



Marco Legal das Garantias

Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023

Outubro de 2023

Lefosse

Marco Legal das Garantias

Contexto

Com a intenção de desburocratizar o processo de execução de garantias, a Lei 14.711, sancionada em 30 de outubro de 2023 ("Marco Legal das Garantias"), **busca viabilizar a utilização de ativos subutilizados como garantia nas operações de crédito**, e otimizar os dispositivos já existentes tendo em vista a alta importância das garantias para a execução de operações de crédito no Brasil.

O Marco Legal das Garantias **faz parte do programa Mais Garantias Brasil**, que promove o aprimoramento na legislação para diminuir os riscos de inadimplência dos devedores e facilitar a execução de garantias.

O que esperar?

Foram alteradas previsões do Código Civil, da Lei nº 9.514/1997 - alienação fiduciária de bens imóveis ("AF") - Lei nº 13.476/2017, da Lei nº 8.935/1994, entre outras.

Com as alterações realizadas pela referida lei é esperado que ocorra a redução dos custos de gerenciamento e que aumentem a efetividade das operações de crédito, de forma a reduzir as taxas de juros e aumentar a disponibilidade de crédito na economia.

Soluções propostas pelo Marco Legal das Garantias

Alternativas possíveis ao problema do capital morto no financiamento imobiliário



Alienação Fiduciária Superveniente

Permite uma nova alienação fiduciária condicional no mesmo imóvel. Fiduciante não é proprietário, a nova AF tem como objeto a propriedade futura/expectativa, que o fiduciante receberá mediante quitação da AF vigente. AF sucessiva é eficaz após o cancelamento da primeira, por meio de sua quitação ou liberação pelo credor.



Extensão ou Recarregamento da AF ou da Hipoteca

Autoriza a extensão de AF ou hipoteca pré-existente para garantia de nova dívida, mediante devolução de valor. Uma das formas de utilização do recarregamento é por meio do seu “refil”, onde o credor devolve ao devedor parte do valor já amortizado, até o limite do crédito original – o novo crédito é subordinado em prioridade.

O recarregamento/extensão da AF somente poderá ser feito com instituições financeiras ou empresas simples de crédito, e em relação à créditos que tenham vencimento em data posterior ao primeiro crédito garantido. O recarregamento da hipoteca é livre com qualquer credor, desde que seja o credor original. Dívidas garantias por AF estendida só podem ser transferidas em conjunto.



Agente de Garantia

Entidade legal que pode ser designada pelos credores para gerir e executar garantias em seu nome. Tem competência para registrar, gerir e solicitar a execução de uma garantia em seu próprio nome, mas sempre em benefício dos credores.

Soluções propostas pelo Marco Legal das Garantias

Alternativas possíveis ao problema do capital morto no financiamento imobiliário

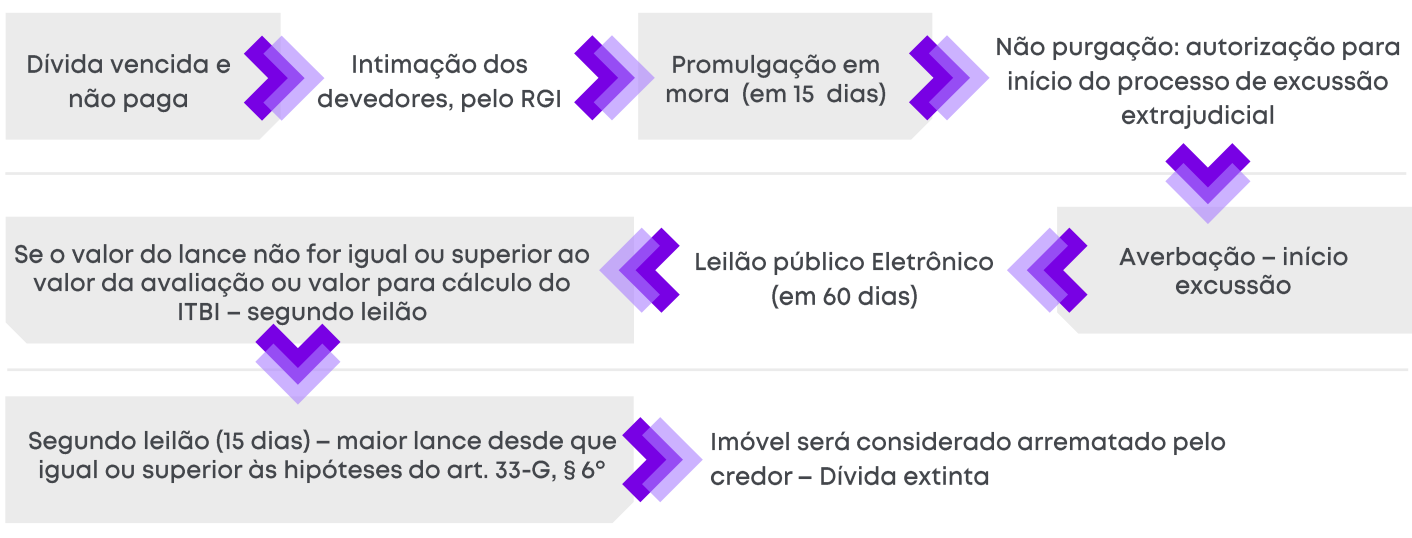


Execução extrajudicial da Hipoteca

Procedimento novo que revoga o antigo Decreto Lei nº 70/1966 (que instituí a cédula hipotecária) - semelhante ao procedimento da AF, que é realizado perante o Cartório de Registro de Imóveis e a venda em leilão será objeto de ata notarial, que servirá de título para registro da aquisição pelo arrematante. Em caso de insucesso na venda do imóvel em leilão, o credor poderá optar por realizar a venda direta do imóvel a mercado.

Em ambos os casos, a venda do imóvel é feita diretamente do patrimônio do garantidor ao terceiro adquirente, sem haver consolidação da propriedade em favor do credor.

Procedimento de execução extrajudicial da Hipoteca na prática



Inovações trazidas pelo Marco Legal das Garantias

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO SALDO

Responsabilidade do alienante pelo pagamento do saldo remanescente caso o produto do leilão do imóvel dado em garantia não seja suficiente para pagamento integral da dívida, das despesas e dos encargos.



GARANTIA

Possibilidade de excussão simultânea ou em atos sucessivos de diversos imóveis garantidores na hipótese de não haver previsão contratual sobre qual parcela da dívida cada imóvel garante.



AF EM MÚLTIPLAS COMARCAS

Em caso de multiplicidade de imóveis em mais de uma circunscrição imobiliária em garantia da mesma dívida, **qualquer RGI competente poderá ser requisitado** a intimar o alienante para purgação da mora.



VALOR DA DÍVIDA

Possibilidade do **valor da dívida garantida ser estimado** (linha de crédito) ou **valor máximo**.

Inovações trazidas pelo Marco Legal das Garantias

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



CROSS DEFAULT

Credor que tiver mais de uma dívida garantida pelo mesmo imóvel, **poderá declarar vencimento antecipado das demais obrigações no caso de inadimplemento – possibilidade aplicável também ao credor da AF superveniente.**



ARREMATÇÃO EM SEGUNDO LEILÃO

Possibilidade de arrematação, no segundo leilão, **desde que o lance oferecido seja igual ou supere o maior dos seguintes valores:** (i) o valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas dos prêmios de seguro, dos encargos legais e das contribuições condominiais; ou (ii) 50% do valor de avaliação – para evitar a arrematação por preço vil.



PREVALÊNCIA DA AF

Prevalência da AF sobre outros direitos reais. A **existência de ônus adicionais não obsta a consolidação da propriedade** no patrimônio do credor e a venda do imóvel.

Inovações trazidas pelo Marco Legal das Garantias

HIPOTECA



QUITAÇÃO DA DÍVIDA

O devedor poderá **quitar a dívida antes do leilão do imóvel**, autorizando o oficial de registro a receber e a transferir a quantia ao credor no prazo de 3 dias.



IMÓVEL RESIDENCIAL

Exoneração do devedor da **responsabilidade pelo saldo remanescente** caso o produto da excussão da garantia não seja suficiente para o pagamento da dívida e demais despesas inerentes.



INAPLICABILIDADE

Inaplicabilidade da execução extrajudicial hipotecária às operações de financiamento da atividade agropecuária.

Inovações trazidas pelo Marco Legal das Garantias

HIPOTECA



CROSS DEFAULT

Em caso de inadimplemento, o credor poderá **declarar vencidas as demais obrigações de sua titularidade garantidas pelo mesmo imóvel** no caso de inadimplemento



POSSIBILIDADE DE ARREMATAÇÃO

O credor poderá **manter a propriedade do imóvel** no caso de não atendimento dos critérios de arrematação do segundo leilão;

Possibilidade de arrematação, no segundo leilão, **desde que o lance oferecido seja igual ou supere o valor integral da dívida garantida pela hipoteca, das despesas (incluindo emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais).**

Porém, caso não haja lance que alcance o valor acima o credor hipotecário, a seu exclusivo critério, poderá aceitar lance que corresponda a, pelo menos, 50% do valor de avaliação do bem.

Inovações trazidas pelo Marco Legal das Garantias



Concurso extrajudicial de credores:

Quando houver concurso de credores com garantia (AF ou hipoteca) sobre o mesmo imóvel, **o oficial do RGI intimará, simultaneamente, todos os credores para habilitarem seus créditos no prazo de 15 dias a partir da intimação.**



Alterações sobre a Alienação Fiduciária de coisa móvel

Faculdade ao credor de promover a consolidação da propriedade do bem perante o competente cartório de registro de títulos e documentos e, após, vendê-lo. Possibilidade de o credor optar pelo procedimento judicial para cobrar a dívida ou o saldo remanescente na hipótese de frustração total ou parcial do procedimento extrajudicial.

Caso a dívida seja paga, ficará extinto o contrato de alienação fiduciária em garantia. Se a dívida não for paga, o oficial averbará a consolidação da propriedade fiduciária



Alterações sobre os Serviços Notariais

Aos tabeliães de notas também competirá, sem exclusividade, entre outras atividades: (i) a **certificação da implementação ou a frustração de condições** e outros elementos negociais (i.e. condições resolutivas), respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto; (ii) a **atuação como mediador ou conciliador**; e (iii) a **atuação como árbitro.**

O PL 6.204/2019 regulará novas alterações sobre os serviços notariais.



Nossas equipes especializadas em **Imobiliário e Bancário, Operações e Serviços Financeiros** acompanham de perto as mudanças e atualizações que impactarão operações financeiras e garantias.

Para obter mais esclarecimentos sobre esses ou outros temas que sejam de seu interesse, **entre em contato com nosso time**.

Quer receber informações e análises exclusivas de nossos especialistas? **Clique aqui e inscreva-se!**

Lefosse

São Paulo

Rua Tabapuã, 1227 14º andar
04533-014 Itaim Bibi
São Paulo SP Brasil
+ 55 11 3024-6100

Rio de Janeiro

Av. Presidente Wilson, 231
Conjunto 2703
20030-905 Centro
Rio de Janeiro RJ Brasil
+ 55 21 3263-5480



lefosse.com



Siga nas redes