

PARECER PRELIMINAR DE PLENÁRIO PELAS COMISSÕES DE EDUCAÇÃO, FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO E CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA AO PROJETO DE LEI Nº 4.188, DE 2021 E EMENDAS.

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.

Autor: PODER EXECUTIVO

Relator: Deputado JOÃO MAIA



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Maia
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225432160300>



I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei (PL) nº 4.188, de 2021, de autoria do Poder Executivo, contendo 6 (seis) capítulos, dispõe sobre:

(i) o serviço de gestão especializada de garantias que cria as Instituições Gestoras de Garantias (IGG); (capítulo II)

(ii) o aprimoramento de regras de garantia, com alteração das seguintes leis (capítulo III) :

(1) Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências (Arts. 12 e 13 do PL);

(2) Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família (Art. 14 do PL);

(3) Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil (Art.15 do PL);

(4) Lei nº 13.476, de 2017, que altera a Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, para dispor sobre a constituição de gravames e ônus sobre ativos financeiros e valores mobiliários objeto de registro ou de depósito centralizado, Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015; e revoga dispositivo da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (Art. 16 do PL);

(5) Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências (Art. 17 do PL);

(6) Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, que modifica diversas outras normas (Art. 18 do PL).

(iii) o resgate antecipado de Letra Financeira; (capítulo IV)



- (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; (capítulo V)
- (v) a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis; (capítulo VI)
- (vi) a alteração da composição do Conselho Nacional de Seguros Privados. (capítulo VI)

O objetivo do serviço de gestão especializada de garantias (art. 2º) é facilitar a constituição, a utilização, a gestão, a complementação e o compartilhamento de garantias utilizadas para operações de crédito. Tal serviço de gestão de garantias será realizado por pessoas jurídicas de direito privado que atuarão como instituições gestoras de garantia (IGGs) com as seguintes atividades (art 3º):

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.

O Conselho Monetário Nacional (CMN) regulamentará (§ 2º do art. 3º) e o Banco Central supervisionará e autorizará (§ 3º do art. 3º) o serviço de gestão especializada de garantias.

As IGGs atuarão em nome próprio e em benefício das instituições financeiras que as contratarem. A proposição também define que as IGGs



terão deveres fiduciários não apenas em relação a instituições financeiras credoras, como também frente a devedores das operações garantidas e prestadores de garantia (§§ 5º e 6º do art. 3º), de maneira que responderão por seus atos a cada um daqueles grupos (§7º do art. 3º).

Apenas a mesma instituição gestora de garantias 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. (§ 8º do art. 3º).

Não se poderá vincular operação de crédito a uma garantia recebida por IGG na hipótese de o vencimento final da operação ultrapassar o prazo de vigência do contrato de gestão de garantias (§ 9º do art. 3º).

As garantias recebidas por IGGs 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 IGG, inclusive para fins de aplicação da chamada trava bancária, prevista no § 3º do art. 49 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (art. 4º).

A relação entre IGGs e instituições financeiras é livre, devendo ser disciplinada pelo contrato de gestão de garantias, que conterà (§§ 1º e 3º do art. 5º e art. 11):

- i) a titularidade;
- ii) a natureza;
- iii) as condições de garantia;
- iv) os serviços prestados;
- v) o valor máximo de crédito que poderá ser vinculado às garantias prestadas;
- vi) o prazo de vigência do contrato;



vii) os tipos de operações de crédito que poderão ser autorizadas pelo prestador da garantia;

viii) a descrição das garantias com a previsão expressa de que abrangerão todas as operações de crédito autorizadas;

ix) a previsão de que o inadimplemento de quaisquer das operações de crédito e de financiamento autorizadas pelo prestador das garantias possibilitará à IGG, 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;

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

xi) as regras aplicáveis à assembleia de credores; e

xii) outros requisitos estabelecidos em regulamento editado pelo CMN.

Tal contrato poderá, ainda, prever a prestação de garantia fidejussória adicional pela IGG ao tomador de crédito (§ 4º do art. 5º).

A instituição gestora de garantia não poderá realizar, no âmbito do contrato de gestão de garantias, qualquer atividade típica de instituição financeira, inclusive operações de crédito (§ 5º do art. 5º).

A proposição determina que o registro, inclusive em cartório, das garantias previstas no contrato de gestão de garantias, constituídas em nome da IGG, será efetuado na forma prevista na legislação aplicável a cada modalidade de garantia (art. 6º). Ficam expressamente preservados os requisitos específicos estabelecidos em leis que disciplinem as operações financeiras a que as garantias se vinculem (parágrafo único do art. 6º).

A exoneração das garantias no contrato de gestão de garantias ocorrerá após a quitação das operações financeiras vinculadas por meio de (art. 7º):

I - resilição; ou

II - vencimento do prazo de vigência do contrato.



O prazo de vigência do contrato de que trata o inciso II do § 3º do art. 5º será considerado prorrogado até que as operações financeiras vinculadas e ainda não totalmente adimplidas sejam devidamente quitadas ou que as garantias sejam exauridas. Durante tal prorrogação, é vedada a vinculação de novas operações de crédito, ressalvada a possibilidade de os credores decidirem de outro modo (caput, §§ 1º e 2º do art. 7º).

Regra a merecer destaque (art. 8º) assegura a separação patrimonial entre direitos correspondentes à garantia – especialmente sobre o produto de sua arrecadação – e o patrimônio da instituição gestora de garantia. Tais direitos não integram o patrimônio da IGG, não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da IGG e não se sujeitam: a) à arrecadação nos regimes especiais das instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central; 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 IGG; e somente podem ser utilizados para cumprimento das obrigações das operações de crédito devidamente autorizadas pelo prestador da garantia.

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.

A proposição prevê que: (i) 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 (art. 9º); e (ii) a instituição gestora de garantia deverá manter escrituração contábil destacada por contrato de gestão de garantias (art. 11).

O CMN poderá disciplinar a possibilidade de a IGG adquirir direitos creditórios existentes, independentemente de serem vinculados a garantias constituídas na forma desta Lei (art. 10).



O segundo tópico de que cuida o PL nº 4.188, de 2021 é o aprimoramento das regras de garantia hoje em vigor. Com esse propósito, são feitas alterações em algumas leis. A primeira delas é a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e disciplina o uso de alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel (arts. 12 e 13). As alterações promovidas pelo PL na referida Lei são:

(i) previsão e disciplina da figura da alienação fiduciária de 2º grau, que permite o máximo aproveitamento do valor de um bem como garantia, por meio da constituição de sucessivas propriedades fiduciárias sobre ele – a ordem de registro define a prioridade entre os credores fiduciários;

(ii) alteração pontual do rol de cláusulas obrigatórias do contrato que serve de título ao negócio fiduciário;

(iii) previsão da obrigação de envio de termo de quitação ao terceiro fiduciante e a possibilidade de direcionamento da arrecadação com a multa de que trata o art. 25 da Lei para aquele prejudicado com o atraso;

(iv) novas regras para consolidação da propriedade em caso de inadimplemento, inclusive com o esclarecimento de que o devedor tem a responsabilidade de manter seu endereço atualizado junto ao credor fiduciário e com a definição dos conceitos de lugar ignorado e inacessível, fundamentais para a intimação do devedor ou, se for o caso, do terceiro fiduciante;

(v) definição de um regime específico para a execução extrajudicial de créditos decorrentes de financiamentos voltados à aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, cuja característica principal é a impossibilidade de cobrança de saldo remanescente caso o valor da garantia não seja suficiente para cobrir a dívida ;

(vi) ampliação, de trinta para sessenta dias, do prazo de que o credor fiduciário dispõe para realizar leilão público para alienação do imóvel no art. 27;

(vii) previsão de que, nos financiamentos que não sejam voltados à aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, se o produto do



leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, da 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, os prêmios de seguro e encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais, 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;

(viii) estabelecimento de regras materiais e procedimentais para disciplinar casos em que operações de crédito sejam garantidas por alienação fiduciária de dois ou mais imóveis e em que não seja convencionada a vinculação de cada imóvel a uma parcela da dívida. O Projeto faculta ao credor optar tanto pela excussão simultânea quanto sucessiva dos imóveis;

(ix) busca por maior eficácia da reintegração de posse, por meio da determinação de que, após o início de procedimentos para excussão de imóvel previstos na Lei do SFI, questionamentos apresentados pelo fiduciante a respeito de estipulações contratuais ou requisitos procedimentais de cobrança sejam resolvidos em perdas e danos, não obstando a reintegração de posse;

(x) autorização da execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, nos moldes dos procedimentos aplicáveis à alienação fiduciária em garantia;

(xi) disciplina da execução extrajudicial na hipótese de haver concurso de credores.

Também com o fim de aprimorar regras de garantia, a proposição sob exame altera o art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Aquele dispositivo trata das exceções à regra da impenhorabilidade, entre elas a da *“execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar”*, prevista em seu inciso V. O PL nº 4.188, de 2021, dá nova redação a esse inciso, para fazer referência à *“excussão de imóvel oferecido como*



garantia real, independentemente da obrigação garantida ou da destinação dos recursos obtidos, mesmo quando a dívida for de terceiro”.

Outro conjunto de alterações voltadas ao aprimoramento de regras de garantia se refere à Lei nº 10.406, de 1º de janeiro de 2002, o Código Civil (art. 15). A proposição em análise adiciona dispositivos àquela lei para: (i) criar e disciplinar a figura do agente de garantia, que, uma vez designado por credores, poderá constituir, levar a registro, gerir e executar garantia; (ii) autoriza expressamente a adoção de cláusula de vencimento antecipado em hipotecas; (iii) simplificação da regra sobre sub-rogação do segundo credor hipotecário nos direitos do primeiro; (iv) autorização da extensão de hipoteca para conferir novas obrigações em favor do mesmo credor.

Mais um grupo de alterações (art. 16) com o mesmo objetivo de aprimorar regras de garantias muda a Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, que trata da constituição de gravames e ônus sobre ativos financeiros e valores mobiliários objeto de registro ou de depósito centralizado, para: (i) permitir e disciplinar a extensão de alienação fiduciária de coisa móvel, hipótese em que a propriedade fiduciária já constituída será utilizada como garantia de operações de crédito novas e autônomas de qualquer natureza firmadas com o credor titular da propriedade fiduciária (art. 16).

Para acomodar essa última alteração em nosso ordenamento jurídico, é proposta a inclusão de nova hipótese de averbação em registro imobiliário no art. 167, II, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (art. 17).

Outra questão tratada no PL nº 4.188, de 2021, é o direcionamento de recursos mantidos em depósitos de poupança para operações de financiamento imobiliário. Atualmente, o § 3º do art. 95 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, prevê que a aplicação em operações de empréstimos para pessoas naturais garantidas por alienação fiduciária de coisa imóvel não pode ser superior a 3% (três por cento) da base de cálculo do direcionamento dos depósitos de poupança. O art. 18 da proposição sob exame propõe que esse limite seja aumentado para 10% (dez por cento) temporariamente, até 30 de junho de 2022.



Mais um ponto abordado pelo Projeto em referência (art. 19) é o resgate antecipado da Letra Financeira, título de dívida emitido por instituições financeiras com características próprias para o atendimento de regras prudenciais típicas da regulação financeira (e.g. subordinação aos credores quirografários, possibilidade de suspensão de pagamento de remuneração e conversão contingente em ações). Propõe-se a inclusão de novo parágrafo no art. 41 da Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2020, para autorizar o resgate antecipado de letras financeiras antes do prazo mínimo de um ano quando o pagamento do principal e da remuneração nela previstos esteja vinculado ao adimplemento dos pagamentos de direitos creditórios a ela associados.

Outro assunto tratado no PL nº 4.188 diz respeito aos Fundos de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e Valorização dos Profissionais da Educação (Fundeb) (art. 20). Altera-se a Lei nº 14.113, de 25 de dezembro de 2020, para fazer-se uma ressalva à proibição de transferência de recursos destinados aqueles fundos e provenientes de entes da Federação a contas dos governos estaduais, distrital e municipais que não sejam únicas e específicas: nos casos em que os Governos estaduais, distrital ou municipais contratem instituição financeira pública ou privada para viabilizar o pagamento de salários, vencimentos e benefícios de qualquer natureza aos profissionais da educação em efetivo exercício, os recursos do Fundeb podem transitar por contas delas. Assegura-se que tais instituições financeiras apenas recebam os recursos das contas únicas em uma conta específica e disponibilizem todas as informações previstas no parágrafo 6º do art. 21 da referida Lei.

Por fim, em suas disposições finais, a proposição sob exame revoga:

I - o Capítulo III do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que estabelece um regime de execução de hipotecas alternativo ao do Código de Processo Civil;

II - o inciso VI do caput do art. 33 do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, que prevê a participação de representante da Comissão de Valores Mobiliários no Conselho Nacional de Seguros privados;



III - a alínea “e” do caput do art. 2º do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, que dá à Caixa Econômica Federal “monopólio das operações sobre penhores civis, com caráter permanente e da continuidade”;

IV - o § 6º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 1997, segundo o qual o inexistência de lance em segundo leilão de imóvel dado em alienação fiduciária em garantia importa quitação da dívida do devedor fiduciário;

V - o parágrafo único do art. 1.477 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil, que impede a caracterização de insolvência do devedor que faltar ao pagamento de obrigações garantidas por hipotecas posteriores à primeira;

VI - o parágrafo único do art. 41 da Lei nº 12.249, de 2010, que autoriza o Conselho Monetário Nacional a dispor sobre a emissão de Letra Financeira com prazo de vencimento inferior a um ano para fins de acesso da instituição emitente a operações de redesconto e empréstimo realizadas com o Banco Central do Brasil.

O Poder Executivo, autor da proposta, justifica a iniciativa ao argumento de que:

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.

(...)

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.



Em síntese, a Justificação destaca o papel das mudanças institucionais propostas na retomada da economia e do emprego pós-pandemia.

A proposta foi distribuída para as Comissões de Educação; Finanças e Tributação (Mérito e Art. 54, RICD) e Constituição e Justiça e de Cidadania (Mérito e Art. 54, RICD).

Em 17 de maio de 2022, foi aprovado requerimento de urgência. Com isso, os pareceres das Comissões devem ser proferidos em Plenário.

Foram apresentadas 25 emendas de Plenário ao Projeto de Lei no prazo regimental, quais sejam:

- 1) Emenda nº 1, do Deputado Vinicius Carvalho, visa alterar o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, para instituir procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária;
- 2) Emenda nº 2, do Deputado Dagoberto Nogueira, propõe a eliminação do Serviço de Gestão Especializada de Garantias. Para tanto, propõe a supressão do inciso “I” do Art. 1º e do Projeto de Lei nº 4.188/2021 e do “Capítulo II”, do projeto em epígrafe;
- 3) Emenda nº 3, do Deputado Dagoberto Nogueira, propõe nova redação para o capítulo II referente ao Serviço de Gestão Especializada de Garantias;
- 4) Emenda nº 4, do Deputado Wolney Queiroz, suprime os §3º, 4º, 4º-A, 4º-B e 4º-C do art. 26 da Lei nº 9.514, de 1997, alterado pelo artigo 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021; Revoga a simplificação dos procedimentos para consolidação do imóvel alienado fiduciariamente nas mãos do credor em caso de inadimplência do devedor.
- 5) Emenda nº 5, do Deputado Wolney Queiroz, que suprime os §5º-A e 6º-A do art. 27 da Lei nº 9.514, de 1997 alterado pelo artigo 13 do Projeto de Lei; Elimina as novas regras



para o caso de o imóvel objeto de alienação fiduciária ser leilado por valor inferior ao montante da dívida;

- 6) Emenda nº 6, do Deputado Wolney Queiroz, mantém o monopólio da Caixa Econômica Federal para realização das operações relacionadas a penhores civis. Para tanto, propõe a supressão do inciso III do art. 21 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021;
- 7) Emenda nº 7, do Deputado Wolney Queiroz, suprime o artigo 14 do Projeto de Lei que trata de exceção à impenhorabilidade do bem de família;
- 8) Emenda nº 8, do Deputado Wolney Queiroz, busca reverter alteração efetivada pela Lei nº 13.476/2017, que passou a permitir que o devedor continue em débito mesmo após o credor se apropriar das garantias oferecidas para a concessão do empréstimo;
- 9) Emenda nº 9, do Deputado Vinicius Carvalho, é idêntica à emenda nº 1. Ambas tratam do estabelecimento de procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária;
- 10) Emenda nº 10, do Deputado Hugo Motta, tem desiderato semelhante à emenda nº 2, que é propor a supressão do Capítulo II “Do Serviço de Gestão Especializada de Garantias” do Projeto de Lei;
- 11) Emenda nº 11, do Deputado Celso Russomanno, estabelece a obrigatoriedade de averbação em registro público de informações de cada operação de crédito vinculada à garantia constituída, sem ônus para os contratantes, bem como proíbe que as IGGs (IGG), exerçam atividade típica de registro público e



- 12) Emenda nº 12, do Deputado Celso Russomanno, tem por objetivo criar a Central Nacional de Garantias e Restrições sobre Bens Móveis.
- 13) Emenda nº 13, do Deputado Celso Russomanno, dá nova redação ao Art. 26 da Lei nº 9.514, de 1997, modificado pelo Art. 13 do Projeto, que dispõe sobre a intimação necessária para constituir o devedor em mora em razão de dívida vencida e não paga.
- 14) Emenda nº 14, do Deputado Celso Russomanno, suprime o § 4º-B, do Art. 26, da lei nº 9.514/97, incluído pelo Art. 13 do Projeto. O referido dispositivo trata de detalhes sobre a intimação de devedor não encontrado.
- 15) Emenda nº 15, do Deputado Celso Russomanno, pretende suprimir o § 4º-C, do art. 26, da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, acrescido pelo Art. 13 do Projeto. O referido parágrafo dispõe sobre o conceito de lugar inacessível para fins de intimação do devedor.
- 16) Emenda nº 16, do Deputado Paulo Teixeira, altera o Código Civil e a Lei 6015, de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, para estabelecer a possibilidade de o apresentante de direito real ou de propriedade fiduciária registrar a garantia tanto no cartório de títulos e documentos do domicílio do devedor (regra atual), quanto no do credor (regra nova).
- 17) Emenda nº 17, do Deputado Hugo Motta, que dá nova redação ao Capítulo II “do Serviço de Gestão Especializada de Garantias” do Projeto de Lei nº 4.188/2021.
- 18) Emenda nº 18, do Deputado Hugo Motta, propõe a supressão do Capítulo II “do Serviço de Gestão Especializada de Garantias” do Projeto de Lei nº 4.188/2021.



- 19) A Emenda nº 19, do Deputado Heitor Freire, torna facultativa a contratação do serviço de gestão especializada de garantias pelas instituições financeiras ou às demais a elas equiparadas;
- 20) Emenda nº 20, do Deputado Pompeo de Mattos, propõe a supressão de dispositivo, do artigo 20 do PL, que faz alterações na Lei do Fundeb. O dispositivo a ser suprimido pela emenda permite a transferência de valores das contas únicas do Fundeb para outras contas que centralizam a folha de pagamentos do próprio ente público.
- 21) Emenda nº 21, do Deputado Enrico Misasi, propõe a regulamentação da alienação fiduciária da propriedade superveniente.
- 22) Emenda nº 22, do Deputado Heitor Freire, propõe excetuar os financiamentos para aquisição habitacional dos serviços de gestão especializada de garantias que serão disponibilizados pelas Instituições Gestoras de Garantia (IGG).

Além das emendas de plenário, foi apresentada uma emenda na Comissão de Educação, cujo objetivo é chamar atenção para a redação dada pela Lei nº 14.276, de 2021, ao art. 21 da Lei nº 14.113, de 2020. A alteração promovida por aquela Lei teria propósito semelhante ao do art. 20 do PL nº 4.188, de 2021.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe a este Plenário pronunciar-se sobre os aspectos de compatibilidade e **adequação financeira e orçamentária, constitucional, legal, jurídico, de técnica legislativa e mérito** da proposta.

O Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, arts. 32, X, “h”, e 53, II) e a Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação (NI/CFT)



definem que o exame de compatibilidade ou adequação far-se-á por meio da análise da conformidade da proposição com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual. Além disso, a NI/CFT prescreve que também nortearão a análise outras normas pertinentes à receita e despesa públicas. São consideradas como outras normas, especialmente, a Constituição Federal e a Lei de Responsabilidade Fiscal-LRF (Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000).

O art. 1º, §1º, da NI/CFT define como compatível “*a proposição que não conflite com as normas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias, da lei orçamentária anual e das demais disposições legais em vigor*” e como adequada “*a proposição que se adapte, se ajuste ou esteja abrangida pelo plano plurianual, pela lei de diretrizes orçamentárias e pela lei orçamentária anual*”.

Da análise do projeto, observa-se que este trata de matéria de caráter essencialmente normativo, não acarretando repercussão direta ou indireta na receita ou na despesa da União. Nesses casos, torna-se aplicável o art. 32, X, “h”, do Regimento Interno desta Casa, que dispõe que somente as proposições que importem aumento ou diminuição de receita ou de despesa pública estão sujeitas ao exame de compatibilidade ou adequação financeira e orçamentária.

Em adição, o art. 1º, § 2º, da NI/CFT prescreve que se sujeitam obrigatoriamente ao exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira as proposições que impliquem aumento ou diminuição da receita ou despesa da União ou repercutam de qualquer modo sobre os respectivos Orçamentos, sua forma ou seu conteúdo. No entanto, quando a matéria não tiver implicações orçamentária e financeira, o art. 9º da NI/CFT determina que se deve concluir no voto final que à comissão não cabe afirmar se a proposição é adequada ou não.

A mesma conclusão se aplica a todas as emendas apresentadas.

A **constitucionalidade formal** do projeto e das emendas está observada, pois constitui competência privativa da União legislar sobre direito civil, comercial, política de crédito e registros públicos; (art. 22, inciso I, VII e



XXV, da CF/88), a matéria se insere no âmbito das atribuições do Congresso Nacional (art. 48 da Carta Magna), é legítima a iniciativa parlamentar (art. 61, *caput*, da CF) e adequada a elaboração de lei ordinária.

Os **requisitos materiais de constitucionalidade**, de igual modo, são atendidos pelo projeto e pelas emendas. Verifica-se a adequação do conteúdo da proposição com os ditames substantivos enunciados na Carta magna e com os princípios dela derivados.

Observa-se ainda que o **pressuposto da juridicidade** se acha igualmente preenchido, uma vez que a matéria se coaduna com os Princípios Gerais do Direito, inova no ordenamento jurídico e possui os atributos de generalidade e coercitividade.

A **técnica legislativa** está adequada, pois respeita os comandos da Lei Complementar nº 95/98, que, editada em respeito ao artigo 59, parágrafo único, da Carta Magna, dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis.

Quanto ao mérito, analisamos os temas tratados no projeto separadamente abaixo. Antes de tratar de cada um deles, apresentamos considerações breves sobre a relevância das garantias para o acesso ao crédito, já que a reforma de regras a esse respeito é um dos objetos centrais da proposição.

Nosso ponto de partida é elementar: como o retorno cobrado por um credor depende do risco a que ele está exposto, as garantias, ao mitigarem sua exposição ao risco de inadimplência do devedor, contribuem para a redução do custo do crédito. As garantias reais – economistas geralmente preferem falar em colateral, um anglicismo –, especialmente, diminuem despesas dos credores com os chamados custos de transação – no caso do mercado bancário, leia-se, com a necessidade de analisar perfis dos potenciais tomadores de crédito, monitorá-los durante a execução do contrato e, eventualmente, executar créditos inadimplidos.¹

¹ Nas palavras do Banco Central: “*A insegurança jurídica em relação aos contratos de crédito, ao colocar em risco o recebimento dos valores pactuados, ou prolongar excessivamente sua*

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Maia

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225432160300>



Em alguns casos – como no de micro e pequenos empreendedores, que, sem contabilidade padronizada e auditada, não podem ter seus perfis de risco traçados – muitas vezes as garantias são uma condição necessária para se conseguir financiamento a uma taxa razoável.

Os números do Brasil, no entanto, indicam que o desempenho do mercado de crédito e de garantias está longe do melhor possível. Alguns números sumariados abaixo demonstram este ponto.

A relação crédito/PIB no Brasil, que atingiu 70,2% em 2020, apesar de ser superior a boa parte da América Latina (apenas inferior a Chile com 124,5% e Bolívia com 71,2%) e a países dos BRICs como Rússia (60%) e Índia (54,8%), é bem inferior à China (182,45) e África do Sul (107,9%). Os valores dos outros países asiáticos menores são bem superiores ao Brasil, como Coreia do Sul (164,8%) e Hong Kong (258,4%). Os EUA chegam a atingir a marca de 215,9%, sendo que todos os países europeus selecionados estão bem acima do Brasil com destaque para Suíça (168,5%) e Reino Unido (143,7%). O gráfico abaixo apresenta o comparativo da relação crédito/PIB de países selecionados conforme o Banco Mundial.

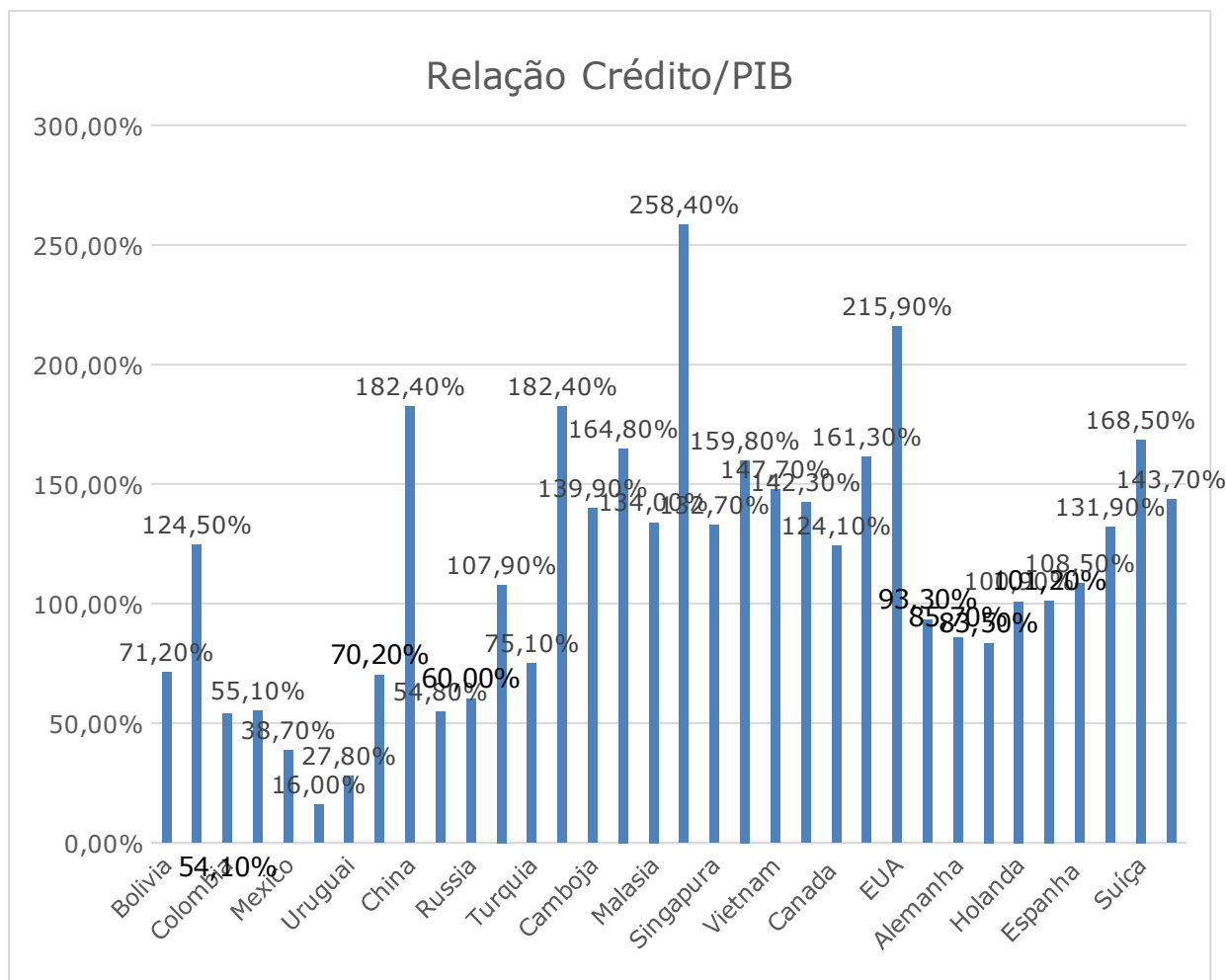
cobrança judicial, retrai a oferta de crédito e aumenta o spread por dois motivos: por um lado, pressiona os custos administrativos das instituições financeiras, em especial nas áreas jurídica e de avaliação de risco de crédito; por outro, reduz a certeza de recebimento da instituição financeira, mesmo em situação de contratação de garantias, pressionando o prêmio de risco, ou seja, a taxa adicional para cobertura de não pagamentos, embutida no spread". Juros e Spread

Bancário. 2016. Disponível em https://www.bcb.gov.br/content/cidadaniafinanceira/Documents/publicacoes/serie_pmf/FAQ%2001-Juros%20e%20Spread%20Bancario.pdf. A relação intuitiva entre garantias e custo do crédito já foi avaliada empiricamente pelo Banco Central: “Percebemos, (...) que, apesar das dificuldades na recuperação de garantias existente no Brasil, elas parecem reduzir a taxa de juros de forma significativa”. Banco Central do Brasil. *Economia Bancária e Crédito: Avaliação de 5 anos do Projeto Juros e Spread Bancário*. Dezembro de 2004, p. 78. Disponível em <http://www.bcb.gov.br/pec/wps/ingl/wps46.pdf>.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Maia

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225432160300>





Fonte: Banco Mundial²

Pode-se observar no gráfico abaixo que o percentual da inadimplência no spread bancário médio no Brasil atingiu quase 1/3 (31,9%) no triênio 2018/20. Esta grande participação da inadimplência no spread bancário dá uma ideia bem razoável do valor atribuído às garantias no Brasil. Mas não apenas isso: o custo elevado para recuperação de garantias é um dos fatores que faz as perdas com inadimplência das instituições financeiras ser tão elevada. Otimizando-se as regras sobre garantia e sua recuperação, reduzem-se os custos com inadimplência, o que faz cair o spread.

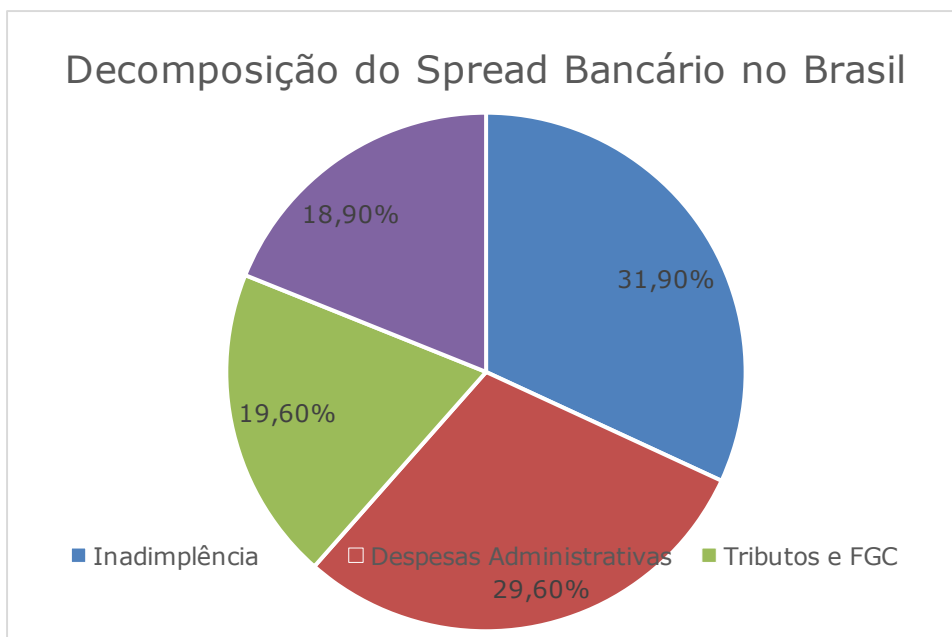


² <https://data.worldbank.org/indicator/FS.AST.PRVT.GD.ZS>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Maia

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225432160300>



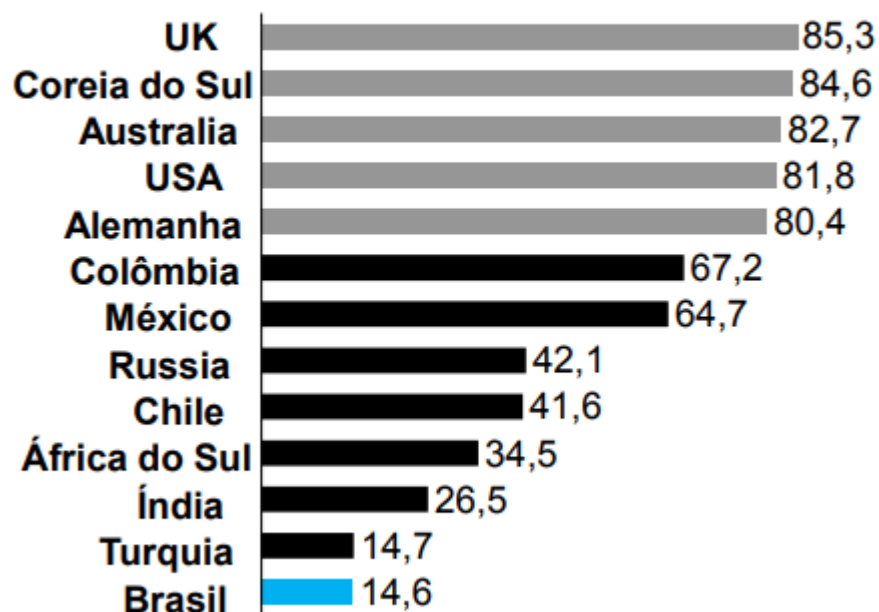


Atualmente, a recuperação do crédito é tarefa incerta e demorada. Conforme dados da Accenture para 2018 apresentados no gráfico abaixo, a taxa de recuperação das garantias no Brasil é muito baixa na comparação internacional. Como percentual do valor da garantia, recupera-se apenas 14,6% do valor das garantias no Brasil, contra 85,3% no Reino Unido, 81,8% nos EUA e 41,6% no Chile.



Taxa de Recuperação da Garantia¹

% do Valor da Garantia, 2018.



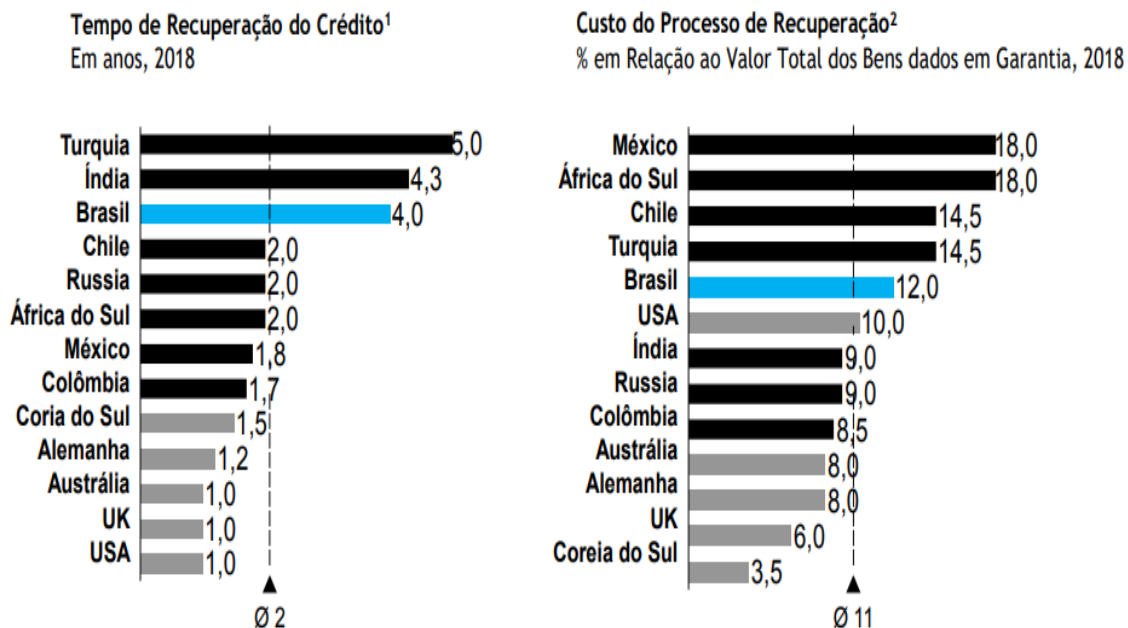
Fonte: Accenture

O tempo médio de recuperação do crédito no Brasil também é muito substantivo atingindo 4 anos, contra 1 ano no Reino Unido e EUA, 1,5 ano na Coreia do Sul e 2 anos no Chile. Já em relação ao custo do processo de recuperação do crédito como percentual do valor total dos bens dados em garantia, o desempenho do Brasil é menos ruim, atingindo 12%, melhor, portanto, que México (18%), África do Sul (18%), Chile (14,5%) e Turquia (14,5%), mas ainda acima de Coreia do Sul (3,5%), Reino Unido (6%) e Colômbia (8,5%).



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Maia
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225432160300>





Fonte: Accenture

Estes dados indicam que o tratamento atual dispensado ao tema das garantias pelo ordenamento jurídico brasileiro necessita ser reformulado para melhorar estes números e, por conseguinte, os juros pagos pelo tomador cidadão brasileiro.

Sendo assim, a iniciativa do Poder Executivo é digna de apreço. Há muito se espera por uma reforma no marco legal de garantias. Hoje, a burocracia e o modelo antiquado do nosso sistema limitam bastante o número de negócios, bem como tornam o custo do crédito no Brasil, que, apesar de avanços nas últimas décadas, segue muito caro.

Por isso, faz sentido otimizar o uso de bens em garantia e zelar para que os custos de sua eventual liquidação para satisfação de créditos inadimplidos sejam baixos. Esses são os propósitos da criação do serviço de gestão



especializada de garantias e do aprimoramento das regras sobre garantias, dois dos temas tratados no PL nº 4.188, de 2021.

Não custa lembrar que, a partir de 1999, após a estabilização de nosso sistema financeiro, têm sido aprovadas diversas leis cujo objetivo é reduzir custos com inadimplência no sistema financeiro e, especificamente, facilitar o uso de garantias sem expor devedores a prejuízos indevidos. A ampliação das hipóteses de utilização da alienação fiduciária em garantia, a proteção de créditos dela derivados nos regimes de insolvência e até mesmo a disciplina dos empréstimos consignados são exemplos disso.

A alienação fiduciária, como se sabe, mostrou-se um mecanismo de mitigação de risco mais eficaz do que a hipoteca, em razão de permitir a liquidação da garantia extrajudicialmente e, portanto, a satisfação parcial ou total do crédito de forma mais rápida e a um custo menor. E, ao assegurar a realização de leilões com ampla informação para potenciais interessados³, os procedimentos para satisfação de créditos inadimplidos asseguram que os bens dados em garantia sejam negociados pelo valor que lhes é atribuído em mercado. Assim, evita-se a redução indevida do patrimônio dos devedores fiduciários.

Feitas essas considerações iniciais, passamos a analisar as contribuições do PL nº 4.188, de 2021, para diminuir custos de transação no sistema financeiro brasileiro e, com isso, reduzir o custo do crédito no país.

A primeira delas é a criação do sistema de gestão especializado de garantias (arts 2º a 11), para facilitar a constituição, a utilização, a gestão, a complementação e o compartilhamento de garantias utilizadas para operações de crédito. Este sistema será operacionalizado pela Instituição Gestora de Garantias (IGG) que permitirá maior eficácia, flexibilidade e simplicidade na utilização de garantias para a concessão de crédito.

Atualmente, em grande parte, o crédito precede a garantia. Assim, a garantia fica ligada àquele crédito específico naquela instituição financeira

3 Como na Lei nº 9.514, de 1997, que trata da alienação fiduciária de bens imóveis. Em outros casos, como no de ativos financeiros dados em garantia, a sistemática de liquidação pode ser diferente.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Maia

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225432160300>



específica independentemente dos valores de um e outro. Assim, um bem dado em garantia que valha R\$ 1 milhão pode estar garantindo um crédito, por exemplo, de apenas R\$ 100 mil. Ou seja, há uma grande parte da garantia – potencialmente, de até R\$ 900 mil⁴ – que não poderá ser utilizada em outra operação de crédito com outra instituição financeira. O devedor estará vinculado nestes R\$ 900 mil a buscar mais créditos apenas nesta instituição financeira originalmente credora específica, estando preso (*locked-in*) a ela. Naturalmente que não havendo concorrência com outras instituições financeiras os créditos subsequentes tendem a ser caros e se tornam uma venda casada crédito/garantia.

O modelo proposto no projeto de lei torna possível a constituição da garantia preceder o(s) crédito(s) e a independência daquela garantia do credor original. De fato, uma das funções primordiais da IGG é desfazer o que hoje constitui o equivalente a uma “venda casada” para os créditos subsequentes, liberando os R\$ 900 mil restantes para o devedor buscar créditos mais baratos em outros bancos. É evidente que a própria instituição financeira credora original, sem ter estes R\$ 900 mil exclusivos para seus próprios créditos, também deverá oferecer taxas mais atrativas para o devedor nos créditos subsequentes. Ou seja, o formato da IGG permite que a mesma garantia possa ser utilizada para quantos créditos couberem na garantia sem que precisem ser providos pela instituição financeira credora inicial.

Supondo que a garantia de R\$ 1 milhão permita créditos de até R\$ 800 mil por exemplo, com a IGG, o devedor que já tenha uma dívida de R\$ 100 mil com o Banco A poderá ter outro crédito de R\$ 300 mil com o Banco B, R\$ 200 mil com o Banco C e mais R\$ 200 mil com o Banco D. Ou até voltar a tomar emprestado R\$ 200 mil com o banco A em lugar do Banco C. Fica claro que o efeito da IGG na concorrência no mercado de crédito é significativo. O tomador poderá ir buscando cada crédito onde houver melhores condições para ele.

4 Na prática, o valor da garantia deve sempre superior ao da exposição do credor, para que ele esteja mais protegido caso haja alguma depreciação ou oscilação negativa do valor do imóvel ao longo do financiamento. Atualmente, a razão máxima entre o valor nominal da operação de financiamento imobiliário e o valor de avaliação do imóvel no Brasil é estabelecido no art. 6º da Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, expedida pelo Conselho Monetário Nacional, em 90% para operações de financiamento de aquisição e construção de imóvel e 60% para as de *home equity*.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Maia

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225432160300>



Em certa medida, o novo modelo faz algo muito similar ao que o cadastro positivo tem feito. Neste caso a informação positiva do devedor/correntista era, em boa parte, monopólio da instituição financeira a quem ele estava vinculado. Tornando esta informação disponível para outras instituições financeiras quebrou-se uma das principais fontes de poder de mercado no sistema financeiro. Podemos dizer que há uma verdadeira revolução pró-competitiva no conjunto destas medidas que dão substrato às ideias de Open Banking e Open Finance.

O devedor poderá, assim, utilizar mais do valor de seus bens para alavancar créditos, sem ficar dependendo de apenas uma instituição financeira a qual houve o bem foi inicialmente dado em garantia. A reforma ora proposta permitirá, portanto, o uso múltiplo e subsequente de um mesmo bem, fazendo com que ele possa garantir mais de uma operação de crédito, até o limite de seu valor. Note-se, ademais, que, à medida em que a dívida for diminuindo, o tomador poderá receber mais crédito de valor correspondente ao que já foi pago.

As IGGs farão a avaliação, gestão administrativa, constituição, encaminhamento a registro, gerenciamento do risco das garantias, manutenção e controle das operações de crédito vinculadas às garantias. A responsabilidade da execução do bem dado em garantia, em caso de inadimplemento, também será da IGG, liberando as instituições financeiras dessa atividade atípica. A especialização de funções onde cada tipo de instituição é melhor tende a ser bastante eficiente.

Assim, cada tipo de entidade, instituições financeiras e IGGs, realizarão serviços diferentes, porém complementares. Aquelas se dedicarão à concessão do crédito propriamente dito, enquanto estas ficarão responsáveis pela gestão das garantias.

Com as IGGs, ainda, abre-se espaço para que ativos de diversas naturezas sejam utilizados como colaterais em operações de crédito. Hoje, o uso de um bem como garantia depende da existência de registro, em que possam ser anotados ônus e gravames. Isso porque, sem o registro, um bem pode ser dado em garantia de diversas obrigações do devedor, sem que disso



seja dada notícia a seus respectivos credores. Antecipando esse risco de esvaziamento de garantias, credores deixam de aceitar determinados bens como instrumentos de mitigação de risco de crédito, problema esse que pode ser resolvido pelas IGGs.

O fato de a figura da IGG ser supervisionada pelo Banco Central e se submeter a normas semelhantes, no que couber, às impostas a outros participantes do sistema financeiro – como as exigências para autorização de funcionamento – conferem ao novo sistema de garantias a confiabilidade necessária para sua operação.

Sobre a relação entre credores, devedores e a IGG, a proposição adota as precauções fundamentais para evitar conflitos de interesse: cria uma espécie de patrimônio de afetação a separar as garantias geridas dos ativos da pessoa responsável por sua gestão, determina a observância de deveres fiduciários por parte das instituições gestoras, preserva os regimes jurídicos subjacentes a cada espécie de garantia e estabelece um conteúdo mínimo para os contratos de gestão de garantias a ser firmado entre instituições financeiras e IGGs. Tudo em linha com o objetivo de aumentar a segurança jurídica das garantias e otimizar seu uso.

Portanto, a criação do serviço de gestão especializada de garantias, com o contorno normativo proposto pelo Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, nos parece medida das mais oportunas.

A proposição avança sobre o tema das garantias também para aprimorar algumas das regras em vigor, por meio da alteração de algumas leis.

A primeira delas é a Lei nº 9.514, de 1997. As mudanças nela propostas têm alguns objetivos distintos. O primeiro deles é a acomodação das figuras da IGG e, especialmente, da alienação fiduciária de 2º grau. Sobre esses pontos, já nos manifestamos favoravelmente acima.

Um segundo grupo de alterações busca reduzir custos com a eventual liquidação de bens alienados fiduciariamente em garantia. A atribuição ao devedor de manter seu endereço atualizado junto ao credor fiduciário segue



uma regra de ouro na atribuição de responsabilidades em relações privadas: aquele que tem o poder – nesse caso, por ter acesso a informação – ou o menor custo para adotar determinada medida deve ser a parte obrigada a fazê-lo. A definição dos conceitos de lugar ignorado ou inacessível complementa o dever de atualização de endereço junto ao credor, evitando que estratégias ilegítimas atrasem a satisfação de direitos.

O projeto sob exame também estabelece regimes distintos para a consolidação da propriedade de bens em financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial e nos demais casos. O tratamento mais benéfico para o primeiro caso preserva ao máximo determinadas classes de devedores inadimplentes consideradas mais frágeis. Já o regime pensado para os financiamentos não residenciais tende a reduzir os custos com inadimplência de créditos nas hipóteses em que a alienação do bem dado em garantia não seja suficiente para cobri-lo, protegendo credores e, em consequência, estimulando a oferta de crédito.

A proposição ainda trata da possibilidade de execução extrajudicial da hipoteca, tornando-a tão atrativa quanto a alienação fiduciária ao aproximar o tratamento legal de ambas. Se partimos das premissas de que: (i) o papel da garantia é satisfazer o débito em caso de inadimplência e (ii) o regime de execução extrajudicial preserva todas as garantias mínimas para os devedores, então somos forçados a concluir que a insistência em procedimentos judiciais por vezes é alimentada pela expectativa de que o abarrotamento de nossos Tribunais favoreça – indevidamente – os que descumprem suas obrigações.

Por sua vez, a ampliação de trinta para sessenta dias do prazo para realização de leilão de imóvel dado em garantia e a proteção da pretensão de reintegração de posse de credores fiduciários e terceiros adquirentes em leilões devem contribuir para que ainda mais interessados possam participar dos leilões, aprimorando um mecanismo de mercado que opera em benefício dos devedores – maior demanda e menos risco tendem a gerar lances vencedores mais altos. E um maior valor de venda do bem alienado fiduciariamente gera o máximo possível de cobertura da dívida.



Por fim, o regramento do concurso de credores em execuções extrajudiciais caminha no mesmo sentido de aumentar a segurança jurídica dos financiamentos com alienação fiduciária em garantia, razão pela qual é igualmente bem-vindo.

Como antecipado, o objetivo de aprimorar regras de garantia é perseguido pela proposição por meio da alteração de outras leis além da do Sistema de Financiamento Imobiliário. Uma delas é a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Ao estender a exceção à impenhorabilidade de bens de família que hoje compreende apenas a hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar para alcançar também qualquer excussão de imóvel oferecido como garantia real, a proposição zela pela coerência – seja porque não faz sentido destinar tratamentos distintos à hipoteca e à alienação fiduciária em garantia, seja porque não se deve proteger alguém que oferece imóvel em garantia e, diante do descumprimento de obrigações garantidas, alega a impenhorabilidade do seu bem.

Por sua vez, as alterações promovidas na Lei nº 10.406, de 1º de janeiro de 2002, o Código Civil, apenas acomodam as mudanças – já comentadas e avaliadas positivamente – relativas ao serviço de gestão de garantias, às garantias de segundo grau e à extensão de garantias. Sobre o ponto, vale notar que tanto a garantia de segundo grau quanto a extensão de garantia tem o mesmo objetivo – facilitar o máximo aproveitamento de um bem como garantia. A diferença entre elas é que, enquanto a extensão consiste na ampliação de operação de crédito firmada um devedor e um credor, na garantia de 2º grau, um mesmo bem é dado por um devedor em garantia em operações de crédito firmadas com diferentes credores, que passam a ter ordem de prioridade para execução da garantia.

Em relação às modificações promovidas na Lei nº 13.476, de 2017, a nova redação do art. 9º apenas resguarda regimes mais benéficos para os devedores, como aquele previsto no art. 26-A da Lei nº 9.514, de 1997, com o qual já manifestamos concordância.



Igual conclusão vale para o regramento da extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel (arts. 9º-A e 9º-B da mencionada Lei), que dá segurança jurídica para a otimização do uso de garantias, um dos objetos centrais da proposta sob exame, que apoiamos integralmente. Essa iniciativa é acompanhada por alteração pontual da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para prever a hipótese de averbação em registro imobiliário da extensão da garantia real à nova operação de crédito.

Passamos ao próximo ponto abordado pelo PL nº 4.188, de 2021, o aumento temporário do percentual dos recursos mantidos em poupança passível de direcionamento para operações de empréstimos para pessoas naturais garantidas por alienação fiduciária de coisa imóvel – alteração do art. 95 da Lei nº 13.097, de 2015.

Por ser o mecanismo de garantia mais eficaz do nosso ordenamento jurídico, é natural que a alienação fiduciária seja utilizada em parcela significativa das operações de financiamento imobiliário. E, justamente por sua eficácia, ela é o instrumento de garantia que mais tem potencial para reduzir custos de transação e, em consequência, o custo dos créditos para os tomadores. Tudo isso está em linha com os propósitos do direcionamento de crédito para o setor imobiliário, razão pela qual antecipamos nosso voto favorável também em relação a esse ponto.

Assim, concluindo sobre a revolução que ora se propõe para o arcabouço regulatório do sistema de garantias no Brasil, acreditamos que as novas regras influenciarão positivamente o mercado de crédito no País, tornando-o mais acessível e seguro. Tais medidas estimularão a concorrência no setor e favorecerão a redução dos juros praticados. Ademais, a proposição tornará mais ágil e efetiva a concessão de crédito lastreado em garantias.

O resultado final será o barateamento do custo operacional do crédito, a redução do risco e a queda dos juros. Essas vantagens implicam melhores condições tanto para os tomadores quanto para as instituições financeiras.



Outro ponto abordado pela proposição é o do resgate antecipado de Letra Financeira. Busca-se permitir que, observada a regulamentação a ser estabelecida pelo CMN, letras financeiras subordinadas a direitos creditórios possam ter prazo de vencimento inferior a um ano.

A ideia de se definir um prazo mínimo para título de dívida emitido por instituição financeira pode estar ligada a dois objetivos: (i) reduzir o descasamento de maturidades entre ativos e passivos de instituições bancárias - uma das características que torna a intermediação bancária instável; e (ii) dar maior poder de absorção de perdas para instituições em operação – embora, para esse fim, apenas a definição de prazo mínimo para resgate não seja suficiente, havendo que se falar também em outras características, como possibilidade de suspensão do pagamento de remuneração do título, sua conversibilidade diante de contingências e, até mesmo, sua perpetuidade.

Quando se trata de títulos subordinados ao adimplemento de direitos creditórios, essas duas preocupações, com liquidez e capacidade de absorção de perdas, tendem a sair de cena. É que, em tais casos, há transferência de risco dos bancos para os investidores que os adquirem. Essa transferência pode, inclusive, dispensar requerimentos de capital, um dos traços mais típicos da regulação bancária. Por essas razões, parece-nos que a alteração da Lei nº 12.249, de 2010, na forma proposta, com regulamentação da questão pelo CMN, deve ser aprovada.

O PL nº 4.188, de 2021, também modifica pontualmente a Lei nº 14.113, de 2020, para harmonizar as regras do Fundeb à possibilidade de entes da Federação negociarem a gestão de suas folhas de pagamento. Esta é uma prática comum e desejável do ponto de vista da concorrência no sistema bancário e da qualidade dos serviços oferecidos aos consumidores. De maneira que também somos favoráveis a essa mudança legislativa.

Por fim, as revogações propostas pela proposição em análise também vêm em boa hora.

A exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis preserva a regra constitucional de concorrência entre empresas

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Maia

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225432160300>



estatais que exerçam atividade econômica em sentido estrito e instituições controladas por particulares – como o dispositivo revogado nos lembra, ainda falta clareza sobre a distinção entre as atuações de bancos públicos como braços operacionais de políticas públicas e como bancos propriamente ditos, caso em que não podem ter qualquer tipo de privilégio.

Quanto à exclusão do representante da CVM do Conselho Nacional de Seguros Privados, não temos razão para duvidar da afirmação de que “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”. Por isso, somos favoráveis à medida.

As demais revogações são decorrentes das modificações propostas ao longo da proposição, sobre as quais já nos manifestamos favoravelmente.

No que concerne às **emendas** apresentadas, julgamos que atendem os pressupostos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa. No mérito, realizaremos uma análise de cada uma.

A **Emenda nº 1**, que institui procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, **deve ser acolhida parcialmente**. Não é de hoje que a questão do custo de recuperação de bens móveis dados em garantia ocupa lugar central nos debates sobre redução do spread bancário. É preciso evitar que, em detrimento dos bons pagadores, as regras para execução de créditos inadimplidos premiem os que se esforcem para ocultar bens indicados para assegurar o cumprimento de suas obrigações. A adoção de procedimentos de execução extrajudicial similares aos utilizados quando se trata de bens imóveis aproveita a experiência normativa e prática bem-sucedida da Lei nº 9.514, de 1997. É, portanto, uma estratégia eficaz e segura do ponto de vista jurídico para se alcançar um resultado desejado por todos. Em relação ao texto da Emenda nº 1, fizemos apenas algumas sugestões redacionais e adaptações nas remissões, além de excluirmos o § 4º do art. 8º-C, dado que os demais



dispositivos acrescentados pela Emenda já definem com clareza o procedimento para execução extrajudicial.

A **Emenda nº 2**, que propõe a eliminação do Serviço de Gestão Especializada de Garantias, deve ser **rejeitada**, uma vez que desfigura o núcleo do projeto e, por conseguinte, impede a melhoria da eficiência do sistema de garantias no direito brasileiros.

A **Emenda nº 3**, que propõe nova redação para o capítulo II do PL **não deve prosperar**, uma vez que o tratamento dado à matéria pela redação original do projeto é adequado.

A **Emenda nº 4 não deve prosperar**, pois, ao suprimir as inovações propostas para a consolidação do imóvel alienado fiduciariamente nas mãos do credor em caso de inadimplência do devedor, mantém vigente no ordenamento jurídico peculiaridade que torna o procedimento ineficiente.

A **Emenda nº 5** deve ser **rejeitada**, pois elimina do projeto matéria cuja aprovação terá o condão de facilitar e baratear o custo do crédito nos financiamentos imobiliários.

A **Emenda nº 6**, deve ser **rejeitada**, porquanto, ao defender a manutenção do monopólio da Caixa Econômica Federal para realização das operações relacionadas a penhores civis, dificulta a competição bancária e o desenvolvimento do mercado de crédito no Brasil.

A **Emenda nº 7 não deve prosperar**, pois suprime dispositivo cuja finalidade é permitir maior segurança jurídica às operações de créditos envolvendo imóveis.

A **Emenda nº 8** deve ser **rejeitada**, pois modifica inadequadamente a redação do art. 16 do PL, cuja finalidade é dispor sobre o procedimento em caso de insuficiência do valor de alienação do imóvel para fazer frente ao valor da dívida.

A **Emenda nº 9**, cuja redação é idêntica à da Emenda nº 1, deve igualmente ser acolhida parcialmente.



A **Emenda nº 10**, que tem por desiderato suprimir o capítulo que regulamenta o Serviço de Gestão Especializada de Garantias, deve ser **rejeitada**, pois que mitiga a melhoria da eficiência do sistema de garantias proposta pelo projeto.

A **Emenda nº 11** deve ser **rejeitada**, pois a sua finalidade se confunde com o teor do art. 6º do PL, que determina o registro, na forma prevista na legislação aplicável a cada modalidade de garantia, inclusive em cartório, das garantias previstas no contrato de gestão de garantias, constituídas em nome da IGG.

A **Emenda 12** deve ser **rejeitada**, porque trata de questão procedimental do serviço de gestão especializada de garantias que deverá ser regulamentada pelo CMN, conforme dispõe o projeto.

A **Emenda 13** deve ser **rejeitada**. A emenda propõe nova redação ao artigo 13 do projeto que modifica o Art. 26 da Lei nº 9.514, de 1997. Em verdade, a redação original do Art. 13 é acertada, pois contém regras claras e precisas sobre a intimação do devedor para pagamento da dívida vencida. Não se pode beneficiar o devedor que tão somente deseje protelar o devido pagamento de sua dívida.

A **Emenda 14**, que suprime o § 4º-B, do Art. 26, da lei nº 9.514/97, incluído pelo Art. 13 do Projeto, deve ser **rejeitada**, vez que a redação do referido dispositivo é acertada e, portanto, deve continuar no texto do projeto de lei.

A **Emenda nº 15**, que suprime o § 4º-C, do art. 26, da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, acrescido pelo Art. 13 do Projeto, deve ser **rejeitada**, pois a redação original do dispositivo é oportuna e adequada.

A **Emenda nº 16**, que estabelece a possibilidade de o apresentante de direito real ou de propriedade fiduciária registrar garantia tanto no domicílio do devedor (regra atual), quanto no do credor (regra nova) deve ser **rejeitada**, visto que o projeto acertadamente mantém as regras atuais para o registro de cada modalidade de garantia, inclusive das garantias previstas no contrato de gestão de garantias, constituídas em nome da instituição gestora de garantia.



A **Emenda nº 17**, que propõe nova redação para o capítulo II referente ao Serviço de Gestão Especializada de Garantias, **não deve prosperar**, uma vez que o tratamento dado à matéria pela redação original do projeto é adequado.

A **Emenda nº 18**, que propõe a eliminação do Serviço de Gestão Especializada de Garantias, deve ser **rejeitada**, uma vez que desfigura o núcleo do projeto e, por conseguinte, impede a melhoria da eficiência do sistema de garantias no direito brasileiros.

A **Emenda nº 19** deve ser **rejeitada**, pois não há nenhuma afirmação de que o mecanismo IGG seja obrigatório. Isto o torna, automaticamente, optativo, tornando a emenda redundante.

A **Emenda 20**, que suprime trecho do PL que modifica a lei do Fundeb, **não deve ser acolhida**. O PL acertadamente contém 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.

A **Emenda 21**, que trata da alienação fiduciária da propriedade superveniente, deve ser **rejeitada**. Com efeito, o novo marco legal de garantias proposto pelo PL permite que uma garantia seja oferecida mais de uma vez até o limite de seu valor para a obtenção de crédito. Dessa forma, o projeto já contempla mecanismo que permite a alienação fiduciária superveniente (Art. 13 do PL).

A **Emenda 22**, que propõe excetuar os financiamentos para aquisição habitacional dos serviços de gestão especializada de garantias que serão disponibilizados pelas IGGs, deve ser **rejeitada**. O conteúdo da referida emenda mitiga aspecto essencial do projeto e por isso impede a melhoria da eficiência do sistema de garantias no direito brasileiro.

Vale destacar que apresentamos nova redação para corrigir o art. 17, que modifica o art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. No texto, o item a ser inserido deveria ser o de número “37”, ao invés de “34”. Quando o Projeto de Lei foi apresentado, o item correto a ser inserido no art. 167 da Lei 6.015/73 seria o 34, porém a aprovação da MP 1085/2021 incluiu os itens 34,



34.1, 34.2, 35 e 36 no dispositivo. Sendo assim, o próximo item disponível para se inserir na norma é o de número 37.

Também entendemos por bem atribuir nova redação ao § 1º do art. 5º do PL nº 4.188, para reunir em um mesmo dispositivo todos os elementos cuja inclusão a proposição determina no contrato de gestão de garantia. Na redação original, alguns deles estavam previstos naquele dispositivo e outros, no § 3º do art. 5º.

Em face do exposto, na Comissão de Finanças e Tributação, voto pela não implicação financeira ou orçamentária da matéria em aumento ou diminuição da receita e da despesa pública, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira ou orçamentária do Projeto de Lei 4.188 de 2021, e das emendas apresentadas.

Quanto ao mérito do Projeto de Lei nº 4.188, voto pela sua aprovação, pela aprovação das emendas 1 e 9, nos termos do Substitutivo ora apresentado, e pela rejeição das demais emendas.

No âmbito da Comissão de Educação, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, pela aprovação das emendas 1 e 9, nos termos do Substitutivo da CFT, e pela rejeição das demais emendas.

Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, somos pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa da proposição, do Substituto da CFT e das emendas e, no mérito, pela **aprovação do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, pela aprovação das emendas 1 e 9 nos termos do Substitutivo da CFT, e pela rejeição das demais emendas.**

Plenário, em de de 2022.

Deputado JOÃO MAIA

Relator

2021-20831



PLENÁRIO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS

SUBSTITUTIVO AO 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.

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;
- IV - os serviços prestados;
- V - o valor máximo de crédito que poderá ser vinculado às garantias prestadas;
- VI - o prazo de vigência do contrato;
- VII - os tipos de operações de crédito que poderão ser autorizadas pelo prestador da garantia;
- VIII - a descrição das garantias com a previsão expressa de que abrangerão todas as operações de crédito autorizadas;
- IX - 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 às garantias previstas no contrato, hipótese em que se tornará exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais;
- X - a forma de distribuição do produto de eventual execução da garantia entre os credores por ela garantidos;
- XI - as regras aplicáveis à assembleia de credores de que trata o parágrafo único do art. 9º; e



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

§ 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 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.

§ 4º 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 - resilição; 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 estimação 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

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Maia

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225432160300>



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 constringências, 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 constringências 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 convencionada 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 fiduciários, 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 executado 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.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Maia

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225432160300>



§ 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 subrogará 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 convencionado 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

(...)

37. 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)

Art. 19. O Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 8-B. Desde que haja previsão expressa no contrato em cláusula em destaque e após comprovação da mora na forma do § 2º do art. 2º deste Decreto-Lei, é facultado ao credor promover a consolidação da propriedade perante o competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos no lugar do procedimento judicial a que se referem os arts. 3º ao 6º deste Decreto-Lei.

§ 1º É competente o Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, da localização do bem da celebração do contrato.

§ 2º Vencida e não paga a dívida, o oficial de Registro de Títulos e Documentos, a requerimento do credor fiduciário acompanhado da comprovação da mora na forma do § 2º do art. 2º deste Decreto-Lei, notificará o devedor fiduciário para:

I - pagar voluntariamente a dívida no prazo de 20 (vinte) dias, sob pena de consolidação da propriedade;

II - apresentar, se for o caso, documentos comprobatórios de que a cobrança é total ou parcialmente indevida.

§ 3º O oficial avaliará os documentos apresentados na forma do inciso II do § 2º deste artigo e, na hipótese de constatar o direito do devedor, deverá abster-se de prosseguir no procedimento.



§ 4º Na hipótese de o devedor alegar que a cobrança é parcialmente indevida, cabe-lhe declarar o valor que entende correto e pagá-lo dentro do prazo indicado no inciso I do § 2º.

§ 5º É assegurado ao credor optar pelo procedimento judicial para cobrar a dívida ou a diferença na hipótese de frustração total ou parcial do procedimento extrajudicial.

§ 6º A notificação, a cargo do Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, será feita preferencialmente por meio eletrônico, a ser enviada ao endereço eletrônico indicado em contrato pelo devedor fiduciário.

§ 7º A ausência de confirmação do recebimento da notificação eletrônica em até três dias úteis, contados do recebimento, implicará a realização da notificação postal, com aviso de recebimento, a cargo do Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ao endereço indicado em contrato pelo devedor fiduciário, não se exigindo que a assinatura constante do aviso de recebimento seja a do próprio destinatário, desde que o endereço indicado seja o que conste no cadastro.

§ 8º Paga a dívida, convalesce o contrato de alienação fiduciária em garantia.

§ 9º Não paga a dívida, o oficial averbará a consolidação da propriedade fiduciária ou, no caso de bens cuja alienação fiduciária tenha sido registrada apenas em outro órgão, comunicará este para a devida averbação.

§ 10. A comunicação de que trata o § 6º deste artigo deverá ocorrer preferencialmente de modo eletrônico, conforme convênio das serventias, ainda que por meio de suas entidades representativas, e os competentes órgãos registrais.

§ 11. Na hipótese de não pagamento voluntário da dívida no prazo legal, é dever do devedor, no mesmo prazo e com a devida ciência do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, entregar ou disponibilizar voluntariamente a coisa ao credor para a venda extrajudicial na forma do art. 8º-C deste Decreto-Lei, sob pena de sujeitar-se a multa de 5% (cinco por cento) do valor da dívida, respeitado o direito do devedor a um recibo escrito por parte do credor.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. João Maia

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225432160300>



§ 12. No valor total da dívida, poderão ser incluídos os valores dos emolumentos, das despesas postais e das despesas com remoção da coisa na hipótese de o devedor tê-la disponibilizado em vez de a entregado voluntariamente.

§ 13. A notificação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - cópia do contrato referente à dívida;

II - valor total da dívida de acordo com a possível data de pagamento;

III - planilha detalhando evolução da dívida;

IV - boleto bancário, dados bancários ou outra indicação de meio de pagamento, inclusive a faculdade de pagamento direto no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos;

V - dados do credor, especialmente nome, número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, telefone e outros canais de contato;

VI - a forma de entrega ou disponibilização voluntárias do bem no caso de inadimplemento;

VII – advertências referentes ao disposto nos §§ 2º, 4º, 8º e 10 deste artigo.

Art. 8º-C. Consolidada a propriedade, o credor poderá vender o bem na forma do art. 2º deste Decreto-Lei.

§ 1º Caso o bem não tenha sido entregue ou disponibilizado voluntariamente no prazo legal, o credor poderá requerer ao oficial de Registro de Títulos e Documentos a busca e apreensão extrajudicial, apresentando o valor atualizado da dívida e a pertinente planilha detalhando a evolução da dívida.

§ 2º Recebido o requerimento, como forma de viabilizar a busca e apreensão extrajudicial, o oficial adotará as seguintes providências:



I - lançará, no caso de veículos, restrição de circulação e de transferência do bem no sistema de que trata o § 9º do art. 3º deste Decreto-Lei;

II – comunicará, se for o caso, os órgãos registrais competentes para averbação da indisponibilidade do bem e da busca e apreensão extrajudicial;

III - lançará a busca e apreensão extrajudicial na plataforma eletrônica mantida pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos por meio de suas entidades representativas por força do art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; e

IV - expedirá certidão de busca e apreensão extrajudicial do bem.

§ 3º Para facilitar a realização das providências de que tratam os incisos I e II do § 2º deste artigo, os órgãos de trânsito e outros órgãos de registro poderão manter convênios com os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, ainda que por meio das suas entidades representativas incumbidas de promover o sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 4º O credor, por si ou por terceiros mandatários, poderá realizar diligências para a localização dos bens.

§ 5º Os terceiros mandatários de que trata o § 4º deste artigo podem ser empresas especializadas na localização de bens.

§ 6º Ato do Poder Executivo poderá definir requisitos mínimos para o funcionamento de empresas especializadas na localização de bens constituídas para os fins deste Decreto-Lei.

§ 7º Apreendido o bem pelo oficial da serventia extrajudicial, o credor poderá promover a venda de que trata o caput deste artigo e deverá comunicar o oficial de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, o qual adotará estas providências:

I - cancelará os lançamentos e as comunicações de que trata o §2º deste artigo;



II - averbará no registro pertinente ou, no caso de bens cuja alienação fiduciária tenha sido registrada apenas em outro órgão, comunicará este para a devida averbação.

§ 8º O credor fiduciário só será obrigado por encargos tributários ou administrativos vinculados ao bem a partir da aquisição da posse plena, o que se dá com a apreensão do bem ou com a sua entrega voluntária.

§ 9º No prazo de cinco dias úteis após a apreensão do bem, o devedor fiduciante tem o direito de pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário no seu requerimento, hipótese na qual o bem será cancelada a consolidação da propriedade e restituída a posse plena do bem.

§ 10. No valor da dívida, o credor pode incluir os valores com emolumentos e despesas com as providências deste procedimento, além dos tributos e demais encargos pactuados no contrato.

§ 11. O procedimento extrajudicial não impede o uso do processo judicial pelo devedor fiduciante.

Art. 8º-D. No caso de a cobrança extrajudicial na forma dos arts. 8º -C e 8º -D deste Decreto-Lei vir a ser tido por indevido, o credor fiduciário sujeitar-se-á à multa e ao dever de indenizar de que tratam os §§ 6º e 7º do art. 3º deste Decreto-Lei.”

CAPÍTULO IV

DO RESGATE ANTECIPADO DE LETRA FINANCEIRA

Art. 20. 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. 21. 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 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 diversa daquelas mencionadas no art. 20, com o fim de 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 em uma conta específica e observar o disposto no § 6º.” (NR)

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. 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;

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

VII – o art. 8º-A do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de
1969.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

