

PROVIMENTO N.º 25, DE 29 DE AGOSTO DE 2025.

Dispõe sobre a padronização do procedimento a ser adotado pelos Oficiais Registradores dos Cartórios de Registro de Imóveis do Estado de Alagoas, nos casos de execução extrajudicial de garantia sobre direito eventual, pelo credor fiduciário de segundo grau (ou de grau ulterior) e altera o art. 187, do Capítulo IX, Título V, da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado de Alagoas (Provimento nº 16, de 23 de setembro de 2019).

O CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DE ALAGOAS, no uso de suas atribuições legais;

CONSIDERANDO o previsto nos arts. 236, §1º da CFRB/88, 41 do Código de Organização Judiciária e 37 da Lei nº 8.935/94, atribuindo a esta Corregedoria Geral da Justiça o dever de dirigir, coordenar, supervisionar e avaliar as atividades jurisdicionais e auxiliares da justiça;

CONSIDERANDO que os serviços notariais e de registro são exercidos por delegação do Poder Público e devem obedecer aos princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade e eficiência;

CONSIDERANDO que compete à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Alagoas, no âmbito de suas atribuições, estabelecer normas técnicas específicas para a concreta prestação dos serviços notariais e registrais;

CONSIDERANDO a necessidade de assegurar a uniformização do procedimento a ser adotado pelos Oficiais Registradores dos Cartórios de Registro de Imóveis do Estado de Alagoas, nos casos de execução extrajudicial de garantia sobre direito eventual, pelo credor fiduciário de segundo grau (ou de grau ulterior), promovendo padronização e organização administrativa;

CONSIDERANDO as inovações promovidas pela Lei Federal n.º 14.711, de 30 de outubro de 2023, que alterou substancialmente a Lei n.º 9.514/1997, dispondo sobre o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias, assim como das medidas extrajudiciais para recuperação de crédito;

CONSIDERANDO que as disposições contidas na novel legislação objetivam aperfeiçoar o regime jurídico de garantias, a fim de diversificar e simplificar os procedimentos de constituição e execução das garantias reais, de modo a fomentar a expansão e o acesso ao crédito no país, possibilitando a extensão dos créditos garantidos pela alienação fiduciária de bens imóveis, também denominadas de subalienações fiduciárias em garantia ou alienações fiduciárias em garantias sucessivas, assim entendidas as alienações fiduciárias sucessivas do mesmo imóvel;

CONSIDERANDO que as alterações perpetradas pela Lei Federal n.º 14.711/2023, denominada de Marco Legal das Garantias, assegura proteção que garante a incolumidade do credor prioritário, uma vez que a execução da garantia pelo credor fiduciário de segundo grau (ou de grau ulterior) não compromete a preeminência e a segurança jurídica do credor fiduciário original (primeiro credor), visando não causar nenhum transtorno burocrático a este último na execução extrajudicial do bem;

CONSIDERANDO que o Registro de Imóveis do Brasil – RIB – na condição de associação responsável por fomentar, aprimorar e modernizar os serviços prestados pelos Oficiais de Registro de Imóveis, emitiu nota padronizadora acerca da aludida inovação legal - Nota Técnica n.º 04/2024 -, objetivando esclarecer e uniformizar o procedimento de extensão da alienação fiduciária em âmbito nacional, contribuindo para o melhor ambiente de negócios;

CONSIDERANDO que o Registro de Imóveis do Brasil, por meio da referida Nota Técnica n.º 04/2024, recomenda que os registradores imobiliários, quando da recepção de títulos relativos à extensão da alienação fiduciária, observem e apliquem todo o regramento contido na nota técnica;

CONSIDERANDO a necessidade de permanente atualização da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado de Alagoas (CNNR/AL), promovendo a inclusão de normas claras e objetivas sobre a alienação fiduciária de bens imóveis;

RESOLVE:

Art. 1º Alterar a redação do art. 187, do Capítulo IX (Da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis), Título V (O Registro de Imóveis), do Provimento CGJ/AL n.º 16, de 23 de setembro de 2019, que instituiu a Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado de Alagoas – CNNR/AL, passando a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 187-A Fica permitida a extensão da alienação fiduciária de bem 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:

I – sejam contratadas as operações com o credor titular da propriedade fiduciária; e

II – inexista obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel.

Art. 187-B O título de extensão da alienação fiduciária deverá preencher os seguintes requisitos:

I - o valor principal da nova operação de crédito;

II - a taxa de juros e os encargos incidentes;

III - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário;

IV - a cláusula com a previsão de que o inadimplemento e a ausência de purgação da mora, em relação a quaisquer das operações de crédito, faculta ao credor fiduciário considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais;

V - a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto na hipótese de inadimplência;

VI - a indicação, para efeito de venda em leilão público, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão.

§ 1º O instrumento da extensão da alienação fiduciária não precisa fazer constar nova cláusula de constituição da propriedade fiduciária, em razão de ser um contrato derivado da alienação fiduciária original.

§ 2º Somente será permitida a extensão do crédito se a contratação for feita diretamente com a instituição financeira credora, titular da propriedade resolúvel, devendo a operação ser objeto de garantia real distinta em caso de diversidade de credores.

§ 3º A extensão do crédito somente poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito, não se limitando aos contratos disciplinados na Lei Federal n.º 13.476/17.

§ 4º A extensão da alienação fiduciária de bem imóvel poderá ser formalizada por instrumento público ou particular, admitida a apresentação em formato de extrato eletrônico.

Art. 187-C O ato de extensão da alienação fiduciária de bem imóvel deverá ser averbado no cartório de registro de imóveis competente, ordenada em prioridade das obrigações garantidas, após a primeira, pelo tempo da averbação.

§ 1º O ato de averbação deverá observar todos os critérios de cautela de um registro de alienação fiduciária comum, sendo imprescindível que o título a ser qualificado mencione todos os requisitos elencados nos arts. 187-A e 188-B.

§ 2º Fica dispensado o reconhecimento de firma no título de extensão da alienação fiduciária, nos termos do §3º, do art. 9º-B, da Lei n.º 13.476/2017.

§ 3º A extensão do crédito não poderá exceder ao prazo final de pagamento e ao valor garantido constantes do título da garantia original, de modo que somente poderá ser efetuada até o limite máximo do crédito original.

Art. 187-C A liquidação antecipada de quaisquer das operações de crédito não obriga o devedor a liquidar antecipadamente as demais operações vinculadas à mesma garantia.

Art. 187-D A alienação fiduciária superveniente da propriedade, adquirida pelo fiduciante, averbada no registro de imóveis desde a data de sua celebração, torna-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.

Art. 187-E Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.

Art. 187-F A excussão da garantia do credor de segundo grau (ou de grau ulterior) sobre o direito eventual do fiduciante, realizada sem o respectivo adimplemento da dívida prioritária, dará ensejo à instauração do procedimento de execução em concurso de credores.

§1º Incumbirá ao credor de segundo grau (ou de grau ulterior) dar início ao procedimento, requerendo formalmente, ao cartório de registro de imóveis, a intimação do devedor, instruindo com o título da garantia e a planilha atualizada do débito.

§2º Competirá ao oficial do cartório promover a intimação dos titulares de garantias registradas para que habilitem seus créditos, no prazo de 15 (quinze) dias, definindo a ordem de prioridade de pagamento com base na antiguidade do registro.

Art. 187-G O credor fiduciário que pagar a dívida do devedor fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia, nos termos do art. 346, inciso I, *caput*, do Código Civil.

Art. 187-H Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro

fiduciante, será consolidada a propriedade do imóvel em nome do fiduciário principal.

Art. 187-I O devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e aquelas que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

Art. 187-J A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato será cientificado de que, se a mora não for purgada no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão, nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A, da Lei Federal n.º 14.711/2023, conforme o caso.

§ 1º Na hipótese do *caput*, a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelos correios, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160, da Lei de Registros Públicos.

§ 2º Na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer um dos registradores competentes e, uma vez realizada, importa em cumprimento do requisito de intimação em todos os procedimentos de excussão, desde que informe a totalidade da dívida e dos imóveis passíveis de consolidação de propriedade.

§ 3º Quando o devedor ou, se for o caso, o terceiro fiduciante, o cessionário, o representante legal ou o procurador regularmente constituído encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo funcionário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado com prazo mínimo de 03 (três) dias.

§ 4º Quando houver publicação de mais de um edital previsto no parágrafo anterior, o prazo será contado da data da última publicação, observando-se as peculiaridades da intimação por edital previstas no § 4º do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, alterado pela Lei nº 14.711/2023.

§ 5º Para fins do disposto no §3º deste artigo, considera-se lugar inacessível:

I - aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação; ou

II - aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

§ 6º Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontra-se em lugar ignorado quando não for encontrado no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido, por último, ao credor.

§ 7º Na hipótese de o devedor ter fornecido contato eletrônico no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização da intimação edilícia.

§ 8º É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, informar ao credor fiduciário sobre eventual alteração de seu domicílio.

Art. 187-K Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

Art. 187-L Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795/2008, devem observar as disposições da Lei nº 9.514/1997.

§ 1º Nos casos referidos no *caput*, a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o Art. 187-I.

§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencida e as despesas de que trata o inciso II, do § 3º, do art. 27, da Lei nº 14.711/2023, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.

Art. 187-M Consolidada a propriedade em seu nome, o credor fiduciário principal promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro.

§ 1º Se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, será realizado o segundo leilão nos 15 (quinze) dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária principal, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 3º, Caso não haja lance que alcance o valor previsto no § 2º, o credor fiduciário, a seu exclusivo critério, poderá aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

§ 4º As datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

§ 5º Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao *laudêmio*, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também, ao fiduciante, o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.

§ 6º Se, no segundo leilão, não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel.

Art. 187-N Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida principal, das despesas e dos encargos, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente.

Parágrafo único. Para efeito de cálculo do saldo remanescente, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

Art. 187-O Nos 05 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida principal, das despesas e dos encargos, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516, do Código Civil.

Art. 187-P Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante, não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia, hipótese em que os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições subrogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

Art. 187-Q Nas operações de crédito garantidas por alienação fiduciária de 02 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a 1 (uma) parcela da dívida, o credor poderá promover a excussão em ato simultâneo, por meio de consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, por meio de consolidação e leilão de cada imóvel em sequência, à medida do necessário para satisfação integral do crédito.

§ 1º Na hipótese de excussão em atos sucessivos, caberá ao credor fiduciário a indicação dos imóveis a serem executados em sequência, exceto se houver disposição em sentido contrário expressa no contrato, situação em que a consolidação da propriedade dos demais ficará suspensa.

§ 2º A cada leilão, o credor fiduciário promoverá nas matrículas dos imóveis não leiloados a averbação do demonstrativo do resultado e o encaminhará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciantes, por meio de correspondência dirigida aos endereços físico e eletrônico informados no contrato.

§ 3º Na hipótese de não se alcançar a quantia suficiente para satisfação do crédito, a cada leilão realizado, o credor recolherá o imposto sobre transmissão *inter vivos* e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser executado em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias,

realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27, da Lei n.º 14.711/2023.

§ 4º Satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o credor fiduciário entregará ao devedor e, se for o caso, aos terceiros fiduciários, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.

Art. 187-R É assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, com a saída do ocupante no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar de sua intimação.

Parágrafo único. Arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos.

Art. 187-S Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Art. 2º Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.

Maceió, *datado eletronicamente*.

DISPONIBILIZADO NO
DIÁRIO DA JUSTIÇA
ELETRÔNICO
Em 04/09/2025

Des. Celyrio Adamastor Tenório Accioly
Corregedor-Geral da Justiça