



Nova Lei do Marco das Garantias

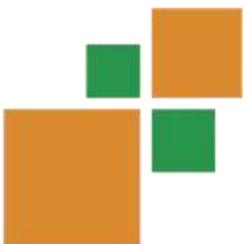
sínteses, inflexões e prática

Realização



Apoio





Art. 10. Quando houver mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel, realizadas averbações de início da excussão extrajudicial da garantia hipotecária ou, se for o caso, de consolidação da propriedade em decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária, o oficial do registro de imóveis competente intimará simultaneamente todos os credores concorrentes para habilitarem os seus créditos, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data de intimação, por meio de requerimento que contenha:

- I - o cálculo do valor atualizado do crédito para excussão da garantia, incluídos os seus acessórios;
- II - os documentos comprobatórios do desembolso e do saldo devedor, quando se tratar de crédito pecuniário futuro, condicionado ou rotativo; e
- III - a sentença judicial ou arbitral que tornar líquido e certo o montante devido, quando ilíquida a obrigação garantida.





§ 1º Decorrido o prazo de que trata o caput deste artigo, o oficial do registro de imóveis lavrará a certidão correspondente e intimará o garantidor e todos os credores em concurso quanto ao quadro atualizado de credores, que incluirá os créditos e os graus de prioridade sobre o produto da excussão da garantia, observada a antiguidade do crédito real como parâmetro na definição desses graus de prioridade.

§ 2º A distribuição dos recursos obtidos a partir da excussão da garantia aos credores, com prioridade, ao fiduciante ou ao hipotecante, ficará a cargo do credor exequente, que deverá observar os graus de prioridade estabelecidos no quadro de credores e os prazos legais para a entrega ao devedor da quantia remanescente após o pagamento dos credores nas hipóteses, conforme o caso, de execução extrajudicial da propriedade fiduciária ou de execução extrajudicial da garantia hipotecária.





Premissas de compreensão da norma

- Relevância da matéria no cenário de desjudicialização
- Complexidade do tema e interpretação com arrimo nos objetivos da Lei 14.711/2023
- Esfera extrajudicial e natureza administrativa da atuação do Registrador de Imóveis
- Concurso universal vs concurso especial de credores



- 
- O Oficial deve observar a lista de prioridade dos créditos determinada pela legislação extravagante (v.g., CTN; LC 118)? Crédito hipotecário vs. crédito fiduciário
 - E créditos existentes mas que não constam na matrícula? “*Quod non est in tabula non est in mundo*”.
 - Como o RI deve lidar com a existência de penhoras?
 - Como o RI deve lidar com a existência de averbações premonitórias?





- **Extraconcursal: Crédito fiduciário**

- 1. Alimentícios em geral (trabalhistas, honorários, etc.)
- 2. Créditos fiscais (CTN, art. 186 – sem hierarquia entre os entes federados).
- 3. Créditos com garantias reais (hipoteca, penhor e caução). (STJ – créditos condominiais preferem ao crédito com garantia real).
- 4. Créditos com privilégio especial
- 5. Créditos com privilégio geral
- 6. Créditos quirografários



Obrigado!

