

Hipoteca e alienação fiduciária em garantia: uma investigação ontológica e econômica das garantias imobiliárias com a Lei nº 14.711/2023

Doutrina
Direito Público

Doutrina
Direito Privado

Doutrina
Direito Penal

**Mortgages and Fiduciary Transfer of Ownership:
An Ontological and Economic Analysis of Real Estate Security
under Law no. 14.711/2023**

CARLOS AFFONSO LEONY NETO¹ 

GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA² 

1 Pós-doutorando em Teoria e Filosofia do Direito na Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ) – Rio de Janeiro, RJ, Brasil. Pós-doutorando em Direito do Estado na Universidade de São Paulo (USP) – São Paulo, SP, Brasil. Doutor e mestre em Direito Público e Evolução Social pela Universidade Estácio de Sá (UNESA) – Rio de Janeiro, RJ, Brasil. Pós-graduado em Direito Imobiliário pela UNESA. Bacharel em Direito pela Universidade Gama Filho UGF) – Rio de Janeiro, RJ, Brasil. Diretor jurídico da Câmara Municipal do Rio de Janeiro. Professor da Fundação Escola Superior da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro (FESUDEPERJ), do Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (IBMEC) – Rio de Janeiro, RJ, Brasil –, da UNESA e do Centro de Estudos e Pesquisas no Ensino do Direito (CEPED-UERJ).

Orcid: <https://orcid.org/0009-0007-5371-9130>

2 Doutor e mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ) – Rio de Janeiro, RJ, Brasil. Especialista em Direito Penal pela Universidade de Brasília (UnB) – Brasília, DF, Brasil. Bacharel em Direito pela UERJ. Professor titular de Direito Civil da UERJ e do Instituto Brasileiro de Mercado de

Submissão em: 29/05/2026 | Aprovação em: 16/06/2026

Editor-Chefe: Elton Martinez Carvalho Leme

Editor da Área de Doutrina: Eduardo Antônio Klausner



Este é um artigo de acesso aberto distribuído nos termos
da Licença Creative Commons Atribuição 4.0 Internacional

>>|

<< Sumário

Resumo

O artigo propõe investigação crítica e dogmática acerca da alienação fiduciária em garantia e da hipoteca, tomando como eixo analítico as inflexões introduzidas pela Lei nº 14.711/2023, diploma que, sob o pretexto de dinamizar o crédito, parece ter decidido submeter a velha hipoteca à obsolescência. A pesquisa promove uma releitura das garantias reais imobiliárias, articulando a dogmática civilista com a Análise Econômica do Direito e a teoria institucional, em um cenário no qual a propriedade já não repousa sobre a estabilidade dos Códigos, mas sobre a ansiedade dos mercados. O estudo examina a funcionalização da propriedade fiduciária, os mecanismos de recarregamento da garantia, a alienação fiduciária superveniente e a desjudicialização da excussão hipotecária, fenômenos que apontam a gradual substituição da solenidade registral pela lógica da circulação eficiente do capital. A hipoteca, outrora símbolo aristocrático da segurança patrimonial, passa a ocupar posição atípica, permanecendo formalmente íntegra, embora economicamente acuada, diante da velocidade operacional da alienação fiduciária. Busca-se, desse modo, identificar as assimetrias normativas ainda persistentes e oferecer parâmetros críticos para investidores, instituições financeiras e operadores do Direito na eleição da garantia mais adequada, delineando uma matriz de riscos apta a conciliar segurança jurídica e eficiência transacional no mercado de crédito contemporâneo, espaço em que o patrimônio deixou de ser abrigo e passou a funcionar como engrenagem.

Palavras-chave: direitos reais de garantia; propriedade fiduciária; Marco Legal das Garantias; Análise Econômica do Direito; teoria institucional.

Abstract

This article proposes critical and dogmatic investigation into fiduciary transfer of ownership as security and mortgage law, taking as

Capitais (IBMEC) – Rio de Janeiro, RJ, Brasil. Professor permanente do PPGD da Universidade Estácio de Sá (UNESA) – Rio de Janeiro, RJ, Brasil. Desembargador do Tribunal Regional Federal da 2ª Região (TRF/RJ-ES). Desembargador do Tribunal Regional Eleitoral do Rio de Janeiro (TRE/RJ). Coordenador da Rede de Juizes de Enlace para a Conferência da Haia de Direito Internacional Privado – Rio de Janeiro, RJ, Brasil. Acadêmico fundador da Academia Brasileira de Direito Civil (ABDC) – Juiz de Fora, MG, Brasil.

its analytical axis the transformations introduced by the Brazilian Law No. 14,711/2023, a statute which, under the pretext of stimulating credit circulation, appears to have consigned the traditional mortgage to obsolescence. The research promotes a reassessment of real estate security interests by articulating civil law doctrine with Law and Economics and institutional theory within a landscape in which property no longer rests upon the stability of legal codes, but rather upon the anxieties of financial markets. The study examines the functionalization of fiduciary ownership, collateral reloading mechanisms, supervening fiduciary liens, and the dejudicialization of mortgage enforcement, phenomena that point toward the gradual replacement of registral solemnity by the logic of efficient capital circulation. The mortgage, once an aristocratic symbol of patrimonial security, now occupies an atypical position: formally preserved, yet economically constrained by the operational speed of fiduciary transfer of ownership. The article therefore seeks to identify the normative asymmetries that still persist and to provide critical parameters for investors, financial institutions, and legal practitioners in selecting the most appropriate security instrument, outlining a matrix of risks capable of reconciling legal certainty with transactional efficiency in the contemporary credit market, the peculiar environment in which patrimony has ceased to function as shelter and has instead become part of the machinery of capital.

Keywords: real property security rights; fiduciary ownership; Legal Framework for Guarantees; law and economics; institutional theory.

Introdução

A arquitetura institucional de uma nação, onde circulam confiança, crédito e poder, condiciona a eficiência da alocação de recursos e delimita o grau de previsibilidade das relações econômicas. No Brasil, o mercado imobiliário e financeiro desenvolveu-se sob uma peculiar contradição. De um lado, a urgência de proteger o crédito e reduzir o custo sistêmico da inadimplência e, de outro, uma tradição intervencionista que, em nome da tutela do devedor, frequentemente transformou a execução da garantia numa peregrinação judicial digna de penitência. O resultado era conhecido: crédito caro, insegurança difusa

Doutrina
Direito Público

Doutrina
Direito Privado

Doutrina
Direito Penal

>>|

<< Sumário

e um sistema que convertia o inadimplemento em estratégia racional, motivando teorias incoerentes, “zeronovecentistas” (0900) da TV, e outros golpistas, a justificar o incumprimento da obrigação, quando motivado na economicidade e vantajosidade da quebra do vínculo contratual.

Nesse ambiente de distorções institucionais, proliferaram formulações extravagantes travestidas de teses jurídicas, muitas delas impulsionadas por um folclore pseudointelectual televisivo e digital que transformou o descumprimento obrigacional em espécie de ato de esperteza econômica legitimada. Multiplicaram-se, então, teorias caricatas, algumas embaladas por retórica conspiratória e messiânica, destinadas a justificar a ruptura deliberada do vínculo contratual, sob o argumento da mera conveniência financeira do devedor.

A boa-fé objetiva, nessa singular alquimia retórica, deixava de constituir fundamento ético do tráfego negocial para converter-se em peça ornamental, invocada apenas quando útil ao inadimplente profissional.

Com a promulgação da Lei nº 14.711/2023, que disciplinou o Marco Legal das Garantias, testemunhamos uma inflexão no cenário. O novo diploma não apenas buscou reorganizar os incentivos econômicos do sistema de crédito brasileiro, mas o fez reduzindo fricções históricas na recuperação patrimonial, notadamente ao deslocar parte da tutela executiva para a via extrajudicial. Em linguagem menos cerimoniosa, o legislador pareceu finalmente ter percebido que garantias incapazes de garantir algo produzem apenas solenidade registral e congestionamento forense.

Durante séculos, a hipoteca como direito real ocupou posição central no imaginário jurídico das garantias reais imobiliárias. Herdeira direta da tradição romanística, carregava a elegância conceitual típica dos institutos venerados pelos manuais e, ao mesmo tempo, a conhecida tragédia dos mecanismos que funcionam melhor na doutrina do que na realidade. Sua eficácia prática foi sendo esvaziada pela morosidade endêmica da execução judicial e pela inevitável penhora no rosto dos autos por créditos superprivilegiados, notadamente os fiscais e trabalhistas. Na hora de executar a garantia, o credor hipotecário frequentemente se via no fim da fila de credores, descobrindo que possuía um título respeitável no papel, mas que não se sustentava, diante do primeiro embargo de terceiro ou execução fiscal.

A ruptura desse paradigma ocorreu com a Lei nº 9.514/1997, que introduziu a alienação fiduciária de bens imóveis no ordenamento brasileiro, em sequência àquela referente aos bens móveis duráveis, à luz do Decreto-Lei nº 911/1969.

A operação foi engenhosa. Substituiu-se a lógica clássica da garantia pela transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário. O que antes era mera preferência creditória converteu-se em domínio jurídico temporário. O mercado compreendeu imediatamente a mensagem. A alienação fiduciária reduziu custos de transação, encurtou o caminho da excussão patrimonial e conferiu ao crédito imobiliário um grau de segurança até então raro no ambiente institucional brasileiro. Não por acaso, o financiamento imobiliário expandiu-se de forma expressiva, alcançando percentuais economicamente de impacto sobre o Produto Interno Bruto (PIB).

O êxito do modelo, entretanto, trouxe consigo uma ironia típica das construções jurídicas excessivamente eficientes — a hipertrofia de sua própria lógica. A hegemonia da alienação fiduciária passou a produzir uma disfunção econômica perceptível, traduzida na imobilização de ativos de elevado valor para garantir saldos residuais de dívida. Criou-se, assim, a figura do patrimônio aprisionado pela garantia. Imóveis integralmente vinculados a obrigações parcialmente amortizadas, incapazes de retornar ao circuito econômico sem a anuência integral do credor. O capital permanecia ali, imobilizado. Imóveis integralmente vinculados a obrigações parcialmente amortizadas tornavam-se incapazes de retornar ao circuito econômico sem a anuência integral do credor. Era o retrato de um sistema engessado. Patrimônio intacto, porém, improdutivo.

É precisamente nesse ambiente que surgiu a Lei nº 14.711/2023. O ainda novo diploma não se limita a oferecer sobrevida operacional à hipoteca mediante mecanismos de excussão extrajudicial. Seu movimento foi mais ambicioso. Pretendeu flexibilizar a própria estrutura funcional das garantias imobiliárias, permitindo o compartilhamento econômico do valor do bem, e ampliando as possibilidades de reutilização do patrimônio dado em garantia. A propriedade imobiliária deixou de ser concebida como peça estática de blindagem patrimonial e passou a assumir feição instrumental, voltada à circulação eficiente do crédito e à maximização da utilidade econômica dos ativos, em clara busca da eficiência econômica dos institutos jurídicos.

Neste artigo, propomo-nos a examinar criticamente essas transformações. Ao investigar as dimensões ontológicas, econômicas e procedimentais da hipoteca e da alienação fiduciária após o Marco Legal das Garantias, nosso objetivo é responder a uma inquietação central: o ordenamento brasileiro finalmente encontrou um ponto de equilíbrio entre segurança jurídica e eficiência transacional, ou apenas assistimos à substituição de antigas disfunções por novas formas de concentração de poder?

1. A agonia conceitual dos institutos: entre a propriedade resolúvel, a liturgia da funcionalização e o fetiche jurídico da coisa alheia

A compreensão verticalizada dos riscos, prerrogativas e assimetrias inerentes à hipoteca e à alienação fiduciária exige incursão nas categorias ontológicas que lhes servem de fundamento. Não se trata de mera distinção procedimental ou registral. Os institutos divergem na própria anatomia jurídica do vínculo patrimonial que instituem, irradiando consequências destacadamente distintas sobre o patrimônio dos contratantes, a posição dos credores concorrentes e a estabilidade sistêmica do mercado de crédito.

Como expressão clássica do direito real de garantia sobre coisa alheia — *jus in re aliena* — a hipoteca possui uma virtude que é, ao mesmo tempo, seu calcanhar de Aquiles. O devedor conserva a titularidade plena do imóvel. Mantém consigo o domínio, a posse e a faculdade de disposição econômica do bem, ainda que sob gravame registral. É justamente essa incidência sobre patrimônio que continua pertencendo ao devedor que confere ao instituto sua plasticidade econômica. Permite-se, assim, a circulação patrimonial sem ruptura formal da titularidade.

Essa virtude, contudo, converte-se em sua fragilidade histórica. Permanecendo o bem no patrimônio do devedor, a hipoteca sujeita-se ao concurso de credores e à conhecida voracidade dos créditos superprivilegiados. O credor hipotecário frequentemente descobre, no instante da execução, que sua garantia desfrutava de prestígio doutrinário muito superior à efetiva capacidade de satisfação patrimonial. A solenidade do registro imobiliário,

diante da execução fiscal ou trabalhista, adquire curiosa semelhança com aquelas fortalezas medievais que impressionavam a distância e ruíam ao primeiro ataque coordenado.

O resultado natural foi a progressiva incorporação de um prêmio de risco elevado ao crédito hipotecário, elevando o patamar das taxas de juros.

O patamar das taxas de juros de uma economia e dos *spreads* praticados pelas instituições financeiras dependem de uma série de fatores complexos de naturezas diversas e que interagem entre si, tais como a conjuntura econômica, a orientação da política monetária, o arcabouço legal e regulamentar vigente e o nível de concorrência e de concentração do mercado. [...] Estudos realizados recentemente pelo BCB fornecem evidências robustas que demonstram a relevância das perdas decorrentes do não pagamento de dívidas na composição do custo de crédito e a consequente necessidade da existência de um sistema de garantias sólido para o funcionamento efetivo do mercado de crédito (Parecer 345/2024-BCB/PGBC).

O sistema jurídico brasileiro, durante décadas, entregou ao credor uma promessa paradoxal. Uma garantia formalmente sólida, mas economicamente porosa. A alienação fiduciária, por sua vez, subverte essa lógica ao estruturar-se como negócio jurídico translativo com finalidade assecuratória. O devedor fiduciante transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do imóvel, conservando apenas a posse direta e a utilização econômica do bem. O credor, por sua vez, adquire a posse indireta e o domínio subordinado à condição resolutiva consistente na quitação da dívida.

A mutação ontológica foi aprofundada. A garantia deixa de gravitar sobre patrimônio alheio, passando a ser propriedade do credor. Temporária, sim, mas propriedade. Não estamos mais diante do típico *jus in re aliena*, mas de um verdadeiro direito real sobre coisa própria, ainda que submetido a condição resolutiva. Nos manuais, essa diferença pode parecer uma mera sutileza conceitual. Na prática do mercado, porém, as consequências econômicas são devastadoras.

Doutrina
Direito Público

Doutrina
Direito Privado

Doutrina
Direito Penal

>>|

<< Sumário

Enquanto perdura a dívida, o imóvel não integra plenamente o patrimônio do devedor, permanecendo relativamente imune às constrições decorrentes de obrigações estranhas à relação fiduciária.

O credor fiduciário, ao promover a consolidação da propriedade, não penetra juridicamente no patrimônio do inadimplente. Apenas estabiliza e consolida uma titularidade que já lhe pertencia em estado resolúvel. A execução deixa de ostentar a dramaticidade clássica da expropriação judicial para adquirir contornos quase administrativos, circunstância que explica a extraordinária eficiência econômica do instituto.

A alienação fiduciária realiza, na prática, uma verdadeira blindagem do ativo. O risco de recuperação do crédito despenca. Com isso, comprimem-se os custos de transação e os problemas de agência, enquanto a previsibilidade do sistema aumenta. O mercado, indiferente ao apego doutrinário que por décadas cercou a hipoteca, reagiu de forma previsível. Migrou para onde havia mais segurança. Migrou em massa para o mecanismo que entregava maior probabilidade de satisfação do crédito em menor tempo e com menor litigiosidade.

A consequência foi a gradual transformação da hipoteca em personagem quase protocolar do sistema de garantias imobiliárias brasileiro, respeitada nos compêndios, evocada nos discursos acadêmicos e crescentemente evitada nas operações economicamente acentuadas.

2. A hipoteca contra o próprio credor: ativismo jurisprudencial e a engenharia hermenêutica da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça

A obsolescência prática da hipoteca no Brasil não decorreu apenas de sua conformação dogmática ou da conhecida letargia da execução judicial. Houve fator ainda mais corrosivo. A erosão jurisprudencial da confiança institucional na garantia. O golpe de misericórdia na confiança institucional, contudo, veio da própria jurisprudência. Quando o colapso da construtora Encol forçou o Superior Tribunal de Justiça (STJ) a ponderar entre a proteção do consumidor adquirente de boa-fé e o direito de sequela do banco financiador, a balança pendeu para o elo mais fraco. A edição da Súmula 308 no âmbito do STJ cristalizou esse

entendimento, enviando um recado claro ao mercado. A hipoteca, mesmo devidamente registrada, cederia diante da função social da posse do adquirente. Caso que permanece como uma espécie de memorial traumático do mercado imobiliário brasileiro.

O verbete sumular assentou que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não possui eficácia perante os adquirentes do imóvel, ainda que regularmente registrada e anterior à celebração dos contratos de promessa de compra e venda. Em termos técnicos, tratou-se da prevalência da tutela possessória e consumerista do adquirente sobre a eficácia erga omnes do direito real de garantia. Em termos econômicos, o recado transmitido ao sistema financeiro foi menos sofisticado e muito mais eloquente. O tal do veja bem, não é bem assim, o registro imobiliário já não assegurava, portanto, com plena confiabilidade, a oponibilidade da garantia.

Sob a lente da teoria institucional, a Súmula 308 converteu-se em exemplo emblemático de intervenção jurisprudencial geradora de externalidades sistêmicas. Ao buscar proteger o adquirente de boa-fé, propósito socialmente compreensível e moralmente sedutor, diga-se, o STJ acabou relativizando pilares clássicos da dogmática registral, sobretudo o princípio da prioridade e a eficácia oponível dos direitos reais inscritos. A segurança do crédito imobiliário passou, então, a depender menos da objetividade do registro e mais da sensibilidade hermenêutica do julgador. Como diria Lenio Streck, em posição crítica ao realismo jurídico (Streck, 2014), ou, ainda, seu “irmão teórico” mais velho, Dworkin, o direito é o que o juiz diz (Dworkin, 1986). Uma visão tacanha e um equívoco um tanto perigoso. E os mercados, como se sabe, convivem mal com garantias sujeitas a estados emocionais interpretativos.

O resultado foi previsível. O capital bancário iniciou uma migração acelerada da hipoteca para a alienação fiduciária, instituto cuja estrutura translativa oferecia “blindagem patrimonial” superior. A preferência do sistema financeiro pela propriedade fiduciária não nasceu de súbito entusiasmo teórico pela ontologia dos direitos reais resolúveis. Brotou do medo. Medo de financiar empreendimentos sustentados por garantias que poderiam evaporar sob o calor expansivo da jurisprudência protetiva, rompendo conceitos:

Doutrina
Direito Público

Doutrina
Direito Privado

Doutrina
Direito Penal

>>|

<< Sumário

Sabe-se, naturalmente, que o instituto da alienação fiduciária em garantia representa uma modalidade de garantia real através da qual a propriedade do bem é transferida ao credor fiduciário, mas o devedor fiduciante mantém a posse direta do bem. O credor fiduciário detém a propriedade resolúvel, ou seja, a propriedade está condicionada ao descumprimento da obrigação pelo devedor. Em havendo a quitação da dívida por parte do devedor fiduciante, a propriedade do bem é restabelecida ao mesmo. Este instituto de garantia real difere conceitualmente de outro modelo muito utilizado pelas instituições financeiras, a hipoteca, na medida em que esta representa um modelo de garantia em que a propriedade do bem imóvel permanece com o devedor. Em outras palavras, a hipoteca é um direito real de garantia que incide sobre o imóvel, sem transferência da propriedade para o credor (Chierighini, 2025, p. 96-106).

Nas últimas décadas, contudo, observou-se movimento inquietante. A tentativa de irradiar os fundamentos da Súmula 308 para o campo da alienação fiduciária. As Turmas de Direito Privado do STJ passaram a divergir, ainda que de maneira sensível, quanto à possibilidade de extensão analógica da proteção conferida ao adquirente de boa-fé. A Terceira Turma³, tradicionalmente inclinada a uma hermenêutica de acentuado viés protetivo, tem admitido

-
- 3 O posicionamento busca salvaguardar o adquirente que quitou o preço do imóvel perante a construtora, aplicando por analogia o entendimento protetivo originalmente desenhado para as garantias hipotecárias, sob o argumento de que a distinção estrutural entre os institutos não deve anular a boa-fé do consumidor, conf. acórdão do Agr. Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.194.094/RS. Rel. Min. Moura Ribeiro, julg. 8 abr. 2024. *DJe*, 11 abr. 2024. No referido julgado, a Terceira Turma consolidou o entendimento de que a distinção técnica entre hipoteca e alienação fiduciária não é suficiente para afastar a proteção ao terceiro adquirente que quitou o preço do imóvel, sob o argumento de que a *ratio decidendi* da Súmula nº 308 do STJ deve prevalecer sobre a estrutura da garantia fiduciária para proteger o elo mais fraco da cadeia. O acórdão restou assim ementado: “[...] padece de ineficácia perante o terceiro adquirente a alienação fiduciária firmada pelo incorporador em prol da instituição financeira, seja anterior ou posterior à promessa de compra e venda, em face da aplicação analógica da Súmula n.º 308 do STJ”. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/2548969786>. Acesso em: 21 maio 2026.

interpretações mais flexíveis da eficácia fiduciária, mitigando a força excludente da propriedade resolúvel em determinadas hipóteses. Já a Quarta Turma⁴ preserva leitura mais aderente à dogmática registral e à natureza translativa do instituto, reafirmando a centralidade da segurança jurídica e da publicidade imobiliária

A controvérsia caminhou em tensão aprofundada. O permanente embate entre a estabilidade institucional do crédito e o impulso judicial de redistribuição corretiva dos riscos econômicos. Em outras palavras, o Judiciário brasileiro continua dividido entre enxergar a garantia real como mecanismo de previsibilidade sistêmica ou como instrumento moralmente relativizável, diante do drama concreto do adquirente vulnerável.

A Lei nº 14.711/2023 surge justamente nesse cenário de fricção hermenêutica. O legislador buscou reduzir a entropia interpretativa mediante a positivação de mecanismos de sub-rogação e baixa de gravame, procurando compatibilizar a proteção do adquirente com a preservação da garantia do financiador. Trata-se de tentativa de restaurar racionalidade econômica ao sistema, quase um esforço de contenção legislativa diante de décadas em que os tribunais brasileiros, movidos por propósitos socialmente nobres, produziram consequências que o mercado respondeu com a única linguagem que realmente domina: retração do crédito, elevação do risco e encarecimento do financiamento.

4 Em sentido oposto à Terceira Turma, a Quarta Turma do STJ adota uma postura formalista e dogmática, defendendo que a natureza jurídica da alienação fiduciária impede a aplicação analógica da Súmula nº 308. O argumento central foca na proteção ao Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e na necessidade de anuência do credor para a validade da transmissão do bem, conf. acórdão do Agravo em Recurso Especial nº 2236914/SP. Min. João Otávio de Noronha, julg. 9 mar. de 2026. DJEN, 12 mar. 2026. Em sentido oposto, a Quarta Turma tem reafirmado que a alienação fiduciária possui natureza jurídica distinta da hipoteca, sob o fundamento de que, enquanto nesta há apenas um ônus real, na fidúcia ocorre a transmissão da propriedade resolúvel ao credor. Para o referido colegiado, a aplicação da Súmula nº 308 do STJ desvirtuaria o instituto e comprometeria a segurança do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), conforme tese fixada: “1. Não se aplica, por analogia, a Súmula n. 308 do STJ às garantias por alienação fiduciária regidas pelo SFI, dada a distinção em relação à hipoteca e a ineficácia da venda *a non domino* perante o proprietário fiduciário. 2. A transmissão de direitos sobre imóvel objeto de alienação fiduciária exige anuência expressa do credor fiduciário (Lei n. 9.514/1997, art. 29), preservando-se a prioridade registral e a consolidação da propriedade”. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/5699360646>. Acesso em: 21 maio 2026.

3. O crédito acima da coisa: o patrimônio fatiado, a pluralidade de gravames e a racionalidade econômica do Marco Legal das Garantias

A rigidez estrutural da alienação fiduciária, tal como concebida originariamente pela Lei nº 9.514/1997, produzia um paradoxo econômico de notável dimensão. O instituto que revolucionara o crédito imobiliário brasileiro, pela eficiência de sua blindagem patrimonial, acabava, simultaneamente, esterilizando riqueza (Pistor, 2022), tornando-o num capital, se não todo, parcialmente morto (Soto, 2001). Um imóvel de elevado valor permanecia integralmente vinculado à garantia de obrigações progressivamente amortizadas, incapaz de retornar ao circuito econômico sem a extinção formal do vínculo fiduciário. Criava-se, assim, uma paisagem curiosa. Patrimônios robustos aprisionados para assegurar dívidas residuais, como se o sistema jurídico insistisse em utilizar um cofre inteiro para guardar algumas moedas remanescentes.

A Lei nº 14.711/2023 procura enfrentar essa disfunção mediante flexibilização da ontologia da propriedade fiduciária. O legislador abandona a concepção monolítica da garantia e admite, com ousadia pouco habitual na tradição civilista brasileira, a coexistência de múltiplos gravames sobre a mesma propriedade resolúvel. A alteração aproxima o ordenamento nacional de modelos orientados pela maximização da utilidade econômica dos ativos e pela circulação mais eficiente do crédito.

Nesse contexto, a introdução da alienação fiduciária da propriedade superveniente, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 22 da Lei nº 9.514/1997, foi mudança paradigmática. Passou a ser juridicamente admissível a constituição de sucessivas alienações fiduciárias sobre um mesmo imóvel, ainda que a eficácia do gravame posterior permaneça submetida a condição suspensiva. O segundo credor fiduciário ocupa posição subordinada, aguardando a extinção da garantia precedente ou sub-rogando-se no saldo residual decorrente da eventual excussão do bem:

Nessa situação, o imóvel tem uma “sobra” que poderia ser utilizada para mais empréstimos, mas pelo instituto de garantia real ora tratado, anterior ao marco

legal das garantias, tal possibilidade não era permitida. A partir do advento da Lei nº 14.711/2023, passou-se a permitir a “recarga” do empréstimo, utilizando-se do mesmo imóvel como garantia em alienação fiduciária, desde que o financiador seja o mesmo do empréstimo originário. Outra questão que foi introduzida pela Lei nº 14.711/2023 que trouxe inovação ao encontro da segurança jurídica foi o prestígio ao ato jurídico perfeito da arrematação decorrente de execução extrajudicial do bem imóvel oferecido em alienação fiduciária em garantia. O artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, a partir do marco legal das garantias, passou a oferecer tal segurança jurídica ao arrematante (Chierighini, 2025, p. 96-106).

A solução trouxe refinada engenharia de compatibilização entre segurança jurídica e aproveitamento econômico do patrimônio. O imóvel deixa de funcionar como ativo hermeticamente bloqueado e passa a operar como instrumento de circulação escalonada de crédito. Em linguagem econômica, busca-se reduzir a imobilização improdutiva de riqueza. Em linguagem menos técnica, o legislador finalmente percebeu que um patrimônio parcialmente liberado não precisa continuar encarcerado por inteiro.

Paralelamente, a Lei nº 14.711/2023 consolidou a figura do recargamento da garantia fiduciária, inspirada na *hypothèque rechargeable* francesa. O mecanismo permite que a amortização da dívida originária libere capacidade garantidora apta a assegurar novas obrigações, sem necessidade de cancelamento e reconstituição integral do gravame. A garantia adquire dinâmica rotativa, acompanhando a oscilação do crédito e reduzindo custos transacionais, registrares e operacionais.

A aparente modernização sistêmica, entretanto, oculta assimetria normativa digna de exame crítico. O art. 9º-A, §1º, da Lei nº 13.476/2017, restringe a extensão da alienação fiduciária às entidades integrantes do Sistema Financeiro Nacional e às Empresas Simples de Crédito, impondo ainda a exigência de unicidade subjetiva do credor. Em outras palavras, o sofisticado mecanismo de reaproveitamento econômico da garantia foi reservado, em larga medida, aos agentes institucionalmente integrados ao sistema bancário. Em outras palavras, uma sala VIP das garantias.

Doutrina
Direito Público

Doutrina
Direito Privado

Doutrina
Direito Penal

>>|

<< Sumário

O contraste torna-se ainda mais eloquente quando comparado ao recarregamento hipotecário previsto no art. 1.487-A do Código Civil. A hipoteca recarregável não sofre idênticas limitações subjetivas, podendo ser utilizada por quaisquer credores, inclusive holdings patrimoniais, investidores privados e estruturas negociais extrabancárias.

A diferença legislativa dificilmente pode ser interpretada como mero acaso técnico. Sob a ótica da economia política do direito, mostra-se opção normativa voltada à preservação da centralidade do sistema financeiro institucionalizado na circulação do crédito garantido. O legislador flexibiliza a propriedade fiduciária, mas o faz sob vigilância corporativa cuidadosamente delimitada. A eficiência econômica é admitida, desde que administrada pelos atores tradicionalmente autorizados a operar o crédito em larga escala.

Os credores extrabancários, excluídos da agilidade operacional do recarregamento fiduciário, permanecem compelidos a recorrer a estruturas mais custosas e burocráticas. O sistema, assim, apresenta sua conhecida ambiguidade. Celebra-se a modernização das garantias ao mesmo tempo em que se preserva, com zelo quase aristocrático, a hierarquia dos agentes legitimados a usufruir plenamente de seus benefícios.

4. A República dos Carimbos: quando a jurisdição abandona o balcão e permanece na retórica.

O dogma da eficiência entre a celeridade administrativa e o esvaziamento da jurisdição

Arrisca-se a dizer que a mais expressiva inflexão promovida pela Lei nº 14.711/2023, sob a ótica da eficiência recuperacional do crédito, reside na introdução da execução extrajudicial da hipoteca. O legislador, em movimento que durante décadas pareceu quase herético aos cultores da liturgia processual brasileira, transplantou para a garantia hipotecária a lógica operacional que consagrou a alienação fiduciária como mecanismo preferencial do mercado financeiro. A execução abandona parcialmente os corredores saturados do Poder Judiciário e passa a orbitar em torno da atuação dos delegatários do serviço público registral e notarial.

A alteração possui significado, diga-se, de certo modo social e de acesso. Isto porque, durante décadas, a hipoteca padeceu

menos de deficiência conceitual do que de uma espécie de anemia executiva crônica. Garantia sólida no plano abstrato, mas submetida a um itinerário judicial tão moroso que frequentemente convertia o crédito em ruína temporalmente administrada. O credor hipotecário ingressava na execução com um título forte e dela saía, anos depois, com uma tese acadêmica sobre prescrição intercorrente e degradação patrimonial, o que evidenciava a crise da efetividade do processo.

A desjudicialização como processo de compartilhamento de competências (Leony Neto, 2023), promovida pelo novo diploma, procura romper precisamente esse ciclo patológico. Ao deslocar a excussão para a esfera extrajudicial, o sistema reduz custos de transação, amplia previsibilidade e encurta o tempo de recuperação do crédito, variáveis que o mercado financeiro acompanha com devoção quase religiosa na composição do spread bancário. Afinal, instituições financeiras raramente precificam poesia constitucional. Precificam risco, demora e probabilidade de recuperação:

Conclui-se, nessa linha, que o procedimento executivo previsto na Lei 9.514/1997 para satisfação de créditos decorrentes de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel constitui medida adequada, na regulação legislativa de balanceamento entre a proteção pelos riscos assumidos pela instituição credora e a preservação dos direitos fundamentais do devedor, alinhando-se à tendência do direito moderno de transferir para o ambiente extrajudicial rotinas de viés eminentemente burocrático, com o escopo de desafogar o Poder Judiciário, restando intactas, para todos os fins, as garantias do devido processo legal e do acesso à Justiça (art. 5º, XXXV e LIV, da CF), posto que os envolvidos poderão suscitar a qualquer tempo a atuação de magistrados (Banco Central do Brasil, 2024).

Em ambos os institutos — hipoteca e alienação fiduciária —, verificada a mora e frustrada sua purgação no prazo legal de quinze dias, inaugura-se a fase expropriatória, com realização

Doutrina
Direito Público

Doutrina
Direito Privado

Doutrina
Direito Penal

>>|

<< Sumário

de leilão público no interregno de sessenta dias. A aparente simetria procedimental, contudo, dissolve-se quando examinadas as consequências jurídicas do insucesso da alienação.

Na alienação fiduciária, a frustração dos leilões culmina na consolidação definitiva da propriedade plena em favor do credor fiduciário, extinguindo-se a dívida. O mecanismo preserva a coerência ontológica do instituto. Quem já detinha a propriedade resolúvel estabiliza sua titularidade dominial. A execução, nesse cenário, assume feição quase autoconclusiva, dispensando maiores ficções jurídicas.

A hipoteca, por sua vez, conserva estrutura marcadamente distinta. Havendo arrematação, a ata notarial opera como título translativo da propriedade. Frustrados os leilões, contudo, o credor hipotecário recebe do ordenamento verdadeiro mandato legal irrevogável para promover a alienação do imóvel a terceiros no prazo de cento e oitenta dias ou adjudicá-lo para si. O legislador, aqui, parece ter buscado solução intermediária. Moderniza a execução sem abandonar completamente a tradição dominial da hipoteca. O resultado é um híbrido normativo curioso: metade desjudicialização pragmática, metade apego histórico à arquitetura clássica dos direitos reais. Assemelhando-se, ao tal pedido de Big Mac nas pitorescas lojas de fast food ciceroneadas por palhaços, acompanhado de batatas fritas e uma Coca-Cola Diet, para não engordar a culpa, numa figura de linguagem.

Merece destaque, ainda, a incorporação legislativa da cláusula de inadimplemento cruzado, cross default, admitida tanto na alienação fiduciária quanto na hipoteca. O instituto, amplamente utilizado em operações estruturadas e no financiamento corporativo, permite o vencimento antecipado das demais obrigações garantidas pelo mesmo imóvel, diante do inadimplemento de uma delas. Sob a ótica econômica, trata-se de instrumento de contenção do risco sistêmico e preservação da integridade da carteira de crédito.

A previsão legal, entretanto, não ignorou o conhecido entusiasmo de certos agentes econômicos por mecanismos de aceleração contratual potencialmente abusivos. Por essa razão, condicionou-se a eficácia da cláusula à estipulação expressa e à notificação inequívoca do devedor. O sistema tenta, assim, evitar que a eficiência executiva degenere em licença para constrições arbitrárias,

preocupação prudente em um ambiente jurídico no qual parte do mercado frequentemente interpreta liberdade contratual como autorização para substituir equilíbrio negocial por engenharia de pressão patrimonial sofisticadamente redigida.

Doutrina
Direito Público

Doutrina
Direito Privado

Doutrina
Direito Penal

5. A coreografia dos riscos e a ilusão de segurança: uma síntese pragmática da eficiência na escolha das garantias e a difícil domesticação da inadimplência

A partir dessa incursão normativa e ontológica, impõe-se abandonar a antiga simplificação binária que reduzia a escolha da garantia à mera comparação entre execução judicial lenta e execução extrajudicial eficiente. A Lei nº 14.711/2023 alterou esse horizonte. A disputa contemporânea entre hipoteca e alienação fiduciária deslocou-se do campo puramente procedimental para uma arena mais sofisticada, na qual se entrelaçam arquitetura patrimonial, estratégia recuperacional, gestão de risco e distribuição de poder econômico.

A eleição da garantia adequada passa a exigir verdadeira heurística estrutural do negócio jurídico. Já não basta perguntar qual instituto executa mais rapidamente. É preciso investigar qual deles melhor reorganiza riscos, preserva liquidez patrimonial, otimiza circulação de ativos e protege o crédito diante de cenários de insolvência, recuperação judicial ou litigiosidade sistêmica. Em síntese, a garantia deixou de ser simples acessório contratual para assumir posição de engenharia central da operação econômica.

A alienação fiduciária em garantia permanece como instrumento preferencial nos contextos que reclamam blindagem patrimonial máxima. Sua superioridade funcional decorre precisamente da mutação ontológica promovida pela propriedade resolúvel. Enquanto perdura a dívida, o imóvel não integra plenamente o patrimônio do devedor, circunstância que lhe assegura posição extraconcursal e relativa imunidade frente às constrições promovidas por terceiros credores. O sistema financeiro aprecia essa arquitetura com compreensível entusiasmo. Em um país historicamente fértil em execuções caóticas, concursos patrimoniais intermináveis e aventuras hermenêuticas, a segregação fiduciária opera quase como uma fortaleza jurídica privada.

>>|

<< Sumário

Essa blindagem, entretanto, não alcança caráter absoluto, e talvez resida aí uma das ironias mais reveladoras do Direito brasileiro contemporâneo. Nenhuma garantia é suficientemente forte para escapar inteiramente da criatividade interventiva produzida em cenários de crise econômica coletiva. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça vem submetendo os atos constritivos fiduciários ao crivo do Juízo Universal da recuperação judicial, especialmente quando a preservação da atividade empresarial é apresentada como valor prevalente⁵. O credor fiduciário descobre, então, que até mesmo a propriedade resolúvel pode adquirir surpreendente elasticidade hermenêutica diante do fascínio nacional por soluções recuperacionais expansivas.

Mais delicada ainda é a situação das garantias constituídas em contextos de insolvência difusa ou proximidade falimentar. Nessas hipóteses, a alienação fiduciária pode sucumbir à declaração de ineficácia objetiva ou às ações revocatórias previstas no art. 129, III, da Lei nº 11.101/2005. O sistema, com certa razão histórica, desconfia das garantias subitamente concedidas às vésperas do colapso empresarial, sobretudo em ambiente econômico no qual muitos devedores descobrem extraordinária criatividade patrimonial quando a insolvência já bate à porta.

5 Cf. Agravo Interno no Conflito de Competência nº 178571/MG (2021/0098090-5). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julg. 15 fev. 2022, *DJe*, 18 fev. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1481586484>. Acesso em: 21 maio 2026. “Ementa: AGRAVO INTERNO NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. LIMINAR CONCEDIDA. DEFERIMENTO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. MEDIDAS DE CONSTRIÇÃO DO PATRIMÔNIO DA EMPRESA. CRÉDITO EXTRACONCURSAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Os atos de execução dos créditos promovidos contra empresas falidas ou em recuperação judicial, sob a égide do Decreto-Lei n. 7.661/45 ou da Lei n. 11.101/05, bem como os atos judiciais que envolvam o patrimônio dessas empresas, devem ser realizados pelo Juízo universal. 2. Ainda que o crédito exequendo tenha sido constituído depois do deferimento do pedido de recuperação judicial (crédito extraconcursal), a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que, também nesse caso, o controle dos atos de constrição patrimonial deve prosseguir no Juízo da recuperação. Precedentes. 3. A deliberação acerca da natureza concursal ou extraconcursal do crédito se insere na competência do Juízo universal, cabendo-lhe, outrossim, decidir acerca da liberação ou não de bens eventualmente penhorados e bloqueados, uma vez que se trata de juízo de valor vinculado à aferição da essencialidade do bem em relação ao regular prosseguimento do processo de recuperação. 4. Agravo interno não provido.”.

Some-se a isso a limitação subjetiva do recarregamento fiduciário, restrito aos agentes integrantes do Sistema Financeiro Nacional e às Empresas Simples de Crédito. A consequência prática é inequívoca. Embora extraordinariamente eficiente para o crédito bancário institucionalizado, a alienação fiduciária mostra menor plasticidade operacional para estruturas negociais privadas, *holdings* patrimoniais e financiadores extrabancários.

É precisamente nesse ponto que a hipoteca experimenta seu inesperado renascimento funcional. Durante décadas tratada como figura quase cerimonial do direito das garantias, reverenciada nos compêndios doutrinários e evitada nas operações de peso, a hipoteca ressurgiu sob o Marco Legal das Garantias com atributos que lhe devolvem competitividade estratégica.

Sua principal vantagem repousa na elasticidade subjetiva. O recarregamento hipotecário pode ser utilizado por credores não integrantes do Sistema Financeiro Nacional, permitindo maior liberdade negocial e reduzindo barreiras institucionais ao crédito privado estruturado. O instituto readquire utilidade justamente onde a alienação fiduciária permanece mais corporativamente fechada.

A desjudicialização da execução hipotecária elimina, ainda, parte da antiga desvantagem operacional que condenava o instituto à irrelevância econômica. A hipoteca preserva agora a possibilidade de excussão célere sem sacrificar sua característica estrutural mais singular. A manutenção da titularidade formal do imóvel no patrimônio do devedor.

Esse aspecto, frequentemente negligenciado em análises excessivamente procedimentalistas, possui certo destaque em operações societárias complexas, reorganizações empresariais e planejamentos patrimoniais sofisticados. O bem permanece contabilmente vinculado ao ativo do devedor, preservando determinados indicadores financeiros, estruturas de governança e arranjos societários que poderiam ser comprometidos pela transferência fiduciária da titularidade.

A hipoteca contemporânea, portanto, já não ocupa o papel melancólico de garantia condenada à lentidão judicial. Converte-se em instrumento de flexibilidade patrimonial e circulação negocial, especialmente atrativo em operações que exigem maleabilidade estrutural maior do que a rigidez protetiva típica

da alienação fiduciária. O mercado jurídico brasileiro parece, enfim, reencontrar um instituto que por décadas permaneceu soterrado sob o peso simultâneo da burocracia processual e da desconfiança financeira.

Conclusão

A arquitetura das garantias reais imobiliárias no Brasil atravessa uma transformação que ultrapassa a mera reforma legislativa e alcança o próprio imaginário institucional do crédito. A Lei nº 14.711/2023 promoveu alteração de fôlego na lógica histórica do sistema, deslocando o eixo da tutela patrimonial de um modelo excessivamente judicializado e refratário à circulação eficiente da riqueza para uma racionalidade orientada pela previsibilidade econômica, pela autonomia negocial e pela maximização funcional dos ativos.

O chamado Marco Legal das Garantias representa, nesse contexto, mais do que um rearranjo procedimental. Seu significado reside na tentativa de reconciliar o Direito brasileiro com uma proeminência que durante décadas pareceu ofensiva a certa tradição forense nacional. Garantias incapazes de garantir produzem crédito caro, retração econômica e litigiosidade crônica. O legislador, enfim, percebeu que a proteção abstrata do patrimônio sem eficiência recuperacional frequentemente serve apenas para ornamentar registros públicos enquanto o mercado precifica insegurança.

A superação parcial do fenômeno do “capital morto” talvez constitua a face mais sofisticada dessa mutação. O imóvel deixa de ser concebido como ativo rigidamente imobilizado por garantias estanques e passa a integrar dinâmica patrimonial mais fluida, apta a sustentar múltiplas operações e circular economicamente sem perder inteiramente sua função assecuratória. O patrimônio imobiliário abandona, ao menos em parte, a condição de riqueza contemplativa para reassumir papel de instrumento ativo de financiamento e expansão econômica.

Nesse novo ambiente, a escolha entre alienação fiduciária e hipoteca já não pode ser reduzida à simplificação quase folclórica que por anos dominou o mercado. De um lado, a garantia eficiente; de outro, a garantia lenta. A desjudicialização da execução

hipotecária alterou esse paradigma. A distinção contemporânea repousa em elemento mais refinado e estratégico. A forma pela qual cada instituto organiza riscos, distribui poder patrimonial e condiciona a circulação econômica dos ativos.

A alienação fiduciária preserva sua posição hegemônica nas operações que reclamam blindagem patrimonial intensa, elevada previsibilidade recuperacional e proteção reforçada contra os efeitos corrosivos dos concursos de credores. Sua força deriva justamente da radicalidade ontológica da propriedade resolúvel. O credor fiduciário não recebe mera preferência; recebe domínio jurídico condicional. Em um ambiente institucional historicamente marcado por volatilidade interpretativa e morosidade executiva, o mercado naturalmente converteu essa engenharia jurídica em objeto de inequívoca preferência.

O preço dessa eficiência, contudo, mostra-se na rigidez e estrutura do instituto. A limitação subjetiva do recarregamento fiduciário e a centralidade conferida aos agentes integrantes do Sistema Financeiro Nacional atestam que a modernização legislativa não se distribuiu de maneira uniforme. O sistema abriu as portas da eficiência, mas manteve controle rigoroso sobre quem pode atravessá-las com plenitude operacional.

A hipoteca revitalizada, por sua vez, ressurgiu como instrumento de flexibilidade negocial e elasticidade patrimonial. A possibilidade de graus sucessivos, a ausência das restrições subjetivas impostas ao recarregamento fiduciário e a preservação da titularidade formal do bem no patrimônio do devedor conferem-lhe utilidade particular em operações empresariais complexas, reestruturações societárias e financiamentos privados estruturados.

O cenário que se delineia não é o da substituição definitiva de um instituto por outro, mas o da coexistência funcional de modelos distintos de alocação de risco. A maturidade do mercado de crédito brasileiro dependerá precisamente da capacidade de operadores jurídicos, investidores e instituições financeiras compreenderem essa nova cartografia das garantias sem recaírem nos simplismos dogmáticos que historicamente empobreceram o debate.

A internalização consciente dessa matriz decisória poderá favorecer ambiente institucional mais previsível, racional e economicamente eficiente. Embora, em se tratando do Direito brasileiro, permaneça sempre a prudente suspeita de que nenhuma engenharia

Doutrina
Direito Público

Doutrina
Direito Privado

Doutrina
Direito Penal

>>|

<< Sumário

normativa é inteiramente imune à criatividade jurisprudencial futura, essa força quase geológica que, vez ou outra, transforma sólidas construções dogmáticas em ruínas interpretativas elegantemente fundamentadas. Comprovando que, no Brasil, como dizem alguns, até o passado é incerto.

Referências

BANCO CENTRAL DO BRASIL. Procuradoria-Geral do Banco Central. Parecer 345/2024-BCB/P6BC. Rel. Bernardo Henrique Heckmann *et al.* Brasília, DF: BCB, 17 abr. 2024.

BRASIL. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 31 out. 2023. (Marco Legal das Garantias).

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2194094/RS. Rel. Min. Moura Ribeiro, 8 abr. 2024. DJe, 11 abr. 2024. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/2548969786>. Acesso em: 21 maio 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Quarta Turma). Agravo em Recurso Especial nº 2236914/SP. Rel. Min. João Otávio de Noronha, julg. 9 mar. 2026, DJEN, 12 mar. 2026. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/5699360646>. Acesso em: 21 maio 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2ª Seção). Agravo Interno no Conflito de Competência nº 178571/MG (2021/0098090-5). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julg. 15 fev. 2022, DJe, 18 fev. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1481586484>. Acesso em: 21 maio 2026.

CHIERIGHINI, Luís Maurício. O marco legal das garantias (Lei nº 14.711/2023) e algumas das alterações na Lei nº 9.514/97 sobre alienação fiduciária de bens imóveis. *Revista Jurídica da UniEvangelica*, Anápolis, v. 25, nº 1, p. 96-106, jan./jun. 2025.

FAGUNDES, Jonas Matias. Recarregamento e execução extrajudicial da hipoteca na Lei 14.711 de 2023. *RCMOS - Revista Científica Multidisciplinar O Saber*, v. 1, ano V, 12 set. 2025.

FECOMERCIO-SP. Entenda as três principais mudanças trazidas pelo Marco Legal das Garantias. *FecomercioSP*, São Paulo, 9 nov. 2023. Disponível em: <https://www.fecomercio.com.br/noticia/entenda-as-tres-principais-mudancas-trazidas-pelo-marco-legal-das-garantias>. Acesso em: 21 maio 2026.

FURRIELA, Ana Biderman. O contrato de alienação fiduciária de ações: Cláusulas de proteção do credor fiduciário. *Revista Semestral de Direito Empresarial*, Rio de Janeiro, n. 35, p. 137-174, jul./dez. 2024.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. Resolução Contratual, Ata Notarial e as recentes alterações advindas da Lei 14.711/2023. *Migalhas* (site), 2023. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2024/1/0E-68713FC98985_edilicias.pdf. Acesso em: 21 maio 2026.

GURGEL, Beatriz de Oliveira. *O tabelião enquanto “juiz de fato e de direito”: a arbitragem em cartórios e a “Lei das garantias” (Lei n.º 14.711/2023) na visão dos cartórios do Rio Grande do Norte*. 2024, 35 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) – Centro de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2024.

LEONY NETO, Carlos Affonso. *Desjudicialização como processo de compartilhamento de competências*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2023.

LEGALE EDUCACIONAL. A aplicabilidade da Súmula 308 do STJ e o Novo Marco das Garantias: uma análise

técnica além da superfície. In: Súmula 308 e Alienação Fiduciária: Análise do STJ. *Blog Legale Educacional*, São Paulo, 14 dez. 2025. Disponível em: <https://legale.com.br/blog/sumula-308-e-alienacao-fiduciaria-analise-do-stj>. Acesso em: 21 maio 2026.

LOBO, Arthur; JUNQUEIRA, Thais Dias David. Novas regras sobre garantias de empréstimos fomentam operações de crédito. *JOTA (site)*, São Paulo, mar. 2025. Disponível em: <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/novas-regras-sobre-garantias-de-emprestimos-fomentam-operacoes-de-credito>. Acesso em: 21 maio 2026.

MARQUES, Hugo Crema Borges. *Novo Marco Legal das Garantias: reflexos sobre o financiamento de projetos de infraestrutura energética no Brasil*. 2024. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa (IDP), Brasília, DF, 2024.

MIRANDA, Caleb Matheus Ribeiro de. *Comentários à Lei das Garantias (14.711/2023): implicações extrajudiciais*. São Paulo: YK Editora, 2024.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Lei das Garantias (lei 14.711/23): Uma análise detalhada. In: *Migalhas Notariais e Registrais*. *Migalhas (site)*, São Paulo, 1 nov. 2023. Disponível em: <https://migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396275/lei-das-garantias-lei-14-711-23-uma-analise-detalhada>. Acesso em: 21 maio 2026.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Continuação da análise detalhada da lei das garantias (Lei 14.711/23). In: *Migalhas Notariais e Registrais*. *Migalhas (site)*, São Paulo, 6 nov. 2023. Disponível em: <https://migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/396450/continuacao-da-analise-detalhada-da-lei-das-garantias-lei-14-711-23>.

PISTOR, Katharina. *El código del capital: como la ley crea riqueza e desigualdad*. Madrid: Capitán Swing Libros, S. L., 2022.

QUEIROZ, Marcos. Um olhar crítico sob o marco legal das garantias – Lei 14.711/23. In: *Migalhas de Peso*. *Migalhas (site)*, São Paulo, 14 mar. 2024. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/403475/um-olhar-critico-sob-o-marco-legal-das-garantias-lei-14-711-23>. Acesso em: 21 maio 2026.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL (RIB, *site*). *Notas Técnicas sobre a Lei n.º 14.711/2023 (Novo Marco das Garantias)*. Elaboração técnica: Christian Lunardi Favero et al. São Paulo: RIB, 2023. Disponível em: https://arisp.com.br/wp-content/uploads/2025/01/RIB_Ebook_Lei14711-2023_V2.pdf

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL (RIB, *site*). STF reconhece validade do Marco Legal das Garantias. *Notícias*, São Paulo, jul. 2025. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/stf-reconhece-validade-do-marco-legal-das-garantias>. Acesso em: 21 maio 2026.

SOTO, Hernando de. *O mistério do capital*. Trad. Zaida Maldonado. Rio de Janeiro: Record, 2001.

STRECK, Lenio Luiz. *Hermenêutica jurídica e(m) crise: uma exploração hermenêutica da construção do direito*. 11. ed. rev., atual. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

Doutrina
Direito Público

Doutrina
Direito Privado

Doutrina
Direito Penal

>>|

<< Sumário