

Plenário

PROJETO DE LEI Nº 4.188, de 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 MODIFICATIVA Nº

Acrescente-se o seguinte §10 no art. 3º e modifique-se a redação do inciso V do §3º do art. 5º do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, para excluir a expressão “e de financiamento”, nos seguintes termos:

“Art. 3º

.....

.....

§ 10 As atividades realizadas por Instituições Gestoras de Garantia (IGG), previstas no §1º deste artigo, não se aplicam para fins de constituição e gestão de garantias de financiamentos para aquisição habitacional (NR).

.....

Art. 5º

.....

§ 3º

.....



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

JUSTIFICAÇÃO

No texto proposto relativo ao serviço de gestão especializada de garantias através da criação de Instituições Gestoras de Garantia (IGG), seu art. 2º, parágrafos 4º, prevê a possibilidade de vinculação às instituições financeiras em suas operações de crédito, das garantias constituídas em favor da IGG, mediante a celebração de contrato firmado entre ambas. Da mesma forma, o texto legal proposto prevê em seu art. 5º a celebração de um instrumento contratual entre o candidato ao crédito e a instituição gestora (IGG) para formalizar prestação dos serviços que resultam na constituição da garantia em favor desta.

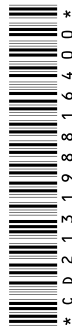
Assim, tanto a contratação da IGG pelo pretendente ao crédito como a adesão pela instituição financeira que o conceder, demandam ajustes contratuais prévios e independentes firmados com a instituição gestora.

As operações de crédito compreendidas no SFH, desde a sua criação pela Lei nº 4.380/64, possibilitam a obtenção de empréstimo ou financiamento:

- Os financiamentos direcionados, destinados à construção individual ou aquisição de imóveis construídos ou em produção, integrantes de empreendimentos imobiliários.
- Os empréstimos a pessoas naturais sem destinação específica, mais recentemente admitidos através das operações denominadas CGI - crédito com garantia de imóvel.

Anote-se que os financiamentos destinados à aquisição têm predominância absoluta no volume de operações de crédito vinculadas ao SFH, em todas as suas modalidades, sejam através dos recursos captados pelos depósitos de poupança como pelos recursos do FGTS, incluindo os programas sociais específicos.

Esses financiamentos de aquisição, através de um único instrumento, complexo, mas amplamente assimilado pelo mercado e o Judiciário, reúnem o vendedor/titular do imóvel, o adquirente/candidato ao financiamento e a instituição financeira que o concede.



Em atos juridicamente autônomos, mas interdependentes:

- O vendedor vende o imóvel ao comprador em caráter definitivo, dando quitação do preço ajustado;
- O comprador, tendo obtido o financiamento para complementar o pagamento do preço, é investido na titularidade do imóvel; em ato concomitante, aliena-o fiduciariamente à instituição que lhe concedeu o financiamento;
- Uma vez investida na propriedade fiduciária do imóvel, a instituição financeira (após formalizada a garantia no registro imobiliário), entrega ao vendedor o valor do financiamento que viabilizou o pagamento integral do preço ajustado, sendo-lhe facultado emitir, cartular ou escrituralmente, uma cédula representativa do crédito (CCI).
- O Registro imobiliário pratica por força desse único instrumento, três atos básicos: um registro relativo à venda e compra, um registro relativo à alienação fiduciária e uma averbação referente à emissão da CCI.

Para esse modelo operacional afigura-se juridicamente inviável a constituição prévia da garantia em favor de uma IGG e mesmo a contratação prévia de seus serviços pelo tomador do crédito.

Caso se pretenda que a IGG venha ter a garantia constituída a seu favor, além dos citados ajustes prévios e diretos que tomador do crédito e instituição financeira deveriam formalizar com essa instituição gestora, como previsto na proposta legislativa em questão, no contrato básico de compra e venda com financiamento, para viabilizar a constituição da garantia em favor da IGG, esta, em tese, deveria ser a quarta parte signatária a firmá-lo. Consequentemente, impondo ao registro imobiliário a prática de mais um ato relativo à titularidade da garantia, adicionando a esse instrumento um grau de complexidade e de onerosidade para a formalização do negócio imobiliário e seu ingresso no Registro Imobiliário.

Anote-se aqui que o desembolso dos emolumentos registrais é feito pelo mutuário. Mesmo que passíveis de inclusão no valor de financiamento, obviamente representarão um custo adicional à formalização dos financiamentos habitacionais.

Ademais, não obstante os entraves jurídico-operacionais, há de se considerar os aspectos econômicos de se formalizar a garantia em favor de uma instituição gestora diante do empenho da autoridade reguladora em reduzir o custo do crédito, seja o da sua obtenção e formalização, como simplificar o ambiente de negócios imobiliários.

É relevante considerar que nas operações tradicionais de financiamento imobiliário destinados à aquisição da moradia familiar, em razão



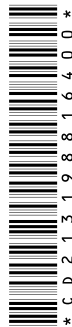
dos limites, valores e regramentos, as instituições financeiras que os concedem se mantêm titulares do crédito e da garantia ao longo do resgate da dívida, ficando as alterações dessa titularidade por conta da saudável prática para o mercado da portabilidade, do pagamento com sub-rogação ou mesmo das cessões de crédito intra-sistema. E, nos casos em que há margem para obtenção de novo crédito pretendido pelo devedor, ainda poderá ser obtido pelo instituto de extensão da alienação fiduciária, tal como previsto no mesmo PL em exame.

No mais, seja por critérios prudenciais, ou por observância à legislação destinada a proteger os devedores do superendividamento, os financiamentos compreendidos no SFH, por suas características e finalidade, certamente terão na sua vinculação sistemática em Instituições Gestoras de Garantia um fator de onerosidade, sem as funcionalidades que o texto legal proposto almeja.

Assim, propomos excetuar os financiamentos para aquisição habitacional dos serviços de gestão especializada de garantias que serão disponibilizados pelas Instituições Gestoras de Garantia (IGG).

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado HEITOR FREIRE





Emenda de Plenário a Projeto com Urgência **(Do Sr. Heitor Freire)**

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.

Assinaram eletronicamente o documento CD213198816400, nesta ordem:

- 1 Dep. Heitor Freire (PSL/CE)
- 2 Dep. Kim Kataguiri (DEM/SP) - VICE-LÍDER do DEM
- 3 Dep. Rodrigo de Castro (PSDB/MG) - LÍDER do PSDB
- 4 Dep. Wellington Roberto (PL/PB) - LÍDER do PL
- 5 Dep. Lucas Vergílio (SOLIDARI/GO)

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Heitor Freire e outros

Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213198816400>



* Chancela eletrônica do(a) deputado(a), nos termos de delegação regulamentada no Ato da mesa n. 25 de 2015.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Heitor Freire e outros

Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD213198816400>