

PROJETO DE LEI

Dispõe sobre o serviço de gestão especializada de garantias, o aprimoramento das regras de garantias, o resgate antecipado de Letra Financeira, a transferência de valores das contas únicas e específicas do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação, a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis, a alteração da composição do Conselho Nacional de Seguros Privados, e altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, a Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010, e a Lei nº 14.113, de 25 de dezembro de 2020.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I DO OBJETO

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre:

- I - o serviço de gestão especializada de garantias;
- II - o aprimoramento das regras de garantias;
- III - o resgate antecipado de Letra Financeira;

IV - a transferência de valores das contas únicas e específicas do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação - Fundeb;

V - a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis; e



VI - a alteração da composição do Conselho Nacional de Seguros Privados.

CAPÍTULO II

DO SERVIÇO DE GESTÃO ESPECIALIZADA DE GARANTIAS

Art. 2º O serviço de gestão especializada de garantias tem como objetivo facilitar a constituição, a utilização, a gestão, a complementação e o compartilhamento de garantias utilizadas para operações de crédito contratadas com uma ou mais instituições financeiras por pessoas físicas ou jurídicas ou por entes despersonalizados dotados de capacidade jurídica.

Art. 3º O serviço de gestão especializada de garantias será realizado por pessoas jurídicas de direito privado que atuarão como instituições gestoras de garantia.

§ 1º As instituições gestoras de garantia realizarão, isolada ou conjuntamente, as seguintes atividades:

I - a gestão administrativa das garantias constituídas sobre bens imóveis ou móveis;

II - a constituição, o encaminhamento a registro e o pleito à execução das garantias;

III - o gerenciamento dos riscos inerentes ao serviço de gestão especializada de garantias;

IV - a manutenção e o controle das operações de crédito vinculadas às garantias;

V - a avaliação das garantias reais e pessoais;

VI - a interconexão com as instituições financeiras; e

VII - outros serviços autorizados em regulamento.

§ 2º O Conselho Monetário Nacional regulamentará o serviço de gestão especializada de garantias.

§ 3º O Banco Central do Brasil supervisionará e autorizará o exercício das atividades de que trata o § 1º, nos termos estabelecidos em regulamento editado pelo Conselho Monetário Nacional, sujeitando-se as instituições gestoras de garantia aos termos da Lei nº 13.506, de 13 de novembro de 2017.

§ 4º A instituição financeira credora, ao aceitar as garantias recebidas pela instituição gestora de garantia em suas operações de crédito, designará a instituição gestora de garantia para desempenhar as atividades de que trata o § 1º e aderirá ao contrato de que trata o art. 5º.

§ 5º A instituição gestora de garantia, em decorrência da designação de que trata o § 4º, atuará em nome próprio e em benefício da instituição financeira, de acordo com os termos estabelecidos entre si.

§ 6º A instituição gestora de garantia receberá a titularidade das



garantias para execução do serviço de gestão especializada de garantias e terá dever fiduciário em relação às instituições financeiras credoras, aos devedores das operações garantidas e ao prestador da garantia.

§ 7º A instituição gestora de garantia responderá por seus atos perante as instituições financeiras credoras, os devedores das operações garantidas e o prestador da garantia.

§ 8º Na hipótese prevista no § 4º, apenas a mesma instituição gestora de garantia poderá constituir, encaminhar a registro, gerir e pleitear a execução de novas garantias constituídas sobre o mesmo bem objeto da garantia que se encontra em sua titularidade quando se tratar de garantia real.

§ 9º É vedada a vinculação de operação de crédito a uma garantia recebida por instituição gestora de garantia na hipótese de o vencimento final da operação ultrapassar o prazo de vigência do contrato de gestão de garantias de que trata o inciso II do § 3º do art. 5º.

Art. 4º As garantias recebidas por instituições gestoras de garantias conferem às operações de crédito vinculadas a essas garantias e às instituições financeiras credoras os mesmos direitos e privilégios das garantias concedidas sem intermediação da instituição gestora de garantia, inclusive para fins de aplicação do disposto no § 3º do art. 49 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

Art. 5º A contratação do serviço de gestão especializada de garantias ocorrerá por meio de instrumento público ou particular denominado de contrato de gestão de garantias a ser firmado entre a instituição gestora de garantia e a pessoa física ou jurídica prestadora da garantia.

§ 1º O contrato de gestão de garantias de que trata o **caput** deverá contemplar, no mínimo:

- I - a titularidade;
- II - a natureza;
- III - as condições de garantia; e
- IV - os serviços prestados.

§ 2º As garantias constituídas no âmbito do contrato de gestão de garantias servirão para assegurar todas as operações de crédito autorizadas pelo prestador da garantia, inclusive em favor de terceiro, independentemente de qualquer novo registro ou averbação, além daquelas necessárias para que a instituição gestora de garantia receba em nome próprio a titularidade das garantias, inclusive para fins de publicidade e eficácia perante terceiros.

§ 3º O contrato de gestão de garantias deverá estabelecer:

- I - o valor máximo de crédito que poderá ser vinculado às garantias prestadas;
- II - o prazo de vigência do contrato;
- III - os tipos de operações de crédito que poderão ser autorizadas pelo prestador da garantia;
- IV - a descrição das garantias com a previsão expressa de que

abrangerão todas as operações de crédito autorizadas;

V - a previsão de que o inadimplemento de quaisquer das operações de crédito e de financiamento autorizadas pelo prestador das garantias possibilitará à instituição gestora de garantia, independentemente de aviso ou interpelação judicial, considerar vencidas antecipadamente as demais operações vinculadas as garantias previstas no contrato, hipótese em que se tornará exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais;

VI - a forma de distribuição do produto de eventual execução da garantia entre os credores por ela garantidos;

VII - as regras aplicáveis à assembleia de credores de que trata o parágrafo único do art. 9º; e

VIII - outros requisitos estabelecidos em regulamento editado pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 4º O contrato de gestão de garantias poderá prever a prestação de garantia fidejussória adicional pela instituição gestora de garantia ao tomador de crédito na forma prevista em regulamento editado pelo Conselho Monetário Nacional.

§ 5º É vedado à instituição gestora de garantia, no âmbito do contrato de gestão de garantias, realizar qualquer atividade típica de instituição financeira, inclusive operações de crédito.

Art. 6º O registro, inclusive em cartório, das garantias previstas no contrato de gestão de garantias de que trata o art. 5º, constituídas em nome da instituição gestora de garantia, será efetuado na forma prevista na legislação aplicável a cada modalidade de garantia.

Parágrafo único. Às garantias constituídas nos termos do disposto no **caput** não se aplicam os requisitos legais específicos que fazem referência às operações financeiras vinculadas, conforme estabelecido:

I - no **caput** do art. 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965;

II - da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997:

a) nos incisos I, II e III do **caput** do art. 18; e

b) nos incisos I, II e III do **caput** do art. 24; e

III - da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil:

a) nos incisos I, II e III do **caput** do art. 1.362; e

b) nos incisos I, II e III do **caput** do art. 1.424.

Art. 7º Desde que as operações financeiras vinculadas tenham sido devidamente quitadas, a exoneração das garantias constituídas no âmbito do contrato de que trata o art. 5º ocorrerá por meio de:

I - rescisão; ou

II - vencimento do prazo de vigência do contrato.

§ 1º O prazo de vigência do contrato de que trata o inciso II do § 3º do art. 5º será considerado prorrogado até que:



I - as operações financeiras vinculadas e ainda não totalmente adimplidas sejam devidamente quitadas; ou

II - até que as garantias sejam exauridas,

§ 2º Nas hipóteses do § 1º, é vedada a vinculação de novas operações de crédito durante a prorrogação, ressalvada a possibilidade de os credores decidirem de outro modo, por meio de deliberação na forma prevista no parágrafo único do art. 9º.

Art. 8º Os direitos correspondentes às garantias e o produto da execução da garantia recebido por instituição gestora de garantia decorrente do contrato de que trata o art. 5º, os seus frutos e os seus rendimentos constituem patrimônio separado e incomunicável, observado que:

I - não integram o patrimônio da instituição gestora de garantia;

II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição gestora de garantia, inclusive aquelas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista;

III - não se sujeitam:

a) à arrecadação nos regimes especiais das instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

b) à recuperação judicial e extrajudicial;

c) à falência;

d) à liquidação judicial; ou

e) a qualquer outro regime de recuperação ou de dissolução a que seja submetida a instituição gestora de garantia; e

IV - somente podem ser utilizados para cumprimento das obrigações das operações de crédito devidamente autorizadas pelo prestador da garantia.

Parágrafo único. Após o cumprimento das obrigações garantidas, o saldo remanescente do produto da execução da garantia estará sujeito à legislação aplicável a cada modalidade de garantia.

Art. 9º A decretação de regime especial, recuperação judicial ou extrajudicial, falência, liquidação judicial ou qualquer outro regime de recuperação ou de dissolução da instituição gestora de garantia não prejudicará a efetividade das garantias constituídas no âmbito do contrato de gestão de garantias.

Parágrafo único. Nos termos do disposto no **caput**, nas hipóteses de:

I - credor único, este poderá optar por constituir as garantias em nome próprio ou transferi-las para nova instituição gestora de garantia ou para agente de garantias; e

II - multiplicidade de credores, as garantias poderão ser transferidas para nova instituição gestora de garantia, para agente de garantias ou para um dos credores, por decisão dos titulares que representem a maioria simples dos créditos garantidos, reunidos em assembleia, de acordo com os termos estabelecidos no contrato de que trata o art. 5º.



Art. 10. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar a possibilidade de a instituição gestora de garantia adquirir direitos creditórios existentes, independentemente de serem vinculados a garantias constituídas na forma prevista nesta Lei, observado o disposto na legislação civil.

Art. 11. A instituição gestora de garantia deverá manter escrituração contábil destacada por contrato de gestão de garantias, na forma prevista em regulamento editado pelo Conselho Monetário Nacional, que contemple a identificação, no mínimo:

- I - do cliente;
- II - das garantias;
- III - das operações de crédito garantidas;
- IV - dos prazos dos contratos e das operações financeiras vinculadas;
- V - das receitas; e
- VI - dos custos e das despesas relativos ao contrato.

CAPÍTULO III

DO APRIMORAMENTO DAS REGRAS DE GARANTIAS

Art. 12. A ementa da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e sobre a execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca, e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, e dá outras providências.” (NR)

Art. 13. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

.....
.....

§ 3º A alienação fiduciária de imóvel já alienado fiduciariamente, quando realizada pelo mesmo fiduciante do primeiro negócio jurídico, é admitida a registro imobiliário desde a data de sua celebração e a sua eficácia fica condicionada à aquisição do imóvel pelo fiduciante na forma prevista no art. 25.

§ 4º A propriedade superveniente do imóvel alienado fiduciariamente na forma prevista no § 3º, adquirida pelo fiduciante em



decorrência da resolução da propriedade fiduciária nos termos do disposto no art. 25, torna eficaz a transferência da propriedade fiduciária ao credor desde o seu registro.

§ 5º É facultado ao credor beneficiário da garantia constituída na forma prevista no § 3º sub-rogar-se na propriedade fiduciária, nos termos do disposto no art. 31.

§ 6º O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31.

§ 7º O disposto no § 6º aplica-se à hipótese prevista no § 3º.

§ 8º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 6º.

§ 9º Na hipótese de o fiduciário optar por exercer a faculdade de que trata o § 6º, deverá informá-lo na intimação de que trata o § 1º do art. 26.

§ 10. Independentemente do implemento da condição de que trata o § 4º, o credor garantido pela alienação fiduciária constituída na forma prevista no § 3º fica sub-rogado, desde a data de seu registro, no direito do fiduciante à percepção da importância que restar do produto de eventual venda do imóvel na forma prevista no art. 26-A, art. 27 ou art. 27-A, observado o disposto no art. 33-H." (NR)

"Art.

24.
.....

I - o valor da dívida, sua estimacão ou seu valor máximo;

.....
.....

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;

.....
.....

VII - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os art. 26-A, art. 27 e art. 27-A.

.....
....." (NR)

"Art.25.

.....

§ 1º No prazo de trinta dias, contado da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o termo de quitação ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante.



§1º-A. O não fornecimento do termo de quitação no prazo previsto no §1º acarretará multa ao fiduciário equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, que se reverterá em favor daquele a quem o termo não tiver sido disponibilizado no referido prazo.

.....
....." (NR)

"Art. 26. 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, nos termos do disposto neste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para fins do disposto neste artigo, o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante serão intimados, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do registro de imóveis competente, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e aquelas que 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.

§ 1º-A 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.

§ 2º O contrato poderá estabelecer o prazo de carência, após o qual será expedida a intimação.

§ 2º-A Quando não for estabelecido o prazo de carência no contrato de que trata o § 2º, este será de quinze dias.

§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados 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 do disposto nos art. 26-A, art. 27 e art. 27-A, conforme o caso, hipótese em que 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 pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

.....
.....

§ 4º 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 serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de registro de imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado pelo período mínimo de três dias em jornal de maior circulação local ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

§ 4º-A É responsabilidade do devedor e, se for o caso, do terceiro fiduciante informar ao credor fiduciário sobre a alteração de seu domicílio.

§ 4º-B Presume-se que o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último.

§ 4º-C Para fins do disposto no § 4º, 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.

.....
” (NR)

“Art. 26-A. 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, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo.

.....

§ 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 vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive dos tributos, e das contribuições condominiais, ou ao correspondente a cinquenta por cento do valor do imóvel, estabelecido nos termos do disposto no inciso VI do **caput** e no parágrafo único do art. 24, o que for maior.

§ 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao



referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor fiduciário ficará investido da livre disponibilidade do imóvel.” (NR)

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

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

§ 2º-A Para fins do disposto nos § 1º e § 2º, 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.

§ 2º-B Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e 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, somados 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 ao procedimento 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.

§ 3º

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas aquelas relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e

III - encargos do imóvel: prêmios de seguro e encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.

§ 4º Nos 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, das despesas e dos encargos de que



trata o § 3º, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

§ 5º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º.

§ 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º, 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.

§ 6º-A Na hipótese de que trata o § 5º, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o § 5º-A, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no § 2º, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

.....
.....
§ 10. Os direitos reais de garantia ou constringções, 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.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10, os direitos reais de garantia ou constringções 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 alienação fiduciária de dois ou mais imóveis, na hipótese de não ser convenionada a vinculação de cada imóvel a 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 de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser excutido em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de trinta dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do disposto no art. 27.

§ 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." (NR)

"Art. 30. É assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os art. 26-A, art. 27 e art. 27-A, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de sessenta dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26.

Parágrafo único. Na hipótese de excussão iniciada, na forma prevista neste Capítulo, por instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, por entidades abertas e fechadas de previdência complementar ou por sociedades seguradoras ou resseguradoras, 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 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." (NR)

"CAPÍTULO II-B DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA

Art. 33-G. Os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo, 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 hipotecante 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 quinze dias, observado o disposto no art. 26, no que couber.

§ 2º A não purgação da mora no prazo estabelecido no § 1º



autoriza o início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária por meio de leilão público, e o fato será previamente averbado na matrícula do imóvel, a partir do pedido formulado pelo credor, nos quinze dias seguintes ao término do prazo estabelecido para a purgação da mora.

§ 3º No prazo de sessenta dias, contado da averbação de que trata o § 2º, o credor promoverá leilão público do imóvel hipotecado, que poderá ser realizado por meio eletrônico.

§ 4º Para fins do disposto no § 3º, as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro hipotecante por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato ou posteriormente fornecidos, inclusive ao endereço eletrônico.

§ 5º Na hipótese de o lance oferecido no primeiro leilão público não ser igual ou superior ao valor do imóvel estabelecido 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, o segundo leilão será realizado nos quinze dias seguintes.

§ 6º No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior a cinquenta por cento do valor do imóvel a que se refere o § 5º.

§ 7º Antes de o bem ser alienado em leilão, é assegurado ao devedor ou, se for o caso, ao prestador da garantia hipotecária o direito de remir a execução, mediante o pagamento da totalidade da dívida, cujo valor será acrescido das despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões, autorizado o oficial de registro de imóveis a receber e a transferir as quantias correspondentes ao credor no prazo de três dias.

§ 8º Se o lance para arrematação do imóvel superar o valor da totalidade da dívida, acrescida das despesas previstas no § 7º, a quantia excedente será entregue ao hipotecante no prazo de quinze dias, contado da data da efetivação do pagamento do preço da arrematação.

§ 9º Na hipótese de o lance oferecido no segundo leilão não atender ao referencial mínimo estabelecido no § 6º para arrematação, o imóvel será considerado arrematado pelo credor hipotecário pelo valor correspondente ao referencial mínimo, e não incidirá a obrigação a que se refere o § 8º.

§ 10. Nas operações de financiamento à aquisição ou à construção de imóvel residencial do devedor, excetuadas aquelas compreendidas no sistema de consórcio, caso não seja suficiente o produto da excussão da garantia hipotecária para o pagamento da totalidade da dívida e das demais despesas previstas no § 7º, o devedor ficará exonerado da responsabilidade pelo saldo remanescente, hipótese em que não se



aplica o disposto no art. 1.430 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

§ 11. Concluído o procedimento de alienação previsto neste artigo, o oficial do registro de imóveis expedirá certidão circunstanciada dos procedimentos de execução, com os dados da intimação do devedor e, se for o caso, do terceiro hipotecante, dos autos dos leilões e da arrematação, que constituirá o título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula do imóvel, mediante a comprovação do recolhimento do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do laudêmio.

§ 12. Aplicam-se à execução hipotecária realizada na forma prevista neste artigo as disposições contidas nos § 7º e § 8º do art. 27, no art. 30 e no art. 37-A, equiparadas as datas de consolidação da propriedade e de expedição da certidão de arrematação do imóvel de que trata o § 11." (NR)

“CAPÍTULO II-C

DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA GARANTIA IMOBILIÁRIA EM CASO DE CONCURSO DE CREDORES

Art. 33-H. Quando houver mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel, realizadas as averbações previstas no § 7º do art. 26, no § 1º do art. 26-A ou no § 2º do art. 33-G, o oficial do registro de imóveis competente intimará simultaneamente todos os credores concorrentes para habilitarem os seus créditos, no prazo de 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**, 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.

§ 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 de que trata o § 4º do art. 27 ou o § 8º do art. 33-G, conforme o caso." (NR)

“Art. 37-A. O fiduciante pagará ao credor fiduciário ou ao seu



sucessor, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor de que trata o inciso VI do **caput** ou o parágrafo único do art. 24, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitado na posse do imóvel.

.....
....." (NR)

"Art. 39. As disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação não se aplicam às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário a que se refere esta Lei." (NR)

Art. 14. A Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.
3º
.....
.....

V - para excussão de imóvel oferecido como garantia real, independentemente da obrigação garantida ou da destinação dos recursos obtidos, mesmo quando a dívida for de terceiro;

.....
....." (NR)

Art. 15. A Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"CAPÍTULO XXI
DO AGENTE DE GARANTIA

Art. 853-A. Qualquer garantia poderá ser constituída, levada a registro, gerida e ter a sua execução pleiteada por um agente de garantia, que será designado pelos credores da obrigação garantida para esse fim e atuará em nome próprio e em benefício dos credores.

§ 1º O agente de garantia poderá valer-se da execução extrajudicial da garantia, quando previsto na legislação especial aplicável à modalidade de garantia.

§ 2º O agente de garantia terá dever fiduciário em relação aos credores da obrigação garantida e responderá perante os credores por todos os seus atos.

§ 3º O agente de garantia poderá ser, à escolha dos credores, um dos credores ou qualquer terceiro, e poderá ser substituído, a qualquer



tempo, por decisão do credor único ou dos titulares que representarem a maioria simples dos créditos garantidos, reunidos em assembleia, mas a substituição do agente de garantia somente será eficaz após ter sido tornada pública pela mesma forma por meio da qual tenha sido dada a publicidade à garantia.

§ 4º Os requisitos de convocação e de instalação das assembleias dos titulares dos créditos garantidos estarão previstos em ato de designação ou de contratação do agente de garantia.

§ 5º O produto da realização da garantia, enquanto não transferido para os credores garantidos, constitui patrimônio separado daquele do agente de garantia e não poderá responder por suas obrigações pelo período de até cento e oitenta dias, contado da data de recebimento do produto da garantia.

§ 6º Após receber o valor do produto da realização da garantia, o agente de garantia disporá do prazo de dez dias úteis para efetuar o pagamento aos credores.

§ 7º Na hipótese prevista no § 6º, caso a localização de quaisquer dos credores não seja identificada, o agente de garantia depositará o valor correspondente em conta remunerada no nome de cada credor.” (NR)

“Art.

1.477.

§ 1º Não se considera insolvente o devedor por faltar ao pagamento das obrigações garantidas por hipotecas posteriores à primeira.

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

“Art. 1.478. O credor hipotecário que efetuar o pagamento, a qualquer tempo, das dívidas garantidas pelas hipotecas anteriores se sub-rogará nos seus direitos, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.

.....
” (NR)

“Art. 1.487-A. A hipoteca poderá ser posteriormente estendida para garantir novas obrigações, por requerimento do proprietário, em favor do mesmo credor, mantidos o registro, a publicidade e a prioridade originais, desde que:

I - prevista a possibilidade de extensão no título que lhe der causa;
 e

II - inexistir obrigação contratada com credor diverso garantida por hipoteca ou alienação fiduciária subsequente sobre o mesmo imóvel.



§ 1º A extensão de que trata o **caput** não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original.

§ 2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente, na matrícula do imóvel, ordenando-se em prioridade as obrigações garantidas pelo tempo da respectiva averbação.

§ 3º Na hipótese de superveniente multiplicidade de credores garantidos pela mesma hipoteca estendida, apenas o credor titular do crédito mais prioritário, conforme estabelecido pelo § 2º, poderá promover a execução judicial ou extrajudicial da garantia, exceto se convenionado de modo diverso por todos os credores.” (NR)

Art. 16. A Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 9º Se, após a excussão das garantias constituídas no instrumento de abertura de limite de crédito, o produto resultante não bastar para a quitação da dívida decorrente das operações financeiras derivadas, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, o tomador e os prestadores de garantia pessoal continuarão obrigados pelo saldo devedor remanescente, exceto se houver disposição em sentido contrário na legislação especial aplicável.” (NR)

“Art. 9º-A. Fica permitida a extensão da alienação fiduciária de coisa 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 - as operações sejam contratadas com o credor titular da propriedade fiduciária; e

II - inexistir obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel, inclusive na forma prevista no § 3º do art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 1º A extensão da alienação fiduciária de que trata o **caput** somente poderá ser contratada, por pessoa física ou jurídica, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional.

§ 2º As operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, na forma prevista no **caput**, apenas poderão ser transferidas conjuntamente, a qualquer título, preservada a unicidade do credor.” (NR)

“Art. 9º-B. A extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis competente, por meio da apresentação do título correspondente, ordenada em prioridade das obrigações garantidas, após a primeira, pelo tempo da averbação.

§ 1º O título de extensão da alienação fiduciária deverá conter:

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, de que tratam os art. 26 e art. 26-A da Lei nº 9.514, de 1997, 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; e

V - os demais requisitos previstos no art. 24 da Lei nº 9.514, de 1997.

§ 2º A extensão da alienação fiduciária poderá ser formalizada por instrumento público ou particular, admitida a apresentação em formato eletrônico.

§ 3º Fica dispensado o reconhecimento de firma no título de extensão da alienação fiduciária.

§ 4º A extensão da alienação fiduciária não poderá exceder ao prazo final de pagamento e ao valor garantido constantes do título da garantia original." (NR)

"Art. 9º-C. Celebrada a extensão da alienação fiduciária sobre coisa imóvel, a liquidação antecipada de quaisquer das operações de crédito não obriga o devedor a liquidar antecipadamente as demais operações vinculadas à mesma garantia, hipótese em que permanecerão vigentes as condições e os prazos nelas convencionados.

Parágrafo único. A liquidação de quaisquer das operações de crédito garantidas será averbada na matrícula do imóvel, à vista do termo de quitação específico emitido pelo credor." (NR)

"Art. 9º-D. Na extensão da alienação fiduciária sobre coisa imóvel, quando houver inadimplemento e ausência de purgação da mora de que tratam os art. 26 e art. 26-A da Lei nº 9.514, de 1997, em relação a quaisquer das operações de crédito garantidas, independentemente de seu valor, o credor fiduciário poderá considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito vinculadas à mesma garantia, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida.

§ 1º Na hipótese prevista no **caput**, após o vencimento antecipado de todas as operações de crédito, o credor fiduciário promoverá os demais procedimentos de consolidação da propriedade e de leilão de que tratam os art. 26, art. 26-A, art. 27 e art. 27-A da Lei nº 9.514, de 1997.

§ 2º A informação sobre o exercício, pelo credor fiduciário, da faculdade de considerar vencidas todas as operações vinculadas à mesma garantia, nos termos do disposto no **caput**, deverá constar da intimação de que trata o § 1º do art. 26 da Lei nº 9.514, de 1997.

§ 3º A dívida de que trata o inciso I do § 3º do art. 27 da Lei nº



9.514, de 1997, corresponde à soma dos saldos devedores de todas as operações de crédito vinculadas à mesma garantia.

§ 4º Na hipótese de quaisquer das operações de crédito vinculadas à mesma garantia qualificar-se como financiamento à aquisição ou à construção de imóvel residencial do devedor, aplica-se à excussão da garantia o disposto no art. 26-A da Lei nº 9.514, de 1997.

§ 5º O disposto no art. 54 da Lei nº 13.097, de 2015, aplica-se aos negócios jurídicos de extensão de alienação fiduciária.” (NR)

Art. 17. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.

167.
.....

.....
.....

II

-
.....

.....
.....

34. da extensão da garantia real à nova operação de crédito, nas hipóteses autorizadas por lei.” (NR)

Art. 18. A Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.

95.
.....

.....
.....

§ 3º-A O percentual de que trata o § 3º poderá ser de até dez por cento para operações contratadas até 30 de junho de 2022, nas condições a serem estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

.....
.....” (NR)

CAPÍTULO IV

DO RESGATE ANTECIPADO DE LETRA FINANCEIRA

Art. 19. A Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.



41.
.....
.....

§ 1º Fica o CMN autorizado a dispor sobre a emissão de Letra Financeira com prazo de vencimento inferior ao previsto no inciso III do **caput** para fins de acesso da instituição emitente a operações de redesconto e de empréstimo realizadas com o Banco Central do Brasil.

§ 2º Nas condições a serem estabelecidas pelo CMN, o prazo mínimo e as condições para resgate antecipado, de que trata o inciso IV do **caput**, não se aplicam à Letra Financeira cujo pagamento do principal e dos juros pactuados esteja subordinado ao adimplemento dos pagamentos de direitos creditórios a ela associados.” (NR)

CAPÍTULO V

DO FUNDO DE MANUTENÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA E DE VALORIZAÇÃO DOS PROFISSIONAIS DA EDUCAÇÃO

Art. 20. A Lei nº 14.113, de 25 de dezembro de 2020, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.

21.
.....
.....

§ 9º A vedação à transferência de recursos das contas únicas para outras contas, prevista no **caput**, não se aplica aos casos em que os Governos estaduais, distrital ou municipais tenham contratado ou venham a contratar instituição financeira, inclusive diversa daquelas mencionadas no art. 20, para viabilizar o pagamento de salários, vencimentos e benefícios de qualquer natureza aos profissionais da educação em efetivo exercício.

§ 10. Na hipótese prevista no § 9º, as instituições financeiras contratadas deverão receber os recursos das contas únicas em uma conta específica e observar o disposto no § 6º.” (NR)

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. Ficam revogados:

I - o Capítulo III do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966;



II - o inciso VI do **caput** do art. 33 do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966;

III - a alínea "e" do **caput** do art. 2º do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969;

IV - o § 6º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 1997;

V - o parágrafo único do art. 1.477 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil; e

VI - o parágrafo único do art. 41 da Lei nº 12.249, de 2010.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília,

PL-GARANTIAS CONSOLIDADO

Apresentação: 26/11/2021 12:28 - Mesa

PL n.4188/2021



Brasília, 8 de novembro de 2021.

Senhor Presidente da República,

1. Submetemos à sua apreciação minuta de anteprojeto de lei que versa sobre: i. o serviço de gestão especializada de garantias; ii. o aprimoramento das regras de garantias; iii. o resgate antecipado de Letra Financeira; iv. a transferência de valores das contas únicas e específicas do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação; v. a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal nas operações sobre penhores civis; e vi. a alteração da composição do Conselho Nacional de Seguros Privados.

Serviço de Gestão Especializada de Garantias

2. A medida objetiva facilitar a utilização de garantias por meio do serviço de gestão especializada de instrumentos de garantias móveis e imóveis, que será realizado por Instituições Gestoras de Garantia – IGG e regulado pelo Conselho Monetário Nacional – CMN.

3. Estimam-se ganhos potenciais de escala e de escopo desse serviço, tornando mais eficiente o uso de garantias no processo de concessão de crédito, com expectativa de melhora nas condições e termos para os tomadores. Como será demonstrado a seguir, o instrumento tem o potencial de estimular a redução das taxas de juros, elevar o número de alternativas de crédito e diminuir os custos operacionais para as instituições financeiras. Espera-se, portanto, um aumento da eficiência e uma redução de barreiras à entrada no mercado de crédito.

4. As IGG ficarão responsáveis, quando contratadas para esse fim, pela constituição, utilização, gestão e pelo compartilhamento de garantias nas operações de crédito pactuadas entre o tomador e as instituições financeiras credoras. Poderão atuar como IGG as pessoas jurídicas de direito privado autorizadas a realizar o serviço pelo Banco Central do Brasil, de acordo com as regras estabelecidas pelo CMN.

5. Essas Instituições terão a prerrogativa de atuar em nome próprio, mas essa atuação ocorrerá sempre em benefício da instituição financeira credora no processo de excussão das garantias, de acordo com os termos contratados com o prestador das garantias. Para isso, as IGG passarão a ter poder exclusivo de constituir, levar a registro, gerir e pleitear a execução das garantias transferidas para a sua titularidade mediante celebração do contrato de gestão de garantias.



6. O poder conferido às IGG para receber a titularidade de garantias, permite que um indivíduo ou uma empresa que deseje tomar crédito ofereça previamente garantias às IGG sem ainda ter realizado a operação de crédito. Flexibiliza-se, dessa forma, o usual caráter acessório da garantia ao contrato de crédito. Consequentemente, essa concessão inicial de garantias às IGG possibilitará ao indivíduo ou à empresa obter operações de crédito com as instituições financeiras que aceitem tais garantias e, em função disso, adiram ao contrato de gestão de garantias firmado entre a IGG e o prestador da garantia. Essas operações de crédito funcionarão de forma análoga a um empréstimo sindicalizado, no que diz respeito ao compartilhamento de garantias, mas com as facilidades anteriormente descritas de gestão especializada de garantias nas IGG.

7. Poderão as IGG avaliar o valor das garantias e, com base nesse valor, as instituições financeiras poderão definir um montante adequado de crédito a ser tomado pelo mutuário, de acordo com as condições de gestão da garantia estabelecida pela IGG. Dessa maneira, a instituição financeira credora, ao aceitar as garantias recebidas por uma IGG, designa essa instituição para atuar em seu benefício e de maneira exclusiva no processo de excussão das garantias.

8. Uma facilidade desse modelo proposto reside em sua dinâmica. Uma vez que o mutuário vai realizando o pagamento de suas dívidas com as instituições financeiras credoras, ele terá automaticamente aberto, no valor quitado, espaço para contratação de novo crédito, nos limites contratuais convencionados com a IGG.

9. Será vedado às IGG, no âmbito do contrato de gestão de garantias, a realização de qualquer atividade típica de instituição financeira, inclusive operações de crédito. O intuito é prever a separação da entidade que recebe a garantia, neste caso a IGG, da entidade que concede o crédito. Essa distinção, contudo, não desvincula a garantia da operação de crédito. Dessa forma, o risco assumido pela instituição financeira tende a ser similar ao de uma operação de crédito sem a participação da IGG.

10. Importante notar ainda que, para assegurar a qualidade das garantias cursadas, os direitos correspondentes às garantias recebidas pelas IGG, bem como seus frutos e rendimentos e o eventual produto de sua execução, não se comunicarão com o patrimônio das IGG.

11. O anteprojeto de lei ainda prevê que o inadimplemento de uma das operações de crédito e de financiamento autorizadas pelo prestador da garantia faculta à IGG, independentemente de aviso ou interpelação judicial, considerar vencidas antecipadamente as demais operações vinculadas, tornando-se exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais. Essa cláusula, conhecida por *cross default*, reforça o caráter de garantia especializada prestada pelas IGG. Consequentemente, se for o caso, a IGG poderá dar início à execução da garantia, pelo fato de o devedor não ter cumprido tempestivamente uma das operações contratadas com base no contrato de gestão especializada celebrado com a IGG.

12. Cabe ainda frisar que os tomadores de crédito, pessoas físicas ou jurídicas, poderão constituir nas IGG garantias reais ou pessoais, o que abrange incontáveis possibilidades. A título ilustrativo, e apenas para dar um parâmetro do tamanho do mercado de garantias imobiliárias, existem estudos que indicam que o mercado imobiliário residencial urbano seria na ordem de 8 a 10 trilhões de reais, o que representa grande potencial de crescimento de operações de crédito com recursos livres para pessoas físicas, que, segundo o Banco Central do Brasil, em março de 2021, representava cerca de R\$ 750 bilhões, para construção, reforma, ampliação e aquisição de unidades residenciais.¹

13. Em termos de riscos, as garantias estarão vinculadas às operações de crédito, como se não existisse a IGG, o que confere às instituições financeiras credoras iguais benefícios, mesmo no caso de descontinuidade da IGG. Dessa forma, eventual decretação de regime especial, recuperação judicial ou extrajudicial, falência, liquidação judicial ou qualquer outro regime de recuperação ou de dissolução de uma IGG não prejudicará a efetividade das garantias constituídas no contrato de gestão de garantias para cobrir o risco de inadimplemento do tomador. Outrossim, não haverá alteração das regras atuais das garantias existentes, mantendo-se a legislação específica para cada tipo de garantia.

14. No texto proposto, atribuiu-se ao CMN, ainda, a competência para permitir que as IGG adquiram direitos creditórios existentes. Objetiva-se que as IGG, conforme limites estabelecidos pelo CMN, possam realizar operações com assunção de risco, de forma a poderem adequar fluxos financeiros de diferentes instituições financeiras credoras vinculadas a uma mesma garantia. Com isso, as IGG permitirão maior diversidade de arranjos contratuais entre credores e devedores. É importante frisar que tal atividade, uma vez autorizada pelo CMN, pode ser exercida pela IGG de maneira independente da prestação do serviço de gestão de garantias, sempre respeitando e mantendo os requisitos legais e regulamentares atinentes a cada uma dessas atividades.

15. Da forma configurada neste anteprojeto de lei, espera-se que a utilização do serviço de gestão especializada de garantias permita ao mercado superar alguns problemas atualmente enfrentados por instituições financeiras e seus clientes tomadores de crédito. A seguir, elencam-se algumas contribuições potenciais das IGG para superar desafios enfrentados por instituições financeiras:

a. foco no core business da atividade de instituição financeira: o uso de entidades especializadas retira das instituições financeiras a necessidade de verticalização dos serviços ou de gestão de inúmeros contratos com empresas terceirizadas, tornando tanto o mercado de crédito quanto a economia em geral mais eficientes;

1 Banco Central do Brasil. Informações do Mercado Imobiliário. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>. Acesso dia 02 de junho de 2021.



b. redução de barreiras de entrada e de custos na gestão das garantias reais: a passagem dos serviços de gestão de garantias para as IGG possibilitará o aumento de ganhos de escopo e escala na realização de operações de crédito, potencialmente reduzindo barreiras de entrada no mercado de crédito e, conseqüentemente, diminuindo os juros praticados nas operações;

c. redução do conflito de interesses: a existência de entidades distintas, uma que gere a garantia e outra que a utiliza para suprir o crédito concedido, tem a capacidade de reduzir os conflitos de interesse entre as atividades de concessão de crédito e de avaliação e cobrança de garantias vinculadas às operações. Com base nessa sistemática, a avaliação e gestão das garantias passarão às IGG, entidades distintas da instituição financeira que concede o crédito, mitigando o conflito de interesse existente nos processos de avaliação e excussão das garantias, atividade alheia à de concessão de crédito e que atualmente é realizada pelas próprias instituições financeiras. A gestão especializada do serviço também permitirá ganhos de escala e escopo na administração dessas garantias;

d. mitigação da possibilidade de "empocamento" das garantias: flexibiliza-se a sistemática atual da acessoriedade das garantias à operação de crédito, que tem como consequência a subutilização das garantias. Atualmente, cada garantia pode viabilizar apenas uma operação de crédito, independentemente de o valor do crédito ser consideravelmente inferior ao valor da garantia; e

e. gestão dos bens não de uso - BNDU por parte das instituições financeiras: tem-se o potencial de diminuição da existência de imóveis nos balanços das instituições financeiras, o que acaba deixando mais líquida a composição dos ativos da instituição. Isso permitirá melhoria tanto de sua solvência quanto de sua capacidade de ofertar crédito.

16. Pode ser elencada, como contribuição do serviço de gestão especializada de garantias para a superação de desafios enfrentados por tomadores de crédito, o fim da limitação de utilização da garantia constituída sobre bem por apenas um credor. Na sistemática atual, uma vez alienado fiduciariamente um bem a um credor, o tomador de crédito não mais pode usá-lo para conseguir um segundo crédito, mesmo que o valor do crédito seja insignificante em relação ao potencial suportado pela garantia. Com a IGG, como a garantia estará em sua titularidade, ela permitirá ao tomador de crédito inúmeras operações com diferentes credores em relação a uma mesma garantia.

17. Relevante também observar que inúmeras configurações de mercado que, na sistemática atual, não são possíveis, serão viabilizadas. A seguir, a título ilustrativo, são elencadas algumas configurações possíveis:

- a. compartilhamento de risco e de exposição entre cooperativas e instituições financeiras de pequeno porte: ao viabilizar o fracionamento e compartilhamento das garantias, as IGG têm o potencial de permitir que inúmeras instituições com pouca capacidade de absorção de risco possam compartilhá-lo e, dessa forma, superar problemas de insuficiência de capital ou de concentração de exposição;
- b. fintechs em plataformas peer-to-peer lending P2P: ao viabilizar o fracionamento das garantias e seu compartilhamento, as IGG permitirão a realização de operações pulverizadas com múltiplos credores em plataformas digitais, aumentando as possibilidades de captação de recursos e favorecendo a competitividade;
- c. facilitação de operações de crédito rural: ao possibilitar a constituição e o fracionamento da garantia de forma prévia ao momento do crédito, operações rurais sazonais serão viabilizadas em decorrência da celeridade da concessão do crédito no momento de seu requerimento; _
- d. expansão das atividades de bancos de crédito habitacional: bancos atualmente com expertise em crédito habitacional poderão expandir suas atividades mais facilmente para o segmento empresarial, ao usar imóveis de clientes também para atividades empresariais.

18. Espera-se, portanto, que o referido serviço especializado seja instrumento de mercado capaz de reduzir os custos relacionados à gestão de garantias pelas instituições financeiras e, do ponto de vista do tomador de crédito, de diminuir a subutilização de garantias, possibilitando o uso de uma mesma garantia para operações de crédito em mais de uma instituição financeira. Esses fatores incentivarão a ampliação da oferta de crédito não apenas por instituições tradicionais, mas também por *fintechs*, bancos médios e cooperativas de crédito. Avalia-se que a sistemática pressionará para baixo, via mecanismo de preços, as taxas de juros cobradas nas operações e aumentará a competição no mercado, já que o tomador de crédito poderá solicitar linhas de financiamento em diferentes instituições financeiras até o limite da garantia constituída na IGG contratada.

Aprimoramento das Regras de Garantias

19. Essa parte da proposta decorreu de discussões no grupo denominado Iniciativa de Mercado de Capitais (IMK), o qual contou com a participação não apenas de órgãos e entidades do Estado, como o Ministério da Economia e o Banco Central do Brasil, mas também de associações representativas do mercado. Ao longo dos trabalhos, objetivou-se elaborar proposta para aumentar a eficiência das garantias ofertadas no mercado imobiliário e diminuir a insegurança jurídica atualmente observada pelos agentes econômicos, principalmente no processo de execução de bens imóveis.

20. Por meio de alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e na Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, busca-se aprimorar procedimentos relativos à alienação fiduciária de bem imóvel, em especial à execução extrajudicial. A proposta corrige fragilidades existentes no processo de intimação do devedor, elimina a atual indefinição legal sobre o conceito de preço considerado vil, passando a estabelecer critérios objetivos para o valor mínimo da arrematação, endereça questões relativas ao processo de leilão e à exoneração de credor em caso de insuficiência do valor de alienação do imóvel para fazer frente ao valor da dívida.
21. Passa-se, também, a prever de maneira expressa a possibilidade de se levar a registro imobiliário a alienação fiduciária de imóvel já alienado fiduciariamente. Atualmente, a falta de previsão legal expressa tem causado insegurança jurídica e recusa de cartórios em empreender o registro desde a data da celebração do negócio fiduciário, não obstante a legislação já preveja a possibilidade de pós-eficacização daquela garantia prestada originalmente a *non domino*.
22. Os aprimoramentos na Lei nº 9.514, de 1997, visam a dotar o modelo de alienação fiduciária, atualmente usado em mais de 90% das operações de crédito imobiliário, de maior segurança jurídica, previsibilidade e eficiência. Avalia-se que as alterações propostas fortalecerão as garantias e, por consequência, reduzirão os custos do crédito.
23. Em relação à hipoteca, as alterações propostas objetivam recuperar o uso desse instrumento como modalidade de garantia de financiamento imobiliário. Embora a hipoteca seja o instrumento mais usado em outros países, no Brasil o mecanismo é usado em apenas 6% das operações de crédito imobiliário. Trata-se de situação derivada sobretudo da insegurança jurídica que envolve a excussão hipotecária. As previsões normativas contidas no Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, possuem falhas e estão desatualizadas, o que implica que a execução extrajudicial hipotecária seja frequentemente judicializada.
24. Com o intento, portanto, de restabelecer o uso da hipoteca no mercado brasileiro, propõe-se: i) a homogeneização de procedimentos da hipoteca com os procedimentos referentes à alienação fiduciária; e ii) o estabelecimento de novo processo de sua execução extrajudicial, com a inclusão de capítulo sobre a matéria na Lei nº 9.514, de 1997, e com a revogação de dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 1966.
25. Ademais, busca-se disciplinar, por meio de alterações na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a figura do agente de garantia. Pela proposta, qualquer garantia poderá ser constituída, registrada, gerida e executada por um agente de garantia a ser designado pelos credores. O agente pode ser um dos credores ou qualquer terceiro, podendo ser substituído a qualquer tempo, por decisão do credor único ou dos titulares que representem a maioria simples dos créditos garantidos. Com a disciplina aventada, avalia-se que haverá maior probabilidade de profissionalização da

- gestão, do registro e da execução de garantias, com potencial de ganhos de escala e de escopo.
26. Outra alteração se dá na Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, a fim de restringir as possibilidades de um imóvel ser alegado como bem de família, com o fundamento abstrato que não foi oferecido pela "entidade familiar" e não foi utilizada hipoteca. A previsão atualmente contida no inciso V do artigo 3º da Lei nº 8.009, de 1990, tem causado insegurança jurídica, com conseqüente aumento dos riscos e dos custos das operações de crédito. Com a proposta, a impenhorabilidade não será oponível à excussão de imóvel oferecido como garantia real, qualquer que seja a obrigação garantida ou a destinação dos recursos obtidos, ainda que a dívida seja de terceiro. Dessa forma, o casal ou proprietário poderá oferecer o imóvel em garantia para a obtenção de crédito com custo relativamente menor.
27. Propõe-se ainda a reedição de proposta da MP nº 992, de 16 de julho de 2020, que alterou a Lei nº 13.476, de 2017. O objetivo é permitir a extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel, pela qual a propriedade fiduciária já constituída pode ser utilizada como garantia de novas e autônomas operações de crédito de qualquer natureza, desde que as operações sejam contratadas com o credor titular da propriedade fiduciária e inexista obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel.
28. A sistemática de utilização de um mesmo bem imóvel como garantia de mais de uma operação de crédito, mediante simples extensão de uma mesma alienação fiduciária, permitirá a diminuição da subutilização de garantia e a ampliação do volume de crédito concedido na economia

Resgate Antecipado de Letra Financeira

29. A medida versa também sobre o aprimoramento do arcabouço legal referente às Letras Financeiras (LF). De acordo com os incisos III e IV do artigo 41 da Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010, as LF não podem ter prazo de vencimento inferior a um ano e o resgate antecipado do título somente pode ocorrer em ambiente de negociação competitivo, devendo ser observado o prazo mínimo de vencimento.
30. Pelo texto ora apresentado, o CMN fica autorizado a estabelecer condições e prazo inferior a um ano de vencimento para o resgate antecipado das LF vinculadas, ou seja, aquelas cujo pagamento do principal e dos juros pactuados se subordine ao adimplemento dos pagamentos de direitos creditórios a ela associados.
31. Avalia-se que, em algumas situações específicas, as atuais restrições legais quanto ao resgate antecipado podem ser flexibilizadas sem que a LF perca sua essência. Esse é o caso da hipótese de a LF ser utilizada como instrumento de transferência de risco, isto é, quando as obrigações a ela associadas se subordinam a um conjunto de direitos creditórios, de maneira que, inadimplidos os pagamentos de tais direitos, tornam-se inexigíveis, do

emissor, a devolução do capital investido e os juros contratados. Nessas situações, considera-se que não há possibilidade de descasamento entre ativos e passivos, havendo correspondência entre os fluxos dos direitos creditórios (ativo) e os fluxos da LF (passivo).

32. Com a alteração das regras referentes à LF, pretende-se viabilizar o uso desse instrumento como parte de um arranjo voltado para a transferência do risco de operações ativas, uma vez que eventual liquidação antecipada dos direitos creditórios, cujo risco se quer transferir, possa ser acompanhada do resgate das letras às quais estão associados, ainda que a antecipação ocorra antes de um ano. Igualmente, nesta hipótese, a obrigatoriedade de resgate das LF em ambiente de negociação competitiva não se faz necessária para os fins que se quer fomentar, na medida em que tais operações são, em regra, bilaterais, feitas com investidores profissionais, não se revestindo de características de oferta pública, que demandariam um tratamento equitativo entre os titulares dos papéis.

Transferência de Valores das Contas Únicas e Específicas do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação - Fundeb

33. Há ainda a alteração da Lei nº 14.113, de 25 de dezembro de 2020, com a inclusão do parágrafo 9º no art. 21 da Lei. Tendo em vista que os recursos do Fundeb também são utilizados para remuneração de profissionais da educação, a redação do art. 21 da referida Lei tem gerado discussões sobre se os pagamentos só poderiam ser realizados pelo Banco do Brasil ou pela Caixa Econômica Federal. Essa restrição inviabilizaria a sistemática utilizada por muitos entes da federação de se transferir os valores do Fundeb relacionados a pagamento de salários para outro banco que realiza a gestão de sua folha de pagamentos.
34. Visando a evitar que a nova legislação traga impactos negativos na contratação da folha de pagamentos dos servidores no âmbito dos entes federativos, é proposta a inclusão do dispositivo para permitir a transferência de valores das contas únicas do Fundeb para outras contas que centralizam a folha de pagamentos do próprio ente público, mesmo que esta não seja no Banco do Brasil ou na Caixa. Por isso, entende-se necessária a indicação expressa em lei para o referido fim.

Exclusão Do Monopólio Da Caixa Econômica Federal Nas Operações Sobre Penhores Civis

35. Ademais, propõe-se excluir o monopólio da Caixa Econômica Federal nas operações sobre penhores civis, com caráter permanente e da continuidade, pela revogação da alínea "e" do art. 2º do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969. No atual contexto de estímulo à competição bancária e desenvolvimento do mercado de crédito no Brasil, o fim do monopólio da Caixa sobre operações de penhores civis vai ao encontro dos objetivos do anteprojeto de lei em discussão, ao possibilitar



redução ainda maior, via permissão de competição, nos custos e taxas para o uso de garantias.

Alteração da Composição do Conselho Nacional de Seguros Privados

36. Por fim, modifica-se a composição do Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP), por meio de alteração no Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, retirando a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) do rol de membros desse Conselho, uma vez que é bastante reduzida a área de interseção entre os mandatos da CVM e do CNSP. A medida, portanto, visa à racionalização na administração pública e a uma maior eficiência na execução do seu mandato, sem prejuízo às atividades do CNSP.
37. As poucas iniciativas relacionadas ao mercado securitário que se beneficiam com o envolvimento da CVM podem ser tratadas com apoio originado por meios menos onerosos, como convênios e comitês entre CVM e a Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), por exemplo.

Considerações Finais

38. Desde o início de 2020, o Brasil enfrenta o desafio imposto pela pandemia de Covid-19. O Ministério da Economia tem atuado ativamente, tanto a fim de minimizar seus efeitos sobre o nível da atividade econômica quanto para proteger a população economicamente vulnerável, manter empregos e impedir o fechamento de empresas. Ao longo desse período, o Governo Federal implementou diversas medidas para sustentar a oferta de crédito, não apenas medidas regulatórias e de provisão de liquidez, mas também foram fornecidas linhas de crédito com recursos ou garantias do Estado, além de alívio tributário.
39. Nesse contexto, as propostas contidas neste anteprojeto de lei se inserem nesse desafio de escala global e na estratégia de curto e longo prazo do Ministério da Economia, com a finalidade de corrigir falhas e de tornar o mercado de crédito mais eficiente para todos os agentes, aumentando a oferta e melhorando as condições de crédito. São medidas que auxiliam a maior liquidez do mercado. Cabe destacar que reduzir a subutilização das garantias do país tem urgência, tendo em vista que períodos pós-crise se destacam por haver uma falta de lastro para operações de crédito ao sistema produtivo, o que tende a impactar negativamente a possibilidade de retomada econômica.
40. As propostas são relevantes pelo potencial de propiciar alavancagem e sustentabilidade do crédito em âmbito nacional e se mostram urgentes em razão da necessidade de adoção de medidas imediatas para que a economia reaja de maneira sustentável às consequências negativas impostas pela pandemia de Covid-19.
41. Essas, Senhor Presidente, são as razões que justificam a elaboração deste anteprojeto de lei que ora submetemos à sua apreciação.

Respeitosamente,



Assinado por: Paulo Roberto Nunes Guedes

Apresentação: 26/11/2021 12:28 - Mesa

PL n.4188/2021

