

MEDIDA PROVISÓRIA N° 992, DE 16 DE JULHO DE 2020

Dispõe sobre o financiamento a microempresa e empresa de pequeno e médio porte, sobre o crédito presumido apurado com base em créditos decorrentes de diferenças temporárias, sobre o compartilhamento de alienação fiduciária e sobre a dispensa do cumprimento de exigências de demonstração de regularidade fiscal nas operações praticadas pelo Banco Central do Brasil em decorrência do disposto no art. 7º da Emenda Constitucional nº 106, de 7 de maio de 2020, e altera a Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

CD/20535.96196-00

Inclua-se, onde couber, os seguintes capítulos e disposições:

“CAPÍTULO I – DA MODERNIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS:

Art. 1 A lei nº 9.514/1997 passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 22.

§1º

.....
V – A propriedade superveniente do fiduciante.

.....
§ 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, torna eficaz, desde o registro, a transferência da propriedade fiduciária ao credor.

§ 4º A alienação fiduciária da propriedade superveniente é admitida a registro imobiliário desde a data de sua celebração.

§ 5º É facultado ao credor titular da propriedade superveniente sub-rogar-se na propriedade fiduciária, na forma do art. 31”. (NR)

“Art. 26.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o devedor fiduciante e, se for o caso, o terceiro prestador da garantia fiduciária, ou seus representantes legais ou

procuradores regularmente constituídos, serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 1º-A Quando houver imóveis localizados em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, a intimação para purgação da mora poderá ser requerida a qualquer 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.

§ 2º O contrato poderá definir o prazo de carência após o qual será expedida a intimação; no silêncio, o prazo será de 15 (quinze) dias.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente às pessoas indicadas no §1º, mediante carta pela qual sejam também cientificados de que, caso não haja purgação da mora no prazo legal, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos do art. 27, podendo a intimação 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 pelo correio, com aviso de recebimento, aplicando-se, no que couber, o art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 9º É dever do devedor fiduciante informar o credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio, presumindo-se estar em lugar ignorado quando não encontrado no local do imóvel dado em garantia ou em outro endereço por ele fornecido.

§ 10. Presume-se inacessível o lugar quando houver recusa do porteiro em atender a pessoa responsável pela intimação ou o prédio for desprovido de portaria e não houver quem o atenda.” (NR)

“Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos à aquisição ou construção do imóvel residencial do fiduciante, exceto as operações do sistema de consórcio, de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo.

§ 3º No segundo leilão, será aceito o lance mais elevado, desde que igual ou superior ao valor integral da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, ou ao correspondente a cinquenta por cento do valor da avaliação do imóvel a que se refere o § 1º, o que for maior.

§ 4º Se, no segundo leilão, não houver lance que atenda o referencial estabelecido no parágrafo anterior, considerar-se-á extinta a dívida, hipótese



em que o credor fiduciário entregará ao devedor, mediante prova da desocupação do imóvel, a diferença entre o esse montante, acrescido da taxa de fruição a que se refere o art. 37-A e dos encargos condominiais e tributários incidentes sobre o imóvel que se vencerem entre a data da consolidação da propriedade e a data da desocupação do imóvel, e o valor correspondente a cinquenta por cento do valor da avaliação de que trata o § 1º do art. 27, se este for maior". (NR)

"Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de sessenta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do Art. 26, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

.....
§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior a cinquenta por cento do valor da avaliação do imóvel a que se refere o § 1º.

.....
§ 5º Se, no segundo leilão, não houver licitante ou lance suficiente, o fiduciário estará investido na livre disponibilidade do imóvel independente de leilão e entregará ao fiduciante, mediante prova da desocupação do imóvel, a eventual diferença positiva entre o valor a que se refere o §2º do art. 27 e o montante atualizado da dívida, acrescida de encargos e despesas de execução.

§6º Se o produto do leilão não for suficiente para pagamento integral do montante da dívida garantida, seus encargos e despesas de cobrança, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, cobrável mediante ação de execução e, se for caso, excussão das demais garantias da dívida.

§ 10. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do devedor fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia, mas sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda." (NR)

"Art. 27-A. Nas operações de crédito garantidas por dois ou mais imóveis, caso não seja convencionada a vinculação de cada imóvel a uma parcela da dívida, o credor poderá promover a excussão em ato simultâneo, mediante consolidação da propriedade e leilão de todos os imóveis em conjunto, ou em atos sucessivos, mediante consolidação e leilão de cada imóvel em atos subsequentes, à medida que seja necessário para satisfazer plenamente o crédito.

§ 1º Caberá ao credor fiduciário a indicação dos imóveis a serem exequidos em sequência, salvo estipulação expressa no contrato, ficando suspensa a consolidação dos demais.

§ 2º Em relação a cada imóvel levado a leilão o credor fiduciário promoverá a averbação do demonstrativo do respectivo resultado no Registro de Imóveis



competente e o encaminhará ao devedor fiduciante mediante correspondência dirigida ao endereço físico e eletrônico por ele informado no contrato.

§ 3º Não se alcançando, a cada leilão realizado, quantia suficiente para satisfação do crédito, o credor promoverá a seguir o recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos e, se for o caso, do laudêmio, relativos ao imóvel a ser exequido em seguida, requererá a respectiva averbação da consolidação da propriedade e, nos trinta dias seguintes, promoverá os procedimentos de leilão nos termos do art. 27.

§ 4º Uma vez satisfeito integralmente o crédito com o produto dos leilões realizados sucessivamente, o credor fiduciário entregará ao devedor fiduciante o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária dos imóveis a serem desonerados.” (NR)

Art. 30

Parágrafo único. Nas garantias cuja excussão seja realizada na forma deste capítulo, iniciada por instituição financeira, uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, 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 fiduciante, não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo e serão resolvidas em perdas e danos”. (NR)

“CAPÍTULO II – DA EXCUSSÃO EXRAJUDICIAL HIPOTECÁRIA:

Art. 2 Ficam incluídos na lei nº 9.514/1997 os seguintes dispositivos:

“Art. 39. Os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma desta lei, independentemente de previsão contratual.

§ 1º Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o devedor e, se for o caso, o terceiro garantidor, ou seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos, serão intimados pessoalmente, a requerimento do credor ou seu cessionário, pelo oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel hipotecado, para purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, aplicando-se, no que couber, os procedimentos estabelecidos nos parágrafos do art. 26 desta Lei.

§ 2º A não purgação da mora pelo devedor, no prazo do parágrafo anterior, caracteriza o inadimplemento absoluto da obrigação garantida, a partir do qual se inicia o procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária mediante público leilão, devendo esse fato ser averbado na matrícula do imóvel mediante pedido formulado pelo credor nos quinze dias seguintes ao término do prazo fixado para a purgação da mora.

§ 3º No prazo de sessenta dias da averbação referida no parágrafo anterior, o credor promoverá público leilão do imóvel hipotecado, facultada a realização por meio eletrônico, do qual o devedor será cientificado mediante

correspondência dirigida pelo credor aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

§ 4º Se no primeiro leilão público não for oferecido lance igual ou superior ao valor do imóvel fixado no contrato para fins de excussão ou ao valor de avaliação realizada pelo órgão público competente para cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos, o que for maior, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

§ 5º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior a cinquenta por cento do valor da avaliação do imóvel a que se refere o § 4º.

§ 6º Até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor ou ao prestador da garantia hipotecária o direito de remir a execução, efetuando o pagamento da totalidade da dívida, cujo valor será acrescido das despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilões, autorizado o Oficial de Registro de Imóveis a receber as quantias correspondentes, devendo transferi-las ao credor no prazo de três dias.

§ 7º Se o lance para arrematação do imóvel, em qualquer dos dois públicos leilões, superar o valor da totalidade da dívida e das despesas conforme indicado no parágrafo anterior, a quantia excedente será entregue ao hipotecante no prazo de quinze dias, contado da data da efetivação do pagamento do preço da arrematação.

§ 8º Se, no segundo leilão, não houver licitantes ou o maior lance oferecido não for igual ou superior ao lance mínimo estabelecido no § 5º, o imóvel será arrematado pelo credor hipotecário por valor correspondente a esse preço mínimo, mediante pagamento ao devedor, quando da desocupação do imóvel, da eventual diferença positiva entre esse preço e o montante atualizado da dívida, acrescida de encargos e despesas de execução.

§ 9º Quando se tratar de operação do sistema de consórcio, o crédito eventual do consorciado, estabelecido no parágrafo anterior, será satisfeito por ocasião do fechamento do grupo.

§ 10 O procedimento dos leilões será formalizado por ata notarial que, instruída pela comprovação de intimação do devedor, dos autos dos leilões e de arrematação, constituirá o título de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula do imóvel, à vista da comprovação do pagamento do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

§ 11 Aplicam-se à execução hipotecária realizada na forma deste artigo as disposições dos §§7º e 8º do art. 27, do art. 30 e seu parágrafo único, e do art. 37-A, desta lei, equiparando-se à consolidação da propriedade, para a finalidade de determinar o marco temporal, a averbação a que diz respeito o §3º deste artigo.

Art. 39-A. Quando houver mais de uma garantia registrada sobre o mesmo bem, após realizadas as averbações previstas no §7º do art. 26, ou no §2º do art. 39, conforme o caso, o oficial intimará todos os credores concorrentes simultaneamente para habilitarem os respectivos créditos, mediante requerimento que atenda aos requisitos abaixo, no prazo de 15 (quinze) dias:

I – o cálculo do montante atualizado para excussão da garantia, incluindo seus acessórios;

II - os documentos comprobatórios do desembolso e do saldo devedor, quando se tratar de crédito pecuniário futuro, condicionado ou rotativo;

III - a sentença judicial ou arbitral que tornar líquido e certo o montante devido, quando ilíquida a obrigação descrita no contrato.

Parágrafo único. Decorrido o prazo do caput, o oficial certificará, intimando o garantidor e todos os credores em concurso quanto ao quadro atualizado de credores, com os respectivos créditos e graus de prioridade, cuja distribuição ficará a cargo do credor exequente, com prioridade e nos mesmos prazos aplicáveis à restituição de qualquer montante, que eventualmente sobejar, ao fiduciante ou garantidor hipotecário.

Art. 3 Altera-se a redação do inciso V, do art. 3º, da Lei nº 8009/1991, que passará a vigorar da seguinte forma:

“Art. 3º

.....
V - para excussão de imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar, ainda que em garantia de dívida de terceiro;

.....” (NR)

“CAPÍTULO III – DO COMPARTILHAMENTO DE GARANTIAS:

Art. 4 Fica introduzido o “Capítulo XXI – Do Agente de Garantia” no Título VI, do Livro I – Do Direito das Obrigações, da Parte Especial do Código Civil, com a seguinte redação:

“CAPÍTULO XXI Do Agente de Garantia

Art. 853-A. Toda garantia pode ser levada a registro, gerida e executada por um agente de garantia, designado a este fim pelos credores da obrigação garantida no título, agindo em nome próprio e em benefício destes.

§1º. O agente de garantia tem dever fiduciário em relação aos credores da obrigação garantida, respondendo perante estes por todos os seus atos.

§2º. O agente de garantia poderá ser, à escolha dos credores, um dos credores, o registrador de imóveis, o registrador de títulos e documentos, ou um terceiro, e poderá ser substituído a qualquer tempo, por decisão do credor único ou dos titulares que representem a maioria simples dos créditos garantidos, reunidos em assembleia, mas sua substituição só será eficaz após a publicidade, feita na mesma forma da respectiva garantia.

§3º. O produto da realização da garantia, do qual o agente de garantia é depositário, constitui patrimônio separado e é impenhorável, na pendência da sua transferência para os credores garantidos, até 180 (cento e oitenta) dias da data do recebimento.

§4º Recebido o valor pelo agente de garantia, realizará ele, no prazo de 10 (dez) dias úteis, o pagamento dos credores e, na hipótese de não localização de quaisquer deles, depositará em conta remunerada em nome de cada qual o valor respectivo".

Art. 5 Os arts. 1.477 e 1.478 do Código Civil passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 1.477.

.....
§2º O inadimplemento da obrigação garantida por hipoteca faculta ao credor declarar vencidas as obrigações garantidas pelas demais hipotecas de que for titular sobre o mesmo imóvel". (NR)

"Art. 1.478. O credor da segunda hipoteca, efetuando o pagamento, terá faculdade de se sub-rogar, a qualquer tempo, nos direitos da hipoteca anterior, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum". (NR)

Art. 6 As garantias reais serão contratadas preferencialmente pela via eletrônica, cabendo aos oficiais de registro e aos tabeliães:

I – manter, diretamente ou por intermédio de suas centrais de serviços, integração entre elas, para disponibilização eletrônica de seus serviços e dados aos usuários, respeitados os emolumentos e os valores das outras despesas exigíveis pela serventia e centrais compartilhadas;

II – estabelecer preços dos serviços de recepção e entrega disponibilizados pelas centrais de serviços eletrônicos compartilhados extrajudiciais correspondente aos efetivos custos operacionais de instalação, manutenção e atualização permanente da estrutura." (NR)"

"CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7 Os benefícios da gratuidade de justiça não se aplicam aos atos praticados pelos oficiais de registro ou tabeliães por opção da parte requerente".

Art. 8 Ficam revogados os arts. 31 a 41 do Decreto-Lei nº 70 de 21 de novembro de 1966 e demais disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

A proposta contém diversas alterações à legislação pertinente às garantias reais imobiliárias, com o objetivo de adaptá-las aos usos expandidos decorrentes de recentes alterações legislativas, incluindo a proposta de reutilização da garantia fiduciária contida no art. 14 da MPV 992.

Entendemos que o bom funcionamento do sistema de garantias reais, para efetividade dos instrumentos introduzidos por esta MPV, exige a harmonização sistemática e modernização dos institutos correlatos nas leis que atualmente tratam do tema, conforme explicações apresentadas pelo Prof. Melhim Chalhub em recente artigo intitulado “*A garantia fiduciária como elemento catalisador da reativação da economia*”, disponível em <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/330845/a-garantia-fiduciaria-como-elemento-catalisador-da-reativacao-da-economia>.

Para além das alterações à alienação fiduciária, considerou-se pertinente estender o procedimento da excussão extrajudicial à execução hipotecária, com revogação do antigo procedimento contido no Decreto-Lei 70/1966, bem como a introdução do contrato de agente de garantia, entre os contratos em espécie do Código Civil, como meio de assegurar maior efetividade e segurança jurídica nos financiamentos. Essas propostas foram extraídas do livro Garantias das Obrigações (Ed. IASP, 2017), de autoria do Dr. Fábio Rocha Pinto e Silva.

Sala da comissão, em 20 de julho de 2020.

Deputado Denis Bezerra

PSB/CE

CD/20535.96196-00