



LEI N° 14.711/2023

MARCO LEGAL DE GARANTIAS

COM ORIGEM NO

PROJETO DE LEI N° 4.188/2021

O PL Nº 4.188 FOI SANCIONADO EM LEI

EM 30/10/2023 O PROJETO DE LEI Nº 4.188, CONHECIDO COMO O MARCO LEGAL DAS GARANTIAS, FOI SANCIONADO PELO PRESIDENTE DA REPÚBLICA, E AS SUAS DISPOSIÇÕES PASSARAM A SER TRATADAS NA LEI Nº 14.711/2023, QUE ENTRA EM VIGOR EM 31/10/2023.

DAS INOVAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI, TRATAREMOS SOBRE (I) AS ALTERAÇÕES RELATIVAS À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E À HIPOTECA, (II) A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA, (III) A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA GARANTIA IMOBILIÁRIA EM CONCURSO DE CREDORES, (IV) A CRIAÇÃO DO AGENTE DE GARANTIAS E (V) A POSSIBILIDADE DE COBRANÇA E NEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS DIRETAMENTE NO CARTÓRIO DE PROTESTOS.

COM A NOVA LEI, A PROMESSA É DE QUE AS MODIFICAÇÕES NAS REGRAS DE TRATAMENTO DO CRÉDITO, DAS GARANTIAS E DAS MEDIDAS EXTRAJUDICIAIS PARA A RECUPERAÇÃO DO CRÉDITO FACILITARÃO A EXECUÇÃO DAS GARANTIAS PELO CREDOR.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

O QUE MUDOU EM RELAÇÃO ÀS
REGRAS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- Diferente da regra anterior, agora o mesmo bem imóvel poderá ser dado em garantia de alienação fiduciária para mais de uma operação de crédito, seja com o mesmo credor ou com credores diferentes.
- O imóvel objeto da alienação fiduciária poderá ser dado para garantir financiamento próprio do devedor ou em garantia a terceiro devedor.
- É permitida a extensão da alienação fiduciária de imóvel (desde que com o mesmo credor e que o imóvel já não esteja garantindo dívida com outro credor), que é quando o bem já foi dado como garantia em alienação fiduciária, mas o credor aceita que sirva para garantir outra operação de crédito, uma nova alienação fiduciária.
- A propriedade superveniente (o direito que surge em favor do devedor sobre o imóvel logo que ele quita integralmente a dívida e seus encargos) poderá ser alienada fiduciariamente na sequência da alienação fiduciária anterior (segunda alienação fiduciária).
- Quando a propriedade superveniente é dada em garantia, essa segunda alienação fiduciária poderá ser registrada no registro de imóveis já na data da sua celebração, mas só será eficaz a partir do cancelamento da alienação fiduciária anterior.
- A garantia do credor, mesmo a representada pela propriedade superveniente, não se submete à recuperação judicial.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

O QUE MUDOU EM RELAÇÃO ÀS
REGRAS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- No caso de um imóvel garantir mais de uma operação com o mesmo credor e se qualquer das obrigações for inadimplida pelo devedor, o credor poderá considerar vencidas todas as demais, o que deverá estar previsto no documento que constituir a alienação fiduciária.
- Se o credor desejar exercer o direito de considerar todas as obrigações vencidas, conforme previsto acima, já deverá informar ao devedor ou terceiro garantidor na intimação para a constituição em mora.
- Quando nada for convencionado sobre prazo de carência (período que antecede a intimação para a purgação da mora) este será de 15 dias.
- Se a dívida for garantida por mais de um imóvel e estes estiverem registrados em diferentes registros imobiliários, a intimação para purgação da mora poderá ser solicitada a qualquer um dos registradores e servirá para todos os fins dos procedimentos de execução.
- A intimação continua tendo de ser feita pessoalmente ao devedor, e agora, quando for o caso, também ao terceiro garantidor, mas a novidade é que já neste ato serão comunicados que se não purgarem mora no prazo de 15 dias a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel levado a leilão.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

O QUE MUDOU EM RELAÇÃO ÀS
REGRAS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- Realizada a averbação da consolidação da propriedade em seu nome, o credor terá de providenciar o leilão do imóvel dentro de 60 dias, sendo que a datas e horários dos leilões poderão ser informadas ao devedor e ao terceiro garantidor até mesmo por e-mail.
- Após a averbação da consolidação da propriedade ao patrimônio do credor e até a data do segundo leilão, o garantidor poderá adquirir o bem pelo valor da dívida, mais as despesas, os prêmios de seguro, os encargos legais, os condomínios, tributos, despesas de leilão = valor referencial mínimo.
- Outra inovação da lei é que no segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor da dívida (incluindo despesas, prêmios de seguro, encargos legais, tributos e condomínio).
- Caso no segundo leilão não haja lance no valor acima, o credor poderá aceitar lance que corresponda a pelo menos 50% do valor de avaliação do bem.
- Realizada a venda em leilão e quitada a integralidade da dívida, o credor terá o prazo de 5 dias para repassar, caso haja, o saldo em favor do garantidor.
- Se no segundo leilão não houver lance equivalente ao valor do referencial mínimo, o credor poderá livremente dispor do bem e não terá de alcançar ao garantidor eventual saldo que poderia existir em favor deste.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

O QUE MUDOU EM RELAÇÃO ÀS
REGRAS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- Se o produto do leilão não for suficiente para pagar a integralidade da dívida = valor referencial mínimo, o devedor continuará obrigado ao pagamento do saldo devedor, podendo ser cobrado via execução judicial e, se houver outras garantias, por meio da execução destas.
- Quando a operação de crédito for garantida por dois ou mais imóveis e não tiver sido convencionado a vinculação de cada imóvel a uma determinada parte da dívida, o credor poderá promover a execução simultânea de todos os imóveis, ou em atos sucessivos, nesse caso terá de indicar a sequência dos imóveis que serão executados.
- Se o credor não fornecer o termo de quitação em 30 dias da liquidação da dívida, ficará sujeito à multa equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato, em favor do garantidor.
- A existência de garantias reais, penhoras, sequestros, arrestos, bloqueios, indisponibilidade ou outra constrição sobre o imóvel, não impede que o credor consolide a propriedade para si e nem que promova a venda via leilão, e nesse caso os titulares daqueles direitos ficam sub-rogados no saldo que eventualmente restar.

HIPOTECA

O QUE MUDOU EM RELAÇÃO À HIPOTECA

- Com a Nova Lei será possível executar extrajudicialmente os créditos garantidos por hipoteca, de forma semelhante ao que já ocorria na alienação fiduciária de bens imóveis.
- Isso quer dizer que a partir da Nova Lei não será mais necessário que o credor ajuíze ação judicial e aguarde todo o trâmite processual para se pagar com o produto da alienação do imóvel hipotecado ou através da adjudicação do próprio bem (quando o credor fica com o bem para si).
- O mesmo imóvel poderá servir de garantia ao mesmo credor ou a credores diferentes.
- Quando o imóvel garante mais de uma operação com o mesmo credor, o não pagamento das obrigações relativas apenas a uma das hipotecas, faculta ao credor declarar vencidas todas as outras obrigações das demais hipotecas existentes com ele.
- Na hipótese de o mesmo imóvel estar hipotecado a vários credores, o credor hipotecário que pagar as dívidas relativas às hipotecas anteriores a sua, sub-roga-se no direitos daqueles.

HIPOTECA

O QUE MUDOU EM RELAÇÃO À HIPOTECA

- A Nova Lei também permite a extensão da hipoteca, que é quando o proprietário do imóvel requer ao credor que aquela hipoteca já constituída, posteriormente, seja adotada para garantir outra obrigação.
- A extensão da hipoteca não pode exceder ao prazo e o valor máximo garantido na hipoteca original e será averbada na matrícula do imóvel, assegurada a preferência do credor mais antigo, que terá prioridade em promover a execução da garantia.
- Configurado o vencimento da dívida, seja parte dela ou a sua totalidade, o devedor e o terceiro prestador da garantia, ou quem tiver poderes para representá-los, serão intimados pessoalmente pelo oficial do registro de imóveis onde o bem estiver registrado, para purgar a mora (efetuar o pagamento da dívida inadimplida) no prazo de 15 dias.
- Ultrapassado esse prazo sem que ocorra o pagamento, poderá ser iniciado o procedimento de execução extrajudicial da garantia por meio de leilão.
- Esgotados os 15 dias para a purgação da mora sem que tenha havido o pagamento, o credor deve requerer que seja averbado na matrícula do imóvel o início do procedimento extrajudicial de leilão público.

HIPOTECA

O QUE MUDOU EM RELAÇÃO À HIPOTECA

- Após a averbação acima referida, o credor terá o prazo de 60 dias para promover o leilão, que poderá ser por meio eletrônico.
- O devedor e o terceiro garantidor poderão ser comunicados sobre as datas e horários do leilão até mesmo por e-mail.
- Antes de o bem ser levado a leilão, o devedor ou o terceiro garantidor poderão pagar a totalidade da dívida (incluindo despesas com cobranças e as já despendidas com a organização do leilão) diretamente no registro de imóveis, que terá 3 dias para repassar o valor ao credor.
- No primeiro leilão, o valor do lance terá de ser igual ou superior ao valor do bem estabelecido no contrato para fins dessa venda ou igual ou superior o valor da avaliação apurado para fins do ITBI.

HIPOTECA

O QUE MUDOU EM RELAÇÃO À HIPOTECA

- Se o lance for inferior aos valores acima, será realizado o segundo leilão nos próximos 15 dias, e aí será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor da dívida, mas as despesas, emolumentos, tributos, prêmios de seguro, encargos legais e condomínio = valor referencial mínimo.
- Caso não haja lance no valor referencial, o credor, se quiser, poderá aceitar lance que corresponda ao menos à metade do valor da avaliação do bem.
- Na hipótese de no segundo leilão o lance oferecido não atingir o valor integral da dívida, o credor poderá se apropriar do imóvel em pagamento da dívida, pelo valor igual aquele devidamente atualizado ou, no prazo de 180 dias do último leilão, realizar a venda direta do imóvel a um terceiro por valor não inferior ao da dívida.
- Encerrado o procedimento de alienação do imóvel via leilão, com lance vencedor, o tabelião de notas do local do imóvel expedirá uma ata notarial de arrematação, que será o título hábil para registrar a transmissão da propriedade na matrícula do imóvel.

CONCURSO DE CREDORES

MESMO IMÓVEL GARANTINDO MAIS
DE UM CRÉDITO

- Quando um imóvel garantir mais de um crédito, após realizadas as averbações sobre o início do procedimento de execução extrajudicial da hipoteca ou de consolidação da propriedade fiduciária, o oficial do registro de imóveis onde se situa o imóvel intimará simultaneamente todos os credores concorrentes para habilitarem os seus créditos, no prazo de 15 dias, contado da data de intimação.
- Passado o prazo acima, o oficial do registro de imóveis lavrará certidão e intimará o garantidor e todos os credores em concurso sobre o quadro atualizado de credores, que incluirá os créditos e os graus de prioridade sobre o produto da execução da garantia.
- Na distribuição dos recursos obtidos com a execução da garantia, o fiduciante e o hipotecante terão prioridade, sendo que é responsabilidade do credor que promover a execução observar os graus de prioridade estabelecidos no quadro de credores.

NEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS

DIRETAMENTE NO CARTÓRIO DE
PROTESTOS

- O credor poderá apresentar o documento constitutivo do crédito ao cartório de protestos e solicitar ao tabelião que, antes do protesto, proponha ao devedor a solução amigável da dívida, podendo conceder até 30 dias de prazo para a resposta, eventual percentual de desconto e as condições de pagamento.
- O tabelião promoverá a comunicação do devedor sobre a proposta de negociação do credor, que poderá ser por carta simples, por e-mail, por aplicativo de mensagens instantâneas ou por qualquer meio idôneo.
- Caso a tentativa de negociação resulte frustrada ou o credor desista dessa negociação, a comunicação será convertida em indicação de protesto pelo valor original da dívida e a intimação do devedor poderá ser dar por meios eletrônicos, aplicativos de mensagens instantâneas e até chamadas de voz.
- Após realizado o protesto, o credor, o devedor e o tabelião poderão propor novamente a negociação da dívida, sendo permitido ao credor autorizar o tabelião a receber o valor da dívida, indicar critério de atualização do valor devido, conceder desconto ou parcelamento, bem como o devedor poderá oferecer contraproposta.

ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS

Agente de Garantias

- Com a Nova Lei foi criada a figura do agente de garantia, que se trata de mais uma ferramenta para facilitar a vida dos credores, pois por meio da contratação desse serviço os credores poderão delegar as tarefas de constituir a garantia, levá-la a registro, geri-la e executá-la ao gestor contratado para tanto.
- O agente da garantia será escolhido pelo credor e atuará em nome próprio, mas em benefício do credor, inclusive em ações judiciais que tratem da existência, validade ou eficácia do contrato relativo ao crédito garantido, assim como em execuções extrajudiciais da garantia.
- Embora o agente atue em nome próprio, mas por ordem do credor, ele terá o dever fiduciário, de confiança, em relação ao credor da obrigação garantida e responderá por todos os seus atos, podendo ser substituído a qualquer tempo pelo credor.
- Considerando que ao agente é delegada a tarefa de executar as garantias, ele receberá o produto da realização da garantia e terá de pagar ao credor no prazo de 10 dias úteis do recebimento.
- O agente de garantia também poderá atuar em paralelo para o devedor em atividades de pesquisa, auxílio e intermediação em relação aos contratos de crédito envolvendo garantias, mas sempre agindo de boa-fé tanto em relação ao credor como ao devedor.

Obrigado!

