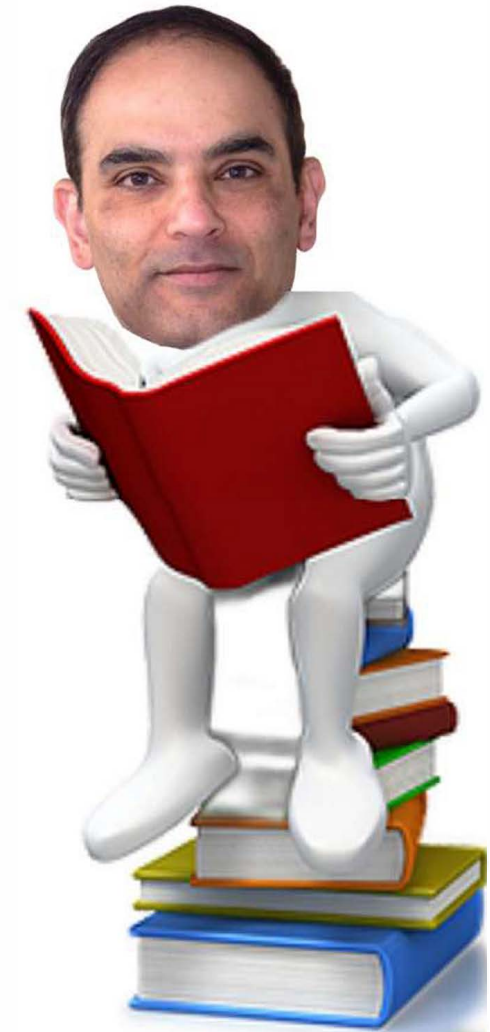
CONGRESSOS
IBRADIM
Nordeste 2025

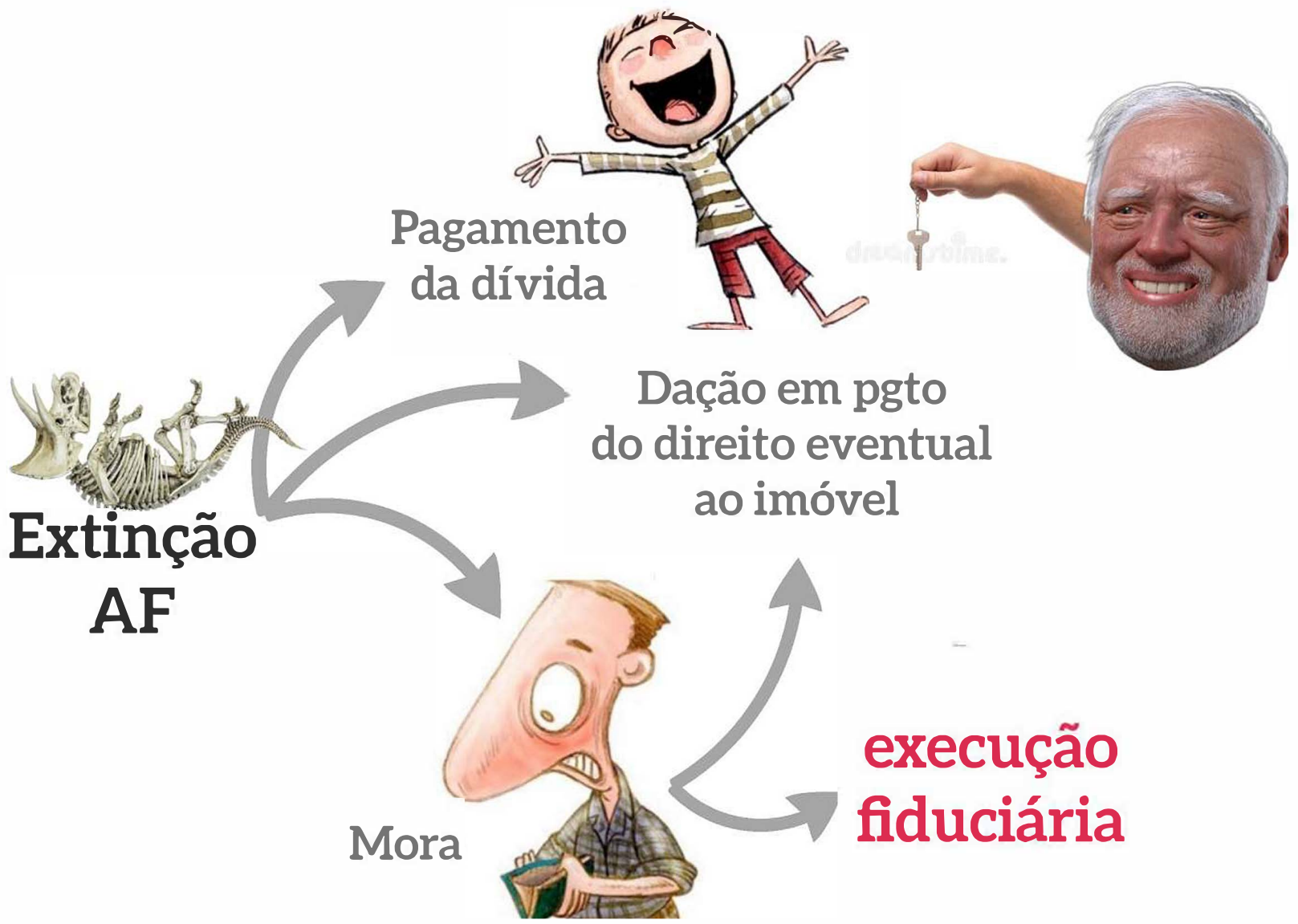


AF e hipoteca após a Lei 14.711/2023

Lei 9.514/97

Art. 22: negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor (fiduciário) da propriedade resolúvel de coisa imóvel.





**Extinção
AF**

**Pagamento
da dívida**

**Dação em pgto
do direito eventual
ao imóvel**

Mora

**execução
fiduciária**

Execução



Lei 14.711/23 Alterações na Lei 9.514/97

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o ~~devedor, ou~~ fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 3º A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.

§ 4º Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.

§ 5º O credor fiduciário que pagar a dívida do devedor fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia, nos termos do inciso I do caput do art. 346 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 6º O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31 desta Lei.

§ 7º O disposto no § 6º aplica-se à hipótese prevista no § 3º deste artigo.

§ 8º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 6º deste artigo.

§ 9º Na hipótese de o fiduciário optar por exercer a faculdade de que trata o § 6º deste artigo, deverá informá-lo na intimação de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.

§ 10. O disposto no § 3º do art. 49 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, beneficia todos os credores fiduciários, mesmo aqueles decorrentes da alienação fiduciária da propriedade superveniente.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

~~I - o valor do principal da dívida;~~

I - o valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo;

V - a cláusula assegurando que assegure ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; ~~exceto a hipótese de inadimplência;~~

VII - a cláusula dispondo que disponha sobre os procedimentos de que ~~trata o art. 26-A, 27, e 27-A~~ desta Lei.

Art. 25. ...

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

§ 1º-A O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto no § 1º deste artigo acarretará multa em favor deste ao fiduciário equivalente a 0.5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, ~~que se reverterá em~~

§ 1º-A O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto no § 1º deste artigo acarretará multa em favor deste: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.

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

§ 1º Para ~~os fins~~ do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, ~~ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado~~ serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente ~~Registro de Imóveis~~, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e ~~as~~ aquelas que ~~se~~ 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, ~~além das 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 definirá 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~~ será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, ou ao seu representante que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal ~~ou ao procurador regularmente constituído, podendo~~, 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, ou seu cessionário, ou seu 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 durante pelo período mínimo de 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não houver 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.

§ 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade.

§ 5º A extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor tenha preferido o uso da via judicial para executar a dívida.

Art. 27. ~~Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.~~

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

§ 5º Se no segundo leilão o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º.

§ 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

§ 6º-A Na hipótese de que trata o § 5º, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o § 5º-A, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

§ 11. Os direitos reais de garantia ou condições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia.

§ 12. Na hipótese prevista no § 11 deste artigo, os titulares dos direitos reais de garantia ou condições sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, ~~ao~~ seu cessionário ou ~~aos seus~~ sucessores, inclusive ~~o~~ adquirente do imóvel por força do leilão público ~~leilão~~ de que tratam os arts. 26-A, 27 §§ 1º e 2º de art. 27-A, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, na forma de disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 desta Lei.

Parágrafo único. ~~Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária. Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo, e serão resolvidas em perdas e danos.~~

Art. 37-A. ~~O devedor~~ fiduciante pagará ao credor fiduciário, ~~ou a quem vier a sucedê-lo~~ ao seu sucessor, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor ade que ~~se refere~~ trata o inciso VI do caput ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor ~~fiduciante~~ fiduciário até a data em que este, ~~ou seus sucessores,~~ seu sucessor vier a ser imitado na posse do imóvel.

Art. 39. ~~As operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei, não se aplicam as~~ As disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação ~~—SFH; não se aplicam às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário a que se refere esta Lei.~~

~~## aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca.~~

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ~~ao~~ adquirente do imóvel por força do leilão público ~~leilão~~ de que tratam os arts. 26-A, 27 §§ 1º e 2º ~~do art. 27-A~~, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para ~~reocupação~~ em no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada ~~na forma do disposto no art. 26;~~ a consolidação da propriedade em seu nome, ~~na forma prevista no art. 26 desta Lei.~~

Parágrafo único. ~~Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), uma vez averbada a constituição da propriedade fiduciária arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor e, for o caso, do terceiro fiduciante, serão resolvidas em perda e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos.~~

Art. 37-A. ~~O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, a quem vier a sucedê-lo ou seu sucessor, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor ade que se refere trata o inciso VI do caput ou o parágrafo único do art. 24 da Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário até a data em que este, ou seus sucessores, seu sucessor vier a ser imitado na posse do imóvel.~~

Art. 39. ~~As operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário a que se refere esta Lei não se aplicam as~~ As disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação ~~—SFH; não se aplicam às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário a que se refere esta Lei.~~

~~II aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca.~~



Primeiro Leilão

Lance mínimo

AF

HIPOTECA

Valor do imóvel no contrato ou base de cálculo ITBI, o que for maior

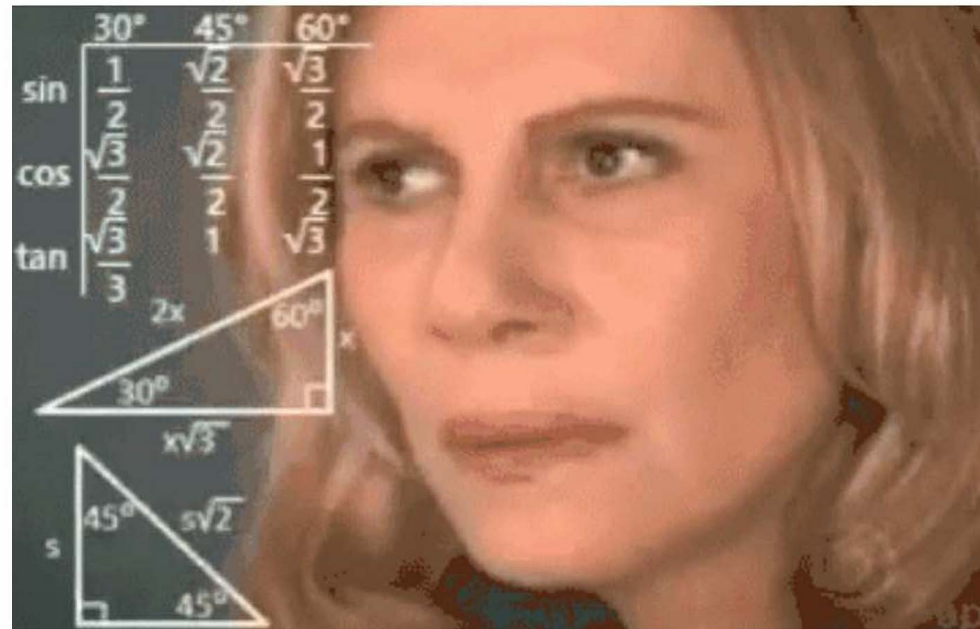
Segundo Leilão

Segundo Leilão



Segundo Leilão

Lance mínimo



Segundo Leilão

Hipoteca

Lei 9.514/97

Art. 27, §2º, “No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela **alienação fiduciária**, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem”

(Redação dada pela Lei 14.711/23)

Alienação fiduciária

Lei 14.711/23

Art. 9º, §5º “No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela **hipoteca**, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem”



Segundo Leilão

Grupo 1	Aquisição ou construção de imóvel residencial, exceto consórcios imobiliários	9.514/97, art. 26-A
Grupo 2	AF demais casos Hipoteca	Credor pode aceitar lance menor se equivalente a 50%+ do valor do imóvel

Empréstimo = \$ 800 Imóvel = \$ 1.000

50% = \$ 500

Mín = dívida + despesas + encargos

				Lance	Min	Sobra	Déb Rem
Grupo 1 <small>art. 26-A</small>	480	20	30	= 500 ^x	- 530	= 0	0
	320	20	30	= 500 [✓]	- 370	= 130	0
Grupo 2	480	20	30	= 500 ^x	- 530	= 0	30
	320	20	30	= 500 [✓]	- 370	= 130	0



Preço vil

Dívidas sem AF e Hipoteca
Regime geral do CPC

Preço mínimo	Preço vil
Grupo único 50% da avaliação judicial	Invalidação do leilão

 **Preço vil**

Dívidas sem AF e Hipo
Regime geral do CPC

Preço mínimo

Grupo único
50% da avaliação judicial

AF e Hipoteca

Regime especial - Leis 9.514/97 e 14.711/23

	Preço mínimo	Preço vil
Grupo 1 <i>Financiamento residencial, exceto consórcios</i>	Dívida + Despesas + Encargos	Indenização
Grupo 2 <i>Demais casos</i>	Dívida + Despesas + Encargos ou 50% do valor do imóvel	



STJ
SUPERIOR
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tema 1.095

“

Em contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária..., a resolução do pacto... deverá observar a ... Lei 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se... a aplicação do Código de Defesa do Consumidor

”

Segundo Leilão

Preço vil

AP e Hipoteca

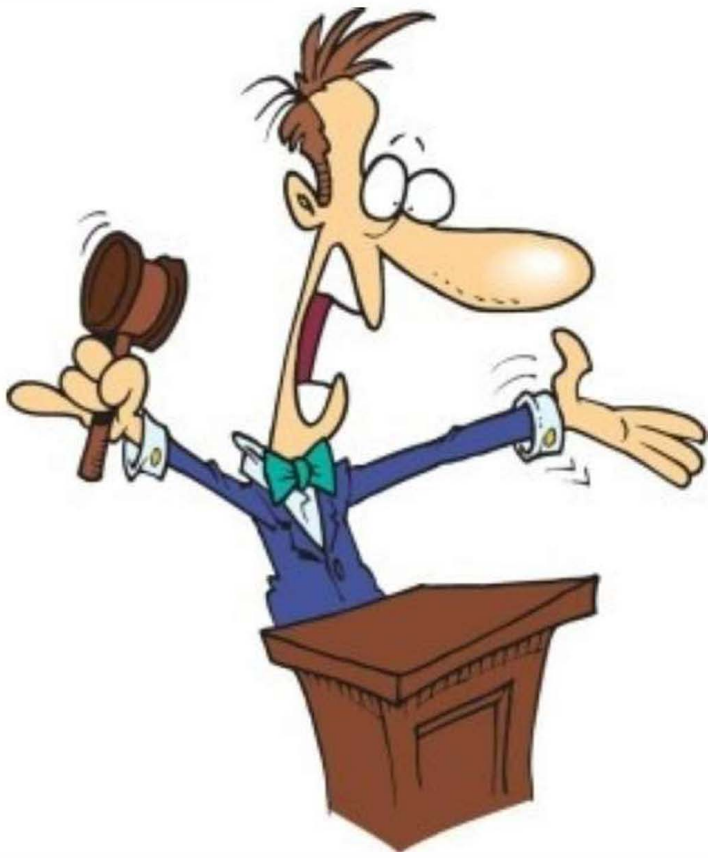
Grupo 1

Grupo 2

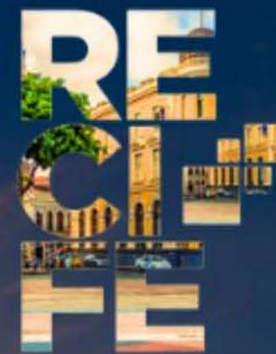
Grupo	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
Grupo 1	100	20	20	20	20
Grupo 2	100	20	20	20	20

Segundo Leilão

Lance mínimo



CONGRESSOS
IBRADIM
Nordeste 2025



AF e hipoteca após a Lei 14.711/2023