

## PROJETO DE LEI Nº 4.188/2021

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.

### EMENDA SUPRESSIVA

Art. 1º Suprime-se o Capítulo II “Do Serviço de Gestão Especializada de Garantias” do projeto em epígrafe

### JUSTIFICAÇÃO

Em que pese a boa intenção da proposta legislativa no sentido de ampliar e facilitar a obtenção de crédito em nosso país, o instituto ora proposto representa inovação temerária no que tange a higidez das próprias garantias, bem como do próprio sistema econômico do Brasil. Nesse sentido, portanto, as disposições inerentes ao SERVIÇO DE GESTÃO ESPECIALIZADA DE GARANTIAS devem ser suprimidas do texto

Em momento anterior, já se manifestaram CONTRÁRIOS a adoção desta medida: (a) ABECIP – associação brasileira das entidades de crédito imobiliária e poupança, (b) o Colégio de Presidentes dos Tribunais de Justiça do Brasil – Codepre e (c) Colégio Permanente de Corregedores-Gerais dos Tribunais de Justiça do Brasil – CCOGE e (d) BRASILCON (Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor).



Assinado eletronicamente, por delegação do(a) Dep. Hugo Motta  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215339701300>



\* C D 2 1 5 3 3 9 7 0 1 3 0 \*

Chama a atenção a manifestação coesa das autoridades judiciárias, as instituições financeiras responsáveis pelo crédito e os representantes dos consumidores.

Entre as razões apresentadas pelo CCOGE temos: (a) insegurança jurídica e judicialização quanto a propriedade e garantias, dificultando o crédito, (b) transferência de função jurídica pública para empresas privadas financeiras, o que indica inconstitucionalidade, (c) e a aproximação do modelo americano que causou a crise mundial do subprime, em que interesses mercantis de curto prazo destruíram a segurança jurídica norteamericana:

O impacto sobre os Tribunais de Justiça, embora de difícil mensuração, é certo. À primeira vista, destaca-se a fragilização da estrutura de registro de garantias imobiliárias – marcada pela publicidade e pela concentração de todas as informações na matrícula dos imóveis – a acarretar enorme insegurança jurídica e, por consequência, no incremento de numerosas demandas de alta complexidade ao Poder Judiciário.

Podem-se destacar ainda os seguintes pontos de preocupação: a) substituição de um sistema tradicional, que tem lastreado o desenvolvimento econômico do país, por um obscuro monopólio privado; b) ausência de previsão quanto à regulação tarifária dessas centrais, diferentemente do que ocorre com a fixação de emolumentos, que possuem natureza jurídica tributária de taxas e são fixados por leis estaduais e fiscalizados pelo Poder Judiciário; c) potencial judicialização dos conflitos em meio à falta de clareza sobre a dinâmica desse novo sistema de garantias, inclusive quanto ao controle de preferências nas hipóteses de múltiplos créditos; d) substituição de garantias reais, titularizadas pela própria instituição financeira (credora), por uma relação fiduciária entre esta e a CGG; e) abandono de um sistema de registros públicos consolidado, que tem oferecido respostas com segurança jurídica e efetivação do direito de propriedade.

A transferência para entidade privada de parte da prestação de serviço, que, por sua finalidade e efeitos, é eminentemente pública, pois destinada a proporcionar a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais e obrigacionais com eficácia real, é potencialmente geradora de efeitos contrários à segurança jurídica e, portanto, prejudiciais à estabilidade do mercado imobiliário e de circulação de créditos. Cabe observar, para esclarecimento, que o sistema de registro de direitos no Registro de Imóveis adotado no Brasil não difere, em sua essência, do que é vigente em países como Alemanha e Espanha.

Considerando os pontos aqui mencionados, a proposta de marco legal apresentada tem levantado bastante polêmica. Acreditamos ser necessário um profundo debate envolvendo o setor financeiro, o Banco Central do Brasil e demais entidades impactadas pela proposta antes de que essa seja apresentada como proposta de texto legal, para facilitar sua tramitação no processo conversão em lei do Projeto de Lei ou da Medida Provisória, bem como para evitar riscos jurídicos quando de sua implementação e posterior avaliação pelo Poder Judiciário.



Importante destacar que todas as discussões mantidas ao longo do ano de 2020 no âmbito do IMK tiveram como objetivo justamente trazer maior segurança jurídica para os institutos de garantia já existentes no sistema financeiro brasileiro, por meio de emendas à MP 992 e à Lei nº 9.514, considerando todos os entraves e dificuldades observadas pelo setor financeiro perante o Poder Judiciário nos últimos anos. Dentre tais medidas, podemos citar os aperfeiçoamentos propostos ao instituto da hipoteca e da propriedade superveniente na alienação fiduciária, bem como a criação do agente de garantias. Por isso, criar uma estrutura de garantias tão inovadora, sem o devido debate prévio, ainda que delegando seu detalhamento ao Conselho Monetário Nacional, pode ir na contramão desse objetivo, trazendo mais insegurança tanto à estrutura da CGG quanto aos institutos já existentes.

Diante do exposto, reiteramos que o assunto é extremamente complexo, altera a estrutura do mercado de crédito imobiliário e qualquer debate sobre o assunto deve ser sopesado e amadurecido antes de sua apresentação em proposição legislativa.

Já a BRASILCON se pronunciou nos seguintes moldes:

O nó central é permitir serviços de gestão especializadas em gravames diretamente à iniciativa privada, com o objetivo de atuarem na facilitação de constituição e compartilhamento de garantias, quando será longa manus de instituições financeiras.

Vê-se sistema paralelo ao serviço já reconhecido e realizado pelos Cartórios de Registro de Imóveis, afastando por completo o Estado no dever de proteção dos devedores.

Num ponto como tal e se prudentemente lembrarmos que no Brasil já existem, segundo a Confederação Nacional do Comércio, setenta milhões de famílias endividadas e outras trinta e cinco milhões de famílias superendividadas logo teremos centenas de milhões de “famílias expropriadas”.

Finalmente há de se indagar, a proposta legislativa busca incrementar o crédito, por outro lado estamos presenciando o retorno do fantasma da inflação ao que o Banco Central tem respondido com aumento consecutivos da taxa SELIC, exatamente para evitar o consumo via crédito, nestas condições não se verifica como oportuna a presente medida e muito menos para ser conferida urgência constitucional a mesma.

**Tratando-se de medida de efeitos incertos, que não encontra paralelo no mundo, deve ser suprimida, permanecendo no PL 4188/2021 as medidas que efetivamente melhoram o ambiente de negócios e a segurança do crédito em nosso país.**



\* C D 2 1 5 3 3 9 7 0 1 3 0 \*

Sala das Sessões, em 03 de novembro de 2021

Deputado HUGO MOTTA - Republicanos/PB



Assinado eletronicamente, por delegação do(a) Dep. Hugo Motta  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD215339701300>



\* C D 2 1 5 3 3 9 7 0 1 3 0 0 \*