

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
FACULDADE DE DIREITO “PROF. JACY DE ASSIS”

EDUARDO CASTRO PERES

A EFICÁCIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUCESSIVA E DA EXTENSÃO DA
GARANTIA NO FOMENTO AO CRÉDITO

UBERLÂNDIA-MG

2026

EDUARDO CASTRO PERES

A EFICÁCIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUCESSIVA E DA EXTENSÃO DA
GARANTIA NO FOMENTO AO CRÉDITO

Trabalho de Conclusão de Curso à
Faculdade de Direito “Prof. Jacy de Assis”
da Universidade Federal de Uberlândia
como requisito parcial para obtenção do
título de bacharel em Direito

Orientador: Prof. Dr. Cláudio Ferreira
Pazini

UBERLÂNDIA-MG

2026

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. ANÁLISE JURÍDICA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUCESSIVA NA REGULARIZAÇÃO E PROTEÇÃO PATRIMONIAL.....	7
3. O MARCO LEGAL DAS GARANTIAS E A MULTIPLICIDADE DE GRAUS.....	9
3.1 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE E SUA EFETIVIDADE.....	10
3.2 A EXTENSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E A DINÂMICA DA “RECARGA”..	11
4. IMPLICAÇÕES PRÁTICAS E A TUTELA DO CRÉDITO.....	14
4.1 A ORDEM DE PREFERÊNCIA CREDITÓRIA E O CONCURSO DE CREDORES.....	15
4.2 A EXCUSSÃO EXTRAJUDICIAL E OS DESAFIOS REGISTRAIS.....	18
5. CONCLUSÃO.....	19

RESUMO

O presente artigo analisa as transformações no sistema de garantias reais imobiliárias brasileiro, com foco nas inovações trazidas pelo Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023). Historicamente, a alienação fiduciária (Lei nº 9.514/1997) superou a ineficiência da hipoteca por meio da desjudicialização, mas acabou gerando o fenômeno do “capital morto” ao impedir a utilização do saldo remanescente do valor do imóvel para novas operações de crédito. Diante disso, o problema de pesquisa investiga como o novo regime jurídico da alienação fiduciária sucessiva e da extensão da garantia (conhecida como “recarga”) harmoniza o fomento ao crédito com a segurança jurídica e a manutenção da ordem de preferência creditória. Utilizando o método dedutivo e pesquisa bibliográfica e documental, incluindo análise de doutrinas, legislação, jurisprudência e notas técnicas do Registro de Imóveis do Brasil (RIB), o estudo demonstra que a legislação solucionou o obstáculo dogmático ao positivar o direito sob condição (pós-eficacização), permitindo o fracionamento econômico do imóvel. Os resultados indicam que a nova lei atua como um mecanismo prático e eficiente para o destravamento do crédito e a mitigação do *spread* bancário, transformando a propriedade estática em um reservatório dinâmico de valor. Conclui-se que a sustentabilidade e a segurança desse novo sistema dependem intrinsecamente da rigorosa atuação dos Cartórios de Registro de Imóveis como “filtros de legalidade”, assegurando o respeito à prioridade registral (*prior in tempore, potior in jure*) e a correta sub-rogação do saldo remanescente (sobejo) no rito de excussão extrajudicial.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária Sucessiva. Marco Legal das Garantias. Extensão da Garantia. Excussão Extrajudicial. Mercado Imobiliário. Capital Morto. Crédito Imobiliário.

1. INTRODUÇÃO

Historicamente, o sistema de garantias reais imobiliárias no ordenamento jurídico brasileiro foi pautado pela primazia da hipoteca. Contudo, a excessiva judicialização dos ritos expropriatórios hipotecários, caracterizada por processos executivos morosos, resultou em uma ineficiência sistêmica que desestimulava o

fluxo de capital para o setor habitacional e financeiro. Para mitigar essa assimetria, a Lei nº 9.514/1997 consolidou a alienação fiduciária de bens imóveis, um negócio jurídico de transferência da propriedade resolúvel ao credor que conferiu maior celeridade e segurança à recuperação de crédito por meio de ritos extrajudiciais.

Apesar do inegável avanço trazido pela alienação fiduciária, o instituto carregava uma limitação econômica significativa: ao transferir a propriedade resolúvel ao credor, o devedor ficava impedido de utilizar o saldo remanescente do valor do imóvel (seja pela parcela de patrimônio líquido já quitada, pela valorização mercadológica do bem, ou ainda pela hipótese de oferecimento em garantia de bem com valor consideravelmente superior ao da dívida original) para garantir novas operações de crédito. Esse cenário gerava o aprisionamento de riquezas, criando o que a doutrina econômica e jurídica denomina de “capital morto”¹.

Com o imperativo macroeconômico de modernizar o arcabouço de crédito nacional, reduzir o *spread* bancário e injetar dinamismo no mercado, foi promulgada a Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, amplamente conhecida como o Marco Legal das Garantias. Este novel diploma legal promoveu alterações profundas na Lei nº 9.514/1997, destacando-se a positivação da alienação fiduciária sucessiva ou superveniente (art. 22, § 3º) e a regulamentação da extensão da garantia fiduciária, também chamada de “recarga”². Tais inovações permitem o fracionamento econômico da garantia, viabilizando que um mesmo bem imóvel garanta múltiplas obrigações, seja com o mesmo credor ou com credores distintos.

A relevância e a justificativa para a escolha deste tema residem no profundo impacto prático que a nova legislação exerce sobre o mercado imobiliário e financeiro. Se, por um lado, as novas modalidades fomentam o crédito ao alavancar a autonomia patrimonial do devedor fiduciante; por outro, o compartilhamento de garantias atrai desafios registrais e jurídicos complexos. Exige-se uma correta

¹ O conceito de “*capital morto*” foi popularizado pelo economista peruano Hernando de Soto, em sua célebre obra “*O Mistério do Capital*” (SOTO, 2001), referindo-se a ativos que, por entraves burocráticos ou limitações legais, não podem ser prontamente transformados em capital líquido, impossibilitando seu uso como garantia para a geração de novos investimentos.

² Embora a doutrina e a lei cite as duas figuras, elas diferem em sua estrutura: a extensão da garantia (“*recarga*”) ocorre quando o devedor toma novo crédito com o mesmo credor fiduciário da operação original (art. 9º-A da Lei nº 13.476/2017, incluído pelo Marco Legal das Garantias). Já a alienação fiduciária sucessiva (superveniente) permite a constituição de nova garantia em favor de um credor diverso, subordinada à condição suspensiva do cancelamento da propriedade fiduciária anterior (art. 22, § 3º, da Lei nº 9.514/1997).

articulação contratual para evitar conflitos de preferência creditória, garantir a efetividade da execução extrajudicial e tutelar interesses de credores de diferentes graus em casos de inadimplemento cruzado, hipóteses que já começam a demandar pacificação em notas técnicas dos registradores e na jurisprudência pátria.

Diante desse cenário de transição normativa, o presente artigo orienta-se pelo seguinte problema de pesquisa: de que maneira o novo regime jurídico da alienação fiduciária sucessiva e da extensão da garantia (Lei nº 14.711/2023) harmoniza a necessidade de fomento ao crédito com a manutenção da segurança jurídica e da ordem de preferência creditória?

Como hipótese, levanta-se que a regulamentação da alienação fiduciária superveniente e da “recarga” atua como um mecanismo eficaz e seguro para o destravamento do crédito, desde que a sistemática de registro de imóveis delimite de forma irrefutável as prioridades de excussão e os limites de cada credor fiduciário, inibindo conflitos no concurso de credores e preservando a desjudicialização que caracteriza o instituto.

Para responder à inquietação proposta, o trabalho possui como objetivo geral analisar a eficácia da alienação fiduciária sucessiva e da extensão da garantia (“recarga”) no fomento ao crédito, avaliando seus impactos diretos na segurança jurídica e no sistema de preferência creditória. Para alcançá-lo, definiram-se os seguintes objetivos específicos: a) contextualizar a evolução das garantias imobiliárias no Brasil até o advento do Marco Legal das Garantias; b) examinar a mecânica jurídica e registral da alienação fiduciária superveniente e da extensão da garantia; e c) investigar as implicações práticas dessas inovações no tocante à prioridade entre credores e à excussão extrajudicial.

Quanto aos procedimentos metodológicos, a investigação caracteriza-se como uma pesquisa de natureza aplicada, com abordagem qualitativa. O método de abordagem utilizado é o dedutivo, partindo da análise geral das premissas normativas do Marco Legal das Garantias para compreender o fenômeno específico da alienação fiduciária em graus. Os procedimentos técnicos para a coleta de dados baseiam-se em pesquisa bibliográfica e documental, valendo-se do levantamento de doutrinas contemporâneas, legislação pertinente, Notas Técnicas do Registro de Imóveis do Brasil (RIB) e análise da jurisprudência recente, especialmente dos

Tribunais de Justiça de São Paulo (TJSP) e Minas Gerais (TJMG), que já enfrentam a viabilidade registral dos novos institutos.

2. ANÁLISE JURÍDICA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUCESSIVA NA REGULARIZAÇÃO E PROTEÇÃO PATRIMONIAL

A estruturação e o amadurecimento do mercado de crédito imobiliário no Brasil exigiram uma profunda transformação dogmática em seus instrumentos de proteção ao credor. Durante décadas, o ordenamento jurídico pátrio amparou-se precipuamente na hipoteca como o modelo clássico de garantia real. Tratava-se de um direito real sobre coisa alheia que, embora conferisse ao credor o direito de preferência na execução, mantinha a propriedade e a posse plena do bem sob a titularidade do devedor.

Contudo, a sistemática hipotecária revelou-se, com o passar dos anos, estruturalmente ineficiente para atender ao dinamismo exigido pelo mercado financeiro moderno. A obrigatoriedade de excussão do bem pela via judicial, atrelada à notória morosidade processual e aos infundáveis entraves burocráticos, elevava drasticamente o custo do crédito (o chamado *spread* bancário) e afastava o interesse das instituições financeiras, uma vez que a recuperação do capital emprestado tornava-se uma via incerta e demasiadamente longa.

Diante da ineficácia desse modelo, grande parte do patrimônio imobiliário brasileiro amargou uma profunda subutilização econômica. Esse cenário gerou o que a literatura especializada, notadamente a partir dos preceitos do economista Hernando de Soto (2001), passou a denominar de “capital morto”³. Segundo essa vertente teórica, bens que não contam com mecanismos jurídicos eficientes para serem prontamente transformados em garantias líquidas e seguras deixam de alavancar a concessão de crédito. Consequentemente, riquezas que poderiam circular e fomentar novos negócios permanecem estagnadas, engessando o desenvolvimento macroeconômico do país.

Foi exatamente para solucionar esse cenário de asfixia creditícia que o

³ Hernando de Soto, em sua obra “O mistério do capital”, demonstra como o subdesenvolvimento de nações está diretamente atrelado à incapacidade de seus sistemas jurídicos de transformar ativos físicos em representações formais (títulos legais líquidos) que possam gerar capital e crédito contínuo.

legislador brasileiro instituiu a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, introduzindo no sistema o instituto da alienação fiduciária de bens imóveis. Rompendo com o paradigma da hipoteca, a alienação fiduciária possui a natureza jurídica de negócio fiduciário típico, em que ocorre a transferência da propriedade resolúvel do bem diretamente ao credor (fiduciário) com o escopo exclusivo de garantia. O devedor (fiduciante), por sua vez, mantém para si a posse direta do imóvel e o direito potestativo e eventual à sua reaquisição (a chamada propriedade superveniente), o qual está estritamente condicionado à quitação integral da dívida contraída⁴.

A grande revolução promovida pela Lei nº 9.514/1997 residiu no fenômeno da desjudicialização. Ao prever um rito extrajudicial célere, realizado inteiramente no competente Cartório de Registro de Imóveis, para os atos de intimação, consolidação da propriedade e posterior leilão do bem em caso de inadimplemento (conforme delineado nos arts. 26 a 27 da referida norma), o regramento conferiu a previsibilidade e a segurança jurídica necessárias para mitigar os riscos das instituições credoras (CHIERIGHINI, 2025). Como reflexo direto dessa segurança, observou-se o barateamento do financiamento e um expressivo impulsionamento dos setores habitacional e comercial no Brasil.

No entanto, apesar de seu inquestionável sucesso prático ao longo de mais de duas décadas, a sistemática original da alienação fiduciária acabou por gerar um novo paradoxo relacionado ao “capital morto”. Como a propriedade do imóvel era transferida em sua totalidade ao credor em caráter fiduciário, o devedor ficava tecnicamente impedido de utilizar esse mesmo bem para garantir novas operações financeiras com terceiros de forma autônoma, ainda que o valor de mercado do imóvel fosse consideravelmente superior ao saldo devedor garantido⁵. Em termos práticos, um imóvel avaliado em milhões de reais atrelado a uma dívida de poucos milhares ficava patrimonialmente travado, impedindo o proprietário de acessar novos empréstimos usando a “sobra” desse patrimônio.

Entre os diversos objetivos que fundamentaram a promulgação do Marco

⁴ A constituição da propriedade fiduciária sobre bens imóveis dá-se mediante o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis, conforme preceitua o art. 23 da Lei nº 9.514/1997, momento formal em que ocorre o desdobramento da posse (o fiduciante permanece com a posse direta, enquanto o fiduciário detém a posse indireta).

⁵ Antes do advento da Lei nº 14.711/2023, os oficiais de registro de imóveis majoritariamente recusavam a averbação de alienações fiduciárias em segundo grau. A recusa baseava-se na premissa dogmática de que não seria possível ao devedor transmitir a propriedade resolúvel de um bem cuja titularidade fiduciária já havia sido transferida integralmente a um primeiro credor.

Legal das Garantias (Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023), destaca-se a necessidade de corrigir esse engessamento e destravar a fração de valor não utilizada dos imóveis fiduciados. Este novel diploma legal promoveu alterações profundas na Lei nº 9.514/1997, inaugurando a possibilidade de compartilhamento e multiplicidade de graus na garantia fiduciária. Essa mudança paradigmática não apenas modernizou a alienação fiduciária, como também a realinhou ao propósito original de extrair a máxima utilidade econômica da propriedade, preparando o terreno normativo para a alienação fiduciária superveniente e para a extensão da garantia.

3. O MARCO LEGAL DAS GARANTIAS E A MULTIPLICIDADE DE GRAUS

Embora a promulgação do Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023) tenha estabelecido a base normativa para o fracionamento do imóvel fiduciado, a efetivação dessa multiplicidade de graus esbarrava, do ponto de vista dogmático, em um obstáculo severo. O questionamento central dos operadores do direito era prático e direto: se a alienação fiduciária transfere a propriedade resolúvel em sua totalidade ao primeiro credor, como poderia o devedor transferir o que não mais lhe pertence a um segundo credor?⁶.

Para solucionar essa aparente antinomia e efetivar a transformação do imóvel em um verdadeiro reservatório dinâmico de valor, o legislador optou por não descaracterizar a essência da alienação fiduciária tradicional. Em vez disso, a nova lei promoveu alterações cirúrgicas no artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, criando permissivos legais que regulamentam a oneração do direito eventual do devedor.

Dessa forma, assegurou-se a circulação de riquezas sem violar a taxatividade dos direitos reais, tipificando expressamente os contornos e limites de duas mecânicas distintas, porém complementares, para o destravamento do crédito: a alienação fiduciária superveniente (sucessiva) e a extensão da garantia fiduciária, popularmente chamada de “recarga” (OLIVEIRA, 2023)⁷.

⁶ Antes da vigência da Lei nº 14.711/2023, o Conselho Superior da Magistratura de diversos estados, bem como os Oficiais de Registro de Imóveis, negavam o ingresso de alienações fiduciárias em segundo grau sob a justificativa de que, tendo o devedor transferido a propriedade resolúvel ao credor originário, restava-lhe apenas a posse direta e uma expectativa de direito, bens inalienáveis de forma autônoma sob a ótica dos direitos reais estritos (PEZZINI, 2025).

⁷ A regulamentação legal da alienação sucessiva e da extensão era imprescindível pois, no direito civil brasileiro, vigora o princípio da taxatividade (*numerus clausus*) dos direitos reais. Diferente dos

3.1 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE E SUA EFETIVIDADE

A alienação fiduciária superveniente (ou de segundo grau) consolida-se como a principal inovação para o fracionamento do risco de crédito e a otimização do patrimônio imobiliário. Sob a égide da redação original da Lei nº 9.514/1997, o devedor fiduciante detinha apenas o direito eventual à reaquisição da propriedade plena. Ocorre que, antes do Marco Legal das Garantias, este direito possuía baixíssima liquidez, uma vez que a jurisprudência e os oficiais de Registro de Imóveis negavam a sua utilização autônoma como objeto de uma nova garantia fiduciária.

O advento da Lei nº 14.711/2023 operou a mutação dogmática necessária ao alterar o artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, inserindo-lhe os §§ 3º e 4º. A dicção do novo § 3º passou a estabelecer inequivocamente que “a alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração” (BRASIL, 2023). Com este preceito, o legislador consagrou a alienação fiduciária de direito sob condição, viabilizando que o devedor ofereça em garantia exatamente aquela fração patrimonial que excede o crédito originário.

Do ponto de vista prático e registral, a formalização dessa garantia sucessiva exige o cumprimento cumulativo dos requisitos do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997. A lei estipula, ainda, que a eficácia plena dessa segunda alienação fica condicionada ao cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída. Trata-se do fenômeno que a doutrina e a jurisprudência pátria, resgatando as lições de Pontes de Miranda, denominam de “pós-eficacização” da garantia⁸. Ou seja, a garantia não é inválida em sua origem, mas ganha plenos efeitos automaticamente no momento em que a primeira dívida é quitada e a propriedade resolve-se em favor do fiduciante.

contratos (que podem ser atípicos), as garantias reais demandam expressa previsão normativa para existir. Sem a Lei nº 14.711/2023, qualquer tentativa de fracionamento do bem esbarraria na falta de tipicidade legal e na consequente recusa de ingresso no fôlio real.

⁸ Em recente julgamento do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo (Apelação Cível nº 1000125-58.2023.8.26.0126), o Desembargador Francisco Loureiro pontuou que a alteração legislativa apenas positivou de modo explícito uma situação de “pós-eficacização” que já se encontrava no regime geral do Código Civil. A garantia é constituída de forma ineficaz em relação ao primeiro credor, mas ganha plenos efeitos independentemente de nova emissão de vontade assim que o devedor adquire a propriedade plena (SÃO PAULO, 2024).

A despeito da clareza normativa, a transição exigiu rápida pacificação jurisprudencial devido à resistência inicial de algumas serventias extrajudiciais. Em acórdão paradigmático (Apelação Cível nº 1.0000.24.177037-9/001), a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) enfrentou a recusa de um Oficial de Registro que negava o ingresso de uma alienação fiduciária de segundo grau sob a justificativa de impossibilidade de compartilhamento do bem.

Ao julgar a dúvida improcedente, o TJMG assentou que a nova legislação sepultou tais óbices, tornando obrigatório o registro da garantia superveniente para resguardar a prioridade do novo credor⁹. A clareza desse novo entendimento consolida-se na respectiva ementa do julgado:

APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PROPRIEDADE SUPERVENIENTE. REGISTRO. POSSIBILIDADE. LEI Nº 14.711/2023. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE. Conforme disposto pelo art. 22, §3º, da Lei nº 14.711/2023, que alterou a Lei nº 9.514/1997, é admitido o registro da alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, que, contudo, só se tornará eficaz quando do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída. Recurso conhecido e provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.177037-9/001, Relator(a): Des.(a) Gilson Soares Lemes , 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 20/06/2024, publicação da súmula em 21/06/2024).

Dessa forma, a alienação fiduciária sucessiva institui uma fila de credores claramente definida pela anterioridade do registro na matrícula (fólio real). O imóvel permanece prioritariamente atrelado à primeira dívida, mas o segundo credor fiduciário já possui o seu direito inscrito, resguardando sua preferência frente a terceiros quirografários e garantindo a previsibilidade exigida para o barateamento e o fomento contínuo do crédito.

3.2 A EXTENSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E A DINÂMICA DA “RECARGA”

A segunda modalidade tipificada pelo Marco Legal das Garantias para o

⁹ A decisão do TJMG consolidou o entendimento de que a recusa cartorária viola expressamente a nova diretriz de fomento ao crédito. O acórdão ratificou que a averbação da garantia superveniente garante ao novo credor, inclusive, o direito de sub-rogação e o recebimento de eventual saldo remanescente (sobejo) caso o primeiro credor execute o bem (MINAS GERAIS, 2024).

destravamento do “capital morto” é a extensão da garantia fiduciária, comumente referida como “recarga”. Diferentemente da alienação superveniente, a recarga opera estritamente no âmbito da relação bilateral originária, permitindo que o fiduciante utilize a fração do patrimônio já amortizada para contrair novos empréstimos com o mesmo credor.

Embora a Lei nº 14.711/2023 tenha inserido o instituto de forma tópica no art. 9º-A da Lei nº 13.476/2017, a recarga não se restringe aos contratos de limite de crédito regidos por aquela lei, aplicando-se às alienações fiduciárias imobiliárias em geral. Essa ampla incidência justifica-se não apenas por sua vocação macroeconômica de baratear o crédito em todo o Sistema Financeiro Nacional, mas também porque o próprio texto legal autoriza o uso da extensão em operações “de qualquer natureza”, independentemente da modalidade original de financiamento.

Do ponto de vista prático e econômico, a recarga atua diretamente na mitigação do *spread* bancário ao reduzir drasticamente os custos de transação. Por dispensar a quitação prévia da dívida original e a constituição de um novo registro, a extensão formaliza-se mediante simples averbação na matrícula do imóvel, conforme autoriza o art. 167, inciso II, item 37, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

A operacionalização da recarga, contudo, exige o estrito cumprimento de parâmetros contratuais e registrais. O Conselho do Registro de Imóveis do Brasil (RIB), por meio de suas Notas Técnicas, corrobora a agilidade do processo via averbação, mas ressalta ser imperioso que o somatório do saldo devedor da dívida original e dos novos créditos concedidos não ultrapasse o valor máximo da garantia estipulado no contrato inicial, resguardando a segurança do sistema e a transparência para eventuais credores quirografários ou sucessivos (RIB, 2024)¹⁰.

Desse modo, as novas obrigações garantidas pela extensão estarão submetidas às mesmas condições e graus de preferência da obrigação original. Isso significa que não há a criação de um novo direito real autônomo, mas sim o aproveitamento do limite pecuniário global da garantia primogênita, cujo registro já

¹⁰ A Nota Técnica nº 04/2024 do Registro de Imóveis do Brasil (RIB) recomenda aos registradores que verifiquem se o título apresentado expressa claramente que se trata de uma extensão de crédito garantida pela mesma alienação, garantindo a unicidade do procedimento e o correto enquadramento nos emolumentos cartorários, que costumam ser significativamente menores em atos de averbação em comparação aos de registro estrito (RIB, 2024).

se encontrava plenamente constituído e dotado de eficácia *erga omnes* no Registro de Imóveis¹¹.

Impõe-se, entretanto, a rigidez subjetiva de que a recarga constitui prerrogativa exclusiva de instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional ou de Empresas Simples de Crédito, mitigando riscos e assegurando a higidez do sistema sob a tutela do Poder Público.

No entanto, a coexistência da faculdade de recarga com o direito real do credor fiduciário sucessivo suscita um debate fundamental sobre a ordem de preferência. O questionamento central reside em saber se uma nova dívida, contraída com o primeiro credor por meio de recarga, teria preferência sobre uma alienação fiduciária de segundo grau já registrada.

A resposta legislativa é negativa e resumidamente protetiva ao credor sucessivo. Nos termos do art. 9º-A, inciso II, da Lei nº 13.476/2017, a extensão da garantia somente é admitida se inexistir obrigação contratada com credor diverso ou averbação de outra garantia real sobre o mesmo imóvel. Essa vedação atua como um bloqueio operacional inquebrantável: a partir do momento em que o devedor fiduciante registra uma alienação fiduciária sucessiva em favor de um terceiro (nos moldes do art. 22, § 3º, da Lei nº 9.514/1997), o credor originário perde a prerrogativa de realizar novas recargas naquela matrícula.

Essa configuração normativa visa impedir que o credor de primeiro grau esvazie, de forma inesperada, o valor residual do bem com novas dívidas que não constavam do limite original, o que converteria a posição do credor sucessivo em uma garantia ilusória.

Portanto, o direito do credor fiduciário sucessivo (de 2º grau) prevalece incondicionalmente sobre qualquer nova dívida do primeiro credor que venha a ser constituída após o seu ingresso. Caso o credor originário deseje conceder novo crédito após o registro da garantia sucessiva, a via da recarga ser-lhe-á deficiente e restará obrigado a constituir uma nova alienação fiduciária (em 3º grau), submetendo-se rigorosamente à ordem cronológica e à fila de preferência

¹¹ Na prática registral, a “recarga” assemelha-se a uma linha de crédito rotativo. Se um imóvel foi avaliado em R\$ 1.000.000,00 e o devedor já quitou R\$ 300.000,00 do financiamento inicial, este limite amortizado retorna ao seu poder de disposição, podendo ser novamente emprestado pelo mesmo banco sob a mesma alienação já registrada (OLIVEIRA, 2023).

estabelecida pelo princípio *prior in tempore, potior in jure*.

4. IMPLICAÇÕES PRÁTICAS E A TUTELA DO CRÉDITO

A consolidação dogmática da alienação fiduciária sucessiva e da extensão da garantia, promovida pela Lei nº 14.711/2023, representa um avanço normativo inegável para o destravamento do capital imobiliário e o fomento ao crédito (OLIVEIRA, 2023). No entanto, a eficácia material dessas inovações repousa sobre a segurança jurídica proporcionada aos credores no momento mais crítico e sensível da relação obrigacional: o inadimplemento. É na esfera prática da tutela do crédito e da excussão patrimonial que o Marco Legal das Garantias enfrenta o seu teste definitivo¹².

A coexistência de múltiplos credores fiduciários atrelados a um mesmo fôlo real, ou a sobreposição de operações financeiras amparadas por uma garantia estendida, exige um arcabouço procedimental rigoroso. O desafio primordial, nesse cenário, passa a ser a correta articulação registral e contratual, garantindo a clareza da ordem de preferência e do momento de excussão de cada garantia. A necessidade de resguardar o direito de quem empresta o capital (premissa fundamental para que a mitigação do risco se traduza na almejada redução do *spread* bancário) impõe desafios diretos à dogmática do concurso de credores e aos trâmites de execução extrajudicial¹³.

Nesse contexto, este capítulo dedica-se a analisar criticamente as repercussões fáticas e os entraves operacionais advindos da nova legislação. Busca-se demonstrar como o atual arranjo jurídico organiza a concorrência de interesses patrimoniais e orienta a atuação das serventias extrajudiciais. O intuito é evidenciar os mecanismos criados para assegurar a hígidez, a liquidez e a previsibilidade exigidas pelo sistema financeiro, sem descuidar da necessária

¹² Embora a legislação possua o nítido propósito macroeconômico de baratear o crédito, parte da doutrina faz ressalvas sobre o risco de uma “desjudicialização a qualquer custo”. Há críticas no sentido de que o novo marco legal prioriza de forma contundente os interesses das instituições financeiras, facilitando a expropriação do patrimônio do devedor mediante procedimentos extrajudiciais cada vez mais simplificados e com prazos exíguos para purgação da mora (QUEIROZ, 2023).

¹³ A atuação dos Cartórios de Registro de Imóveis torna-se, portanto, o pilar de sustentação prático desse novo microssistema. Como orienta o Registro de Imóveis do Brasil, a correta qualificação dos títulos e a averbação clara dos limites de crédito de cada operação sucessiva ou estendida são providências essenciais para evitar a assimetria de informações e proteger não apenas os credores envolvidos, mas também eventuais terceiros de boa-fé (RIB, 2024)

observância ao devido processo legal na via administrativa.

4.1 A ORDEM DE PREFERÊNCIA CREDITÓRIA E O CONCURSO DE CREDORES

A pluralidade de credores garantidos por um mesmo bem imóvel impõe, como premissa basilar de segurança jurídica, a delimitação exata de quem detém a primazia na satisfação do crédito. No regime instaurado pelo Marco Legal das Garantias, a ordem de preferência é regida pelo princípio clássico *prior in tempore, potior in jure* (primeiro no tempo, mais forte no direito). A “fila” creditória é rigorosamente estabelecida pela ordem cronológica de prenotação e registro dos contratos na matrícula do imóvel, conferindo transparência absoluta ao concurso de credores perante terceiros (PEZZINI, 2025).

A mecânica de excussão extrajudicial reflete essa hierarquia de forma matemática. Caso ocorra o inadimplemento e a consequente consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário prioritário (primeiro grau), os credores supervenientes não perdem sua garantia, mas esta sofre uma sub-rogação real. Essa mecânica foi expressamente positivada pelo § 4º do art. 22 da Lei nº 9.514/1997, o qual determina que, havendo a alienação do imóvel a terceiros pelo credor anterior, os direitos dos credores posteriores sub-rogam-se no preço obtido (o “sobejo”), cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias (CHIERIGHINI, 2025)¹⁴.

Por outro lado, o legislador precisou prever a hipótese em que o credor de grau superveniente (segundo grau ou outro) é o primeiro a deflagrar a execução. Nesses casos, em estrito respeito ao princípio da prioridade registral, o credor não preferencial não pode simplesmente excutir o imóvel e suprimir a garantia preexistente. A lei estabelece um rito rigoroso: conforme o § 3º do art. 22 da Lei nº 9.514/1997, a eficácia da alienação fiduciária superveniente fica condicionada ao cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída, o que impede uma excussão direta que atropele a garantia de primeiro grau.

Para viabilizar a satisfação desse credor superveniente, o § 5º do mesmo

¹⁴ O “sobejo” é a quantia que excede o valor da dívida, das despesas e dos encargos legais após a alienação do imóvel em leilão. Antes da Lei nº 14.711/2023, esse valor era obrigatoriamente devolvido ao devedor (art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997). Com o advento da alienação sucessiva, o sobejo passa a ser retido e destinado à quitação dos credores fiduciários subsequentes, respeitando a ordem de registro, e apenas o saldo residual final, se houver, será entregue ao devedor.

artigo conferiu-lhe a prerrogativa de pagar a dívida do devedor fiduciante comum. Contudo, ao contrário do que uma leitura isolada poderia sugerir, a efetivação desse pagamento antecipado da dívida de primeiro grau não configura um direito potestativo, dependendo necessariamente da anuência do credor preferencial.

Uma interpretação sistemática do ordenamento jurídico revela que o credor de primeiro grau não tem a obrigação de aceitar um pagamento antecipado que frustre a sua legítima expectativa de ganho, consubstanciada nos juros remuneratórios referentes ao período não transcorrido do contrato. As instituições financeiras precificam suas operações com base no tempo de maturação do crédito. Logo, forçar o credor preferencial a receber a dívida antes do vencimento privá-lo-ia de uma rentabilidade já pactuada, ferindo o equilíbrio econômico-financeiro da avença originária.

Sob essa ótica, embora o credor superveniente se enquadre na figura do “terceiro interessado” descrita no art. 304 do Código Civil, a recusa do credor originário em receber o pagamento antecipado (apenas do saldo principal) consubstancia-se em autêntica “justa causa”. Consequentemente, não há que se falar em configuração de *mora creditoris* (art. 400 do CC), pois o credor preferencial está apenas exercendo a defesa de um patrimônio jurídico validamente constituído: o direito aos juros até o termo final do contrato.

Nesse contexto, a única hipótese em que o credor não preferencial poderia, em tese, impor o pagamento seria mediante a quitação integral do saldo devedor acrescido da totalidade dos juros que incidiriam até o vencimento original, indenizando plenamente o credor primário.

Essa exigência de anuência ou de indenização integral dialoga diretamente com o espírito do ordenamento jurídico processual (*mens legis*), cujos preceitos resguardam o credor originário de surpresas expropriatórias. Por analogia, observa-se a regra disposta no art. 799, inciso I, do Código de Processo Civil, que condiciona o andamento da execução sobre bem gravado à prévia intimação do credor preferencial. Essa norma garante-lhe a oportunidade de se manifestar e assegura que ele não seja forçado a antecipar o vencimento e perder os consectários legais a que faz jus. O mesmo princípio aplica-se implicitamente a qualquer cenário que envolva a quitação de dívida caucionada por terceiro.

Sendo assim, a unificação da execução sob a titularidade do credor superveniente, mediante a sub-rogação legal, não pode elidir o direito do credor preferencial. A excussão pelo credor sucessivo (ou o pagamento por ele promovido para assumir a propriedade fiduciária originária) depende da concordância do credor de primeiro grau, ou, na sua ausência, da preservação irrestrita de sua rentabilidade projetada, respeitando-se a hierarquia registral e a segurança jurídica que pautam o Marco Legal das Garantias.

Outra implicação de extrema relevância prática trazida pela multiplicidade de garantias é o fenômeno do inadimplemento cruzado, conhecido no jargão financeiro como *cross default*. Com o Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023), esse mecanismo passou a ter expressa previsão no ordenamento jurídico.

No âmbito da alienação fiduciária, a lei adicionou o § 6º ao artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, facultando ao credor declarar vencidas as demais obrigações garantidas pelo mesmo imóvel em caso de inadimplemento. O § 7º do mesmo diploma cuidou de estender expressamente essa regra para a hipótese de propriedades supervenientes, unindo o sistema.

Esse mecanismo se destaca especialmente no cenário da extensão da garantia (“recarga”) com a mesma instituição. Para essas hipóteses, a Lei nº 14.711/2023 inseriu o art. 9º-D na Lei nº 13.476/2017, definindo que, não ocorrendo a purgação da mora de qualquer das operações, o credor “poderá considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito vinculadas à mesma garantia, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida”. Essa blindagem legal protege o sistema do risco de fragmentação, impedindo que o devedor force a separação dos ritos expropriatórios de um bem que, no momento do leilão, possui natureza indivisível (OLIVEIRA, 2023).

Por fim, em cenários críticos de insolvência, como a recuperação judicial ou a falência do devedor fiduciante, a multiplicidade de graus não enfraquece a blindagem do instituto. A Lei nº 11.101/2005 (Lei de Recuperação de Empresas e Falência), em seu art. 49, § 3º, consagra o caráter extraconcursal da propriedade fiduciária.

Sob a nova sistemática, todos os credores fiduciários envolvidos, independentemente do seu grau, mantêm a natureza extraconcursal de seus

créditos, satisfazendo-se fora do quadro geral de credores da massa falida, limitando-se apenas a respeitar entre si a fila de prioridade registral estabelecida no fôlio real.

4.2 A EXCUSSÃO EXTRAJUDICIAL E OS DESAFIOS REGISTRAIS

A efetividade da multiplicidade de garantias fiduciárias testa os seus limites operacionais durante o rito de excussão extrajudicial. Com o advento da Lei nº 14.711/2023, o procedimento de consolidação da propriedade e o subsequente leilão público do imóvel, previstos nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, ganharam novos contornos de complexidade. A presença de credores supervenientes exige do Oficial de Registro de Imóveis um rigoroso controle de notificações e uma gestão cautelosa da ordem de preferência no momento da liquidação do bem.

Um dos principais desafios registrais e jurídicos reside na correta destinação do produto da arrematação. Pela sistemática anterior à reforma, liquidada a dívida do credor fiduciário exequente, o saldo remanescente (sobejo) deveria ser devolvido integralmente e de forma direta ao devedor fiduciante. Na atual conjectura de graus múltiplos, o legislador inverteu essa lógica. Conforme a nova redação do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997, o direito dos credores sucessivos sub-roga-se no preço alcançado no leilão. Assim, cabe ao credor que promoveu a execução repassar o saldo arrecadado aos credores de graus subsequentes, respeitando a estrita ordem cronológica de registro, antes de entregar qualquer quantia ao devedor¹⁵.

A complexidade é agravada pela introdução legal do chamado *cross default* (vencimento antecipado cruzado). Nos termos do art. 22, § 6º, da referida lei, a consolidação da propriedade por qualquer dos credores fiduciários faculta aos demais a declaração de vencimento antecipado de suas respectivas operações de crédito. Essa engrenagem exige do cartório uma qualificação precisa dos saldos devedores simultâneos para que não haja violação de direitos preferenciais.

Para padronizar essa intrincada sistemática e evitar a judicialização dos litígios, o Registro de Imóveis do Brasil (RIB) tem editado Notas Técnicas

¹⁵ A sub-rogação real do crédito no produto da alienação resolve o problema dogmático da perda do objeto da garantia. Como o imóvel é transferido ao arrematante livre e desembaraçado, a garantia dos credores de segundo e terceiro grau deixa de recair sobre o bem físico propriamente dito e passa a incidir diretamente sobre o montante financeiro arrecadado que excede a primeira dívida (OLIVEIRA, 2023).

fundamentais. O órgão orienta que, deflagrada a execução pelo credor de primeiro grau, os credores supervenientes devem ser formalmente intimados pelo cartório. Realizado o leilão com sucesso, a quitação dos credores subsequentes ou o depósito em favor destes deve ser formalmente comprovado para que o Oficial proceda à averbação na matrícula do imóvel. Essa providência garante a publicidade e a segurança jurídica necessárias para a extinção de todas as garantias atreladas àquele fôlio real, transferindo o imóvel limpo de ônus ao arrematante (RIB, 2024)¹⁶.

A jurisprudência pátria tem referendado essa mecânica, afastando o receio de insegurança jurídica. Ancorados no Tema 982 de Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal (STF), que declarou a constitucionalidade da execução extrajudicial da alienação fiduciária, julgados recentes de tribunais estaduais, a exemplo do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) e do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), consolidam o entendimento de que a execução extrajudicial na alienação fiduciária sucessiva não ofende o devido processo legal, desde que observadas as garantias estritas de intimação. Os tribunais têm reforçado que o cartório atua como um “filtro de legalidade” do rito expropriatório, sendo imperiosa a qualificação rigorosa dos instrumentos de repasse e quitação para resguardar o direito de preferência de cada credor sub-rogado.

5. CONCLUSÃO

O Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023) promoveu profundas transformações no sistema de garantias reais imobiliárias brasileiro. Embora a Lei nº 9.514/1997 tenha revolucionado a recuperação de crédito ao instituir a alienação fiduciária e o rito extrajudicial, o engessamento de propriedades de alto valor atreladas a dívidas ínfimas acabou por gerar um novo ciclo de subutilização patrimonial, transformando o capital imobilizado em um verdadeiro capital morto.

A solução legislativa trazida para enfrentar essa ineficiência mostrou-se dogmaticamente precisa. Ao invés de desconstruir o instituto da alienação fiduciária,

¹⁶ Conforme diretrizes práticas extraídas das Notas Técnicas do RIB, caso haja controvérsia sobre o valor do saldo remanescente, recusa no recebimento por parte dos credores subsequentes ou impossibilidade de localizá-los, faculta-se ao credor exequente a consignação extrajudicial (em estabelecimento bancário) ou judicial da quantia. Essa medida o exime de responsabilidade civil e permite o escoreito encerramento do rito expropriatório na matrícula imobiliária.

a nova lei criou ficções jurídicas pautadas no direito sob condição (a teoria da pós-eficacização), permitindo o fracionamento do valor residual da garantia do imóvel. Restou evidente que tanto a alienação fiduciária superveniente quanto a extensão da garantia (a “recarga”) operam como válvulas de escape eficientes, pois devolvem ao devedor o poder de disposição sobre a parcela do patrimônio que já foi amortizada ou valorizada, sem subtrair a segurança principal do credor originário.

Nesse cenário, a regulamentação da alienação sucessiva atua como um mecanismo altamente eficaz e seguro para o destravamento do crédito, cuja sustentabilidade está intrinsecamente atrelada à atuação das serventias extrajudiciais. Os Cartórios de Registro de Imóveis funcionam como verdadeiros filtros de legalidade e fiadores do sistema.

Isso porque, a análise concluiu que é a estrita observância à fila cronológica de prenotações (*prior in tempore, potior in jure*) e o controle rigoroso da sub-rogação de valores no momento do leilão (garantindo que o saldo remanescente (sobejo) seja repassado aos credores subsequentes na ordem correta) que inibem litígios e preservam a essência da desjudicialização.

Sob a ótica mercadológica e consumerista, constata-se que institutos como a recarga da garantia fiduciária possuem o potencial imediato de mitigação do *spread* bancário. Essa redução ocorre porque a nova sistemática diminui drasticamente os custos de transação ao dispensar o ciclo oneroso de um refinanciamento tradicional, o qual exigiria a quitação da dívida original, a baixa do gravame e o pagamento de elevados emolumentos cartorários para a constituição de um novo registro.

Em contraponto, o novo crédito passa a ser garantido de forma célere e econômica, mediante simples averbação na matrícula do imóvel (conforme a expressa previsão inserida no artigo 167, inciso II, item 37, da Lei de Registros Públicos). Assim, ao permitir o aproveitamento da propriedade fiduciária já existente em favor da mesma instituição financeira, a recarga desburocratiza o acesso ao novo crédito e transforma o patrimônio imobilizado em uma fonte contínua de liquidez.

Todavia, a adequação dessa nova sistemática não prescinde de cautela hermenêutica. A pesquisa revela que, embora a lei seja um avanço técnico, sua eficácia depende do equilíbrio entre a celeridade e o devido processo legal.

A proteção dos legítimos interesses das partes é garantida pela precisão técnica na execução extrajudicial, sendo fundamental que os registradores e credores observem o rigor na notificação e na apuração de valores para evitar nulidades. A jurisprudência, ao validar a alienação fiduciária superveniente, reforça a segurança jurídica ao consolidar o entendimento de que tais instrumentos não ferem o direito dos credores prioritários, desde que respeitados os direitos reais preexistentes.

Portanto, não se vislumbram, neste momento, vícios que exijam reformas estruturais, mas sim a necessidade de maturação interpretativa e de observância estrita às normas procedimentais que resguardam o concurso de credores e a transparência registral.

Em suma, o Marco Legal das Garantias reposiciona a propriedade imobiliária no Brasil. O imóvel deixa de ser um ativo estático, refém de um único negócio jurídico de longo prazo, e consolida-se como um reservatório dinâmico de valor. Ao conciliar a proteção do capital emprestado com a autonomia patrimonial do devedor, a nova legislação pavimenta um caminho promissor para o barateamento do crédito, a proteção do sistema financeiro e o contínuo impulsionamento da economia nacional.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 10520**: informação e documentação: citações em documentos: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14724**: informação e documentação: trabalhos acadêmicos: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6023**: informação e documentação: referências: elaboração. Rio de Janeiro: ABNT, 2018.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6024**: informação e documentação: numeração progressiva das seções de um documento: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2012a.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6027**: informação e

documentação: sumário: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2012b.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6028**: informação e documentação: resumo: apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 2003.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 nov. 1997.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 9 fev. 2005.

BRASIL. Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017. Dispõe sobre a constituição de gravames e ônus sobre ativos financeiros e valores mobiliários objeto de registro ou de depósito centralizado [...]. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 29 ago. 2017.

BRASIL. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, entre outros (Marco Legal das Garantias). **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 31 out. 2023.

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**, Anápolis, v. 25, n. 1, p. 96-106, jan./jun. 2025.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; TERRA, Aline de Miranda Valverde. Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: possíveis soluções para as deficiências e insuficiências da disciplina legal. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, a. 4, n. 1, 2015.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel**. 2. ed. Curitiba: Juruá Editora, 2006.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Metodologia do Trabalho Científico**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça (16ª Câmara Cível Especializada). **Apelação Cível nº 1.0000.24.177037-9/001**. Procedimento de suscitação de dúvida inversa. Alienação fiduciária de propriedade superveniente. Registro. Relator: Des. Gilson Soares Lemes. Belo Horizonte, 20 jun. 2024.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Lei das Garantias (Lei nº 14.711/2023): uma análise detalhada. **Migalhas Notariais e Registrais**, Brasília, 2023.

PEZZINI, Vitória Picolotto. **A alienação fiduciária superveniente frente à hipoteca e à alienação fiduciária**: perspectivas jurídicas e implicações práticas. Francisco Beltrão – PR: Centro de Ensino Superior Cesul, 2025.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**. São Paulo: RT, 1983. t. 20.

QUEIROZ, Marcos. Um olhar crítico sob o marco legal das garantias - Lei 14.711/23. **Migalhas de Peso**, 14 mar. 2024.

RIB – REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. **Nota Técnica nº 04/2024**. Orientações sobre os procedimentos registraes advindos da Lei nº 14.711/2023. São Paulo: RIB, 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (Conselho Superior da Magistratura). **Apelação Cível nº 1000125-58.2023.8.26.0126**. Dúvida registral. Alienação fiduciária superveniente. Relator: Desembargador Francisco Loureiro. São Paulo, 16 fev. 2024.

SOTO, Hernando de. **O Mistério do Capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Rio de Janeiro: Record, 2001.

TEIXEIRA, Wendel de Brito Lemos. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2024. E-book.