

Conflito intertemporal na alienação fiduciária de imóveis

Mario Prado Kamimura

Introdução: A Evolução do Paradigma Fiduciário e a Gênese do Conflito Intertemporal

O advento da Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, representou uma profunda reengenharia institucional no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e, sucessivamente, no Sistema Financeiro da Habitação (SFH). A transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário, com o fito de garantir o cumprimento de uma obrigação, substituiu gradativamente o antiquado e moroso modelo de execução hipotecária, injetando liquidez e segurança jurídica essenciais para a expansão do crédito imobiliário. Todavia, a própria natureza dinâmica deste modelo, estruturado sobre um rito expropriatório extrajudicial que se desenrola perante os Oficiais de Registro de Imóveis, transformou-se no epicentro de um dos mais complexos debates de direito intertemporal da história jurídica recente.

A gênese desse conflito remonta à redação original da Lei nº 9.514/1997. O legislador, ao desenhar o rito de excussão da garantia fiduciária, optou por não exaurir todas as minúcias procedimentais no próprio diploma legal, determinando, em seu artigo 39, inciso II, a aplicação subsidiária das disposições contidas nos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966. Este Decreto-Lei, concebido originalmente para execuções hipotecárias, carregava em seu artigo 34 uma garantia formidável ao devedor: a prerrogativa incontestável de purgar a mora a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação no leilão extrajudicial. Na prática, isso significava que o mutuário, mesmo após a consolidação da propriedade em favor do banco e durante a fase de leilões, poderia salvar o seu contrato e recuperar a posse e a expectativa de propriedade plena pagando estritamente as parcelas em atraso, acrescidas dos encargos legais correntes.

A promulgação da Lei nº 13.465/2017 provocou uma ruptura tectônica nessa dinâmica. Com a clara intenção de acelerar a recuperação de ativos e estancar a judicialização de leilões, o diploma alterou o artigo 39, inciso II, restringindo expressamente a incidência do Decreto-Lei nº 70/1966 aos procedimentos de

execução de créditos garantidos por hipoteca. Em paralelo, inseriu o § 2º-B ao artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, determinando que, após a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário, a purgação da mora torna-se juridicamente impossível, restando ao devedor inadimplente exclusivamente o exercício de um "direito de preferência" para aquisição do imóvel. Posteriormente, o legislador aprofundou essa modernização procedimental por meio da Lei nº 14.711/2023 (o Marco Legal das Garantias), que consolidou inovações como a intimação eletrônica e a extensão das garantias a novos créditos, solidificando o rito executivo extrajudicial autônomo.

O hiato instaurado entre a assinatura de milhões de contratos de financiamento imobiliário sob a vigência das regras permissivas (pré-2017) e a superveniência das regras restritivas deflagrou um contencioso de proporções colossais no Poder Judiciário. O questionamento dogmático central consistia em indagar se a supressão do direito de purgar a mora até o leilão e a sua substituição pelo oneroso direito de preferência deveriam ser aplicadas aos contratos celebrados anteriormente a 2017. As teses em confronto alinharam-se sob duas premissas constitucionais e infraconstitucionais diametralmente opostas: a proteção do mutuário com lastro no **ato jurídico perfeito** e a prerrogativa do Estado de aplicar normas de rito executório imediatamente sob o primado do **tempus regit actum**. A compreensão detida dessa dicotomia exige uma imersão na natureza jurídica do procedimento extrajudicial, nos fundamentos argumentativos da resistência protetiva e, por fim, na pacificação exarada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) por meio do Tema 1.288.

A Natureza Jurídica do Rito Expropriatório Extrajudicial: O Hibridismo Material-Processual

A escorreita aplicação da lei no tempo pressupõe, inexoravelmente, a fixação da natureza jurídica da norma em disputa. A doutrina clássica estabelece que as normas de direito material, que regem a constituição, validade e substância dos vínculos obrigacionais, são regidas pela lei vigente no momento da celebração do ato (princípio da irretroatividade). Em contrapartida, as normas de direito processual ou procedimental, que regulam os mecanismos estatais ou paraestatais de exigibilidade e coerção, possuem aplicabilidade imediata aos processos em curso, respeitados apenas os atos processuais já consumados, consubstanciando a teoria do isolamento dos atos processuais insculpida no artigo 14 do Código de Processo Civil.

A alienação fiduciária de imóveis corporifica um notório hibridismo. O instrumento que lhe dá origem é um contrato de direito civil, formador de um direito real de garantia. Todavia, a satisfação do crédito em caso de patologia contratual (o inadimplemento) não depende da provocação da jurisdição estatal contenciosa. O rito de excussão desenrola-se na seara notarial e registral, configurando um autêntico "processo administrativo-expropriatório" ou execução extrajudicial. O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o Tema 982 (RE 860.631), pacificou que a delegação dessa expropriação ao Oficial de Registro de Imóveis é perfeitamente aderente às garantias do devido processo legal e do direito de propriedade tutelados pela Constituição da República, uma vez que o controle jurisdicional, embora diferido, permanece inafastável.

Concebendo a execução extrajudicial como um iter procedimental (uma sucessão de atos ordenados no tempo que compreendem a notificação, a purgação, a consolidação e os leilões), atrai-se a incidência do artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), que assevera o efeito imediato e geral da lei nova. Contudo, a definição sobre qual aspecto do rito é "puro procedimento" e qual aspecto constitui "direito material inerente ao contrato" formou a fenda hermenêutica que dividiu as cortes estaduais, ensejando formulações robustas para ambos os espectros da lide.

Fundamentação Robusta da Tese Protetiva: A Defesa Pré-2017 Baseada no Ato Jurídico Perfeito

A resistência à aplicação imediata das Leis 13.465/2017 e 14.711/2023 aos contratos pretéritos consolidou-se, de forma enfática, com amparo na garantia constitucional da intangibilidade do **ato jurídico perfeito** (art. 5º, XXXVI, da CF) e na preservação da função social do contrato e do direito fundamental à moradia. Esta tese foi metodicamente articulada por instâncias revisoras de grande relevância, como o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), que chegou a afetar a matéria ao rito do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR nº 2166423-86.2018.8.26.0000 - Tema 26 TJSP), manifestando profundo rechaço à retroatividade dos efeitos procedimentais restritivos.

A construção doutrinária desta vertente parte da premissa imperativa de que a possibilidade de expurgar a mora, com o conseqüente restabelecimento do

contrato de financiamento, não é uma faceta processual frívola, mas sim uma cláusula de natureza eminentemente material, atrelada à subsistência do próprio vínculo obrigacional.

A Teoria da Incorporação Normativa ao Negócio Jurídico

A tese protetiva funda-se no postulado de que a legislação vigente no instante da celebração do contrato adere à sua substância, incorporando-se organicamente às expectativas legítimas das partes e compondo o sinalagma (a equação econômico-financeira original). Quando um consumidor assinou um pacto adjeto de alienação fiduciária em meados de 2014, o fez com a precificação de riscos embasada no ordenamento então vigente. Esse ordenamento ditava, via artigo 39, inciso II, da Lei nº 9.514/1997 em sua redação originária e pela subsidiariedade do artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/1966, que o devedor disporia de um elastério temporal estendido até a iminência da expedição do auto de arrematação para amealhar fundos e retomar o seu contrato mediante o pagamento das obrigações pretéritas.

Admitir que uma lei editada anos depois — a Lei nº 13.465/2017 — incida para fulminar essa salvaguarda e obstar o convalescimento do contrato equivale, sob essa ótica interpretativa, a operar uma alteração retroativa das cláusulas de resilição e execução do pacto. A mutação do diploma legal não poderia suprimir um direito formativo (o de purgar a mora no curso da hasta) que já repousava no patrimônio jurídico abstrato do devedor fiduciante no momento da perfectibilização do mútuo. O contrato de financiamento configura o ato jurídico perfeito e consumado no instante de sua formação; logo, os métodos delineadores de seu término anômalo constituem faceta do próprio acordo.

O Abismo Financeiro: Purgação da Mora versus Direito de Preferência

Para densificar o argumento de que a supressão do Decreto-Lei 70/1966 atinge o cerne material do contrato e não apenas o seu andamento procedimental, os defensores da tese do ato jurídico perfeito apontam a metamorfose drástica na magnitude do esforço financeiro imposto ao fiduciante.

No paradigma anterior a 2017, a purgação da mora representava o pagamento estrito daquilo que estava inadimplido. O devedor quitava as prestações atrasadas, somadas a juros moratórios, multas e despesas cartorárias, fazendo com que o contrato retornasse ao seu fluxo de normalidade e a propriedade resolúvel permanecesse delineada nos moldes primevos.

A sistemática trazida pelo artigo 27, § 2º-B, da Lei nº 13.465/2017, ao abolir a purgação pós-consolidação e instaurar o "direito de preferência", impinge uma ruptura completa. O direito de preferência obriga o mutuário, caso queira reter o bem de raiz, a figurar como um novel comprador à vista perante a instituição financeira. O ônus financeiro não é mais o da "mora", mas sim o do saldo devedor integral (o somatório do vencido e de todo o saldo vincendo antecipado), acrescido de impostos severos como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), custas totais de leilão, prêmios de seguro e demais encargos legais estipulados de forma alargada pelo texto superveniente.

Fator de Confrontação	Purgação da Mora (Art. 34 do DL 70/1966)	Direito de Preferência (Art. 27, §2º-B da Lei 9.514/97)	Consequência da Transição
Objeto do Pagamento	Prestações vencidas e inadimplidas + encargos legais pontuais.	Saldo devedor integral (vencido e vincendo) + despesas expropriatórias amplas.	Oneração exponencial do devedor e mudança da base de cálculo.
Destino do Contrato	Convalescimento (o contrato original volta a vigorar normalmente).	Nova Aquisição (o contrato original foi extinto com a consolidação, gerando nova	Perda do prazo alongado de financiamento outrora estipulado.

Fator de Confrontação	Purgação da Mora (Art. 34 do DL 70/1966)	Direito de Preferência (Art. 27, §2º-B da Lei 9.514/97)	Consequência da Transição
		compra e venda).	
Imposições Tributárias	Inexistência de novo ITBI (não há transação de domínio, apenas reestabelecimento).	Incidência de ITBI sobre o valor da dívida repactuada ou da arrematação, além de emolumentos por nova lavratura.	Adicionamento de passivo tributário considerável sobre a operação.
Prazo Final	Até a assinatura do auto de arrematação no segundo leilão.	Até a data de realização do segundo leilão.	Redução da margem temporal de negociação.

O esmagamento desta prerrogativa material e a imposição da lógica da nova aquisição evidenciam, para esta tese jurídica, que a alteração não se cinge à ordenação de prazos processuais (um rito executório), mas fulmina o núcleo duro da estabilidade das obrigações pactuadas. Neste diapasão, diversos magistrados fundamentavam decisões de antecipação de tutela para suspender leilões afirmando que "se a lei vigente ao tempo em que o contrato foi firmado garantia a possibilidade de purgação da mora até a arrematação do bem, não é possível aplicar lei nova que, subtraindo tal direito, assegura ao devedor apenas a preferência".

O Confronto Jurisprudencial: A Tese Processualista e a Eficácia do Tempus Regit Actum

A antítese dogmática — que viria a sagrar-se vencedora nas instâncias superiores — refuta a tese do ato jurídico perfeito ao fatiar rigorosamente o plano de existência, validade e eficácia do título executivo extrajudicial (o contrato) e o plano procedimental da sua execução forçada deflagrada pela impontualidade. Esta corrente, calcada no princípio do *tempus regit actum* e na separação conceitual entre o direito material creditício e o instrumental sancionatório, argumenta que a adoção das inovações das Leis 13.465/2017 e 14.711/2023 atua perfeitamente alinhada ao ordenamento pátrio de direito intertemporal, sem macular cláusulas adquiridas.

O Isolamento dos Atos Processuais no Iter Expropriatório

A formulação desta premissa principia pela observação de que o processo de execução extrajudicial no Registro de Imóveis é constituído por uma série de trâmites procedimentais que adquirem autonomia existencial. A inadimplência é um ato ilícito objetivo que funciona como fato gerador desse procedimento administrativo sancionador. Destarte, não é a data do nascimento do contrato que ancora o direito procedimental a ser seguido, mas sim o instante fático em que o gatilho da execução é acionado: o estado de mora devidamente constituído.

Invocando, analogamente, a arquitetura do artigo 14 do Código de Processo Civil, tem-se que a norma processual deve ter incidência imediata sobre os fatos que ainda não se aperfeiçoaram. A regra de purgação da mora no contexto do Decreto-Lei nº 70/1966 possuía natureza procedimental dilatada. Quando a Lei nº 13.465/2017 instituiu um ponto de não retorno delineado na **averbação da consolidação da propriedade fiduciária**, ela estabeleceu uma inovação estritamente procedimental e finalística.

Sob esta perspectiva hermenêutica, a alegação de ofensa ao ato jurídico perfeito carece de sustentação, visto que a consumação do ato não habita o passado do contrato assinado, mas o presente da consolidação imobiliária no Oficial de Registro. Um devedor que detinha um contrato de 2012 e entrou em inadimplência em 2018 atrai, por sua inércia volitiva, a malha processual aplicável no ano da sua efetiva execução extrajudicial. **O ato jurídico a ser escrutinado é a expropriação, que se aperfeiçoa sob as novas vestes de 2017.**

O Direito de Preferência como Mecanismo de Equilíbrio Superveniente

A doutrina processualista aponta, ademais, que a Lei nº 13.465/2017 não extirpou em absoluto a proteção ao antigo mutuário, mas tão somente a requalificou sob novas bases sistêmicas, harmonizando a execução. O direito de preferência outorgado pelo novo § 2º-B não é um vácuo, mas uma oportunidade legalmente assegurada para o devedor fiduciante cobrir o saldo e evitar a transação da propriedade do bem em que habita para terceiros.

A racionalidade é a da extinção da obrigação anterior em virtude de uma falha insanável do mutuário, que perdeu a primazia de manter a propriedade resolúvel em seu nome após não responder à notificação regular via Registro de Imóveis. A consolidação opera, *ipso facto*, a extinção do contrato primário. Seria ilógico e assistemático invocar a sobrevivência das prerrogativas dilatadas do contrato extinto durante a subsequente fase autônoma da alienação em leilão.

O Impacto Intertemporal do Marco Legal das Garantias (Lei 14.711/2023)

A sedimentação da tese processualista encontrou reforço inegável com o advento da Lei nº 14.711/2023 (Novo Marco Legal das Garantias). O legislador ampliou vertiginosamente o rito da alienação fiduciária e estruturou um complexo regramento que expandiu a excussão extrajudicial não apenas para a hipoteca tradicional, mas para bens móveis (art. 8º-C e seguintes) e instituiu a figura da alienação fiduciária superveniente.

A interpretação fixada pelos operadores do direito registral brasileiro corrobora maciçamente a imediaticidade das normas executivas. A Nota Técnica nº 01/2024, expedida pelo Registro de Imóveis do Brasil (RIB), determinou expressamente que vige no âmbito cartorário a diretriz fundamental do *tempus regit actum* parametrizada pela data da prenotação do requerimento no Livro 1 do Registro de Imóveis, e jamais pela data de feitura do título material ou assinatura contratual.

Isso implica que, de forma irrevogável, as modernizações procedimentais da Lei nº 14.711/2023 incidem de imediato sobre todos os ritos de consolidação supervenientes a ela. Pode-se elencar, a título exemplificativo:

1. **Intimação Eletrônica:** A admissibilidade da notificação por meio de aplicativos de mensagens instantâneas (como o WhatsApp) ou por endereço eletrônico (e-mail) aplicou-se imediatamente para os processos em curso em que a intimação restava frustrada, suplantando dogmas pretéritos sobre a obrigatoriedade absoluta da notificação pessoal por preposto físico.
2. **Dilatação dos Prazos de Leilão:** A alteração do lapso temporal para a promoção do primeiro leilão público, dilatado de 30 para 60 dias após a consolidação, passou a incidir sem qualquer questionamento retroativo, regulamentando a dinâmica contemporânea da expropriação.
3. **Cross-Default Extensivo:** O diploma validou a figura jurídica da extensão da garantia e o vencimento antecipado das obrigações secundárias atreladas a um mesmo ativo caso uma delas seja descumprida, aumentando o grau de prioridade creditícia das instituições.

A aplicação intertemporal processual desta norma assentou a pedra angular: os atos consumados no rito preexistente não se repetem (o que já fora publicado, o é válido), mas os novos passos expropriatórios absorvem inteiramente o texto recente, provando que o próprio ecossistema notarial opera na dimensão do imediatismo de trâmites sem se amarrar ao ano de formação do crédito.

A Pacificação Jurisprudencial Plena: O Acórdão do STJ no Tema 1.288

Frente ao dissenso perene nos colégios recursais pátrios e o manifesto esgarçamento do arcabouço normativo gerado pela fragmentação (sendo recorrente a suspensão de leilões por ordens de primeira instância fundadas na tese protetiva do ato jurídico perfeito), o Superior Tribunal de Justiça avocara para si a competência de harmonização mediante afetação sob o rigor da sistemática de recursos especiais repetitivos, insculpido no art. 1.036 do Código de Processo Civil.

O repositório dessa afetação consubstanciou-se no **Tema 1.288** da base de precedentes qualificados do STJ, encabeçado pelo julgamento de mérito do Recurso Especial paradigma nº 2.126.726/SP.

A Dinâmica do Paradigma e o Voto do Relator

O pano de fundo do paradigma representativo ilustrava o choque de paradigmas com inegável precisão. O Banco Santander, na condição de exequente fiduciário e recorrente, almejava extirpar uma sentença mantida pelo TJSP que permitira à devedora a purgação do débito sob as vetustas regras do Decreto-Lei nº 70/1966. A particularidade que acionou a máquina jurídica foi cronológica: o instrumento de mútuo com garantia fiduciária foi assinado em fevereiro de 2017 (meses antes da vigência da Lei nº 13.465/2017), mas o interregno da impontualidade, a inércia durante o prazo assinalado pelo Registro e a consolidação averbada da propriedade perfizeram-se já no império do novel diploma legal restritivo.

O Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, na esmerada relatoria do caso, desferiu um posicionamento denso e insofismável pela procedência dogmática da tese do *tempus regit actum* procedimental, rechaçando a premissa de que as leis materiais atadas à data da contratação poderiam sequestrar e sobrepor-se ao rito coercitivo.

No substrato de seu voto — acolhido pela irrefutável maioria da Segunda Seção, contando com a adesão dos Ministros Moura Ribeiro, Humberto Martins, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti, resultando isolada a posição dissidente da Ministra Daniela Teixeira — repousa o entendimento inequívoco de que o contrato não rege a marcha do seu próprio fim forçado em desalinho à jurisdição ou ao ato estatal de retomada.

O Ministro Relator sacramentou que o lapso balizador e condicionante inarredável para a verificação do ato jurídico perfeito e a aferição da incidência normativa não se encontra na longínqua formação contratual, mas reside cirurgicamente na **data do encerramento da oportunidade ordinária de purga perante o oficial e a decorrente consolidação da propriedade averbada no fôlios real.**

Se a propriedade fiduciária foi convalidada e transmudada em direito consolidado para a instituição em uma época onde o artigo 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997 vigia imponentemente, impossível a sua reversão por mera invocação analógica do abrogado artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/1966.

A Extensão Restritiva e a Tese Fixada

O acórdão proferido, com trânsito irradiador sobre todos os processos da federação que debatiam matéria simétrica e encontravam-se provisoriamente sobrestados, consolidou para fins dos artigos 927 e 1.040 do CPC a seguinte formulação vinculante:

1. **Desfazimento em Consumações Passadas (O Verdadeiro Ato Perfeito):** "Antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a conseqüente retomada do contrato de financiamento imobiliário".
 - *Nota analítica:* O STJ tutelou o ato perfeitamente finalizado. Quem conseguiu, historicamente antes da data de corte de 2017, amparar-se no ordenamento pretérito, pagando suas prestações nas praças dos leilões em tempo hábil e logrando decisões mantenedoras da vigência contratual, mantém a intangibilidade de seu convalhecimento. É a reverência exata ao art. 5º, XXXVI da Constituição.
2. **A Eficácia Presente da Lei Nova (Submissão à Preferência):** "A partir da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997".
 - *Nota analítica:* Extingue-se a tolerância de arrastamento executório. O ex-fiduciante, despido do invólucro do antigo contrato e confrontado com a superveniência do leilão em data atual, está estritamente jungido à preferência e ao pagamento maciço do saldo à vista, independentemente de quando fora assinada a tratativa primária.

Tese Repetitiva Fixada (STJ Tema 1.288)	Situação Temporal da Consolidação / Purgação	Direito Remanescente do Mutuário Inadimplente	Justificativa Doutrinária
Situação A (Pré-13.465/2017)	Consolidação operada e purgação requerida sob o império da norma antiga.	Restabelecimento do pacto adjeto via pagamento pontual do atraso.	Eficácia residual do DL 70/1966 garantindo o Ato Jurídico Perfeito da época e consumação protetiva pretérita.
Situação B (Pós-13.465/2017)	Propriedade consolidada e prazo original inerte expirado já na vigência do novo diploma.	Apenas Direito de Preferência para reaquisição à vista mediante pagamento do saldo global da dívida.	Atração plena do <i>Tempus Regit Actum</i> materializado na averbação registral em momento contemporâneo, extirpando tolerâncias derogadas.

O desfecho do STJ pulverizou a tese da "teoria da incorporação normativa intemporal", ao reconhecer a primazia orgânica da literalidade da lei processual que não offeneded garantias passadas, mas regula eventos presentes em desdobramento prospectivo.

Racionalidade Econômica e Segurança Sistêmica: Reflexos no Mercado Imobiliário e de Capitais

A prolação de um precedente com o tónus estabilizador do Tema 1.288 ultrapassa os umbrais do litígio isolado e penetra na macrodinâmica de conformação de riscos e expansão sistêmica de investimentos no Brasil. A premente necessidade de fixar

o balizamento temporal para o procedimento na alienação fiduciária não resultou apenas de rigor formal, mas atendeu ao imperativo de debelar o chamado *risco sistêmico de cauda* judicial, enquadrando-se em balizas analíticas inerentes ao Direito e Economia (Law & Economics).

A permissividade de reversão e purgação elastecida às portas do leilão extrajudicial, defendida pela tese pré-2017 e pautada no Decreto-Lei nº 70/1966, infundia no setor um ambiente de asfixiante imprevisibilidade. Arrematantes externos e licitantes viam o investimento nos bens praceados com elevado temor e desconfiança. É consabido que a iminência constante de uma ordem cautelar fulminando arrematações já assinadas por força do pagamento isolado do atraso causava espanto e fuga de capitais desses certames públicos. Sem o ímpeto de terceiros para liquidar as unidades, avolumava-se o acervo imobilizado no balanço das instituições financeiras, engessando um lastro que precisava ser liquidamente recuperado e reinserido na esfera produtiva por novos financiamentos.

Essa disfuncionalidade impactava brutalmente o setor de securitização estruturada. A alienação fiduciária imobiliária erigiu-se como a principal engrenagem colateral vinculada à emissão massiva de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Debêntures de viés lastreado e nas carteiras de rentabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Tais intrincados produtos derivativos exigem cálculos matemáticos exatos para a precificação de *rating* (classificação de risco de agências avaliadoras), medição de *spread* (taxa de retorno e risco de crédito) e previsibilidade absoluta do percentual temporal e monetário de recuperação frente ao nível sistêmico de inadimplência nacional.

A possibilidade de reanimação infinita de um contrato, após toda uma engrenagem cartorial ter se movimentado com os ditames da Lei nº 13.465/2017 em vigor, descalibrava as planilhas e a confiança do investidor institucional doméstico e internacional. O avanço normativo promovido pelo Novo Marco das Garantias (Lei nº 14.711/2023), que abriu a via de acesso para *cross-default*, intimações virtuais expeditas e as operações da extensão de alienação fiduciária originária a créditos secundários sucessivos ("recarregamento"), também dependia indubitavelmente de uma espinha dorsal temporal unificada para irradiar seus efeitos na matriz do Registro de Imóveis. A chancela irrepreensível do *tempus regit actum* outorgada pelo STJ ratifica a resiliência e perenidade destas garantias creditícias.

Conclusões Substrativas da Intervenção Jurisprudencial

A digressão sobre o complexo conflito acerca da aplicação no tempo do rito expropriatório em testilhas com pactos de viés imobiliário propicia conclusões analíticas de larga profundidade, delineando com máxima precisão o perfil jurídico que a expropriação privada fiduciária adquiriu no país:

A tentativa argumentativa prolixa em defesa do mantimento analógico das balizas permissivas do artigo 34 do Decreto-Lei nº 70/1966 fundamentada no princípio constitucional protetivo do "ato jurídico perfeito" demonstrou formidável riqueza teórica ao evocar a contratualização das salvaguardas sociais e habitacionais outrora ofertadas pela lex preterida. Entendeu-se o postulado de que retirar o pilar da retomada flexível consubstanciava ofensa material às bases econômicas em que o consumidor se lastreou.

Não obstante o refinamento protetivo dogmático dessa posição, a supremacia da matriz sistêmica sobre o viés estritamente patrimonial subjetivo foi selada de maneira inquestionável. Ao cimentar a tese representativa fixada no Tema 1.288, o Superior Tribunal de Justiça consagrou um marco hermenêutico indissociável da autonomia pragmática e célere do rito executivo. Excluiu-se o elemento de vinculação atávica à data da gênese negocial como parâmetro da mecânica de cobrança extrajudicial, optando pela constatação de que o evento desencadeador soberano, apto a atrair os holofotes da norma, é unicamente o preenchimento da etapa preclusiva do rito: a averbação imobiliária da consolidação de propriedade.

Logo, a exegese que rege as relações fiduciárias e imobiliárias brasileiras cristalizou que os ditames das Leis 13.465/2017 e 14.711/2023 incidem incondicional e imediatamente nos hiatos das execuções pretéritas que não houveram ultrapassado as suas etapas finais em segurança de norma ab-rogada. Mantém-se o sagrado invólucro do ato jurídico perfeito apenas para desfazimentos que foram inteiramente coroados antes do marco ruptivo de 2017; contudo, defere-se estritamente à imposição procedimental atual — expressa na conversão severa da expurgação dilargada em apenas um direito formativo de compra, o famigerado direito de preferência — aos eventos extintivos consumados sob as suas vistas. Esta conformação final assenta, por derradeiro, as fundações sistêmicas inabaláveis que habilitam a pujante evolução e lastro líquido demandado pelos vetores das emissões estruturadas no mercado financeiro global e local da atualidade.

Das Referências Bibliográficas

BRASIL. **Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966**. Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 22 nov. 1966.

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, 24 nov. 1997.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e altera diversas normativas. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 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 e outras providências (Marco Legal das Garantias). Diário Oficial da União, Brasília, DF, 31 out. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Recurso Especial nº 2.126.726/SP (Tema 1.288/STJ)**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Segunda Seção. Julgado em 10 dez. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **Recurso Extraordinário nº 860.631/SP (Tema 982/STF)**. Constitucionalidade da execução extrajudicial da alienação fiduciária. Relator: Ministro Luiz Fux. Tribunal Pleno.

KUSS, Filipe. Alienação fiduciária, segurança jurídica e crédito imobiliário: os efeitos sistêmicos do Tema 1.288 do STJ. **Migalhas de Peso**, 2024.

PAIVA, João Pedro Lamana. Aspectos práticos da Alienação Fiduciária face ao Novo Marco Legal das Garantias. **Sinduscon/ESDM**, 2024.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL (RIB). **Nota Técnica nº 01/2024**. Aplicação temporal das alterações legislativas promovidas pela Lei Federal nº 14.711/23 na execução da alienação fiduciária de bens imóveis e da hipoteca. São Paulo: RIB, 2024.

ROCHA, Debora da; PINHEIRO, Camila; ROCHA, Edilson da. Contrato de alienação fiduciária e o prazo para purgação da mora com o advento da lei 13.465/17. **Colégio Registral RS**, 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP). **Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) nº 2166423-86.2018.8.26.0000 (Tema 26/TJSP)**. Turma Especial Privado 3.

