

# **Alienação fiduciária e limite de crédito: constituir com estimativa, excutir com liquidez**

*Em garantias guarda-chuva, a lei admite estimar a dívida para constituir a garantia, mas a consolidação exige identificar a operação inadimplida e demonstrar o débito com clareza.*

**Lívia Márcia Borges Marques Grama e Eduardo Assis Alves**

## **RESUMO**

A alienação fiduciária imobiliária, concebida pela Lei nº 9.514/1997 para obrigações determinadas, passou a garantir operações de crédito empresarial, comercial e rural em que a obrigação é apenas determinável. Coexistem hoje três regimes: o do art. 24 da Lei nº 9.514/1997, que, desde a Lei nº 14.711/2023, admite a indicação do valor da dívida, de sua estimativa ou de seu valor máximo; o do art. 6º da Lei nº 13.476/2017, que estende a garantia do instrumento de abertura de limite às operações financeiras derivadas, sem novo registro; e o dos arts. 9º-A a 9º-D da mesma lei, incluídos pela Lei nº 14.711/2023, que exige averbação para estender a propriedade fiduciária a operações novas e autônomas. Sustenta-se que a confusão entre o segundo e o terceiro regimes tem produzido procedimentos de consolidação extrajudicial viciados na origem e propõe-se um critério de distinção: é derivada a operação que representa desembolso do crédito dentro do valor, da vigência e da faixa de taxas previstos no instrumento de limite; a que se afasta desses parâmetros, como a renegociação de dívidas pretéritas sem novo desembolso, é operação nova. Em qualquer regime, a estimativa basta para constituir a garantia, mas a excussão exige identificar a operação inadimplida e demonstrar o débito com clareza, inclusive quanto à metodologia dos encargos. O conhecimento subjetivo do devedor não supre essa demonstração. Decisões recentes da Justiça de Minas Gerais e de Goiás, proferidas em cognição sumária, adotaram fundamentos convergentes.

**Palavras-chave:** alienação fiduciária imobiliária; garantia guarda-chuva; limite de crédito; consolidação da propriedade fiduciária; liquidez do débito.

## **ABSTRACT**

The fiduciary transfer of real property, designed by Law 9,514/1997 for determined obligations, has come to secure business, commercial and rural credit transactions in which the obligation is merely determinable. Three regimes now coexist: article 24 of Law 9,514/1997, which since Law 14,711/2023 allows the contract to state the amount of the debt, its estimate or

its maximum value; article 6 of Law 13,476/2017, which extends the security of a credit line agreement to derivative transactions without new registration; and articles 9-A to 9-D of the same law, added by Law 14,711/2023, which require annotation in the land registry to extend the fiduciary ownership to new and autonomous transactions. The article argues that confusion between the second and third regimes has produced flawed out-of-court foreclosure proceedings and proposes a distinguishing criterion: a transaction is derivative when it represents a disbursement within the amount, term and interest rate range set in the credit line agreement; one that departs from those parameters, such as the renegotiation of past debts without new disbursement, is a new transaction. Under any regime, an estimate suffices to create the security, but foreclosure requires identifying the defaulted transaction and stating the debt clearly, including the method used to calculate charges. The debtor's subjective knowledge does not replace that statement. Recent preliminary decisions by Minas Gerais and Goiás courts relied on converging grounds.

**Keywords:** fiduciary transfer of real property; umbrella security; credit line; consolidation of fiduciary ownership; liquidity of the debt.

## 1 A EXTENSÃO SEM ADAPTAÇÃO E A LACUNA DE CRITÉRIO

O direito das garantias reais imobiliárias pressupõe, em sua estrutura clássica, correspondência precisa entre o direito real constituído e a obrigação que lhe serve de causa. A propriedade fiduciária, tal como disciplinada pelos arts. 22 a 33 da Lei nº 9.514/1997, não escapa a essa regra: ela nasce como espelho da dívida e se extingue com ela, por força da resolução automática que decorre do adimplemento. Nessa correspondência reside a legitimidade do procedimento extrajudicial de consolidação: se a dívida existe, é líquida e foi inadimplida, a propriedade se consolida no patrimônio do credor fiduciário; se a dívida não pode ser assim qualificada, o procedimento perde seu pressuposto lógico e jurídico.

O art. 24 da Lei nº 9.514/1997 traduziu essa correspondência em requisitos formais: o contrato que serve de título ao negócio fiduciário deve conter o valor da dívida, o prazo e as condições de reposição, a taxa de juros e os encargos incidentes. Esses requisitos não são exigências burocráticas: operacionalizam o princípio da especialidade, segundo o qual o direito real de garantia há de ser constituído com determinação suficiente para que qualquer interessado, consultando o registro, possa identificar o conteúdo e a extensão da obrigação garantida.

A Lei nº 10.931/2004 introduziu uma fratura nesse pressuposto. Ao admitir a Cédula de Crédito Bancário — e, com ela, a alienação fiduciária imobiliária como garantia acessória — para operações de crédito de qualquer natureza,

abriu espaço para que o instituto fosse utilizado em contextos em que a obrigação garantida não nasce determinada, mas determinável: o devedor tem um limite aprovado, realiza utilizações sucessivas, cada uma com condições próprias de prazo, taxa e amortização, e a dívida oscila continuamente dentro do limite concedido. A obrigação, no momento da constituição da garantia, não tinha os atributos que o art. 24 exigia em sua redação original.

A tensão entre o modelo original do art. 24 e a realidade do crédito rotativo gerou pressão do mercado financeiro por adaptação normativa. Dela resultaram, em 2017, a Lei nº 13.476/2017, cujo art. 6º estende a garantia do limite às operações dele derivadas, e, em 2023, a Lei nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias), que incluiu os arts. 9º-A a 9º-D na Lei nº 13.476/2017 e alterou o art. 24 da Lei nº 9.514/1997 (Brasil, 2023).

O problema que este artigo se propõe a enfrentar é que essas adaptações foram produzidas sem que o legislador estabelecesse critério expresso para distinguir quando cada regime se aplica. Essa lacuna — não de norma, mas de critério de aplicação — tem sido preenchida mediante leitura expansiva do art. 6º, aplicado como regra geral a qualquer operação vinculada ao limite guardachuva, inclusive operações que não representam desembolso do limite, como renegociações de dívidas anteriores formalizadas em instrumentos com número, taxa, prazo e cronograma de amortização próprios. O resultado são procedimentos de consolidação viciados na origem, que decisões recentes começam a identificar e corrigir.

## **2 O REGIME DO ART. 24: A GARANTIA COMO ESPELHO DA OBRIGAÇÃO**

Em sua redação original, o art. 24 da Lei nº 9.514/1997 exigia a indicação do valor da dívida e pressupunha, assim, que a obrigação garantida fosse determinada no momento da constituição da garantia. A Lei nº 14.711/2023 alterou o inciso I, que passou a exigir “o valor da dívida, sua estimativa ou seu valor máximo” (Brasil, 1997). O legislador admitiu expressamente, portanto, a estimativa na fase constitutiva.

Os demais requisitos conservam a lógica da determinação: o prazo e as condições de reposição, a taxa de juros e os encargos incidentes. A exigência de precisão é estrutural: o registro da propriedade fiduciária informa a terceiros quais obrigações estão garantidas, por qual valor e em quais condições — e essa informação é condição de eficácia erga omnes do direito real.

A constituição da garantia por valor estimado ou pelo teto do limite é, assim, juridicamente admissível, agora com previsão expressa no art. 24, I. Essa admissibilidade, todavia, está circunscrita à fase constitutiva. Para a fase executória — o procedimento de consolidação extrajudicial —, a estimativa não basta. A dívida precisa ser líquida, certa e exigível, e esses atributos precisam

ser demonstráveis a partir do título apresentado ao oficial do Registro de Imóveis, não de declarações unilaterais do credor fiduciário.

São planos jurídicos distintos, governados por normas distintas e por requisitos distintos. Essa distinção é o princípio estruturante que organiza todo o sistema e que a prática de mercado frequentemente desconsidera, ao confundir a validade da constituição com a validade da excussão.

### **3 O REGIME DO ART. 6º DA LEI Nº 13.476/2017: A EXTENSÃO DA GARANTIA ÀS OPERAÇÕES DERIVADAS**

#### **3.1 A disfunção operacional que originou a norma**

A Lei nº 13.476/2017 respondeu a uma disfunção operacional do crédito rotativo: o modelo em que o devedor realiza saques, pagamentos e novos saques de forma contínua, dentro de uma conta-corrente vinculada ao contrato de abertura de limite. Nesse modelo, exigir novo registro ou averbação no Registro de Imóveis a cada saque tornaria o produto economicamente inviável.

O art. 6º resolveu esse problema ao estabelecer que “as garantias constituídas no instrumento de abertura do limite de crédito servirão para assegurar todas as operações financeiras derivadas, independentemente de qualquer novo registro e/ou averbação adicional” (Brasil, 2017). A dispensa é para a fase constitutiva de cada operação — não para a fase executória do conjunto. A norma não diz que a garantia pode ser executada sem demonstração de liquidez; diz que ela não precisa ser registrada novamente a cada desembolso.

#### **3.2 O modelo paradigmático e sua função na demonstração de liquidez**

No modelo da conta vinculada, a dispensa de novo registro é coerente porque a liquidez da dívida é demonstrável, a qualquer momento, pelo extrato. O extrato documenta cada saque com data, valor e condições; registra as amortizações; apura o saldo devedor. Essa é, precisamente, a função que o art. 28, § 2º, II, da Lei nº 10.931/2004 atribui ao extrato nas cédulas representativas de abertura de crédito em conta-corrente: discriminar as parcelas utilizadas do crédito aberto, os aumentos do limite, as amortizações e a incidência dos encargos nos vários períodos de utilização (Brasil, 2004).

Embora a lei não o exija expressamente, esse é o modelo em que a dispensa de registro se mostra mais coerente: conta-corrente específica vinculada ao contrato-mãe, com saques e pagamentos nela realizados, gerando extrato que permite identificar os recursos circulados e aferir continuamente o saldo devedor. Quando esse modelo está presente, a rastreabilidade da dívida pelo extrato substitui funcionalmente o instrumento autônomo.

#### **3.3 O campo de aplicação: operação derivada versus operação nova**

O art. 6º não é regra geral do sistema de garantias fiduciárias: aplica-se às operações financeiras derivadas do limite. A questão central é definir o que a lei considera operação derivada.

A resposta não pode ser a simples ausência de instrumento próprio. A própria Lei nº 13.476/2017 prevê que o instrumento de abertura do limite indique “a forma de celebração das operações financeiras derivadas” e “as taxas mínima e máxima de juros que incidirão nas operações financeiras derivadas” (art. 4º, parágrafo único, III e IV), e que essas operações sejam celebradas “mediante a manifestação de vontade do tomador do crédito, pelas formas admitidas na legislação em vigor” (art. 5º). A lei admite, portanto, que cada operação derivada tenha formalização e taxa próprias, desde que dentro dos parâmetros do limite.

O critério está no art. 4º, caput: operações derivadas são aquelas “pelas quais o credor fará os desembolsos do crédito ao tomador, observados o valor máximo previsto no contrato principal e seu prazo de vigência” (Brasil, 2017). É derivada a operação que representa desembolso do limite, dentro do valor, da vigência e da faixa de taxas nele previstos. Não o é a operação que se afasta desses parâmetros — por exceder o valor ou a vigência, por adotar condições não previstas no instrumento de limite ou por não envolver desembolso algum, como a renegociação de dívidas pretéritas. Esta é contrato novo, que o limite, quando muito, autorizou.

Em qualquer caso, quando a operação é formalizada por instrumento próprio, a liquidez da dívida decorre desse instrumento, e não da CCB guarda-chuva, que não documenta aquela dívida específica. É o instrumento da operação inadimplida que precisa ser apresentado no procedimento de consolidação. Não se pode excutir com base em título que não documenta a obrigação inadimplida: a identidade entre o título apresentado e a dívida exigida é condição de validade do procedimento, não formalidade superável.

### **3.4 O que o art. 6º não dispensa: a liquidez permanece exigível na excussão**

O art. 6º dispensa novo registro ou averbação no momento da realização de cada operação derivada. Essa é a totalidade de seu alcance normativo. Ele não dispensa a liquidez no momento da excussão. Quando o credor deflagra o procedimento extrajudicial, ainda que fundado exclusivamente no art. 6º, precisa demonstrar a dívida com liquidez, certeza e exigibilidade. O extrato da conta vinculada — ou, havendo, o instrumento da operação derivada acompanhado de demonstrativo — é o documento que cumpre essa função, e sua ausência no requerimento de consolidação compromete a validade do procedimento.

#### **4 O REGIME DOS ARTS. 9º-A A 9º-D DA LEI Nº 13.476/2017: EXTENSÃO A OPERAÇÕES NOVAS E AUTÔNOMAS**

A Lei nº 14.711/2023 incluiu os arts. 9º-A a 9º-D na Lei nº 13.476/2017. O art. 9º-A permite “a extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel, pela qual a propriedade fiduciária já constituída possa ser utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza”, desde que contratadas com o credor titular da propriedade fiduciária e inexistente obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel (Brasil, 2017).

O art. 9º-B exige que a extensão seja averbada no Registro de Imóveis, mediante título que contenha, quanto à nova operação, o valor principal, a taxa de juros e os encargos incidentes, o prazo e as condições de reposição e a cláusula sobre os efeitos do inadimplemento. Na leitura aqui proposta, a averbação não é formalidade acessória: é condição para que a propriedade fiduciária já registrada alcance a nova operação.

A distinção entre o regime do art. 6º e o dos arts. 9º-A a 9º-D é material, não formal. O art. 6º pressupõe desembolsos do limite, dentro de seus parâmetros; os arts. 9º-A a 9º-D, operações novas e autônomas, com existência jurídica independente. A linha divisória não está na denominação que o credor dá ao produto, nem na mera existência de instrumento próprio: está na natureza da operação.

O Marco Legal das Garantias, apesar do avanço representado pelos arts. 9º-A a 9º-D, não estabeleceu critério legal expresso para distinguir quando uma operação se enquadra no art. 6º e quando se enquadra no art. 9º-A. Essa lacuna tem sido preenchida mediante aplicação expansiva do art. 6º, estendendo a dispensa de registro a operações que, por serem novas, deveriam ter sido averbadas nos termos do art. 9º-B. O efeito é duplo: compromete-se a publicidade registral e produz-se, no momento da excussão, requerimento que não apresenta o título da dívida inadimplida.

#### **5 O CRITÉRIO MATERIAL DE DISTINÇÃO ENTRE OS TRÊS REGIMES**

A partir da análise dos três regimes, é possível formular o critério material que o legislador não explicitou. Esse critério opera em dois eixos cumulativos: a natureza da obrigação garantida no momento da constituição e a forma pela qual a liquidez é demonstrável no momento da excussão.

O regime do art. 24 aplica-se quando a garantia é constituída para obrigação determinada ou estimada, nos termos do inciso I, sem vinculação a um limite de crédito. A liquidez para a excussão está no próprio instrumento constitutivo e nos demonstrativos de sua evolução.

O regime do art. 6º aplica-se às operações que representam desembolso do limite, dentro de seu valor, de sua vigência e da faixa de taxas nele prevista. A liquidez para a excussão está no extrato da conta vinculada ou, quando houver, no instrumento da operação derivada, acompanhados de demonstrativo que permita ao devedor calcular, com independência do credor, o valor exigível no momento da purgação da mora.

O regime dos arts. 9º-A a 9º-D aplica-se quando as operações são novas e autônomas, com existência jurídica independente do contrato-mãe. A extensão da garantia exige averbação nos termos do art. 9º-B. A liquidez para a excussão está no instrumento da operação autônoma, que deve ser apresentado ao oficial do Registro de Imóveis como título da dívida inadimplida.

O critério distintivo entre o segundo e o terceiro regimes — onde a confusão sistematicamente ocorre — pode ser enunciado assim: se a operação não representa desembolso do limite dentro de seus parâmetros, ela não é derivada no sentido do art. 6º. É contrato novo. O art. 6º não se aplica; aplica-se o art. 9º-A, com averbação e com apresentação do instrumento autônomo como título da dívida no procedimento de consolidação. Em ambos os regimes, a CCB guarda-chuva prova a existência do limite e a vinculação da garantia, mas não prova a dívida inadimplida, porque não a documenta.

## **6 A EXIGÊNCIA INAFASTÁVEL DE LIQUIDEZ NA EXCUSSÃO: CONTEÚDO, FUNDAMENTOS E EXTENSÃO**

### **6.1 Os dispositivos que veiculam a exigência**

Independentemente do regime aplicável à constituição da garantia, a excussão exige liquidez, certeza e exigibilidade. Esse é o princípio que unifica os três regimes e que não pode ser afastado por interpretação extensiva das normas de constituição. O art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, na redação dada pela Lei nº 14.711/2023, determina que o devedor seja intimado a satisfazer “a prestação vencida e aquelas que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais” (Brasil, 1997). O dispositivo não prescreve modelo de demonstrativo, mas a intimação só cumpre sua função se permitir ao devedor conhecer a composição do valor exigido.

O art. 28, § 2º, I e II, da Lei nº 10.931/2004 exige cálculos que evidenciem, de modo claro, o valor principal, os encargos, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a atualização monetária, as multas e o valor total da dívida; e, nas cédulas representativas de abertura de crédito em conta-corrente, a discriminação das parcelas utilizadas, dos aumentos do limite, das amortizações e dos encargos nos vários períodos de utilização (Brasil, 2004).

O art. 803, I, do Código de Processo Civil declara nula a execução quando o título executivo extrajudicial não corresponder a obrigação certa, líquida e exigível (Brasil, 2015). O procedimento de consolidação não é execução judicial, mas o art. 771 estende as disposições do Livro II, no que couber, aos procedimentos especiais de execução e aos atos a que a lei atribuir força executiva. Sustenta-se que essa exigência incide, por coerência sistêmica, sobre o momento da excussão extrajudicial. Trata-se de tese em construção, não de entendimento consolidado, o que reforça a importância dos fundamentos materiais desenvolvidos nas seções anteriores.

## **6.2 A liquidez como atributo objetivo do título: a insuficiência do conhecimento subjetivo do devedor**

Tem-se oposto a essa exigência o argumento de que o devedor assinou eletronicamente o instrumento derivado e tem, portanto, ciência da dívida. Esse argumento confunde a liquidez com o conhecimento subjetivo do obrigado sobre o valor que deve — e essa confusão é inadmissível no plano técnico.

A liquidez é atributo do título, não do devedor. Ela significa que qualquer pessoa — o próprio devedor, o oficial do Registro de Imóveis, o juiz que aprecie a validade do procedimento — pode aferir, a partir do título e de operação aritmética sobre seus dados, o montante da obrigação, sem necessidade de complementação por declaração do credor. O conhecimento que o devedor tem da dívida é dado subjetivo que não supre a ausência de demonstrabilidade objetiva. Se assim não fosse, todo devedor que assinou um contrato estaria impedido de arguir a iliquidez do demonstrativo de débito — o que esvaziaria a proteção que o art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e o art. 28, § 2º, da Lei nº 10.931/2004 conferem ao devedor.

## **6.3 A obscuridade metodológica como espécie de iliquidez: a planilha que esconde o encargo que cobra**

Uma segunda espécie de iliquidez — distinta da ausência de valor e mais sutil — manifesta-se quando a planilha de débito declara encargos zerados em colunas específicas, mas exhibe, ao mesmo tempo, acréscimo expressivo entre o valor líquido do principal e o valor total cobrado. Nessa hipótese, o devedor não consegue identificar, a partir do demonstrativo, a origem do acréscimo — se juros, correção monetária, multa, honorários ou capitalização de encargos —, nem calcular se o valor cobrado corresponde ao que o contrato autoriza.

Essa obscuridade metodológica viola simultaneamente dois planos: o da exequibilidade do título, porque o demonstrativo não permite ao devedor calcular com independência o valor da purgação da mora; e o da boa-fé objetiva (Código Civil, art. 422), porque o credor cobra por rubricas que não declara, impedindo o devedor de verificar a correspondência entre o contrato e o valor exigido (Brasil, 2002).

Em Agravo de Instrumento [nº omitido], em trâmite na 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, foi mantida a suspensão do procedimento de consolidação diante precisamente dessa situação: a planilha apresentada pela credora fiduciária indicava colunas de encargos zeradas, enquanto exibia diferença expressiva entre o valor líquido e o valor total cobrado, com projeção diária de crescimento do saldo devedor. Segundo a decisão, esse quadro poderia gerar fundada dúvida sobre a transparência e a exatidão dos valores exigidos, em aparente afronta aos deveres anexos de informação e boa-fé objetiva (Minas Gerais, 2026b).

Essa fundamentação vai além da iliquidez formal: exige não apenas que o valor seja correto, mas que o demonstrativo seja transparente o suficiente para que o devedor possa verificar, por seus próprios meios, se o valor é correto.

#### **6.4 A coerência sistêmica: o procedimento extrajudicial não pode ter menor exigência de liquidez que a execução judicial**

O procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade fiduciária é mais gravoso para o devedor do que a execução judicial, porque dispensa a cognição prévia e o contraditório pleno, culminando na perda do imóvel sem sentença. Seria logicamente incoerente — e constitucionalmente problemático — admitir que um procedimento com menos garantias formais possa ser deflagrado com base em título menos líquido do que o exigido para a execução judicial.

No REsp 1.291.575/PR, julgado sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 576), o Superior Tribunal de Justiça fixou que a CCB representativa de abertura de crédito em conta-corrente “deve vir acompanhada de claro demonstrativo acerca dos valores utilizados pelo cliente”, nos termos do art. 28, § 2º, I e II, da Lei nº 10.931/2004 (Brasil, 2013). Se a execução judicial dessa cédula exige esse demonstrativo, a consolidação extrajudicial da propriedade fiduciária — mais gravosa — não pode prescindir de demonstrativo equivalente. A proporcionalidade e a coerência do sistema sustentam essa conclusão.

### **7 AS QUESTÕES PRÓPRIAS DO CRÉDITO RURAL**

Quando a alienação fiduciária imobiliária garante operações de crédito rural, surgem duas questões adicionais: a compatibilidade dessa garantia com o regime do crédito rural e a proteção constitucional da pequena propriedade rural.

Sustenta-se, em parte da prática forense, que a Lei nº 4.829/1965 teria estruturado um microssistema de garantias próprio, do qual a alienação fiduciária de imóvel estaria excluída. A tese enfrenta, porém, obstáculo textual relevante. O art. 25 da lei dispõe que “poderão constituir garantia dos empréstimos rurais, de conformidade com a natureza da operação creditícia”, entre outras, o penhor, a hipoteca e a garantia fidejussória, e inclui no rol

“outras que o Conselho Monetário venha a admitir” (Brasil, 1965). O rol é aberto por delegação ao Conselho Monetário Nacional, e o Manual de Crédito Rural, no capítulo do Pronaf, prevê que a escolha das garantias é de livre convenção entre o financiado e o financiador. O art. 2º, § 2º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro — segundo o qual a lei nova que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes não revoga nem modifica a lei anterior — preserva a especialidade da Lei nº 4.829/1965, mas não resolve a questão, porque a própria lei especial delegou ao Conselho Monetário Nacional a ampliação do rol (Brasil, 1942). Eventual incompatibilidade precisa ser demonstrada no caso concreto, à luz da natureza e do prazo da operação, e não presumida.

A segunda questão concerne à pequena propriedade rural trabalhada pela família, protegida contra a penhora pelo art. 5º, XXVI, da Constituição Federal (Brasil, 1988). No Tema 961 da repercussão geral (ARE 1.038.507/PR), o Supremo Tribunal Federal fixou a tese de que “é impenhorável a pequena propriedade rural familiar constituída de mais de 01 (um) terreno, desde que contínuos e com área total inferior a 04 (quatro) módulos fiscais do município de localização” (Brasil, 2020). A extensão dessa proteção à consolidação extrajudicial da propriedade fiduciária — em que o imóvel não é penhorado, mas consolidado em nome do credor — é questão em aberto. Na decisão de primeiro grau do caso examinado na seção 9, a controvérsia sobre a impenhorabilidade foi considerada entre os fundamentos da tutela de urgência (Minas Gerais, 2026a), o que indica que o tema começa a ser enfrentado também em relação aos procedimentos extrajudiciais.

## **8 O PROCEDIMENTO VICIADO E O VÍCIO QUE LHE PRECEDE**

A confusão entre os regimes do art. 6º e do art. 9º-A tem uma consequência prática imediata: quando o credor deflagra procedimento de consolidação sem identificar em qual regime se enquadra a operação inadimplida, o procedimento está viciado em qualquer das duas hipóteses possíveis — e o vício não é sanável na fase cartorial.

Se a operação é interna ao guarda-chuva — regime do art. 6º —, o extrato da conta vinculada ou o instrumento da operação derivada, com o respectivo demonstrativo, deve ser apresentado ao oficial do Registro de Imóveis. Se não foi apresentado, a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 não permite ao devedor conhecer a composição do débito, e o procedimento carece de pressuposto.

Se a operação é nova e autônoma — regime do art. 9º-A —, dois vícios se acumulam: a extensão da garantia não foi averbada nos termos do art. 9º-B, de modo que a propriedade fiduciária registrada não alcança essa operação; e o

requerimento apresentou a CCB guarda-chuva como título, quando o título da dívida inadimplida é o instrumento autônomo. O procedimento está viciado desde antes de seu início.

A ambiguidade não beneficia o credor. Ela o paralisa — porque não há como demonstrar liquidez sem identificar o regime, e não há como identificar o regime sem apresentar os documentos que o caracterizam. A tentativa de evitar essa definição, protocolando o requerimento apenas com a CCB guarda-chuva, produz nulidade em qualquer dos dois regimes possíveis.

Mais do que isso: a ambiguidade revela um vício anterior e mais grave, que precede o procedimento. Um direito real cujo conteúdo essencial — quais obrigações garante, sob qual regime e com quais condições — não pode ser determinado com precisão a partir da consulta ao registro é direito real estruturalmente deficiente. O defeito não está no procedimento de consolidação: está na própria garantia registrada, cujo registro não satisfaz a função informativa que é condição de eficácia erga omnes do direito real. A consolidação é apenas o momento em que o defeito original se torna visível e juridicamente consequente.

## **9 A JURISPRUDÊNCIA RECENTE: O AGRAVO DE INSTRUMENTO NO TJMG**

As conclusões desenvolvidas neste artigo encontram fundamentos convergentes em decisão recente proferida no Tribunal de Justiça de Minas Gerais. em Agravo de Instrumento [nº omitido], em trâmite na 10ª Câmara Cível, a decisão do Desembargador Relator [nome omitido], proferida em julho de 2026, manteve a suspensão de procedimento de consolidação fiduciária por dois fundamentos autônomos e cumulativos, que correspondem aos dois planos de iliquidez aqui identificados (Minas Gerais, 2026b). Trata-se de decisão proferida em cognição sumária, sujeita a revisão.

O primeiro fundamento foi a ausência de individualização da operação derivada inadimplida no requerimento cartorial. A credora fiduciária, uma cooperativa de crédito, protocolou o requerimento de intimação referenciando apenas a CCB guarda-chuva [nº omitido], instrumento de abertura do limite, sem apresentar a CCB derivada [nº omitido], que era o instrumento da operação de Empréstimo para Renegociação efetivamente inadimplida. A decisão registrou que o requerimento não indicava a operação derivada que teria originado o débito exigido, tampouco os elementos necessários à individualização da obrigação cobrada — o que converge com o critério aqui proposto: a CCB guarda-chuva não é o título da dívida derivada. Note-se que a operação inadimplida era uma renegociação, hipótese em que, pelo critério desenvolvido na seção 3.3, sequer há desembolso do limite.

O segundo fundamento foi a contradição na planilha de débito, que declarava colunas de encargos zeradas enquanto o saldo devedor apresentava diferença expressiva em relação ao valor líquido, sem que o demonstrativo esclarecesse a origem do acréscimo. A decisão reconheceu que essa contradição poderia gerar fundada dúvida sobre a transparência e a exatidão dos valores exigidos, em aparente afronta aos deveres anexos de informação e boa-fé objetiva — confirmando que a iliquidez não é apenas ausência de valor, mas também obscuridade metodológica que impede o devedor de verificar, com independência, a correção do montante cobrado.

A cooperativa agravante argumentou que a operação derivada estava plenamente identificada porque o devedor assinou eletronicamente o instrumento — invocando o conhecimento subjetivo do devedor como substituto da liquidez. Ao manter a suspensão, a decisão não acolheu esse argumento, o que é compatível com a compreensão de que a liquidez é atributo objetivo do título, não estado mental do obrigado.

Os fundamentos da decisão podem ser sintetizados em uma proposição que organiza o sistema com clareza: no procedimento de consolidação fundado em limite guarda-chuva, o credor deve apresentar o instrumento da operação inadimplida e o demonstrativo de débito que permita ao devedor calcular o valor da purgação da mora com independência do credor; a apresentação apenas do contrato-mãe não satisfaz nenhum desses requisitos.

## **10 CONCLUSÃO**

A alienação fiduciária imobiliária opera, no direito brasileiro vigente, sob três regimes jurídicos distintos, cujos campos de aplicação têm sido frequentemente confundidos em detrimento dos devedores fiduciários: o do art. 24 da Lei nº 9.514/1997, que hoje admite a estimativa da dívida na constituição; o do art. 6º da Lei nº 13.476/2017, para os desembolsos do limite de crédito; e o dos arts. 9º-A a 9º-D da mesma lei, para operações novas e autônomas, que demandam averbação.

O critério que distingue o segundo do terceiro regime — onde a confusão é mais frequente e as consequências mais graves — é este: se a operação não representa desembolso do limite dentro de seu valor, de sua vigência e da faixa de taxas nele prevista, ela não é derivada no sentido do art. 6º; é contrato novo. Aplica-se, então, o art. 9º-A, com averbação e com apresentação do instrumento autônomo como título da dívida no procedimento de consolidação.

O princípio que unifica os três regimes é inafastável: a estimativa é válida para constituir a garantia; a liquidez, a certeza e a exigibilidade são obrigatórias para executá-la. Essa liquidez não é mero atributo formal. É condição que permite ao devedor calcular, com independência do credor, o valor exato da purgação da

mora. Ela é violada tanto pela ausência de demonstrativo quanto pela obscuridade metodológica que declara encargos zerados enquanto o saldo cresce.

O conhecimento subjetivo do devedor sobre a dívida não supre a liquidez objetiva que o título deve ostentar. A boa-fé objetiva impõe ao credor fiduciário, na fase de excussão, padrões de transparência que transcendem a exigência de valor correto: exige que o demonstrativo seja inteligível o suficiente para que o devedor possa verificar, por seus próprios meios, se o valor é correto.

Em operações de crédito rural, somam-se a essas questões a discussão sobre a compatibilidade da alienação fiduciária com o regime de garantias do crédito rural — que precisa enfrentar o rol aberto do art. 25 da Lei nº 4.829/1965 — e a proteção constitucional da pequena propriedade rural, cuja extensão aos procedimentos extrajudiciais começa a ser examinada pela jurisprudência.

A clareza sobre esses regimes, sobre seus pressupostos e sobre o princípio que os unifica é condição para que a alienação fiduciária imobiliária — instrumento legítimo e economicamente relevante — seja utilizada de forma juridicamente correta, sem a distorção que tem transformado um mecanismo de garantia em instrumento de expropriação extrajudicial despido das cautelas mínimas que o ordenamento impõe.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 2 out. 2026.

BRASIL. Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1942. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del4657compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm). Acesso em: 2 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965. Institucionaliza o crédito rural. Brasília, DF: Presidência da República, 1965. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4829.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4829.htm). Acesso em: 2 out. 2026.

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. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Acesso em: 2 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 2 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2004. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm). Acesso em: 2 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 2 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017. Altera a Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, para dispor sobre a constituição de gravames e ônus sobre ativos financeiros e valores mobiliários objeto de registro ou de depósito centralizado, e a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015; e revoga dispositivo da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13476.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13476.htm). Acesso em: 2 out. 2026.

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, o procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/l14711.htm). Acesso em: 2 out. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). Recurso Especial nº 1.291.575/PR (Tema Repetitivo 576). Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 14 ago. 2013. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 2 set. 2013.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). Recurso Extraordinário com Agravo nº 1.038.507/PR (Tema 961 da repercussão geral). Relator: Min. Edson Fachin, 18 dez. 2020.

MINAS GERAIS. Poder Judiciário. Vara Única da Comarca de [omitida]. Processo nº [omitido]. Decisão interlocutória, jun. 2026.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça (10. Câmara Cível). Agravo de Instrumento nº [omitido]. Relator: Des. [nome omitido], jul. 2026.

### **OBRAS CONSULTADAS**

ALEXY, Robert. **Teoria dos direitos fundamentais**. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2011.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito civil: reais**. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1993.

CHALHUB, Melhim Namem. **Negócio fiduciário**. 5. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2017.

DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. **Curso de direito processual civil: execução**. 10. ed. Salvador: JusPodivm, 2020. v. 5.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Código de processo civil comentado**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 4.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. **Fundamentos do direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5.