

PARECER PROFERIDO EM PLENÁRIO ÀS EMENDAS DO SENADO FEDERAL AO PROJETO DE LEI Nº 4.188, DE 2021

EMENDAS DO SENADO FEDERAL 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 procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, a possibilidade de oneração e de uso de direitos minerários como garantia, o resgate antecipado de Letra Financeira, a transferência de recursos no âmbito do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação (Fundeb), a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis, a alteração da alíquota do imposto de renda sobre rendimentos de investidores residentes ou domiciliados no exterior produzidos por determinados títulos e valores mobiliários, a alteração da composição do Conselho Nacional de Seguros Privados; altera as Leis nºs 9.514, de 20 de novembro de 1997, 8.009, de 29 de março de 1990, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.476, de 28 de agosto de 2017, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 13.097, de 19 de janeiro de 2015, 12.249, de 11 de junho de 2010, 14.113, de 25 de dezembro de 2020, 11.312, de 27 de junho de 2006, e o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969; e revoga dispositivos dos Decretos-Lei nºs 70, de 21 de novembro de 1966, 73, de 21 de novembro de 1966, e 759, de 12 de agosto de 1969

NOVA EMENTA: Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de



garantia imobiliária em concurso de credores, o procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, o resgate antecipado de Letra Financeira, a alíquota de imposto de renda sobre rendimentos no caso de fundos de investimento em participações qualificadas envolvendo titulares de cotas com residência ou domicílio no exterior, o procedimento de emissão de debêntures e as garantias em financiamentos com recursos de fundos constitucionais; altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; 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 (Lei de Registros Públicos); o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969; a Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010; a Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989; a Lei nº 11.312, de 27 de junho de 2006; a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994; a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022; a Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997; e a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); e revoga dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966; do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969; da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; e da Lei nº 11.312, de 27 de junho de 2006.

Autor: PODER EXECUTIVO

Relator: Deputado JOÃO MAIA

I - RELATÓRIO



O Projeto de Lei (PL) nº 4.188, de 2021, do Poder Executivo Federal, foi apreciado e aprovado pela Câmara dos Deputados. Remetida ao Senado Federal em 8 de junho de 2022, a proposição passou por alterações de mérito naquela Casa Legislativa. Foi, então, recebida de volta na Câmara dos Deputados em 12 de julho de 2023.

A seguir, apresentamos breve descrição das 50 (cinquenta) emendas aprovadas no Senado Federal:

- **Emenda nº 1 – Ementa:** Alteração de natureza formal, para refletir na ementa do projeto alterações feitas pelo Senado no corpo do seu texto, a seguir descritas.
- **Emenda nº 2 - Art. 1º (alteração):** Alteração da descrição do objeto do projeto de lei, também como forma de refletir mudanças feitas pelo Senado ao texto aprovado na Câmara.
- **Emenda nº 3 - Art. 1º; inciso II (alteração) e Art. 11-A (inclusão):** o inciso II do art. 1º é reescrito para substituir a expressão “o aprimoramento das regras de garantias” por “o aprimoramento das regras de garantias e das medidas extrajudiciais para recuperação de crédito”; um novo art. 11-A é acrescentado para facultar ao credor apresentar ao tabelionato de protesto documento de dívida com proposta de solução negociada e para dar aos tabelionatos de protestos poderes para incentivarem a conciliação entre credor e devedor; e para receberem pagamento pelo credor.
- **Emenda nº 4 - Art. 1º, VI, e Art. 23 (exclusão):** suprime ambos os dispositivos, para excluir do projeto as regras de transferência de recursos no âmbito do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação (Fundeb).
- **Emenda nº 5 - Art. 1º, VII, art. 22 e art. 26, inciso III (exclusão):** exclui dispositivos que retiravam o



monopólio da Caixa Econômica Federal em relação à exploração da atividade de penhor;

- **Emenda nº 6 - Arts. 2º a 11 (exclusão):** suprime os dispositivos que criavam e disciplinavam a figura das Instituições Gestoras de Garantia.
- **Emenda nº 7 - Art. 12 (exclusão) e Art. 13, na parte em que altera os arts. 33.-G, §§ 1º e 12, e 33-H, § caput e § 2º, da Lei nº 9.514, de 1997 (alteração):** suprime o art. 12 do projeto, que alterava a ementa da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para nela incluir referência à execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca; altera os arts. 33-G e 33-H da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 do PL, para transferir para uma lei autônoma dispositivos sobre hipoteca que haviam sido inseridos na Lei nº 9.514, de 1997, pelo texto aprovado na Câmara.
- **Emenda nº 8 – Art. 22, §10 (exclusão) e §§ 3º, 4º, 5º e 11 (alteração) da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do Art. 13 do PL:** Suprime o art. § 10 do art. 22 da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 do PL, dispositivo que previa o direito do credor fiduciário à sub-rogação no direito do fiduciante à percepção da importância que restar do produto de eventual venda do imóvel; altera os §§ 3º, 4º, 5º e 11 para deixar mais claro o critério de prioridade entre credores fiduciários garantidos pelo mesmo imóvel e também (§ 11) para esclarecer que o art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101, de 2005, se aplica a todos os credores fiduciários, inclusive àqueles decorrentes de alienação fiduciária superveniente.
- **Emenda nº 9 - Art. 22, § 8º (exclusão) e § 6º (alteração), da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 do PL:** condiciona o vencimento antecipado cruzado



de operações garantidas pelo mesmo imóvel à existência de cláusula expressa na alienação fiduciária mais antiga ainda vigente.

- **Emenda nº 10 - § 1º-A do art. 25 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do PL (exclusão):** Suprime a previsão de multa para o credor que não forneça termo de quitação para o devedor no prazo legal.
- **Emenda nº 11 - § 4º-B do art. 26 da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 do PL (alteração):** Cria obrigação de envio de contato eletrônico, com, no mínimo, 15 dias de antecedência da realização de intimação edilícia, para que o caso de o devedor em lugar ignorado.
- **Emenda nº 12 - §§ 3º e 4º do art. 26-A, ao § 2º do art. 27 e ao § 6º do art. 33-G da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 do PL (alteração):** Altera regras sobre o referencial mínimo para arrematação de imóvel em leilão extrajudicial de bens alienados fiduciariamente ou dados em hipoteca.
- **Emenda nº 13 - § 5º ao art. 26-A da Lei nº 9.514, 1997, na forma do art. 13 do PL (inclusão):** esclarece que a extinção da dívida no excedente ao referencial mínimo para arrematação configura condição resolutiva inerente à dívida e, por isso, estende-se às hipóteses em que o credor preferiu a execução pela via judicial.
- **Emenda nº 14 - § 5º-A do art. 27 da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 do PL (alteração):** esclarece que a possibilidade de cobrança de saldo remanescente não se aplica à alienação fiduciária com fim de moradia.
- **Emenda nº 15 – Art. 29 da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 do PL (alteração):** permite a



averbação da cessão do direito de aquisição de imóvel alienado fiduciariamente.

- **Emenda nº 16 – parágrafo único do art. 30 da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 do PL (alteração):** estendeu a todos os credores fiduciárias a regra de resolução em perdas e danos de ações que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações de contrato de alienação fiduciária ou os requisitos procedimentos de cobrança e leilão.
- **Emenda nº 17 - §§ 9º, 11 e 12, 14 e 15 do art. 33-G da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 do PL (alteração):** Altera regras sobre a execução extrajudicial de hipotecas, inclusive para exigir a distribuição dos autos do leilão a tabelião de notas.
- **Emenda nº 18 - § 1º do art. 33-H da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 do PL (alteração):** Prevê expressamente que a antiguidade é o critério para definir a prioridade entre credores garantidos pelo mesmo bem.
- **Emenda nº 19 – art. 14 (exclusão):** suprimiu a previsão expressa de que o bem de família alienado fiduciariamente em garantia poderia ser penhorado.
- **Emenda nº 20 - §§ 3º, 7º e 8º do art. 853-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, na forma do art. 15 do PL (inclusão):** Alterou regras sobre a figura do agente de garantias.
- **Emenda nº 21 - Capítulo XXI da Lei nº 10.406, de 2002, na forma do art. 15 do PL (alteração):** Alterou regras sobre a figura do agente de garantias.
- **Emenda nº 22 - caput do art. 1.487-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e suprimam-se seus incisos I e II, na forma do art. 15 do Projeto (alteração):** Esclarece que, quando um imóvel



hipotecado tenha sido oferecido em garantia a outros credores, a prioridade do primeiro credor hipotecário não compreende eventual extensão da sua hipoteca.

- **Emenda nº 23 - § 2º do art. 1.487-A da Lei nº 10.406, de 2002, na forma do art. 15 do Projeto:** definiu regra sobre averbação de extensão de hipoteca na matrícula do imóvel quando haja hipoteca de segundo grau.
- **Emenda nº 24 - inciso IV do art. 9º-B (exclusão) e art. 9º-D (alteração) da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017:** condiciona o vencimento antecipado cruzado de operação decorrente da extensão de alienação fiduciária em garantia à existência de cláusula contratual expressa na operação mais antiga ainda vigente.
- **Emenda nº 25 - § 6º ao art. 29 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na forma do art. 17 do Projeto (inclusão):** confere nova atribuição aos escritórios de registro civil.
- **Emenda nº 26 - § 6º ao art. 29 da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 17 do Projeto (inclusão):** confere nova atribuição aos escritórios de registro civil.
- **Emenda nº 27 - item 48 ao inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 17 do Projeto:** autoriza expressamente o registro de negócios atípicos que transmitam direitos reais.
- **Emenda nº 28 - item 48 ao inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 17 do Projeto:** autoriza o registro de transferência de imóvel em contrato de concessão de exploração de energia elétrica.
- **Emenda nº 29 - item 37 ao inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 1973, na forma do art. 17 do Projeto:** autoriza a averbação na matrícula do imóvel de protesto



de título, a fim de reservar determinado bem ao pagamento da dívida.

- **Emenda nº 30 – Art. 18 (exclusão):** suprimiu artigo com vigência temporária esgotada, que não poderia produzir efeitos.
- **Emenda nº 31 - art. 8º-E ao Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, na forma do art. 19 do Projeto:** faculta que os procedimentos de execução extrajudicial relativos a veículos automotores possam ser realizados perante os órgãos executivos de trânsito dos Estados.
- **Emenda nº 32 - o Capítulo IV do Projeto:** suprimiu o art. 20, que tratava do uso do direito minerário como garantia.
- **Emenda nº 33 – inclusão de novo dispositivo, para alterar a Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989:** prevê que os recursos do Fundo de Financiamento do Norte também podem ser aplicados em todos os Municípios do Estado do Maranhão.
- **Emenda nº 34 – exclui o art. 25 do texto da Câmara dos Deputados e altera pontualmente o art. 24. Ambos os dispositivos tratavam da isenção de imposto de renda para fundos cujos cotistas fossem não residentes.**
- **Emenda nº 35 - inverte as ordens dos Arts. 26 (cláusula de revogação) e 27 (cláusula de vigência).**
- **Emenda nº 36 – inclusão de novos dispositivos (novo artigo no Projeto para incluir §§ 6º e 7º no art. 7º da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994):** estabelece critérios para a distribuição de “outros serviços remunerados” a tabeliães e para a remuneração correspondente.



- **Emenda nº 37 - inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para incluir um art. 7º-A na Lei nº 8.935, de 1994):** autoriza os tabeliães a certificar o implemento ou frustração de condições e a atuar como mediador, conciliador ou árbitro.
- **Emenda nº 38 - inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para incluir um art. 12-A na Lei nº 7-827, de 1989):** prevê que, nos financiamentos com recursos dos fundos constitucionais de financiamento (FNE, FNO e FCO), o montante das fianças bancárias será reduzido proporcionalmente à redução do saldo devedor
- **Emenda nº 39 - inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para incluir um art. 18 na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979):** autoriza que o imóvel objeto de loteamento possa servir de garantia ao Município ou DF e ao financiador do loteamento
- **Emenda nº 40 - inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para incluir novos dispositivos na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976):** simplifica o procedimento de emissão de debêntures, entre outras medidas, dispensando o registro da escritura de emissão em junta comercial; permitindo o desmembramento de fluxos financeiros de principal e juros (*coupon stripping*), permitindo a aprovação da emissão de debêntures não conversíveis pelo Conselho de Administração ou Diretoria tanto de companhias abertas quanto fechadas; e simplificando requisitos para emissão de debêntures no exterior.
- **Emenda nº 41 – inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para incluir novos dispositivos na Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997) -** autoriza as



centrais de serviços eletrônicos de protesto a realizar serviços de coleta, processamento, armazenamento e integração de dados; assegura a gratuidade de serviços e a livre estipulação de preços para a escrituração e emissão de duplicata sob forma escritural e demais serviços complementares.

- **Emenda nº 42 – inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para incluir novos dispositivos na Lei nº 9.492, de 1997):** dispensa de depósito prévio de emolumentos quando a apresentação do título não ultrapassar a 120 dias do vencimento do título ou documento de dívida; estabelece regras sobre prazo para repasse de valores a ofícios de distribuição, outros cartórios, compensações por atos gratuitos e outros serviços; cria regras para a cumulação de serventias.
- **Emenda nº 43 - inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para incluir novos dispositivos na Lei nº 9.492, de 1997):** permite que o tabelião de protesto realize intimação por meio eletrônico, inclusive por aplicativos de mensagens instantâneas (WhatsApp).
- **Emenda nº 44 - inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para incluir novos dispositivos na Lei nº 9.492, de 1997):** prevê a publicação de edital de intimação na central eletrônica dos tabelionatos de protesto se a pessoa indicada for desconhecida ou incerta ou ignorada sua localização, ou ainda residente fora da competência territorial do tabelionato
- **Emenda nº 45 - inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para incluir um Art. 8º na Lei nº**



14.382, de 27 de junho de 2022): trata da apresentação de extratos eletrônicos relativos a bens móveis.

- **Emenda nº 46 - inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para alterar a redação do art. 784, XIII da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015):** considera título executivo extrajudicial o contrato de contragarantia.
- **Emenda nº 47 - inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para acrescentar dispositivos no art. 154 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015):** confere ao oficial de justiça a atribuição de atuar como agente de inteligência processual do Poder Judiciário
- **Emenda nº 48 – Inclusão de novo dispositivo:** estabelece o caráter indenizatório das compensações devidas aos oficiais de registro das pessoas naturais por atos gratuitos.
- **Emenda nº 49 - inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para alterar o art. 39 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994):** Permite a cumulação de serventias extrajudiciais, quando ocorrer sua vacância.
- **Emenda nº 50 - inclusão de novo dispositivo (novo artigo no Projeto para inclusão de um art. 6º-A na Lei nº 8.935, de 1994):** autoriza a cessão de precatórios por escritura pública e a comunicação da negociação ao juiz da vara ou tribunal.

No seu retorno à Câmara dos Deputados, para apreciação das modificações aprovadas no Senado Federal, a matéria foi distribuída às Comissões de Educação; Finanças e Tributação (Mérito e Art. 54, RICD) e Constituição e Justiça e de Cidadania (Art. 54 RICD).

Foi aprovado requerimento de urgência, estando a matéria pronta para apreciação em Plenário.

É o relatório.



II - VOTO

II.1 – Comissão de Educação

Uma única emenda cuida de matéria relacionada às competências da Comissão de Educação. Trata-se da Emenda nº 4, que cria obstáculos jurídicos e operacionais para que Estados e Municípios que recebam recursos do FUNDEB negociem a administração de sua folha de pagamento com ganhos de eficiência e financeiros.

Sendo assim, pela Comissão de Educação, a emenda nº 4 deve ser rejeitada. Quanto às demais emendas, seguimos a posição da CFT, apresentada abaixo.

II.2 Comissão de Finanças e Tributação

II.2.1 – Compatibilidade e adequação financeira e orçamentária

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, 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 das Emendas do Senado Federal ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, observa-se que, com exceção da Emenda nº 48 (correspondente à Emenda nº 63 – CAE), analisada a seguir, todas elas contemplam matéria de caráter essencialmente normativo, não acarretando repercussão direta ou indireta sobre o aumento ou redução de receitas e despesas da União.

No que tange especificamente à Emenda nº 48 Senado Federal (Emenda 63 na CAE), é preciso observar que, ao conceituar como indenizatória a compensação recebida pelo registrador civil das pessoas naturais pelos atos gratuitos por ele praticados, poderia afastar a tributação pelo Imposto sobre a Renda da Pessoa Física - IRPF, o que implicaria o enquadramento no conceito de renúncia de receita a que se refere o art. 14 da LRF. Nesse caso, como referida Emenda não se faz acompanhar da devida demonstração do impacto orçamentário-financeiro e das respectivas medidas de compensação, forçoso concluir que viola o disposto no art. 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, no art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal, e no caput e no § 1º do art. 131 da Lei nº 14.436, de 09 de agosto de 2022 - Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2023, razão pela qual se mostra inadequada e incompatível orçamentária e financeiramente.

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.

II.2.2. Mérito no âmbito da Comissão de Finanças e Tributação

Após análise detida das emendas do Senado Federal, entendemos por bem **acolher** as seguintes emendas:

Emenda nº 1: por adequar a redação da ementa do PL às demais mudanças levadas a cabo no Senado e ora acolhidas.

Emenda nº 2: a redação mais abstrata do objeto do PL evita que algum tópico retirado pelo Senado Federal continue figurando na proposição.

Emenda nº 3: Trata-se de uma mera faculdade concedida aos tabeliães de protesto para que façam a intermediação da negociação entre credor e devedor. Não é um serviço obrigatório; ele só será prestado se os cidadãos entenderem que ele gera valor.

Emenda nº 5: Excetuando-se os penhores civis, atividade explorada em monopólio pela Caixa Econômica Federal, por determinação do art. 2º, alínea “e”, do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, as instituições financeiras não estão impedidas de realizar operações de mútuo garantidas pelo penhor de bens móveis. Por essa razão, entendemos que a matéria não tem grande repercussão prática e optamos por manter a emenda do Senado Federal.

Emenda nº 6: não estão claros os benefícios da criação da figura das Instituições Gestoras de Garantia. Entre outras razões, porque a presença dessa nova intermediária entre instituições financeiras e tomadores de crédito aumentaria o custo da primeira operação de financiamento imobiliário e teria eficácia incerta para reduzir os custos de outros financiamentos eventualmente firmados com a mesma garantia.

Emenda nº 7: trata-se de questão de técnica legislativa, que não afeta o conteúdo normativo do projeto.



Emenda nº 8: a previsão de aplicação do art. 49, § 3º, da Lei nº 11.101, de 2005, a todos os credores fiduciários é importante para assegurar a isonomia entre eles.

Emenda nº 11: Os quinze dias de prazo anteriores ao edital introduzido pela emenda garante que o devedor tenha um prazo mínimo para consultar seu e-mail, podendo tomar providências.

Emenda nº 12: a emenda possibilita ao credor aceitar ou não um valor no segundo leilão que seja inferior ao valor da dívida, mas superior à metade do valor do bem. Essa possibilidade de escolha evita que o credor seja obrigado a cobrar a diferença do devedor quando o valor recebido no leilão for inferior ao valor da dívida, sendo que implementar uma outra solução, inclusive esperar, pode ser positivo para ambos os lados.

Emenda nº 13: promove segurança jurídica ao prever expressamente uma regra, que a nosso ver, já integrava, ainda que implicitamente, o ordenamento jurídico.

Emenda nº 14: A emenda garante que a extinção do saldo devedor remanescente implica que não cabe permanecer cobrando do devedor.

Emenda nº 16: Ao estender a regra de resolução em perdas e danos de ações que questionem contratos ou sua execução a todos os credores fiduciários, a emenda assegura a isonomia entre eles. A alienação fiduciária pode ser um importante mecanismo para a oferta de crédito fora do mercado bancário, por meio de fundos de investimento ou debêntures, por exemplo, de modo que não convém criar distorções em seu tratamento jurídico.

Emenda nº 17: a distribuição dos autos do leilão a tabelião de notas aumenta a segurança jurídica do procedimento, reduzindo a assimetria informacional no sistema econômico.

Emenda nº 18: A regra de que a antiguidade do crédito real define a ordem de prioridade entre os credores já parecia implícita na legislação. Explicitá-la aumenta a segurança jurídica.



Emenda nº 19: Entendemos que já vigora no direito brasileiro a regra de que o devedor que dê um imóvel em garantia pode tê-lo penhorado em caso de inadimplemento das suas obrigações (art. 3º, V, da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990). O texto da Câmara apenas atualizava aquele dispositivo, já que, quando da sua edição, ainda não havia previsão da figura da alienação fiduciária de coisa imóvel, de modo que as operações de crédito com garantia imobiliária valiam-se da figura da hipoteca. Contudo, como a matéria foi objeto de grande controvérsia quando da tramitação do PL pela Câmara dos Deputados e acabou sendo objeto desta Emenda, optamos por manter o texto aprovado no Senado Federal.

Emenda nº 20: O agente de garantias é designado pelo credor e atua em seu benefício (caput do art. 853-A). A redação proposta pela emenda do Senado prevê que ele também poderia atuar no interesse do devedor, o que amplia de forma favorável seu espaço de atuação.

Emenda nº 21: assim como a emenda nº 20, fortalece e esclarece o papel do agente de garantias.

Emenda nº 22: elimina, para a extensão do título, a necessidade de que já esteja prevista a possibilidade de extensão no título que lhe der causa e que inexista obrigação contratada com credor diverso garantida por hipoteca ou alienação fiduciária subsequente sobre o mesmo imóvel.

Emenda nº 23: a emenda deixa mais clara a ordem de prioridade da obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca e de qualquer obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca.

Emenda nº 26: ao permitir que os ofícios de registro civil das pessoas naturais possam emitir certificado de vida, de estado civil e de domicílio, físico e eletrônico, da pessoa natural, aumenta-se o número de opções de serviços para o cidadão.

Emenda nº 27: Evitará a rejeição (e a conseqüente submissão a procedimento de dúvida) em razão de o negócio translaticio não ser uma das espécies contratuais taxativamente previstas no inciso I do art. 167 da Lei de Registros Públicos.



Emenda nº 30: apenas suprimiu artigo que não poderia produzir efeitos, já que seu prazo de vigência já estaria esgotado.

Emenda nº 31: facilita a execução extrajudicial de créditos garantidos por veículos, tendo assim potencial para reduzir o custo de financiamentos.

Emenda nº 32: O uso de direitos minerários como garantia já foi tratado no Art. 92-A da Lei nº 14.514, de 29 de dezembro de 2022, tornando-se desnecessário nesta lei.

Emenda nº 33: Dado o intuito dos fundos constitucionais de promover o desenvolvimento regional, faz sentido que o enquadramento seja feito não apenas com base em critérios geográficos, mas também em critérios socioculturais. Assim, acatamos a emenda, realizando apenas um ajuste em sua redação para que dela passe a constar:

“**Art. 20** Acrescente-se o seguinte parágrafo ao art. 5º da Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989:

“Art. 5º

Parágrafo único. Os recursos do Fundo Constitucional de Financiamento do Norte poderão ser aplicados nos municípios do Estado do Maranhão integrantes da Amazônia Legal.”

Emenda nº 34: o dispositivo introduzia várias isenções de imposto de renda para não residentes. Dada a necessidade de ampliar (e não reduzir) receitas para o ajuste fiscal, algumas dessas isenções tornam-se disfuncionais.

Emenda nº 36: deixa clara a forma de distribuição e remuneração de serviços para tabeliães.

Emenda nº 37: mesmas razões apontadas em relação à emenda nº 36.

Emenda nº 39: favorece o desenvolvimento de linhas de crédito para a produção de lote urbanizado.



Emenda nº 40: incentiva a utilização das debêntures como fonte de captação de recursos pelas companhias e, assim, propicia maior liquidez ao mercado secundário de títulos de renda fixa.

Emenda nº 41: esclarece que a central nacional de serviços eletrônicos compartilhados poderá realizar serviços de coleta, processamento, armazenamento e integração de dados para a emissão e escrituração de documentos eletrônicos passíveis de protesto, garantindo-se a gratuidade dos serviços especificados.

Emenda nº 42 (com exceção do § 7º do art. 37 da Lei nº9.492, de 1997): Excetua a exigência de depósito prévio na apresentação a protesto de títulos e outros documentos de dívida feita por quaisquer pessoas naturais ou jurídicas, na qualidade de credor ou apresentante, os quais serão exigidos no momento da desistência do pedido de protesto, do pagamento elisivo do protesto ou do aceite do devedor, estendendo-se o benefício aos governos em seus créditos. A medida é positiva por poder evitar cobranças de emolumentos em determinados casos, facilitando a utilização do protesto. No caso da Administração Pública, abre possibilidades para emprego do protesto, quando, a juízo do credor, esse seja o caminho para a cobrança de forma mais ágil e menos custosa. No entanto, o § 7º da emenda trata de matéria totalmente estranha ao resto do artigo. Sendo assim, acatamos todo o artigo à exceção do § 7º.

Emenda nº 43: Garante que o Tabelionato de Protesto poderá utilizar meio eletrônico ou aplicativo multiplataforma de mensagens instantâneas e chamadas de voz para enviar as intimações, caso em que a intimação será considerada cumprida quando comprovado o seu recebimento por meio de confirmação de recebimento da plataforma eletrônica ou outro meio eletrônico equivalente, o que torna mais célere o procedimento.

Emenda nº 44: A publicação do edital no sítio eletrônico da central ou de outros jornais eletrônicos, além de econômica, tende a propiciar maior facilidade de acesso àquele a quem se destina.



Emenda nº 45: Importante para dar segurança a respeito da legitimidade para apresentação de extratos eletrônicos relativos a bens móveis via Sistema Eletrônico de Registros Públicos.

Emenda nº 46: os contratos de contragarantia são um mecanismo de mitigação do risco de crédito para seguradores e, como tal, são importantes para o funcionamento do mercado de seguros. Deixar de considerá-los como título executivo aumenta os custos para a seguradora cobrar do tomador do seguro os direitos em que se sub-roga quando paga o segurado, o que repercute negativamente no preço dos seguros.

Emenda nº 49: Esclarece regras de vacância do notário ou oficial de registro.

Emenda nº 50: Trata da comunicação entre tabeliães e juízes sobre a existência de negociação entre credor e terceiro, esclarecendo o procedimento. Em particular, provê acesso a tabeliães a consulta ou a banco de dados, por meio de central notarial de âmbito nacional, reduzindo assimetria informacional no sistema.

Por outro lado, votamos pela **rejeição** das seguintes emendas:

Emenda nº 4: O texto da Câmara constitui mecanismo de incentivo para entes federativos negociarem sua folha de pagamento.

Emenda nº 9: O vencimento antecipado cruzado de obrigações garantidas pelo mesmo bem é fundamental para evitar o esvaziamento da garantia dada ao segundo credor. A exigência de sua previsão em cláusula contratual no contrato mais antigo vigente poderia acabar evitando o aproveitamento de imóveis já dados em garantia em novos financiamentos, um dos principais avanços proporcionados pelo PL nº 4.188, de 2021.

Emenda nº 10: A previsão de multa em caso de não fornecimento de termo de quitação é importante para incentivar o credor a apresentá-lo ao devedor, que poderá ter prejuízos caso não o receba tempestivamente.

Emenda nº 15: A alteração permitiria averbação dos chamados "contratos de gaveta", o que poderia aumentar a insegurança jurídica.



Emenda nº 24: O vencimento antecipado cruzado de obrigações é fundamental para evitar que algum credor tenha esvaziada a garantia que acreditou ter recebido e para assegurar a ordem de prioridade entre os credores.

Emenda nº 25: a emenda 26 está mais completa, sendo que sua aceitação acarretaria duplicidade de dispositivos.

Emenda nº 28: matéria que foge ao escopo original do projeto e demanda maior reflexão.

Emenda nº 29: Em regra, todos os bens do devedor respondem por seus débitos. A separação de determinado bem para a eventual satisfação de um débito específico não deve ser feita unilateralmente pelo credor, entre outras razões, porque o beneficiaria injustamente, já que a precificação de seu crédito foi feita sob a premissa de que não estava atrelado a garantia real.

Emenda nº 35: em regra, a cláusula de revogação tem antecedido a de vigência. Embora não vincule o Legislativo, o Decreto nº 9.191, de 2017, orienta a adoção daquela ordem.

Emenda nº 38: a redução proporcional das fianças bancárias pode acabar reduzindo a oferta de crédito relacionada aos fundos constitucionais de financiamento, o oposto do que se quer alcançar.

Emenda nº 42 (apenas o § 7º do art. 37 da Lei nº 9.492, de 1997): Atualmente, a interinidade é de atribuição de substituto da própria serventia, cuja remuneração fica limitada ao teto constitucional. A previsão de cumulação de serventias cria incentivo para a perpetuação da situação de vacância, em razão do ganho remuneratório adicional ao oficial a que for atribuída.

Emenda nº 47: é preciso maior reflexão sobre se essa emenda atribui a oficiais de justiça atividades típicas das partes, o que poderia afastá-los de suas atribuições precípuas.

Emenda 48: Caráter indenizatório das compensações por atos gratuitos praticados pelos Registros Cíveis das Pessoas Naturais geraria isenção de imposto que não faria sentido.



II.3. Comissão de Constituição, Justiça e de Cidadania

Não há objeção a ser feita quanto ao atendimento dos pressupostos de constitucionalidade pelas Emendas do Senado Federal ao PL nº 4.188, de 2021.

As emendas propostas atendem aos preceitos constitucionais formais concernentes à competência legislativa da União, às atribuições do Congresso Nacional e à legitimação de iniciativa parlamentar, nos exatos termos dos artigos 22, inciso I; 48; 59, inciso III; e 61, todos da Constituição da República.

No que se refere à constitucionalidade material, também há harmonia entre as alterações propostas com as disposições da Lei Maior.

Com relação à juridicidade, as emendas revelam-se adequadas. O meio escolhido é apropriado para atingir o objetivo pretendido. O respectivo conteúdo possui generalidade e se mostra harmônico com os princípios gerais do Direito.

No tocante à técnica legislativa, as emendas se amoldam aos preceitos da Lei Complementar nº 95, de 1998, que dispõe sobre a elaboração, alteração e consolidação das leis.

Uma única ressalva a ser feita diz respeito à necessidade de renumeração dos §§ 10 e 11 do art. 27 da Lei nº 9.514, de 1997, alterados pelo art. 13 do texto do PL aprovado pela Câmara dos Deputados, como §§ 11 e 12. Isso porque, um novo § 10 foi incluído naquele dispositivo pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, aprovada após o envio do PL nº 4.188, de 2021, pela Câmara dos Deputados para o Senado Federal.

No mérito, **somos pela aprovação das Emendas de nºs 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 41, 42 (exceto o § 7º do art. 37 da Lei nº 9.492, de 1997), 43, 44, 45, 46, 49 e 50 e pela rejeição das emendas de nºs 4, 9, 10, 15, 24, 25, 28, 29, 35, 38, 42 (apenas do § 7º do art. 37 da Lei nº 9.492, de 1997), 47 e 48 ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021.**



II.4 - Conclusão

Ante o exposto, no âmbito da Comissão de Educação, **somos pela aprovação das Emendas de nºs 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 41, 42 (exceto o § 7º do art. 37 da Lei nº 9.492, de 1997), 43, 44, 45, 46, 49 e 50 e pela rejeição das emendas de nºs 4, 9, 10, 15, 24, 25, 28, 29, 35, 38, 42 (apenas do § 7º do art. 37 da Lei nº 9.492, de 1997), 47 e 48 ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021.**

No âmbito da Comissão de Finanças e Tributação (CFT), somos pela **adequação financeira e orçamentária das Emendas do Senado Federal ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, com exceção da Emenda de nº 48. E, no mérito, somos pela aprovação das Emendas de nºs 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 41, 42 (exceto o § 7º do art. 37 da Lei nº 9.492, de 1997), 43, 44, 45, 46, 49 e 50 e pela rejeição das emendas de nºs 4, 9, 10, 15, 24, 25, 28, 29, 35, 38, 42 (apenas do § 7º do art. 37 da Lei nº 9.492, de 1997), 47 e 48 ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021.**

Pela Comissão de Constituição, Justiça e de Cidadania (CCJC), somos pela **constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa das Emendas do Senado Federal ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, apenas com a emenda de redação referida na Seção II.3 deste parecer, para alterar a numeração de parágrafos do art. 27 da Lei nº 9.514, de 1997. No mérito, somos pela aprovação das Emendas de nºs 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 41, 42 (exceto o § 7º do art. 37 da Lei nº 9.492, de 1997), 43, 44, 45, 46, 49 e 50 e pela rejeição das emendas de nºs 4, 9, 10, 15, 24, 25, 28, 29, 35, 38, 42 (apenas do § 7º do art. 37 da Lei nº 9.492, de 1997), 47 e 48 ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021.**

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado **JOÃO MAIA**
Relator

