

Coordenação  
**Bernardo Chezzi**  
**Martha El Debs**



# O NOVO MARCO DAS GARANTIAS

Aspectos práticos e teóricos  
da Lei 14.711/2023

2024

 **EDITORA**  
*Jus***PODIVM**  
[www.editorajuspodivm.com.br](http://www.editorajuspodivm.com.br)

347.965(81)  
N 945 m

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA BIBLIOTECA M. OSCAR SARAIVA	
Nº	DATA
1263/22	02/08/24



www.editorajuspodivm.com.br

Rua Canuto Saraiva, 131 – Mooca – CEP: 03113-010 – São Paulo – São Paulo  
Tel: (11) 3582.5757  
Contato: [www.editorajuspodivm.com.br/central-de-relacionamento](http://www.editorajuspodivm.com.br/central-de-relacionamento)

**Copyright:** Edições Juspodivm

**Capa e Diagramação:** Maitê Coelho e Cendi Coelho ([cendicoelho@gmail.com](mailto:cendicoelho@gmail.com))

D288n Debs, Martha El  
O Novo Marco das Garantias: Aspectos Práticos e Teóricos da Lei 14.711/2023 / Bernardo  
Chezzi e Martha El Debs - São Paulo: Editora JusPodivm, 2024.

Vários autores  
720 p.

ISBN: 978-85-442-5220-8

1. Direito Notarial e Registral. 2. Garantias. I. Debs, Martha El. II. Chezzi, Bernardo e III. Título.

CDD 341.411

Bibliotecária responsável:  
Ana Carolina Ribeiro Mois – CRB7 – RJ 007348/0

Todos os direitos desta edição reservados a Edições Juspodivm.

É terminantemente proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio ou processo, sem a expressa autorização do autor e das Edições Juspodivm. A violação dos direitos autorais caracteriza crime descrito na legislação em vigor, sem prejuízo das sanções civis cabíveis.

1263/22

## PREFÁCIO

É com grande satisfação que aceitei o convite em prefaciar esta notável obra, que traz análise aprofundada e multifacetada da Lei 14.711/2023, também conhecida como o Marco Legal das Garantias.

Sob a habilidosa coordenação de Bernardo Chezzi, professor e advogado que participou da gênese do projeto, e de Martha El Debs, excepcional professora, escritora e tabeliã, a obra explora as transformações legislativas substanciais e inovadoras nas áreas imobiliária, notarial, registral, processual, de crédito e financiamento, decorrentes da nova lei.

O déficit habitacional no Brasil representa um dos principais desafios socioeconômicos enfrentados pelo país. Embora ainda imenso o desafio, vindicar o direito social à moradia – a realização do sonho da casa própria – torna-se uma realidade mais concreta a partir da edição da Lei nº 14.711/2023.

O Marco Legal das Garantias tem o condão de ampliar o acesso ao crédito ao implementar mecanismos para segurança do financiamento habitacional, mediante regras de facilitação à localização de garantias e estruturação do processo extrajudicial de execução, contribuindo para a cultura da desjudicialização. A nova Lei poderá facilitar e diminuir o risco na concessão de crédito. São regras mais favoráveis ao crédito que estão nela pautadas. Igualmente, aumentar a concorrência no setor de financiamento entre seus atores e conseqüentemente aumentar a oferta de crédito para a compra de imóveis, com proteção especial para as famílias de menor renda, o que inevitavelmente impulsionará o mercado imobiliário e a atividade econômica do país.



Sucessivas edições do relatório *Justiça em Números*, publicado anualmente pelo Conselho Nacional de Justiça, apontam que mais da metade do acervo do Judiciário é composta por execuções, sendo a dificuldade de localização de bens do devedor, seja por operações de desvio de patrimônio ou pela simples ausência de recursos financeiros, um dos fatores associados com a baixa performance da execução e o alto número de processos pendentes. Segundo o Relatório de 2023, o Poder Judiciário contava no final do ano de 2022 com um acervo de 81 milhões de processos pendentes de baixa no final daquele ano, dos quais 52,3% ainda estavam na fase de execução. Há pouca variação percentual em relação ao Relatório de 2022 (53,3%), que tem como base o acervo de 77,3 milhões de processos pendentes de baixa no final do ano de 2021.

Embora inicialmente a execução extrajudicial dos arts. 31 a 37 do Decreto-Lei n. 70/1966 tenha gerado controvérsias sobre o alcance do mandado constitucional de inafastabilidade da jurisdição do art. 5º, XXXV, as turmas do Supremo Tribunal Federal recepcionaram os dispositivos pela Constituição Federal de 1988, esclarecendo que essa via adicional, extrajudicial, é salutar, pois simplifica e confere celeridade ao processo de cobrança de créditos hipotecários dos financiamentos do Sistema Financeiro de Habitação (RE n. 556.520, RE 627.106). Posteriormente, o desequilíbrio do SFH, em razão do cenário econômico inflacionário no final da década de 1970, motivou a edição da Lei n. 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel e criou o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI.

O acesso ao crédito imobiliário brasileiro foi transformado com a Lei n. 9.514/1997: a concepção da execução extrajudicial como elemento de política regulatória permitiu maiores possibilidades de acesso ao financiamento imobiliário, com taxas de juros mais baixas.

No RE 860.630 SP, de 2023, sob a relatoria do Ministro Luiz Fux, o Supremo Tribunal Federal reconheceu que a sujeição do devedor à execução extrajudicial é consectário da própria garantia, descartando a hipótese de violação ao direito de acesso à justiça, eis que o rito seguido pelo registro de imóveis é dotado das garantias do devido processo legal em fase extrajudicial, sendo mecanismo essencial para desafogar o Poder Judiciário e não comprometer a dinâmica de financiamento imobiliário.



É com felicidade que enxergo o Marco Legal das Garantias com potencial transformador para a concretização do acesso à moradia. Apesar do significativo crescimento do crédito imobiliário nos últimos 15 anos, o Brasil ainda possui um enorme potencial de expansão quando comparado aos demais países desenvolvidos.

O Marco Legal das Garantias veio para conferir o aperfeiçoamento necessário ao já paradigmático processo de execução contido na Lei 9.514. Cite-se, por exemplo, a elogiável inserção do parágrafo único ao art. 30 deste diploma, que conferiu maior segurança ao processo de arrematação e consolidação da propriedade no caso de frustração dos leilões, ao dispor que eventuais ações judiciais que tenham por objeto a validade dos leilões, exceto no caso de ausência de intimação, serão resolvidas por perdas e danos.

O Marco Legal das Garantias também ampliou a acessibilidade registral. O diploma promove responsável desburocratização de procedimentos do extrajudicial, aumenta competências dos delegatários dos serviços públicos em benefício da coletividade e sedimenta a prática de atos eletrônicos.

A intervenção imparcial do notário nos negócios, como pessoa de confiança das partes, fica evidenciada com as novas atribuições trazidas pela Lei nº 14.711/23, atribuindo ao Tabelião a competência para atuar como conciliador, mediador e árbitro, fortalecendo a utilização de mecanismos extrajudiciais de resoluções de conflitos no âmbito do Tabelionato. A conta garantia (*escrow account*) é exemplo vivo da boa modernidade.

Tenho convicção de que a presente obra é o expressivo fruto das pesquisas e debates mais recentes, de autoria de renomados estudiosos do direito imobiliário, todos preocupados em transcender uma abordagem puramente acadêmica, como intuito de oferecer ao leitor balizes interpretativas para a efetiva aplicação da Lei 14.711, os quais nomino: Alexandre Junqueira Gomide; Alexandre Kassama; André Abelha; Anselmo Moreira Gonzalez; Bernardo Chezzi; Carlos E. Elias de Oliveira; Carlos Henrique Olivo Moraes; Carolina Edith; Celso Belmiro; Dixmer Vallini Netto; Eduardo Lima Sodré; Fábio Ribeiro dos Santos; Fábio Rocha Pinto e Silva; Fernando Domingos Carvalho Blasco; Fredie Didier Jr.; Gabriel Cardoso de Souza; Gabriel Cemim Petry; Gabriel Pires; Gustavo Renato Fiscarelli;

Ivan Jacopetti do Lago; Izaias Gomes Ferro Júnior; João Pedro Lamana Paiva; José Carlos Baptista Puoli; José Flávio Bueno Fischer; Karin Regina Rick Rosa; Layanna Piau; Leandro Fernandez; Luis Vicente Magnide Chiara; Marco Antônio Ribeiro Tura; Martha El Debs; Melhim Chalhub; Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro; Olivar Vitale; Paulo Roberto Gaiger Ferreira; Pedro Ítalo da Costa Bacelar; Rubens do Carmo Elias; Umberto Bara Bresolin e Ygor Ramos Cunha Pinheiro.

Desejo proveitosa leitura!

**Ministro Moura Ribeiro**