



SENADO FEDERAL

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS

PAUTA DA 22^a REUNIÃO

(1^a Sessão Legislativa Ordinária da 57^a Legislatura)

**04/07/2023
TERÇA-FEIRA
às 08 horas e 30 minutos**

**Presidente: Senador Vanderlan Cardoso
Vice-Presidente: Senador Angelo Coronel**



Comissão de Assuntos Econômicos

**22^a REUNIÃO, EXTRAORDINÁRIA, DA 1^a SESSÃO LEGISLATIVA ORDINÁRIA
DA 57^a LEGISLATURA, A REALIZAR-SE EM 04/07/2023.**

22^a REUNIÃO, EXTRAORDINÁRIA

terça-feira, às 08 horas e 30 minutos

SUMÁRIO

ITEM	PROPOSIÇÃO	RELATOR (A)	PÁGINA
1	PL 4188/2021 - Não Terminativo -	SENADOR WEVERTON	7

(12)

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS - CAE

PRESIDENTE: Senador Vanderlan Cardoso

VICE-PRESIDENTE: Senador Angelo Coronel

(26 titulares e 26 suplentes)

TITULARES

Bloco Parlamentar Democracia(UNIÃO, MDB, PODEMOS, PDT, PSDB)

Alan Rick(UNIÃO)(2)	AC 3303-6333	1 Sergio Moro(UNIÃO)(2)	PR 3303-6202
Professora Dorinha Seabra(UNIÃO)(2)	TO 3303-5990	2 Efraim Filho(UNIÃO)(2)(5)(14)	PB 3303-5934 / 5931
Rodrigo Cunha(PODEMOS)(2)	AL 3303-6083	3 Davi Alcolumbre(UNIÃO)(2)(5)(14)	AP 3303-6717 / 6720
Eduardo Braga(MDB)(2)	AM 3303-6230	4 Jader Barbalho(MDB)(2)(5)(14)	PA 3303-9831 / 9827 / 9832
Renan Calheiros(MDB)(2)	AL 3303-2261	5 Giordano(MDB)(2)(5)(11)(13)(14)	SP 3303-4177
Fernando Farias(MDB)(2)	AL 3303-6266 / 6293	6 Fernando Dueire(MDB)(2)	PE 3303-3522
Oriovisto Guimarães(PODEMOS)(2)	PR 3303-1635	7 Marcos do Val(PODEMOS)(2)	ES 3303-6747 / 6753
Carlos Viana(PODEMOS)(2)	MG 3303-3100	8 Weverton(PDT)(2)(14)	MA 3303-4161 / 1655
Cid Gomes(PDT)(2)	CE 3303-6460 / 6399	9 Plínio Valério(PSDB)(2)(14)	AM 3303-2898 / 2800
Izalci Lucas(PSDB)(2)(17)	DF 3303-6049 / 6050	10 Randolfe Rodrigues(REDE)(2)(14)	AP 3303-6777 / 6568 / 1963 / 1964

Bloco Parlamentar da Resistência Democrática(REDE, PT, PSB, PSD)

Vanderlan Cardoso(PSD)(4)	GO 3303-2092 / 2099	1 Flávio Arns(PSB)(4)(10)(9)	PR 3303-6301
Irajá(PSD)(4)	TO 3303-6469	2 Margareth Buzetti(PSD)(4)	MT 3303-6408
Otto Alencar(PSD)(4)(9)	BA 3303-1464 / 1467	3 Nelsinho Trad(PSD)(4)	MS 3303-6767 / 6768
Omar Aziz(PSD)(4)	AM 3303-6579 / 6581	4 Lucas Barreto(PSD)(4)	AP 3303-4851
Angelo Coronel(PSD)(4)	BA 3303-6103 / 6105	5 VAGO(4)(16)	
Rogério Carvalho(PT)(4)	SE 3303-2201 / 2203	6 Paulo Paim(PT)(4)	RS 3303-5232 / 5231 / 5230 / 5235
Augusta Brito(PT)(4)	CE 3303-5940	7 Humberto Costa(PT)(4)	PE 3303-6285 / 6286
Teresa Leitão(PT)(4)	PE 3303-2423	8 Jaques Wagner(PT)(4)	BA 3303-6390 / 6391
Sérgio Petecão(PSD)(4)(10)	AC 3303-4086 / 6708 / 6709	9 Daniella Ribeiro(PSD)(7)	PB 3303-6788 / 6790

Bloco Parlamentar Vanguarda(PL, NOVO)

Wellington Fagundes(PL)(1)	MT 3303-6219 / 3778 / 3772 / 6213 / 3775	1 Jaime Bagattoli(PL)(1)	RO 3303-2714
Rogerio Marinho(PL)(1)	RN 3303-1826	2 Flávio Bolsonaro(PL)(1)	RJ 3303-1717 / 1718
Wilder Morais(PL)(1)	GO 3303-6440	3 Magno Malta(PL)(1)	ES 3303-6370
Eduardo Gomes(PL)(1)	TO 3303-6349 / 6352	4 Romário(PL)(1)	RJ 3303-6519 / 6517

Bloco Parlamentar Aliança(PP, REPUBLICANOS)

Ciro Nogueira(PP)(1)	PI 3303-6187 / 6188 / 6183	1 Esperidião Amin(PP)(1)	SC 3303-6446 / 6447 / 6454
Tereza Cristina(PP)(1)(15)	MS 3303-2431	2 Laércio Oliveira(PP)(1)	SE 3303-1763 / 1764
Mecias de Jesus(REPUBLICANOS)(1)	RR 3303-5291 / 5292	3 Damares Alves(REPUBLICANOS)(1)	DF 3303-3265

- (1) Em 07.03.2023, os Senadores Wellington Fagundes, Rogerio Marinho, Wilder Morais, Eduardo Gomes, Ciro Nogueira, Luis Carlos Heinze e Mecias de Jesus foram designados membros titulares, e os Senadores Jaime Bagattoli, Flávio Bolsonaro, Magno Malta, Romário, Esperidião Amin, Laércio Oliveira e Damares Alves membros suplentes, pelo Bloco Parlamentar Vanguarda, para compor a Comissão (Of. 53/2023-BLVANG).
- (2) Em 07.03.2023, os Senadores Alan Rick, Professora Dorinha Seabra, Rodrigo Cunha, Eduardo Braga, Renan Calheiros, Fernando Farias, Oriovisto Guimarães, Carlos Viana, Cid Gomes e Alessandro Vieira foram designados membros titulares; e os Senadores Sergio Moro, Efraim Filho, Davi Alcolumbre, Jader Barbalho, Giordano, Fernando Dueire, Marcos do Val, Randolfe Rodrigues, Weverton e Plínio Valério, membros suplentes, pelo Bloco Parlamentar Democracia, para compor a Comissão (Of. 07/2023-BLDEM).
- (3) Em 08.03.2023, a Comissão reunida elegeu o Senador Vanderlan Cardoso Presidente deste colegiado.
- (4) Em 07.03.2023, os Senadores Vanderlan Cardoso, Irajá, Sérgio Petecão, Omar Aziz, Angelo Coronel, Rogério Carvalho, Augusta Brito, Teresa Leitão e Flávio Arns foram designados membros titulares, e os Senadores Otto Alencar, Margareth Buzetti, Nelsinho Trad, Lucas Barreto, Dr. Samuel Araújo, Paulo Paim, Humberto Costa e Jaques Wagner, membros suplentes, pelo Bloco Parlamentar da Resistência Democrática, para compor a Comissão (Of. 03/2023-BLRESDEM).
- (5) Em 10.03.2023, os Senadores Jader Barbalho, Efraim Filho, Giordano e Davi Alcolumbre foram designados membros suplentes, pelo Bloco Parlamentar Democracia, para compor a Comissão (Of. 08/2023-BLDEM).
- (6) Em 14.03.2023, a Comissão reunida elegeu o Senador Angelo Coronel Vice-Presidente deste colegiado.
- (7) Em 15.03.2023, a Senadora Daniella Ribeiro foi designada membro suplente, pelo Bloco Parlamentar da Resistência Democrática, em vaga cedida pelo PSB, para compor a Comissão (Of. 17/2023-BLRESDEM).
- (8) Em 20.03.2023, os Partidos PROGRESSISTAS e REPUBLICANOS passam a formar o Bloco Parlamentar PP/REPUBLICANOS (Of. 05/2023-BLDPP).
- (9) Em 22.03.2023, o Senador Otto Alencar foi designado membro titular, em substituição ao Senador Sérgio Petecão, e o Senador Sérgio Petecão foi designado membro suplente, em substituição ao Senador Otto Alencar, pelo Bloco Parlamentar da Resistência Democrática, para compor a Comissão (Of. nº 20/2023-BLRESDEM).
- (10) Em 27.03.2023, o Senador Sérgio Petecão foi designado membro titular, em substituição ao Senador Flávio Arns; e o Senador Flávio Arns foi designado membro suplente, em substituição ao Senador Sérgio Petecão, pelo Bloco Parlamentar da Resistência Democrática, para compor a Comissão (Of. nº 27/2023-BLRESDEM).
- (11) Em 12.04.2023, o Senador Jayme Campos foi designado membro suplente, em substituição ao Senador Davi Alcolumbre, pelo Bloco Parlamentar Democracia, para compor a Comissão (Of. nº 27/2023-BLDEM).
- (12) Em 1 (uma) vaga compartilhada entre os Blocos, de acordo com o cálculo de proporcionalidade comunicado por meio dos Ofícios nºs 36 a 38/2023-SGM, em 28/02/2023.
- (13) Em 25.04.2023, o Senador Davi Alcolumbre foi designado membro suplente, em substituição ao Senador Jayme Campos, pelo Bloco Parlamentar Democracia, para compor a Comissão (Of. nº 29/2023-BLDEM).
- (14) Em 16.05.2023, os Senadores Efraim Filho, Davi Alcolumbre, Jader Barbalho, Giordano, Weverton, Plínio Valério e Randolfe Rodrigues tiveram suas posições como suplentes modificadas na Comissão, pelo Bloco Parlamentar Democracia (Of. nº 44/2023-BLDEM).
- (15) Em 05.06.2023, a Senadora Tereza Cristina foi designada membro titular, em substituição ao Senador Luis Carlos Heinze, pelo Bloco Parlamentar Aliança, para compor a Comissão (Of. nº 25/2023-BLALIAN).
- (16) Vago em 11.06.2023, em razão do retorno do titular.

(17) Em 22.06.2023, o Senador Izalci Lucas foi designado membro titular, em substituição ao Senador Alessandro Vieira, pelo Bloco Parlamentar Democracia, para compor a Comissão (Of. nº 101/2023-BLDEM).

REUNIÕES ORDINÁRIAS: TERÇAS-FEIRAS 10 HORAS
SECRETÁRIO(A): JOÃO PEDRO DE SOUZA LOBO CAETANO
TELEFONE-SECRETARIA: 6133033516
FAX:

ALA ALEXANDRE COSTA SALA 13
TELEFONE - SALA DE REUNIÕES: 3303-3516
E-MAIL: cae@senado.leg.br



SENADO FEDERAL
SECRETARIA-GERAL DA MESA

**1^a SESSÃO LEGISLATIVA ORDINÁRIA DA
57^a LEGISLATURA**

Em 4 de julho de 2023
(terça-feira)
às 08h30

PAUTA
22^a Reunião, Extraordinária

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS - CAE

	Deliberativa
Local	Anexo II, Ala Senador Alexandre Costa, Plenário nº 19

Retificações:

1. Alteração de informações. (29/06/2023 15:30)

PAUTA

ITEM 1

PROJETO DE LEI N° 4188, DE 2021

- Não Terminativo -

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.

Autoria: Câmara dos Deputados

Relatoria: Senador Weverton

Relatório: Favorável à matéria, com a Emenda nº 1 e o acolhimento parcial da Emenda nº 6, na forma das quarenta e seis emendas que apresenta; e contrário às Emendas nºs 3, 4, 5 e 7.

Observações:

1. *Em 27/6/2023, foi lido o relatório e concedida vista coletiva.*
2. *Foram apresentadas as Emendas nºs 1, 3 a 9.*
3. *Foi também apresentada a Emenda nº 2, posteriormente retirada pela autora, senadora Professora Dorinha Seabra.*

Textos da pauta:

[Relatório Legislativo \(CAE\)](#)

[Avulso inicial da matéria](#)

[Emenda 1 \(CAE\)](#)

[Emenda 3 \(CAE\)](#)

[Emenda 4 \(CAE\)](#)

[Emenda 5 \(CAE\)](#)

[Emenda 6 \(CAE\)](#)

[Emenda 7 \(CAE\)](#)

[Emenda 8 \(CAE\)](#)

[Emenda 9 \(CAE\)](#)

1



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Weverton

PARECER N° , DE 2023

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, de autoria do Poder Executivo, que *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 10 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.*

Relator: Senador WEVERTON

I – RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei (PL) nº 4.188, de 2021, de autoria do Poder Executivo, conhecido como “PL das Garantias”, advindo da Câmara dos Deputados e que *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.*

Originalmente, a proposição foi apresentada pelo Poder Executivo à Câmara dos Deputados. Esta ofereceu substitutivo, que ora vem à análise do Senado Federal.

Com 26 artigos e com as alterações da Câmara dos Deputados, o Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, promove diversas alterações voltadas a aprimorar o regime jurídico de garantias de crédito.

No Capítulo I (“Do Objeto”, art. 1º), identifica-se o objeto da proposição.

No Capítulo II (“Do Serviço de Gestão Especializada de Garantias”, arts. 2º ao 11), disciplina-se a figura da instituição gestora de

garantia (aqui abreviada como IGG). Esta prestará serviços de gestão de garantias, o que envolverá:

- a) tornar-se titular de garantias oferecidas pelos interessados (como uma hipoteca);
- b) vincular a essas garantias os créditos contraídos pelos interessados perante instituições financeiras;
- c) outros serviços relacionados ao gerenciamento das garantias.

O Conselho Monetário Nacional (CMN) regulamentará as IGGs, e o Banco Central do Brasil (Bacen) as supervisionará e as fiscalizará.

No Capítulo III (“Do Aprimoramento das Regras de Garantias”, arts. 12 a 19), a proposição promove alterações na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, no Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), na Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e no Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969. Nesse ponto, a proposição, em suma:

- a) aprimora a disciplina da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis e do correlato procedimento executivo extrajudicial;
- b) institui o procedimento executivo extrajudicial de créditos hipotecários;
- c) institui o procedimento executivo extrajudicial de créditos garantidos por alienação fiduciária sobre móveis;
- d) alarga a exceção atualmente existente à impenhorabilidade do bem de família, quando se tratar da oferta voluntária de garantia imobiliária pelo devedor;
- e) disciplina a figura do agente de garantia;
- f) aprimora a disciplina da hipoteca;

- g) aumenta de 3% para 10% o percentual máximo dos recursos de depósitos de poupança para operações de empréstimos a pessoas naturais com garantia fiduciária imobiliária, desde que essas operações tenham sido contratadas até 30 de junho de 2022.

No Capítulo IV (“Do Uso do Direito Minerário Como Garantia”, art. 20), estabelece-se que o direito mineral pode ser objeto de garantias.

No Capítulo V (“Do Resgate Antecipado de Letra Financeira”, art. 21), a proposição altera a Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010, para dispor sobre o resgate antecipado de letra financeira quando esta estiver vinculada ao pagamento de direitos creditórios, observada a regulamentação do Conselho Monetário Nacional.

No Capítulo VI (“Do Penhor Civil”, art. 22), estende-se a atividade de penhor civil com caráter permanente e contínuo para qualquer instituição financeira, o que significa o fim do monopólio atualmente existente da Caixa Econômica Federal nesse ponto.

No Capítulo VII (“Da Transferência de Recursos no Âmbito do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais na Educação”, art. 23), altera-se a Lei nº 14.113, de 25 de dezembro de 2020, tratando dos mecanismos de transferência de recursos orçamentários federais relativos à educação aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, inclusive no que toca à transparência dessas operações.

No Capítulo VIII (“Da Alteração da Alíquota do Imposto sobre Rendimentos de Beneficiário Residente ou Domiciliado no Exterior Produzidos por Títulos e Valores Mobiliários”, arts. 24 e 25), a proposição altera a alíquota do imposto sobre rendimentos de beneficiário residente ou domiciliado no exterior produzido por títulos ou valores mobiliários. A ideia é estimular investimentos estrangeiros no mercado de capitais brasileiro.

No Capítulo IX (“Das Disposições Finais”, arts. 26 e 27), trata-se das revogações e da cláusula de vigência. Neste último ponto, afora as regras relativas à alteração de alíquota de imposto para investidores estrangeiros (arts. 24 e 25) – as quais entrariam em vigor em 1º de janeiro de 2023 –, todas as demais regras entrarão em vigor na data de sua publicação (art. 27).

Houve a apresentação de emendas.

A **Emenda nº 1**, do Senador Vanderlan Cardoso, acresce § 8º ao art. 18 da Lei de Loteamentos (Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), para permitir que o mesmo imóvel possa servir de garantia para o Município ou Distrito Federal em relação à execução das obras de infraestrutura e créditos constituído em favor de credor em operações de financiamento a produção do lote urbanizado.

A **Emenda nº 2**, da Senadora Professora Dorinha Seabra, altera o art. 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e revoga a alteração feita desse dispositivo pela Lei do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP (Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022). Em suma, a emenda define que a competência territorial do Registro de Títulos e Documentos para o local de pagamento de cada título, além de determinar a disponibilização das informações registrais em base de dados nacional na forma do Lei do SERP.

A **Emenda nº 3**, da Senadora Professora Dorinha Seabra, reitera, com alguns ajustes, a sugestão de alteração do art. 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, além de estabelecer um teto ao valor dos emolumentos para os atos do Registro de Títulos e Documentos.

A **Emenda nº 4**, da Senadora Daniella Ribeiro, e a **Emenda nº 5**, do Senador Alan Rick, busca facilitar que, no caso de execução da garantia fiduciária sobre veículos, haja a venda do bem para evitar a sua desvalorização.

A **Emenda nº 6**, do Senador Eduardo Gomes, propõe que o contrato de contragarantia ou qualquer outro instrumento de direito de regresso da seguradora contra tomadores do seguro é título executivo extrajudicial.

A **Emenda nº 7**, do Senador Eduardo Gomes, caminha no mesmo sentido do exposto nas supracitadas Emendas nºs 4 e 5.

II – ANÁLISE

Não há vício de **regimentalidade**. Nos termos do art. 99, inciso I, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), cabe a esta Comissão

opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos temas que lhe são submetidos por despacho da Presidência, por deliberação do Plenário ou consulta de qualquer comissão.

Os requisitos formais e materiais de **constitucionalidade**, por sua vez, são atendidos pelo projeto, tendo em vista que compete privativamente à União legislar sobre *direito civil*, a teor do disposto no art. 22, inciso I, da Constituição Federal, bem como por não ter sido deslustrada cláusula pétrea alguma. Ademais, a matéria se insere no âmbito das atribuições do Congresso Nacional, de conformidade com o *caput* do art. 48 da Carta Magna, não havendo reserva temática a respeito, nos termos do art. 61, § 1º, da Constituição Federal. Assim, não se vislumbra óbice algum quanto à constitucionalidade da medida proposta.

No que concerne à **juridicidade**, o projeto se afigura correto, pois, como se sabe, a juridicidade de uma norma pode ser aferida com esteio nos seguintes critérios: *a) adequação* do meio eleito ao alcance dos objetivos vislumbrados; *b) generalidade* normativa, que exige sejam destinatários do comando legal um conjunto de casos submetidos a um comportamento normativo comum; *c) inovação* ou *originalidade* da matéria, ante as normas jurídicas em vigor; *d) coercitividade* potencial; e *e) compatibilidade* com os princípios diretores do sistema de direito pátrio ou com os princípios especiais de cada ramo particular da ciência jurídica.

No que concerne ao **mérito**, a proposição é louvável, na forma abaixo.

Estamos diante de uma proposição que objetiva desburocratizar juridicamente as garantias creditórias.

Nossos cidadãos, nossos empresários e nossa sociedade atualmente sofrem com transtornos jurídicos envolvendo o modelo vigente de garantias creditórias.

As burocracias existentes aumentam os juros e dificultam a realização de empréstimos, ao reduzir a qualidade das garantias.

Em consequência, o mercado e a sociedade acabam suportando as consequências negativas disso, como a inviabilização de novos empreendimentos e de diversos projetos profissionais individuais. Torna-se maior a dificuldade das famílias brasileiras de adquirir bens importantes para

o seu dia a dia e até para o seu trabalho, como automóveis, eletrodomésticos, computadores e telefones celulares.

A proposição é cautelosa. Ao contrário do que uma leitura apressada possa insinuar, a desburocratização das garantias não representa nenhum perigo adicional de aumento do endividamento da população.

É que o controle do grau de endividamento da população é feito pelas instituições públicas incumbidas da fiscalização das operações de crédito, como o Banco Central, bem como pela sistemática de atuação das próprias instituições financeiras, que consideram o nível de endividamento e a capacidade de pagamento dos potenciais tomadores de crédito, ao decidir sobre a concessão de crédito.

Por exemplo, o Banco Central estabelece regras e limites para a atividade das instituições financeiras. Atualmente, em se tratando de garantias envolvendo imóveis residenciais de pessoa natural, há um teto para o valor da operação de crédito: (1) 80% do valor do imóvel, se se tratar de financiamento habitacional; e (2) 60% do valor do imóvel, se se tratar de *home equity*, assim entendidas as operações de crédito garantidas pelo imóvel residencial da pessoa natural. É o que estabelece o art. 6º da Resolução Bacen nº 4.676, de 31 de julho de 2018.

A proposição vale-se de experiências estrangeiras para aprimorar o sistema de garantias, a exemplo da utilização da figura do recarregamento de hipoteca com inspiração no direito francês. Nesse ponto, sublinha-se que, na sua gênese, a proposição contou com a participação de diversos juristas de alta qualificação técnica, a exemplo de Fábio Rocha Pinto e Silva bem como de Melhim Namem Chalhub, além de outros juristas e instituições, como:

- i. Daniel Lago Rodrigues - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Taboão da Serra/SP;
- ii. Fábio Rocha Pinto e Silva - Presidente da Comissão de Crédito Imobiliário e Garantias do IBRADIM (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário);
- iii. Francisco Eduardo Loureiro - Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo;

-
- iv. Gisela Sampaio da Cruz Guedes - Professora da Universidade Estadual do Rio de Janeiro;
 - v. João Carlos de Andrade Uzêda Accioly – Advogado;
 - vi. José Antônio Cetraro - Consultor Jurídico da ABECIP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança);
 - vii. Luis Vicente De Chiara – Diretor Jurídico da FEBRABAN (Federação Brasileira de Bancos);
 - viii. Melhim Namen Chalhub - Especialista em Direito Privado e Parecerista;
 - ix. Otávio Luiz Rodrigues Júnior - Professor da Universidade de São Paulo e Conselheiro do Conselho Nacional do Ministério Público;
 - x. Pablo Waldemar Rentería - Doutor em Direito Civil e Ex-Diretor da Comissão de Valores Mobiliários;
 - xi. Patricia André de Camargo Ferraz - Diretora de Relações Institucionais da CORI-BR (Colégio de Registro de Imóveis do Brasil);
 - xii. Robson de Alvarenga - Presidente do IRTDPJ-SP (Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Estado de São Paulo);
 - xiii. Rodrigo Xavier Leonardo - Professor da Universidade Federal do Paraná.

Há, porém, algumas emendas a serem feitas por imperativos de técnica jurídica e legislativa, sem, porém, comprometer seu espírito de desburocratização. Externamos essas emendas ao final deste Parecer para aprimoramento.

Em suma, fizemos as seguintes alterações:

- 1) readequamos a ementa do projeto;

- 2) limitamos a redução a zero da alíquota de Imposto de Renda sobre rendimentos de beneficiários do domiciliados no exterior envolvendo fundos de investimento;
- 3) afastamos regras de transferência de recursos no âmbito do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação (Fundeb), por não estarem relacionadas com o objeto da proposição;
- 4) preservamos o monopólio da Caixa Econômica Federal em operações permanentes e contínua penhor civil;
- 5) suprimimos os serviços de gestão especializada de garantias, que seria prestados pelas instituições gestoras de garantias (IGGs) por avaliarmos que sua criação traria burocratização ao sistema de garantias, uma vez que as instituições de crédito já constituídas possuem total capacidade para atender à população.
- 6) esclarecemos as consequências da adjudicação do imóvel no caso de frustração do segundo leilão na execução extrajudicial da propriedade fiduciária no caso de financiamento residencial bem como previsão de nova avaliação ou formas de alienação;
- 7) rejeitamos a flexibilização da proteção do bem de família;
- 8) corrigimos a injustificada restrição da proteção ao arrematante aos casos de créditos de instituições do Sistema Financeiro Nacional;
- 9) esclarecemos as regras de formação do quadro de credores no caso de concurso de credores;
- 10) asseguramos a inoponibilidade da prioridade original da hipoteca no caso de seu recarregamento perante direitos contraditórios;
- 11) realizamos ajuste redacional sobre a ordem de prioridade entre as obrigações alcançadas pelo recarregamento de hipoteca;

- 12) repelimos, por perda de objeto, o art. 18 da proposição;
- 13) detalhamos a formalização facultativa do título após a arrematação na execução hipotecária extrajudicial;
- 14) transpusemos, para o corpo da nova Lei, a inclusão feita na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, acerca da execução extrajudicial de crédito hipotecário e da execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores
- 15) ajustamos o texto para o fato de que a cláusula de revogação tem de vir depois da cláusula de vigência à luz do art. 3º, III, da Lei Complementar nº 95, de 1998;
- 16) ajustamos a redação do art. 167, I, da Lei de Registro Público à atipicidade do negócio jurídico translativo da propriedade ou de instituição de outros direitos reais;
- 17) afastamos a obrigatoriedade de *cross default* na extensão da garantia e ajustar execução nessas hipóteses;
- 18) repelimos a obrigatoriedade de *cross default* no caso de pluralidade de garantias, inclusive fiduciárias;
- 19) adaptamos a cessão do direito aquisitivo do fiduciante sem consentimento do credor fiduciário;
- 20) ajustamos a multa por atraso no fornecimento da carta de anuência para baixa do gravame;
- 21) estabelecemos a exigência de tentativa de intimação eletrônica em conjunto antes da editalícia no caso de execução extrajudicial da garantia fiduciária
- 22) deixamos clara a extinção do saldo devedor remanescente apenas no caso de a dívida garantida provir de aquisição de imóvel;
- 23) clarificamos que a extinção do saldo devedor não pode ser burlada pelo uso da via judicial no lugar da extrajudicial;

- 24) ajustamos o texto para o caso de alienação fiduciária de segundo grau por clareza, com a consequente supressão de dispositivo que fazia remissão e que redundantemente tratava de sub-rogação;
- 25) incluímos medidas de solução negocial de dívidas nos Tabelionatos de Protesto;
- 26) contemplamos a leiloaria para os tabeliães de notas e os tabeliães de protestos;
- 27) tratamos da distribuição dos serviços atípicos prestados pelos tabeliães de notas com base em convênios;
- 28) previmos que o tabelião de notas pode certificar a ocorrência de condições de negócios jurídicos e ser mediador e árbitro
- 29) disciplinamos a execução extrajudicial;
- 30) excluímos a disciplina das garantias com direitos minerários;
- 31) indicamos os Detrans como responsáveis pela execução extrajudicial de veículos;
- 32) adaptamos o objeto da lei;
- 33) retiramos a exigência de fiança bancária nas linhas de crédito dos Fundos Constitucionais de Financiamento quando o projeto financiado estiver operacional e a empresa financiada oferecer garantias que cubram os índices estabelecidos nos contratos de financiamento.
- 34) simplificamos o procedimento de emissão de debêntures de modo a estimular uma maior liquidez do mercado secundário de títulos de renda fixa privado, reforçando a utilização das debêntures como fonte de captação de recursos pelas companhias;
- 35) definimos a competência dos tabeliães de notas para a apresentação de extratos eletrônicos relativos a bens imóveis no

âmbito do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) e asseguramos o direito do cidadão de protocolar o título diretamente no âmbito do SERP sem necessidade de extrato;

36) previmos a competência do Registro Civil das Pessoas Naturais para emitir certificado de vida;

37) contemplamos a averbação de protesto em registros públicos relacionados a bens do devedor;

38) estipulamos novos serviços a serem prestados pela Central Nacional de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Tabeliães de Protesto, como a emissão de Documento Eletrônico de Transporte (DT-e), além de autorizar a cobrança por preço livre para serviços de emissão de duplicatas eletrônicas;

39) tratamos da dispensa de depósito prévio de emolumentos de protesto para títulos com vencimento dentro de 120 (cento e vinte) dias;

40) disciplinamos a intimação eletrônica no protesto;

41) afastamos a publicação de protesto em imprensa local impressa e prestigiamos a tendência atual de publicação eletrônica;

42) aprimoramos o contrato de administração fiduciária, com ajuste no nome do contrato e para garantir ao terceiro segurança na definição do polo passivo de ações que discutam o crédito; e

43) esclarecemos a legitimidade para apresentação de extratos eletrônicos relativos a bens móveis via SERP;

44) acolhemos a **Emenda nº 1**, do Senador Vanderan Cardoso, que colabora para desburocratizar os empreendimentos imobiliários de loteamentos ao permitir o mesmo imóvel sirva como garantia perante o Poder Público das obras de infraestrutura e perante financiadores;

45) acolhemos parcialmente a **Emenda nº 6**, do Senador Eduardo Gomes, com a única diferença de que transponemos o seu

conteúdo para o Código de Processo Civil, local adequado para concentrar os títulos executivos extrajudiciais.

Por fim, averbamos que, apesar do elevado mérito, não tivemos como acolher as **Emendas nº 2 e 3**, da Senadora Professora Dorinha Seabra.

É que, de um lado, a consulta integrada nacional de registros existentes em todas as serventias brasileiras já está assegurada pela Lei do SERP, inclusive para os cartórios de Registro de Títulos e Documentos, pelo que, nesse ponto, a emenda não inovaria o ordenamento. E, de outro lado, a definição de competência territorial do Cartório de Títulos e Documentos não pode ser oscilante a depender de particularidades de cada título, porque o objetivo desse registro é dar uma referência segura e unívoca do local onde o interessado por obter uma certidão do documento registrado. Note-se que o local do pagamento só é relevante se o registro no Cartório de Títulos e Documentos fosse destinado à cobrança de dívida, o que não é o caso, à diferença do que sucede com o caso de protestos feitos pelos Cartórios de Protestos. Por isso, não há como acolher a ideia de sujeitar a definição da competência territorial a um critério oscilante e casuístico, sob pena de deixar desorientado o interessado na busca de uma certidão do documento registrado. Além disso, não convém lei federal estabelecer teto ao valor dos emolumentos, pois cada Estado possui uma realidade de custos diferente. O valor do aluguel de imóvel, por exemplo, é diferente em cada Estado. Por isso, é mais adequado que as leis estaduais versem sobre os valores dos emolumentos.

Também não há como acolher a **Emenda nº 4**, da Senadora Daniella Ribeira, a **Emenda nº 5**, do Senador Alan Rick, e **Emenda nº 7**, do Senador Eduardo Gomes, porque, na forma como está o projeto nos moldes deste relatório, a excussão de veículos já é célebre, com a alienação do veículo de modo rápido, de modo que não há risco significativo de desvalorização do bem. De fato, o credor, logo após obter o veículo no procedimento executivo, já deverá promover a venda extrajudicial do bem, conforme § 7º do art. 8º-C do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, na forma do 19 da proposição. Além disso, as emendas podem acabar gerando uma situação intragável: se um cidadão tem seu carro apreendido por dívida de IPVA, a rigor, o ente público – que é o credor – poderia vender o veículo para saldar a dívida, surpreendendo o devedor que estava para quitar a dívida. O mais sensível em tudo isso é que o leilão ordinariamente desagua na venda do veículo a preço bem abaixo do de mercado.

III – VOTO

Diante do exposto, votamos pela **aprovação** do substitutivo ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, com a **aprovação da Emenda nº 1, do Senador Vanderlan Cardoso, com o acolhimento parcial da Emenda nº 6 na forma das emendas de relator mais abaixo e com a rejeição das demais emendas**, tudo com as seguintes emendas de relator:

1) Ajuste da ementa do projeto

EMENDA N° - CAE

Dê-se à ementa do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, a seguinte redação:

“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 qualificados envolvendo titulares de cotas com residência ou domicílio no exterior, procedimento de emissão de debêntures, garantias em financiamentos com recursos de Fundos Constitucionais; e altera as Leis nºs 9.514, de 20 de novembro de 1997; 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); Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969; 12.249, de 11 de junho de 2010; 11.312, de 27 de junho de 2006; 8.935, de 18 de novembro de 1994; 14.382, de 27 de junho de 2022; 6.404, de 15 de dezembro de 1976; 7.827, de 27 de setembro de 1989; Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga dispositivos do Decretos-Lei nºs 70, de 21 de novembro de 1966, e 73, de 21 de novembro de 1966, bem como da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da Lei nº 11.312, de 27 de junho de 2006.”

- 2) Limita-se a redução a zero da alíquota de Imposto de Renda sobre rendimentos de beneficiários do domiciliados no exterior em decorrência de valores mobiliários; e afasta-se revogação de dispositivos que tratam de composição mínima de carteira de Fundo de Investimento em Empresas Emergentes e Fundo de Investimento em Participações e de alcance da alíquota zero de Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos nas aplicações de fundos de investimento em prol de pessoa residente no exterior**

EMENDA N° - CAE

Suprime-se o art. 25 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021; dê-se a seguinte redação ao § 6º art. 24 da Lei nº 11.312, de 27 de junho de 2006, de que trata o art. 3º do referido projeto; e acrescentem-se os seguintes §§ 4º, 5º, 6º e 7º ao retomencionado art. 24, com a consequente adaptação do título do Capítulo VIII desse projeto:

“CAPÍTULO VIII DOS LIMITES DA REDUÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA INCIDENTE SOBRE RENDIMENTOS AUFERIDOS POR APLICAÇÕES EM FUNDOS DE INVESTIMENTO COM BENEFICIÁRIO RESIDENTE OU DOMICILIADO NO EXTERIOR

Art. 24.....

‘Art. 3º

.....
§ 4º O disposto neste artigo aplica-se também:

I – ao cotista dos fundos de que trata a Lei nº 11.478, de 29 de maio de 2007, residente ou domiciliado no exterior; e

II – aos fundos soberanos, ainda que residentes ou domiciliados em países com tributação favorecida, nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

§ 5º Para fins do disposto no inciso II do § 4º deste artigo, classificam-se como fundos soberanos os veículos de investimento no exterior cujo patrimônio seja composto por recursos provenientes exclusivamente da poupança soberana do país.

§ 6º O disposto neste artigo não se aplica ao titular de cotas que seja residente ou domiciliado em jurisdição de tributação

favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

§ 7º O disposto neste artigo aplica-se somente aos fundos de investimento em participações qualificados como entidade de investimento de acordo com as normas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).””

3) Afastamento das 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 - CAE

Suprimam-se o inciso VI do art. 1º bem como o Capítulo VII (com inclusão do seu art. 23) do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021.

4) Preservação do monopólio da Caixa Econômica Federal em operações permanentes e contínua penhor civil

EMENDA Nº - CAE

Suprimam-se o inciso VII do art. 1º, o Capítulo VI (com o seu art. 22) e o inciso III do art. 26 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021.

5) Supressão dos serviços de gestão especializada de garantias, que seria prestados pelas instituições gestoras de garantias (IGGs)

EMENDA N° - CAE

Suprime-se o Capítulo II (com inclusão dos seus arts. 2º a 11) do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021.

6) Clareza acerca das consequências da adjudicação do imóvel no caso de frustração do segundo leilão na execução extrajudicial da propriedade fiduciária no caso de financiamento residencial (art. 26-A, § 4º, da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 da proposição) bem como previsão de nova avaliação ou formas de alienação (arts. 26-A e 27 da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 da proposição)

EMENDA N° - CAE

Dê-se a seguinte redação aos §§ 3º e 4º do art. 26-A, ao § 6º do art. 33-G e ao § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 13.

‘Art. 26-A.

§ 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 4º Se, no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade.’(NR)

‘Art. 27.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou supere o menor dos seguintes valores:

I – o valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive

emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais; ou
 II – a metade do valor de avaliação.

.....’ (NR)

‘Art. 33-G.

.....
 § 6º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou supere o menor dos seguintes valores:

I - o valor integral da dívida garantida pela hipoteca mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais; ou
 II – a metade do valor de avaliação.

.....

..... (NR)’’

7) Rejeição da flexibilização da proteção do bem de família

EMENDA N° - CAE

Suprime-se o art. 14 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021.

8) Injustificada restrição da proteção ao arrematante aos casos de créditos de instituições do Sistema Financeiro Nacional (art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 da proposição)

EMENDA N° - CAE

Dê-se a seguinte redação ao parágrafo único do art. 30 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 13.

.....

‘Art. 30.....

Parágrafo único. Uma vez arrematado o imóvel ou consolidada definitivamente a propriedade no caso de frustração dos leilões, 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)

.....”

9) Clareza acerca da formação do quadro de credores no caso de concurso de credores (art. 33-H da Lei nº 9.514, de 1997, na forma do art. 13 da proposição)

EMENDA N° - CAE

Dê-se a seguinte redação ao § 1º do art. 33-H da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 13.....

.....

‘Art. 33-H.....

.....

§ 1º Decorrido o prazo de que trata o *caput* deste artigo, 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, observada a antiguidade do crédito real como parâmetro na definição desse grau de prioridade.

.....”

.....”

10) Inoponibilidade da prioridade original da hipoteca no caso de seu recarregamento perante direitos contraditórios (art. 1.487-A do Código Civil, na forma do art. 15 da proposição)

EMENDA N° - CAE

Suprimam-se os incisos I e II do art. 1.487-A e dê-se a seguinte redação ao *caput* do referido art. 1.487-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 15.

‘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 e a publicidade originais, mas respeitada, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel.

§ 1º

..... ,

..... ”

11) Ajuste redacional sobre a ordem de prioridade entre as obrigações alcançadas pelo recarregamento de hipoteca (art. 1.487-A, § 2º, do Código Civil, na forma do art. 15 da proposição)

EMENDA N° - CAE

Dê-se a seguinte redação ao § 2º do art. 1.487-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), na forma do art. 15 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 15.

‘Art. 1.487-A.

§ 2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória em favor da:

I - obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca;

II – obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca.

.....
.....

12) Perda do objeto do art. 18 da proposição

EMENDA Nº - CAE

Suprime-se o art. 18 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021.

13) Formalização do título após a arrematação na execução hipotecária extrajudicial

EMENDA Nº - CAE

Dê-se a seguinte redação aos §§ 11 e 12 do art. 33-G e acresçam-se a este artigo os seguintes §§ 14, 15 e 16, tudo da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 13.

.....

‘Art. 33-G. Os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente na forma prevista neste artigo.

.....

§ 9º Na hipótese de o lance oferecido no segundo leilão não ser igual ou superior ao referencial mínimo estabelecido no § 6º para arrematação, o credor terá a faculdade de:

I- apropriar-se do imóvel em pagamento da dívida, a qualquer tempo, pelo valor correspondente ao referencial mínimo

devidamente atualizado, mediante requerimento ao oficial do registro de imóveis competente, que registrará os autos dos leilões negativos com a anotação da transmissão dominial em ato registral único, dispensadas, nesta hipótese, a ata notarial de especialização de que trata este artigo e a obrigação a que se refere o § 8º; ou

II – no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do último leilão, realizar a venda direta do imóvel a terceiro, por valor não inferior ao referencial mínimo, dispensado novo leilão, hipótese em que o credor hipotecário ficará investido, por força desta lei, de mandato irrevogável para representar o garantidor hipotecário, com poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitir o adquirente na posse.

§ 11. Concluído o procedimento e havendo lance vencedor, os autos de leilão e o processo de execução extrajudicial da hipoteca serão distribuídos a tabelião de notas com circunscrição delegada que abranja o local do imóvel para lavratura de ata notarial de arrematação, que conterá os dados da intimação do devedor e do garantidor e dos autos dos leilões, e constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrada na matrícula do imóvel.

§ 12. Aplicam-se à execução hipotecária realizada na forma prevista neste artigo as disposições previstas para o caso de execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia sobre imóveis relativamente à desocupação do ocupante do imóvel excutido mesmo se houver locação, à obrigação do fiduciante em arcar com taxa de ocupação e com as despesas vinculadas ao imóvel até a desocupação, conforme §§ 7º e 8º do art. 27 e nos arts. 30 e 37-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, equiparadas a data de consolidação da propriedade na execução da alienação fiduciária à data da expedição da ata notarial de arrematação ou, se for o caso, do registro da apropriação definitiva do bem pelo credor hipotecário no Cartório de Imóveis.

§ 14. Em qualquer das hipóteses de arrematação, venda privada ou adjudicação, deverá ser previamente apresentado ao registro imobiliário o comprovante do pagamento do imposto sobre transmissão intervivos e, se for o caso, do laudêmio.

§ 15. O título constitutivo da hipoteca deverá conter, sem prejuízo dos requisitos de forma do artigo 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, ou da lei especial, conforme o caso, como requisito de validade, expressa previsão do

procedimento previsto neste artigo, com menção ao teor dos §§ 1º a 10.””

14) Transposição, para o corpo da nova Lei, da inclusão feita na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, acerca da execução extrajudicial de crédito hipotecário e da execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores

EMENDA Nº - CAE

Suprime-se o art. 12 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021; e, com as adaptações redacionais necessárias associadas aos ajustes provenientes do acolhimento de outras emendas, transformem-se em capítulos autônomos desse projeto o Capítulo II-B (com seu art. 33-G e com eventuais alterações promovidas por outras emendas) e o Capítulo II-C (com seu art. 33-H e com eventuais alterações promovidas por outras emendas) da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do que dispõe o art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, substituindo-se:

- a) nos § 1º e 12 do retomencionado art. 33-G, o sintagma “*desta Lei*” por “*da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997*”;
- b) no *caput* do retomencionado art. 33-H, o sintagma “*as averbações previstas no § 7º do art. 26, no § 1º do art. 26-A ou no § 2º do art. 33-G desta Lei*” por “*averbações de início da excussão extrajudicial da garantia hipotecária ou, se for o caso, de consolidação da propriedade em decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária*”;
- c) no § 2º do retomencionado art. 33-H, o sintagma “*os prazos de que trata o § 4º do art. 27 ou o § 8º do art. 33-G desta Lei, conforme o caso*” por “*os prazos legais para a entrega ao devedor da quantia remanescente após o pagamento dos credores nas hipóteses, conforme o caso, de execução extrajudicial da propriedade fiduciária ou de execução extrajudicial da garantia hipotecária*”.

15) Cláusula de revogação vem depois da cláusula de vigência à luz do art. 3º, III, da Lei Complementar nº 95, de 1998

EMENDA N° - CAE

Inverta-se a ordem dos arts. 26 e 27, de maneira que se renumere o atual art. 26 como art. 27 e se renumere o atual art. 27 como art. 26.

16) Atipicidade do negócio jurídico translativo da propriedade ou de instituição de outros direitos reais

EMENDA N° - CAE

Acresça-se o seguinte item 48 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na forma do art. 17 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 17.

.....
‘Art. 167.

I -

.....

48. de outros negócios jurídicos de transmissão do direito real de propriedade sobre imóveis ou de instituição de direitos reais sobre imóveis, ressalvadas as hipóteses previstas em Lei como de averbação e respeitada a forma exigida por Lei para o negócio jurídico, a exemplo do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

..... ,

..... ”

17) Afastar a obrigatoriedade de *cross default* na extensão da garantia e ajustar execução nessas hipóteses

EMENDA N° - CAE

Suprime-se o inciso IV do art. 9º-B da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, na forma do art. 16 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021; e dê-se ao art. 9º-D da mesma lei a seguinte redação:

“Art. 16.

‘Art. 9º-D. Desde que haja pacto expresso na alienação fiduciária mais antiga ainda vigente, na extensão da alienação fiduciária sobre coisa imóvel, no caso de inadimplemento e de ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, em relação a qualquer 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 Em havendo 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 arts. 26, 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 6º Se não houver o vencimento antecipado da dívida, o procedimento de consolidação da propriedade e de leilão pelo inadimplemento somente poderá ser promovido na hipótese de inadimplemento e ausência de purgação da mora da operação de crédito originária.

§ 7º Na hipótese do § 6º deste artigo, havendo diversidade de credores, o credor da garantia estendida ou o adquirente do crédito é considerado terceiro interessado para efeito de pagamento com subrogação.

§ 8º A prioridade entre os créditos é definida pela anterioridade da instituição e da extensão da garantia.””

18) Afastar a obrigatoriedade de *cross default* no caso de pluralidade de garantias, inclusive fiduciárias

EMENDA N° - CAE

Suprime-se o § 8º do art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, com a consequente remuneração e atualização de remissões; e dê-se a seguinte redação ao § 6º do art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 13.....

‘Art. 22.....

§ 6º Desde que haja pacto expresso na alienação fiduciária mais antiga ainda vigente, o inadimplemento de qualquer 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 de subrogação.

.....’ (NR)

”

19) Adaptar a cessão do direito aquisitivo do fiduciante sem consentimento do credor fiduciário

EMENDA N° - CAE

Dê-se a seguinte redação ao art. 29 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 13.....

‘Art. 29.....

§ 1º A cessão apenas do direito de aquisição pelo fiduciante a terceiros sem o consentimento do fiduciário é averbável na matrícula do imóvel, mas não será eficaz contra o fiduciário.

§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo, reputa-se:

I - o cessionário como terceiro interessado a pagar a dívida;

II – o fiduciante como substituto processual dos cessionários, de maneira que, para a execução judicial ou extrajudicial da coisa por inadimplência da dívida garantida, o fiduciário sequer precisará promover a citação ou a intimação do cessionário.’ (NR)

”

.....

20) Ajuste na multa por atraso no fornecimento da carta de anuênciam para baixa do gravame

EMENDA N° - CAE

Suprime-se § 1º-A do art. 25 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021.

21) Exigência de tentativa de intimação eletrônica cumulativamente antes da editalícia no caso de execução extrajudicial da garantia fiduciária

EMENDA N° - CAE

Dê-se a seguinte redação ao § 4º-B do art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 13.

‘Art. 26.

§ 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 local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de o

devedor ter fornecido um contato eletrônico (como e-mail) no contrato, é imprescindível o envio da intimação por essa via com, no mínimo, quinze dias de antecedência da realização de intimação edilícia.

.....' (NR)

....."

22) Remissão para deixar clara a extinção do saldo devedor remanescente apenas no caso de a dívida garantida provir de aquisição de imóvel

EMENDA N° - CAE

Dê-se a seguinte redação ao § 5º-A do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 13.

.....
‘Art. 27.

§ 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 deste artigo, 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, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei.

.....' (NR)

....."

23) Extinção do saldo devedor não pode ser burlada pelo uso da via judicial no lugar da extrajudicial

EMENDA Nº - CAE

Acresça-se o seguinte § 5º ao art. 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 13.

.....
‘Art. 26-A.

.....
.....
§ 5º 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 o uso da via judicial para executar a dívida.

.....’ (NR)
.....”

24) Ajustar texto para o caso de alienação fiduciária de segundo grau por clareza, com a consequente supressão de dispositivo que fazia remissão e que redundantemente tratava de sub-rogação

EMENDA Nº - CAE

Suprime-se o § 10 do art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, na forma do art. 13 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021; e dê-se a seguinte redação aos §§ 3º e 4º do referido art. 22:

“Art. 13.

.....
‘Art. 22.

.....
 § 3º A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no Registro de Imóveis desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.

§ 4º Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.

§ 5º O credor fiduciário que pagar a dívida do devedor fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia, nos termos do art. 346, inciso I, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

.....' (NR)
"

25) Inclusão de medidas de solução negocial de dívidas nos Tabelionatos de Protesto

EMENDA Nº - CAE

Dê-se a seguinte redação ao inciso I do art. 1º do art. 15 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021; e inclua-se, onde couber, o seguinte artigo na referida proposição:

“Art. 1º

I – o aprimoramento das regras de garantias e das medidas extrajudiciais para recuperação de crédito;

.....”

“Art. . A Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘CAPÍTULO IV

Art. 11-A. Fica permitido ao tabelião de protesto e ao responsável interino pelo tabelionato territorialmente competente, por meio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliães de protesto de que trata o art. 41-A, a recepção do título ou documento de dívida com a recomendação do apresentante ou credor, caso este assim opte e requeira expressamente, de proposta de solução negocial prévia ao protesto, devendo ser observado o seguinte:

I – o prazo de resposta do devedor para a proposta de solução negocial será de até 30 (trinta) dias, segundo o que vier a ser fixado pelo apresentante, podendo ser estipulado o valor ou percentual de desconto da dívida, bem como as demais condições de pagamento, se for o caso;

II – o tabelião de protesto ou o responsável interino pelo tabelionato expedirá comunicação com o teor da proposta ao devedor por carta simples, correio eletrônico, aplicativo de mensagem instantânea ou qualquer outro meio idôneo;

III – na hipótese de negociação frustrada e não havendo a desistência do apresentante ou credor, a remessa será convertida em indicação para protesto pelo valor original da dívida;

§ 1º A data da apresentação da proposta de solução negocial de que trata o *caput* é considerada para todos os fins e efeitos de direito, inclusive para direito de regresso, interrupção da prescrição, execução, falência e cobrança de emolumentos, desde que frustrada a negociação prévia e esta seja convertida em protesto.

§ 2º Em caso de concessão de desconto ao devedor, o cálculo dos emolumentos do tabelião, acréscimos legais e das verbas destinadas aos entes públicos e entidades a título de custas e contribuições e ao custeio dos atos gratuitos do registro civil das pessoas naturais deverá ser feito com base no valor efetivamente pago.

§ 3º Quando forem exitosas as medidas de incentivo à solução negocial prévia, será exigido do devedor ou interessado no pagamento, no momento da quitação da dívida, o pagamento dos emolumentos, acréscimos legais e demais despesas, com base na tabela do protesto vigente na data da apresentação do título ou documento de dívida, bem como o preço devido à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados pelos serviços prestados.

§ 4º Para aquelas medidas de incentivo à solução negocial prévia apresentadas entre 31 (trinta e um) a 120 (cento e vinte) dias, contados do vencimento do título ou documento de dívida, será exigido do apresentante ou credor o pagamento antecipado do preço devido à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados pelos serviços prestados.

§ 5º Para aquelas medidas de incentivo à solução negocial prévia apresentadas após 120 (cento e vinte) dias, contados do vencimento do título ou documento de dívida, será exigido do

apresentante ou credor o depósito prévio dos emolumentos, acréscimos legais, das demais despesas, observado o disposto no § 3º deste artigo.

§ 6º A proposta de solução negocial prévia não exitosa e a sua conversão em protesto serão consideradas ato único, para fins de cobrança de emolumentos, observado o disposto no § 3º e no inciso III do *caput*.

‘CAPÍTULO X

Art. 26-A. Após a lavratura do protesto, faculta-se ao credor, ao devedor e ao tabelião ou ao responsável interino territorialmente competente pelo ato, por intermédio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliões de protesto de que trata o art. 41-A, a qualquer tempo, propor medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas e ainda não canceladas, podendo também ser concedido abatimento de emolumentos e demais acréscimos legais.

§ 1º Faculta-se ao credor, ainda, a autorização ao tabelião, ao responsável interino pelo expediente para recebimento do valor da dívida já protestada, bem como, a indicação do eventual critério de atualização do mesmo valor, de concessão de desconto ou de parcelamento do débito, e ao devedor oferecer contrapropostas, por meio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados.

§ 2º Em caso de liquidação da dívida por meio do uso das medidas de que trata o *caput*, o devedor ou interessado no pagamento deverá arcar com o pagamento dos emolumentos devidos pelo registro do protesto e o seu cancelamento, acréscimos legais e demais despesas, com base na tabela do protesto vigente no momento da quitação do débito, bem como do preço devido à central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliões de protesto pelos serviços prestados.

§ 3º A prática de todos os atos necessários às medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas é exclusiva e inerente à delegação dos tabeliões de protesto, diretamente ou por intermédio de sua central nacional de serviços eletrônicos compartilhados, sendo vedada qualquer exigência que não esteja prevista nesta Lei.

§ 4º Nos casos em que o credor, o devedor ou o interessado no pagamento optarem por propor medidas de incentivo à renegociação de dívidas protestadas e ainda não canceladas por intermédio dos tabeliões de protesto e da sua central nacional de serviços eletrônicos compartilhados, o pagamento de que trata o § 2º apenas será devido caso seja exitosa a renegociação, no momento da liquidação da dívida.””

26) Permitir a leiloaria para os tabeliões de notas e os tabeliões de protestos.

EMENDA N° - CAE

Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“**Art.** A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 6º-A. Os tabeliões de notas e de protestos podem atuar como leiloeiros de bens, inclusive em razão de execução judicial ou extrajudicial ou de pedido dos interessados;

§ 1º Os tabeliões de notas e de protesto, por meio das suas entidades de classe de âmbito nacional, distribuirão, em conjunto, os serviços de leilão, por tabelião, conforme critérios de qualidade, quantidade, moralidade e de eficiência.

§ 2º A atividade notarial é compatível com a da leiloaria, aplicando-se as proibições e as incompatibilidades previstas unicamente nesta Lei.

§ 3º Os serviços prestados sem exclusividade, obedecendo a especificidade de cada atribuição, com base no *caput* deste artigo ou noutras disposições normativas, serão distribuídos aos notários da circunscrição delegada e remunerados por percentual sobre o valor da transação ou por preço, nos termos do convênio ou da legislação específica aplicável.’ (NR)”

27) Distribuição dos serviços atípicos prestados pelos tabeliões de notas com base em convênios

EMENDA N° - CAE

Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“**Art.** A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 7º

.....
§ 6º Os serviços referidos no § 5º e os prestados sem caráter de exclusividade serão, se possível, distribuídos, para atender critérios qualitativos, quantitativos, de moralidade e de eficiência, pela entidade de classe de âmbito nacional, aos tabeliões da circunscrição delegada que abranja o endereço do imóvel ou a sede social ou domicílio eleitoral ou comprovado da parte, ou na falta deles, a outros de mesmo estado da federação.’ (NR)’

28) Permitir ao tabelião de notas certificar ocorrência de condições de negócios jurídicos e ser mediador e árbitro

EMENDA N° - CAE

Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 7º-A. Aos tabeliões de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades:

I – certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliões de protesto;

II – atuar como mediador ou conciliador;

III – atuar como árbitro;

§1º O preço do negócio ou valores conexos poderão ser recebidos ou consignados através do tabelião de notas, que repassará o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, não podendo o depósito – feito em conta vinculada ao negócio, nos termos de convênio firmado entre a entidade de classe de âmbito nacional e instituição financeira credenciada, que constituirá patrimônio segregado – ser constrito por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer parte ou do tabelião de notas, por motivo estranho ao próprio negócio.

§ 2º O Tabelião de Notas lavrará, a pedido das partes, ata notarial para constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais aplicáveis, certificando o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio celebrado, o que, quando aplicável, constituirá título para fins do artigo 221 da

Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, respeitada a competência própria dos tabeliões de protesto;

§ 3º A mediação e conciliação extrajudiciais será remunerada na forma estabelecida em convênio, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do artigo 7º, ou, na falta ou inaplicabilidade deste, pela tabela de emolumentos estadual aplicável para escrituras públicas com valor econômico.

§ 4º A mediação e conciliação judicial e extrajudicial que tenha por resultado atos e negócios jurídicos que exijam forma pública, serão instrumentalizadas por escritura pública.

§ 5º O Tabelião de Notas, por si ou por um único escrevente nomeado para este fim, poderá optar por realizar arbitragem, nos termos da Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996, se habilitado pela entidade de classe nacional, que poderá constituir e disciplinar câmaras arbitrais estaduais ou nacional, ou autorizar a participação dele em outras.' (NR)"

29) Disciplinar a execução extrajudicial

EMENDA Nº - CAE

Dê-se ao art. 27 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, a seguinte redação; e acrescente-se, onde couber, o seguinte Capítulo ao referido projeto, observado que a numeração dos artigos desse novo Capítulo e as remissões recíprocas existentes no conteúdo desses artigos deverão ser atualizadas:

“Art. 27.

I – na data de sua publicação;

II – após decorrido um ano de sua publicação relativamente ao Capítulo intitulado “Da Desjudicialização Da Execução De Título Executivo Judicial e Extrajudicial”.

“CAPÍTULO DA DESJUDICIALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

Art. 1º A execução extrajudicial civil para cobrança de títulos executivos judiciais e extrajudiciais envolvendo execução de pagar

quantia certa será regida por esta Lei e, subsidiariamente, pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 1º Não poderão ser partes, na execução extrajudicial instituída por esta Lei, o incapaz, o condenado preso ou internado, as pessoas jurídicas de direito público, a massa falida e o insolvente civil.

§ 2º O processamento da execução extrajudicial deverá ocorrer por meio de plataforma eletrônica, por intermédio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados, prevista no art. 41-A da Lei 9.492, de 10 de setembro de 1997, assegurado, de modo remoto:

I – o direito à prática de atos; e

II – a consulta à tramitação do procedimento e aos atos praticados.

§ 3º A intimação dos atos será feita do mesmo modo previsto na legislação processual civil para os processos judiciais, inclusive com publicação em seção especial do Diário de Justiça.

§ 4º A contagem dos prazos previstos nesta Lei será em dias úteis.

§ 5º Equipara-se a execução extrajudicial de que trata esta Lei à via judicial para efeito de interrupção e suspensão da prescrição, inclusive para efeito do art. 202, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e para efeito da prescrição intercorrente.

Art. 2º Os títulos executivos judiciais e os extrajudiciais representativos de obrigação de pagar quantia líquida, certa e exigível poderão, a critério exclusivo do credor, ser executados pelo procedimento extrajudicial de que trata esta Lei, neste caso mediante protesto, ou perante o Poder Judiciário nos termos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 1º O disposto no *caput* não se aplica:

I – às obrigações sujeitas a termo ou condição ainda não verificados; e

II - aos títulos que reconheçam a exigibilidade da obrigação de prestar alimentos, salvo se o credor expressamente renunciar ao emprego da medida coercitiva da prisão civil.

§ 2º É facultado ao credor, para decidir acerca da conveniência ou não de iniciar a execução, requerer ao agente de execução extrajudicial a verificação prévia sobre a existência de bens em nome do devedor capazes de garantir a satisfação do crédito, requerimento que deverá ser instruído com os documentos previstos nas alíneas do inciso I do art. 798 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), além da prova do pagamento dos emolumentos pertinentes.

§ 3º Após iniciada a execução judicial ou extrajudicial, é facultado ao credor alterar a via executiva, com aproveitamento de todos os atos já realizados no procedimento em curso, observado o disposto no art. 14 desta Lei.

§ 4º Na hipótese do § 3º deste artigo, para fins de custas, emolumentos e despesas, a alteração da via será considerada como a adoção de um novo procedimento.

Art. 3º As partes serão representadas por advogado ou defensor público em todos os atos, respeitadas as regras processuais gerais e do processo de execução, inclusive para a fixação da verba honorária.

Art. 4º Ao tabelião de protesto compete, exclusivamente, além de suas atribuições regulamentares, o das funções de agente de execução extrajudicial e assim será denominado para os fins desta Lei.

Art. 5º Incumbe ao agente de execução extrajudicial:

I - examinar o requerimento e os requisitos do título executivo, bem como eventual ocorrência de prescrição e decadência;

II – utilizar as funcionalidades de que trata o art. 27 desta Lei para a realização de penhora;

III – efetuar a citação do executado para pagamento do título, com os acréscimos legais;

IV – efetuar a penhora e a avaliação dos bens, observado o disposto no § 5º deste artigo e no art. 805 Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

V – realizar atos de expropriação;

VI – repassar o pagamento ao exequente;

VII – extinguir a execução;

VIII – suspender a execução diante da ausência de bens suficientes para a satisfação do crédito;

IX – consultar o juízo competente para sanar dúvida relevante.

§ 1º A realização e a comunicação de atos executivos serão de responsabilidade dos agentes de execução extrajudicial, que se submeterão às regras de cooperação institucional entre os tabelionatos de protesto.

§ 2º Os atos praticados pelos agentes de execução observarão as regras do processo eletrônico e serão publicados na forma do § 3º do art. 1º desta Lei.

§ 3º O agente de execução extrajudicial poderá substabelecer a prática de atos executivos a substitutos e escreventes devidamente credenciados, que somente poderão atuar se estiverem munidos de documentos que comprovem a sua condição de agentes de execução.

§ 4º A responsabilidade civil, administrativa e criminal do agente de execução extrajudicial ou de seus prepostos observará o disposto na legislação especial.

§ 5º Quando houver necessidade de uso da força para a realização de atos de penhora ou de avaliação, o agente de execução extrajudicial requererá autorização judicial mediante requerimento do exequente e observância do disposto nos §§ 1º a 4º do art. 19 desta Lei, observado que a diligência presencial de constrição será feita por oficial de justiça vinculado ao juízo.

Art. 6º O beneficiário de gratuidade da justiça, quando da apresentação do título, requererá ao agente de execução extrajudicial que o pagamento dos emolumentos seja realizado somente após o recebimento do crédito executado, às expensas do devedor.

§ 1º Se for judicial o título executivo apresentado para execução no tabelionato de protesto, o exequente terá assegurado o benefício a que se refere o *caput* deste artigo, desde que comprove ter obtido a gratuidade da justiça no curso do processo de conhecimento.

§ 2º Sendo extrajudicial o título executivo, ou não tendo obtido o benefício de gratuidade da justiça no processo judicial, o exequente deverá comprovar que preenche os requisitos legais.

§ 3º Discordando o agente de execução extrajudicial do pedido, consultará o mesmo juízo competente que seria competente para as hipóteses de dúvida.

§ 4º O benefício da gratuidade de justiça para o devedor não recairá sobre os emolumentos devidos pelo ato de protesto, mas apenas sobre os honorários advocatícios e sobre os emolumentos devidos pela execução extrajudicial, respeitado, porém, o dever de o Estado ou, no caso do Distrito Federal, a União ressarcir o agente de execução extrajudicial por esses emolumentos mediante utilização de recursos vinculados ao Poder Judiciário ou a outra origem indicada em lei estadual.

§ 5º Enquanto não sobrevier lei estadual dispondo sobre a forma ressarcimento do agente de execução extrajudicial na hipótese do § 4º deste artigo, é vedado o uso da execução extrajudicial por beneficiários de gratuidade de justiça.

Art. 7º É competente territorialmente para a execução extrajudicial o agente de execução extrajudicial com delegação para atuar na base territorial do juízo competente, aplicando-se no que couber, o disposto nos arts. 516 e 781 do Código de Processo Civil.

§ 1º Nas comarcas dotadas de mais de um tabelionato de protesto, serão observados na distribuição os critérios de qualidade e quantidade, nos termos do disposto no art. 8º da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997.

§ 2º A opção pelo procedimento previsto nesta Lei importará na execução integral da quantia referida no título e demais acessórios perante o agente de execução extrajudicial ou o juízo competente, vedada a cumulação das vias extrajudicial e judicial para a cobrança da mesma dívida.

Art. 8º O credor apresentará ao agente de execução extrajudicial requerimento inicial observando os requisitos dos arts. 798 e 799 do Código de Processo Civil e, no caso de título executivo judicial, a obrigatoriedade de apresentação do título judicial acompanhado da certidão de trânsito em julgado, além de, em qualquer caso, comprovar o pagamento prévio dos emolumentos, acréscimos legais e demais despesas devidas, observado o disposto no art. 6º desta Lei.

Art. 9º O agente de execução extrajudicial, ao verificar que o requerimento inicial não preenche os requisitos legais ou que apresenta defeitos, irregularidades ou está desacompanhado dos documentos indispensáveis à propositura da execução, determinará que o credor efetue as correções necessárias, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de cancelamento do requerimento.

Parágrafo único. No prazo de 15 (quinze) dias do cancelamento do pedido inicial, o credor poderá requerer a suscitação de dúvida na forma da legislação de registros públicos.

Art. 10. Observados os requisitos legais, o agente de execução extrajudicial citará o devedor para, no prazo de 15 (quinze) dias, pagar o valor do título, acrescido de juros, correção monetária, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) e emolumentos iniciais.

§ 1º Do instrumento de citação do devedor constará a informação de que a ausência de pagamento no prazo de que trata o *caput* deste artigo dará ensejo à penhora de bens de sua propriedade e subsequentes atos expropriatórios.

§ 2º Não satisfeita a obrigação no prazo de que trata o *caput* deste artigo, será efetuada a penhora e a avaliação dos bens necessários à satisfação do crédito, lavrando-se os respectivos termos, com intimação do executado.

§ 3º Para fins do disposto no parágrafo anterior e localização de bens do devedor, o agente de execução extrajudicial consultará a base de dados indicada no art. 27.

§ 4º No caso de integral pagamento no prazo de que trata o *caput* deste artigo, o valor dos honorários advocatícios será reduzido pela metade.

§ 5º No prazo estabelecido no *caput*, o devedor poderá, depositando 30% (trinta por cento) do valor da dívida, acrescido do valor integral dos emolumentos, juros, correção monetária e honorários advocatícios, pagar o restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de 1% a.m. (um por cento ao mês).

§ 6º O agente de execução extrajudicial intimará o credor para oferecer impugnação no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 7º O agente de execução extrajudicial só acolherá a impugnação do credor no caso de manifesta improcedência do pedido de parcelamento, assegurado ao prejudicado requerer ao agente de execução extrajudicial que, uma vez recolhidas as custas cabíveis e uma vez intimada a outra parte para se manifestar no prazo de quinze dias, encaminhar a questão ao juízo que seria competente na forma do § 4º do art. 18 desta Lei.

§ 7º A opção pelo parcelamento de que trata este artigo importa renúncia ao direito de opor embargos.

§ 8º Se as partes celebrarem acordo, o credor dará quitação plena da obrigação, sendo devidos e calculados os emolumentos e demais despesas sobre o valor total da dívida originariamente executada.

Art. 11. Se o devedor não for encontrado, sua citação se dará por edital publicado nos termos do § 3º do art. 1º desta Lei.

§ 1º Transcorrido o prazo fixado no § 1º do art. 10, o agente arrestará tantos bens quantos bastem para garantir a execução, observando-se as disposições do art. 830 do Código de Processo Civil.

§ 2º Ao executado citado por edital será nomeado curador especial, a qual será exercida pela Defensoria Pública.

§ 3º Na hipótese do *caput* deste artigo, os atos relevantes praticados pelo agente de execução extrajudicial serão objeto de publicação, na forma prevista no § 2º do art. 5º desta Lei.

Art. 12. O agente de execução extrajudicial, de ofício, lavrará certidões referentes ao início da execução, ao arresto e à penhora para fins de averbação nos registros competentes, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros.

Art. 13. Antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou

consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, correção monetária, honorários advocatícios, emolumentos e demais despesas, observado o disposto no art. 6º desta Lei.

Art. 14. Na hipótese de alteração da via judicial para a extrajudicial na forma do § 3º do art. 2º desta Lei, se a intimação judicial para pagamento voluntário houver ocorrido há menos de um ano, o agente de execução extrajudicial dispensará a citação, caso em que será, desde logo, procedida a penhora e a avaliação, seguindo-se os atos de expropriação.

Art. 15. Além de outros casos de suspensão legal, o agente suspenderá a execução na hipótese de não localizar bens suficientes para a satisfação do crédito.

Parágrafo único. Da suspensão começará a fluir o prazo de um ano de suspensão a que se refere o § 4º do art. 921 do Código de Processo Civil.

Art. 16. Pago ao exequente o principal, os juros, a correção monetária, os honorários advocatícios, os emolumentos e demais despesas, a importância que eventualmente sobejar será restituída ao executado, observado o disposto no § 4º do art. 6º desta Lei.

Art. 17. A extinção da execução processada em tabelionato de protesto será declarada por certidão e independe de pronunciamento judicial.

Art. 18. O executado, independentemente de penhora, depósito ou caução, poderá opor-se à execução por meio de embargos a serem apresentados perante o agente de execução extrajudicial, no prazo de:

I - 15 (quinze) dias, contados do fim do prazo de pagamento voluntário; ou

II – 15 (quinze) dias, contados da data da ciência do ato, no caso de irregularidade da penhora ou da avaliação ou no caso de outras decisões do tabelião.

§ 1º Os embargos serão apresentados perante o agente de execução extrajudicial, que intimará o exequente para apresentar, em 15 dias, impugnação.

§ 2º Aplica-se, no que couber, aos embargos à execução extrajudicial o disposto no art. 917 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 3º Caso o exequente reconheça expressamente o pedido dos embargos, o agente de execução extrajudicial declarará procedentes

os embargos; e, no caso de extinção da execução ou de redução do valor executado, determinará ao exequente só pagamento de honorários advocatícios no valor de 5% (cinco por cento) do valor decotado, sem prejuízo dos honorários de que trata o art. 10 desta Lei.

§ 4º Caso o exequente não reconheça o pedido, o agente de execução extrajudicial, uma vez recolhidas as custas cabíveis, encaminhará os autos para o juízo que seria competente no caso de embargos a uma execução judicial no local do tabelionato de protesto, hipótese em que o juízo condenará a parte sucumbente no incidente a pagar honorários advocatícios de 10% (dez por cento) do valor decotado, sem prejuízo dos honorários de que trata o art. 10 desta Lei.

§ 5º O juízo competente prosseguirá o processamento e julgamento na forma dos incisos II e III do art. 920 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).

§ 6º O juízo que primeiro receber os embargos ou qualquer dos incidentes da execução estará prevento para o julgamento de todos os demais incidentes.

§ 7º O somatório dos honorários advocatícios fixados em todos os embargos eventualmente opostos com os honorários de que trata o art. 10 desta Lei não poderá exceder 20% (vinte por cento) do valor total da execução, independentemente da quantidade de embargos opostos.

Art. 19. Respeitadas as hipóteses dos arts. 6º, § 3º, 10, § 7º, e 18 desta Lei, as decisões do agente de execução extrajudicial poderão ser impugnadas por qualquer das partes no prazo de 15 (quinze) dias da intimação.

§ 1º O agente de execução extrajudicial intimará a outra parte para oferecer contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º Caso o agente de execução extrajudicial não reconsiderere a decisão, uma vez recolhidas as custas cabíveis, encaminhará os autos ao juízo competente a que se refere o § 4º do art. 18 desta Lei.

§ 3º O juiz decidirá o incidente sem necessidade de prévia intimação das partes, levando em conta as manifestações delas constante dos autos.

§ 4º Para fins de definição do recurso cabível na forma da legislação processual, a decisão do juiz será considerada como se fosse uma decisão interlocutória em sede de execução judicial.

Art. 20. O Conselho Nacional de Justiça e os tribunais, em conjunto com os tabeliães de protesto, por sua entidade representativa de âmbito nacional, promoverão a capacitação dos

agentes de execução, dos seus prepostos e dos serventuários da Justiça, a ser concluída até a entrada em vigor desta Lei.

Art. 21. As atribuições conferidas aos agentes de execução são indeclináveis, delas não podendo escusar-se, sob pena de responsabilidade.

Art. 22. O Conselho Nacional de Justiça e os Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal e Territórios expedirão atos normativos para regulamentar os procedimentos a que se refere esta Lei.

Art. 23. Execuções em curso ao tempo da entrada em vigor desta Lei sujeitam-se a esta.

Art. 24. O Conselho Nacional de Justiça e os Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal e Territórios, em conjunto com os tabeliões de protesto, por sua entidade representativa de âmbito nacional, deverão elaborar modelo-padrão de requerimento de execução para encaminhamento eletrônico aos agentes de execução, que deverão ser preenchidos com todas as informações das partes, dos títulos, dos fatos, dos bens conhecidos do devedor e de outras informações consideradas relevantes.

Art. 25. O Conselho Nacional de Justiça e os Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal e Territórios fiscalizarão e auxiliarão os tabelionatos de protesto para o efetivo cumprimento do disposto nesta Lei.

Art. 26. Os Estados e o Distrito Federal, observadas as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Nacional de Justiça, definirão as tabelas de emolumentos iniciais e finais pertinentes à execução extrajudicial, observadas as normas gerais previstas na Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000.

Parágrafo único. Enquanto não aprovada a tabela a que se refere o *caput* deste artigo, os agentes de execução adotarão, para definição dos emolumentos e das despesas decorrentes dos atos de execução, a tabela das custas judiciais, acréscimos legais e demais despesas aplicáveis aos processos de execução judicial, de acordo com a lei local.

Art. 27. O Conselho Nacional de Justiça promoverá:

I – a disponibilização aos agentes de execução de acesso às funcionalidades decorrentes dos termos, dos acordos e dos

convênios fixados com o Poder Judiciário e destinadas à localização do devedor e de seu patrimônio e à realização de atos de constrição patrimoniais, respeitado a obrigatoriedade de autorização judicial quando houver necessidade de uso da força nos temos desta Lei; e

II – a integração eletrônica dos sistemas dos agentes de execução ao seu sistema, de modo a viabilizar a perfeita prática dos atos, sua publicidade e formalização dos atos de constrição, sejam eles eletrônicos ou não.

Parágrafo único. O uso da funcionalidade de constrição só poderá ser feito pelo tabelião de protesto ou por seu substituto, vedado o acesso a funcionalidades de mera consulta de bens do devedor, salvo na hipótese do § 2º do art. 2º desta Lei.

Art. 28. O art. 9º da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, passa a vigorar com a seguinte redação:

‘Art. 9º

.....

§ 8º A certidão de insuficiência de bens, lavrada pelo agente de execução extrajudicial, substituirá as exigências de judicialização de que tratam este artigo e o art. 11; além disso, para efeito desses artigos, equipara-se à cobrança judicial a execução extrajudicial promovida perante o agente de execução extrajudicial.’ (NR)

Art. 29. O *caput* do art. 11 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VIII:

‘Art. 11.

.....

VIII – atuar como agente de execução extrajudicial.

.....’ (NR)

Art. 30. O art. 1º da Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o atual parágrafo único como 1º:

‘Art. 1º

§ 1º

§ 2º O disposto no *caput* deste artigo e no inciso II do art. 3º não se aplicam aos atos praticados pelos agentes de execução extrajudicial civil, para os quais os Estados e o Distrito Federal, observadas as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Nacional de Justiça, definirão os emolumentos em percentuais das fases, inicial, intermediária e final, incluídos no total os valores de todas as parcelas de custas, taxa de fiscalização, contribuição previdenciárias e de custeio de atos gratuitos, incidentes, além dos acréscimos das

contribuições a entidades benéficas instituídas antes desta Lei pela legislação da unidade da Federação, dos tributos municipais e das despesas reembolsáveis autorizadas pertinentes/ à quantia objeto da execução, respeitando-se valor mínimo a ser seguido para os atos praticados, consoante à uniformidade do art. 37 da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997.’ (NR)’

.....
“Art. 8º-A. É indenizatória a compensação recebida pelo registrador civil das pessoas naturais pelos atos gratuitos por ele praticados.” (NR)

Art. 35. A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 39.

.....
§ 3º Na vacância da titularidade da delegação, os serviços pertinentes à serventia continuarão a ser exercidos em caráter privado quando o designado como responsável pelo expediente for notário ou oficial de registro aprovado em concurso público, que será remunerado exclusivamente pelos emolumentos integrais pagos diretamente pelas partes em razão de cada ato praticado, fixados e a ele destinados pela respectiva lei da unidade da Federação, pelo que ser-lhe-á garantido a aplicação das disposições dos arts. 21 e 28 desta Lei, enquanto durar a designação. (NR)”

30) Exclusão das garantias com direitos minerários

EMENDA N° - CAE

Suprime-se o Capítulo IV (incluindo o seu art. 20) do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021.

31) Detrans como responsáveis pela execução extrajudicial de veículos

EMENDA Nº - CAE

Acresça-se o seguinte art. 8º-E ao Decreto nº 911, de 1º de outubro de 1969, na forma do art. 19 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“Art. 19.

‘Art. 8º-E. Em se tratando de veículos automotores, é facultado ao credor, alternativamente, promover os procedimentos de execução extrajudicial de que tratam os arts. 8º-B e 8º-C desta Lei perante os órgãos executivos de trânsito dos Estados, em observância às competências previstas no artigo 1.361, § 1º, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Parágrafo único. Na hipótese de o credor exercer a faculdade de que trata o *caput* deste artigo, as empresas previstas no parágrafo único do art. 129-B da Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 (Código de Trânsito Brasileiro) praticarão os atos de processamento da execução, inclusive os atos de que tratam o § 2º do art. 8º-C desta Lei.”’

32) Registro de transferência de imóveis no caso de concessão de exploração de energia elétrica

EMENDA Nº - CAE

Acresça-se o seguinte item 48 ao inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na forma do que dispõe o art. 17 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2022:

“Art. 17.

‘Art. 167.

I -

.....
48. da transferência do imóvel em razão do contrato de concessão de exploração de energia elétrica ou de contratos de transmissão entre concessionárias de geração, transmissão ou distribuição de energia elétrica;

.....’ (NR)”

33) Adaptação do objeto da lei

EMENDA N° - CAE

Dê-se ao art. 1º do Projeto de Lei nº 4.188, de 2022, a seguinte redação:

“**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias. (NR)”

34) Garantias em financiamentos com recursos de Fundos constitucionais

EMENDA N° - CAE

Inclua-se, onde couber, o seguinte artigo ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2022:

“Art. A Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘IV - Dos Encargos Financeiros

.....

Art. 12-A Nos financiamentos concedidos com recursos dos Fundos Constitucionais de Financiamento do Norte, Nordeste e Centro-Oeste, sempre que houverem vinculadas em contrato, outras garantias suficientes a cobrir os índices estabelecidos nos contratos de financiamento, em projetos que já se encontram em fase operacional e que estejam operando de acordo com as projeções financeiras que embasaram o financiamento e que não tenha ocorrido nenhuma irregularidade à luz do contrato de crédito, devidamente comprovadas pelo agente financeiro, não será exigida a manutenção de fiança bancária no rol das garantias.””

35) Procedimento de emissão de debêntures

EMENDA N° - CAE

Inclua-se, onde couber, os dois artigos seguintes ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2022:

“**Art.** A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 58.

§ 3º As debêntures com garantia flutuante de nova emissão são preferidas pelas de emissão ou de emissões anteriores, e a prioridade se estabelece pela data do arquivamento do ato societário que deliberou sobre a emissão; porém, dentro da mesma emissão, as séries concorrem em igualdade.

.....' (NR)

'Art. 59.

VIII - o modo de subscrição ou colocação, e o tipo das debêntures; e

IX - o desmembramento dos juros e dos demais direitos conferidos aos titulares, do seu valor nominal.

§ 1º O conselho de administração ou a diretoria poderão deliberar sobre a emissão de debêntures não conversíveis em ações, exceto se houver disposição estatutária em contrário.

.....
§ 3º O órgão competente da companhia poderá deliberar que a emissão terá valor e número de série indeterminados, dentro dos limites por ela fixados.

.....
§ 5º Caberá à Comissão de Valores Mobiliários disciplinar o disposto no inciso IX do *caput*. ' (NR)

'Art. 62.

I - arquivamento, no registro do comércio, do ato societário que deliberar sobre a emissão de que trata o art. 59 e a sua publicação:

- a) na forma prevista no § 5º, para companhias abertas; e
- b) na forma prevista no § 6º, para companhias fechadas.

.....
§ 2º O agente fiduciário e o debenturista poderão promover os registros requeridos neste artigo e sanar as lacunas e as irregularidades existentes no arquivamento ou nos registros promovidos pelos administradores da companhia; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da companhia para que lhe forneça as indicações e os documentos necessários.

.....
§ 5º A Comissão de Valores Mobiliários disciplinará o registro e a divulgação do ato societário de que trata a alínea "a" do inciso I

do caput e da escritura de emissão das debêntures objeto de oferta pública ou admitidas à negociação e os seus aditamentos.

§ 6º O Poder Executivo federal disciplinará o registro e a divulgação do ato societário de que trata a alínea “b” do inciso I do caput e da escritura de emissão das debêntures de companhias fechadas e os seus aditamentos.’

‘Art. 64.....

.....
III - a data da publicação da ata de deliberação sobre a emissão na forma prevista no art. 59;

.....’ (NR)

‘Art. 71.....

.....
§ 7º Na hipótese prevista no inciso IX do caput do art. 59, o cômputo dos votos nas deliberações de assembleia ocorrerá pelo direito econômico proporcional possuído por titular.

§ 8º A Comissão de Valores Mobiliários poderá autorizar a redução do quórum previsto no § 5º na hipótese de debêntures de companhia aberta, quando a propriedade das debêntures estiver dispersa no mercado.

§ 9º Na hipótese prevista no § 8º, a autorização da Comissão de Valores Mobiliários será mencionada nos avisos de convocação, e a deliberação com quórum reduzido somente poderá ser adotada em terceira convocação.

§ 10. Para fins do disposto no § 8º, considera-se que a propriedade das debêntures está dispersa quando nenhum debenturista detiver, direta ou indiretamente, mais de metade das debêntures.’ (NR)

‘Art. 73.....

.....
§ 3º A emissão de debêntures no estrangeiro também observará os requisitos previstos no art. 62, com a divulgação no sítio eletrônico da companhia dos documentos exigidos pelas leis do país que as houver emitido, os quais deverão estar acompanhados de sua tradução simples, caso não tenham sido redigidos em língua portuguesa.

.....’ (NR)

Art. Ficam revogados os seguintes dispositivos do art. 62 da Lei nº 6.404, de 1976:

- I - o inciso II do caput; e
II - o § 3º e o § 4º.”

36) Extratos eletrônicos relativos a imóveis por tabelião de notas e protocolo direto do título pelo cidadão via SERP

EMENDA N° - CAE

Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“**Art.** A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:

- ‘Art. 6º
§ 1º
.....

III - ressalvada a hipótese do inciso IV deste § 1º, os extratos eletrônicos relativos a bens imóveis, deverão ser apresentados por tabelião de notas, podendo este também estratificar instrumentos particulares, hipótese em que deverá ser arquivado o instrumento contratual em pasta própria;

.....
§ 4º O instrumento contratual a que se refere o inciso II do § 1º deste artigo será apresentado por meio de documento eletrônico ou digitalizado, nos termos do inciso VIII do *caput* do art. 3º desta Lei, acompanhado de declaração, assinada eletronicamente, de que seu conteúdo corresponde ao original firmado pelas partes

§ 5º O disposto neste artigo não impede o interessado de apresentar o inteiro teor do título por meio do SERP para registro ou averbação de fatos sem necessidade de preenchimento do extrato.” (NR)”

37) Certificado de vida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais

EMENDA Nº - CAE

Acresça-se o seguinte § 6º ao art. 29 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na forma do que dispõe o art. 17 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2022:

“Art. 17.

‘Art. 29.

.....

§ 6º Os ofícios de registro civil das pessoas naturais poderão, ainda, emitir certificado de vida, estado civil e de domicílio, físico e eletrônico, da pessoa natural.’ (NR)’

38) Averbação de protesto na matrícula dos imóveis e em outros registros de bens

EMENDA Nº - CAE

Acresça-se o seguinte item 37 ao inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, na forma do que dispõe o art. 17 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2022 (suprimindo-se a conjunção aditiva “e” no final do item 35 do referido inciso II e substituindo-se o ponto-final por ponto e vírgula no final do item 36 do referido inciso II); e inclua-se, onde couber, o seguinte artigo na referida proposição:

“Art. 17.

‘Art. 167.

.....

II -

.....;

35.....;

36.; e

37. do débito protestado, para fins do disposto no inciso II, do art. 41-B, da Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997.

.....’ (NR)’

“Art. . A Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 41-B. O credor ou apresentante poderá, a seu exclusivo critério, solicitar ao tabelião de protesto, diretamente ou por intermédio de seus sistemas e serviços eletrônicos, o envio de nota do registro do débito protestado, mediante pagamento dos valores dos emolumentos nas mesmas bases dos valores exigidos para o ato elisivo do protesto, acréscimos legais, demais despesas e taxas, para anotação em relação aos bens do devedor e para averbação na matrícula de imóveis de propriedade deste e nos órgãos, serviços ou sistemas de registros de propriedade e gravames veiculares e de outros bens, exceto ativos financeiros, quotas de fundos e títulos ou valores mobiliários, para preservação da exigibilidade do crédito protestado e elidir prejuízos a terceiros de boa fé, observando-se o seguinte:

I - será expedida nova intimação ao devedor, nos termos dos artigos 14 e 15, dando-lhe o prazo de 15 (quinze) dias úteis para saldar o débito e requerer o cancelamento do protesto, sob pena das averbações e anotações requeridas;

II - não atendido o comando da intimação prevista no inciso I e não havendo questionamento judicial dentro desse prazo, o débito protestado será enviado para as averbações e anotações solicitadas;

III - o cancelamento das averbações realizadas pelos cartórios de registro de imóveis ou as anotações pelas entidades ou órgãos dos débitos protestados depende do prévio cancelamento do protesto comunicado eletronicamente pelo tabelionato de protesto por meio da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados.’ (NR)’

39) Novos serviços prestados pela Central Nacional de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Tabeliões de Protesto; cobrança por preço livre para o serviço de emissão de duplicatas eletrônicas; e emissão de Documento Eletrônico de Transporte (DT-e)

EMENDA Nº - CAE

Inclua-se, onde couber, o seguinte artigo no do Projeto de Lei nº 4.188, de 2022:

“Art. . A Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 41-A.

§ 3º A central nacional de serviços eletrônicos compartilhados, prevista no caput deste artigo, poderá, diretamente ou mediante convênio com entidade pública ou privada, realizar serviços de coleta, processamento, armazenamento e integração de dados para a emissão, escrituração e registro de documentos eletrônicos passíveis de protesto.

§ 4º Fica assegurada a gratuidade dos serviços especificados nos incisos II, III, IV e V do *caput*, e a livre estipulação de preço em relação aos serviços previstos no inciso I do *caput* e demais serviços complementares disponibilizados aos usuários pela entidade credenciada pelos tabeliões de protesto.

§ 5º O serviço de que trata o art. 11 da Lei 14.206, de 27 de setembro de 2021, poderá ser executado pela central nacional de serviços eletrônicos compartilhados prevista no caput deste artigo, em regime de autorização.’ (NR)’

40) Dispensa de depósito prévio de emolumentos para protesto para títulos envolvendo dívidas vencidas há menos de 120 (cento e vinte) dias

EMENDA Nº - CAE

Inclua-se, onde couber, o seguinte artigo no do Projeto de Lei nº 4.188, de 2022:

“Art. . A Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 37.

§ 1º Poderá ser exigido depósito prévio dos emolumentos e demais despesas devidas, caso em que, igual importância deverá ser reembolsada ao apresentante por ocasião da prestação de contas, quando resarcidas pelo devedor no Tabelionato, exceto em relação aos títulos ou documentos de dívida apresentados a protesto em conformidade com os §§ 4º e 5º deste artigo ou lei federal específica.

.....
§ 4º A apresentação a protesto de títulos e outros documentos de dívida feita por quaisquer pessoas naturais ou jurídicas, na

qualidade de credor ou apresentante, independe de depósito ou pagamento prévio de emolumentos, acréscimos legais e demais despesas, cujos valores devidos, inclusive os do cartório de registro de distribuição, onde houver, serão exigidos dos interessados, no momento da desistência do pedido de protesto, do pagamento elisivo do protesto ou do aceite do devedor, segundo os valores dos emolumentos e das despesas reembolsáveis na data da protocolização do título ou documento, ou no ato do pedido ou da ordem de cancelamento ou da sustação judicial definitiva do protesto, segundo os valores vigentes nessa data e inclusive os que são devidos pela protocolização, desde que a apresentação para protesto não ultrapasse o prazo de 120 (cento e vinte) dias do vencimento do título ou documento de dívida, podendo ser alterado este prazo por ato da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliões de protesto de que trata o art. 41-A.

§ 5º Aplicar-se-á o benefício disposto no § 4º à União Federal, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e às suas respectivas Autarquias e Fundações Públicas no que concerne aos créditos tributários, fiscais ou não, constituídos em caráter definitivo, e, também, quando o protesto for adotado em substituição à cobrança administrativa e prova extrajudicial do inadimplemento para fins de inscrição do contribuinte na dívida ativa.

§ 6º Os valores destinados aos Ofícios de distribuição ou outros serviços extrajudiciais, aos entes públicos ou entidades, a título de emolumentos, custas, taxa de fiscalização, contribuições, custeio de atos gratuitos, tributos, ou de caráter assistencial, serão devidos na forma prevista no caput deste artigo e repassados somente após o efetivo recebimento pelo tabelião de protesto ou o responsável interino pelo expediente.

§ 7º Os Estados e o Distrito Federal deverão estabelecer, no âmbito de suas competências, a acumulação de tabelionato de protesto que esteja vago no mesmo município ou região administrativa a tabelionato de protesto que esteja provido, bem como a acumulação de tabelionato de protesto que esteja vago em município próximo àquele que esteja provido noutro município ou região administrativa, mesmo que a serventia vaga já esteja oferecida em concurso público de provimento inicial ou remoção, visando o aumento do volume de títulos apresentados a protesto do serviço provido e como compensação, sem ônus para o Poder Público, que preserve o equilíbrio econômico-financeiro dos tabelionatos de protesto, anterior ao deferimento do benefício da postergação da cobrança dos emolumentos conferido aos credores ou apresentantes de títulos e outros documentos de dívida destinados a protesto.” (NR)

41) Intimação eletrônica no protesto

EMENDA N° - CAE

Inclua-se, onde couber, o seguinte artigo no do Projeto de Lei nº 4.188, de 2022:

“Art. . A Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 14.

.....

§ 3º O tabelião 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.

§ 4º Após 3 (três) dias úteis, contados da remessa da intimação na forma do § 3º, sem que haja a comprovação de recebimento, deverá ser providenciada a intimação nos termos dos §§ 1º e 2º.

§ 5º Na hipótese de o aviso de recepção (AR) ou documento equivalente não retornar ao tabelionato dentro do prazo de 7 (sete) dias úteis, deverá ser providenciada a intimação por edital, observando-se o prazo para a lavratura do protesto consignado no art. 13.

§ 6º Considera-se dia útil para o fim da contagem dos prazos deste artigo aquele em que houver expediente bancário para o público, na localidade, conforme definido pelo Conselho Monetário Nacional.’ (NR)”

42) Publicação de edital de protesto em meio eletrônico e afastamento da publicação em imprensa local

EMENDA N° - CAE

Inclua-se, onde couber, o seguinte artigo no do Projeto de Lei nº 4.188, de 2022:

“Art. . A Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 15.

§ 1º O edital será afixado no Tabelionato de Protesto e publicado no sítio eletrônico da central nacional de serviços eletrônicos compartilhados dos tabeliões de protesto de que trata o art. 41-A, sem prejuízo de outras publicações em jornais eletrônicos.

.....’ (NR)”

43) Aprimoramento do contrato de administração fiduciária, com ajuste no nome do contrato e para garantir ao terceiro segurança na definição do polo passivo de ações que discutam o crédito

Dê-se ao Capítulo XXI da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, na forma do art. 15 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, a seguinte redação:

“Art. 15.

‘CAPÍTULO XXI

Do Contrato de Administração Fiduciária

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, inclusive em ações judiciais envolvendo discussões de existência, validade ou eficácia do ato jurídico do crédito garantido, vedada qualquer cláusula que afaste essa regra em desfavor do devedor ou, se for o caso, do terceiro prestador da garantia.

.....’

.....”

44) Clareza quanto à legitimidade para apresentação de extratos eletrônicos relativos a bens móveis via SERP

EMENDA N° - CAE

Acrescente-se, onde couber, o seguinte artigo ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“**Art.** A Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 8º

§1º. São legitimados a apresentar extratos eletrônicos relativos a bens móveis:

I - os tabeliães de notas;

II - nos negócios em que forem parte, as pessoas físicas ou jurídicas que tenham contratado na capacidade de credor com garantia real, cessionário de crédito e arrendador mercantil;

III – as pessoas que venham a ser admitidas na forma do inciso VIII do art. 7º, em relação a outras espécies de bens móveis ou negócios jurídicos não previstas neste artigo". (NR)

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica ao registro e à constituição de ônus e de gravames previstos em legislação específica, inclusive o estabelecido:

I- na Lei n 9.503, de 23 de setembro de 1.997 (Código de Trânsito Brasileiro); e

II- no art. 26 da Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013". (NR)

45) Contrato de contragarantia para direito de regresso das seguradoras como título executivo extrajudicial

EMENDA N° - CAE

Inclua-se, onde couber, o seguinte artigo ao Projeto de Lei nº 4.188, de 2021:

“**Art.** . A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações, substituindo-se o ponto final constante do inciso XII do art. 784 da referida lei por ponto e vírgula:

‘Art. 784.

.....

XIII - o contrato de contragarantia ou qualquer outro instrumento que materialize o direito de resarcimento da seguradora contra tomadores de seguro garantia e seus garantidores.

....." (NR)"

Sala das Sessões,

, Presidente

, Relator



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI

Nº 4188, 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.

AUTORIA: Câmara dos Deputados

DOCUMENTOS:

- [Texto do projeto de lei da Câmara](#)
- [Legislação citada](#)
- [Projeto original](#)

http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarIntegra?codteor=2112509&filename=PL-4188-2021



Página da matéria



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.

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 procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária;

IV - a possibilidade de oneração e de uso de direitos minerários como garantia;

V - o resgate antecipado de Letra Financeira;

VI - a transferência de recursos no âmbito do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação (Fundeb);

VII - a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis;

VIII - a alteração da alíquota do imposto de renda sobre rendimentos de investidores residentes ou domiciliados no exterior produzidos por determinados títulos e valores mobiliários; e

IX - 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 deste artigo, nos termos estabelecidos em regulamento editado pelo Conselho Monetário Nacional, e as instituições gestoras de garantia sujeitar-se-ão 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



deste artigo e aderirá ao contrato de que trata o art. 5º desta Lei.

§ 5º A instituição gestora de garantia, em decorrência da designação de que trata o § 4º deste artigo, 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 deste artigo, 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 VI do § 1º do art. 5º desta Lei.

§ 10. Para fins da constituição de garantias no âmbito do contrato de gestão de garantias, consideram-se operações de crédito todas as operações contratadas no âmbito do Sistema Financeiro Nacional que resultem em exposição de



risco de crédito ao credor, independentemente de sua contabilização.

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 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* deste artigo 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 inciso II do parágrafo único do art. 9º desta Lei; 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 desta Lei, 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 *caput* deste artigo 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 - nos seguintes dispositivos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997:

- a) incisos I, II e III do *caput* do art. 18; e
- b) incisos I, II e III do *caput* do art. 24; e

III - nos seguintes dispositivos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil):

- a) incisos I, II e III do *caput* do art. 1.362; e
- b) 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 desta Lei 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 VI do § 1º do art. 5º desta Lei 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 deste artigo, 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 desta Lei.

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 desta Lei, 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 obrigações 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 - podem ser utilizados somente 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 *caput* deste artigo, será observado o seguinte:

I - no caso de 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 - no caso de 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 desta Lei.



Art. 10. O Conselho Monetário Nacional:

I - 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; e

II - deverá disciplinar as condições para assegurar a concorrência na gestão de garantias de crédito.

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 a seguinte redação:

"Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e sobre a execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca; institui a



alienação fiduciária de coisa imóvel; e dá outras providências.”

Art. 13. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro 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 desta Lei.

§ 4º A propriedade superveniente do imóvel alienado fiduciariamente na forma prevista no § 3º deste artigo, adquirida pelo fiduciante em decorrência da resolução da propriedade fiduciária nos termos do art. 25 desta Lei, 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 deste artigo sub-rogar-se na propriedade fiduciária, nos termos do art. 31 desta Lei.



§ 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 desta Lei.

§ 7º O disposto no § 6º aplica-se à hipótese prevista no § 3º deste artigo.

§ 8º O instrumento constitutivo da alienação fiduciária na forma do § 3º deve conter cláusula com a previsão de que trata o § 6º deste artigo.

§ 9º Na hipótese de o fiduciário optar por exercer a faculdade de que trata o § 6º deste artigo, deverá informá-lo na intimação de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.

§ 10. Independentemente do implemento da condição de que trata o § 4º, o credor garantido pela alienação fiduciária constituída na forma prevista no § 3º deste artigo 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 nos arts. 26-A, 27 ou 27-A, observado o disposto no art. 33-H desta Lei." (NR)

"Art. 24.

I - o valor da dívida, sua estimativa 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 a hipótese de inadimplência;

VII - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei.

....." (NR)

"Art. 25.

§ 1º No prazo de 30 (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 deste artigo acarretará multa ao fiduciário equivalente a 0,5% (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 deste 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 15 (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 deste artigo, este será de 15 (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 dos arts. 26-A, 27



e 27-A desta Lei, 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 (Lei de Registros Públicos).

.....

§ 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 3 (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 local do



imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último.

§ 4º-C Para fins do disposto no § 4º deste artigo, 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 desta Lei, 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 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel, estabelecido nos termos do inciso VI do *caput* e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, o que for maior.

§ 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, 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 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

.....

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 2º-A Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, 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, somado 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 as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e

III - encargos do imóvel: os prêmios de seguro e encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.



§ 4º Nos 5 (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 deste artigo, 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 deste artigo.

§ 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 deste artigo, 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 (Revogado).

§ 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



deste artigo, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

.....

§ 10. Os direitos reais de garantia ou constrições, 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 deste artigo, os titulares dos direitos reais de garantia ou constrições 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 2 (dois) ou mais imóveis, na hipótese de não ser convencionada a vinculação de cada imóvel a 1 (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 exequidos 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 fiduciantes, 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 sobre transmissão *inter vivos* e, se for o caso, o laudêmio, relativos ao imóvel a ser exequido em seguida, requererá a averbação da consolidação da propriedade e, no prazo de 30 (trinta) dias, realizará os procedimentos de leilão nos termos do art. 27 desta Lei.

§ 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 fiduciantes, o termo de quitação e a autorização de cancelamento do registro da propriedade fiduciária de eventuais imóveis que restem a ser desonerados.”

“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 arts. 26-A, 27 e 27-A, a reintegração



na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 desta Lei.

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 do seu cessionário, pelo oficial do registro de imóveis da situação do imóvel hipotecado, para purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias, observado o disposto no art. 26 desta Lei, no que couber.

§ 2º A não purgação da mora no prazo estabelecido no § 1º deste artigo 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 15 (quinze) dias seguintes ao término do prazo estabelecido para a purgação da mora.

§ 3º No prazo de 60 (sessenta) dias, contado da averbação de que trata o § 2º deste artigo, o credor promoverá leilão público do imóvel hipotecado, que poderá ser realizado por meio eletrônico.

§ 4º Para fins do disposto no § 3º deste artigo, 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 15 (quinze) dias seguintes.

§ 6º No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel a que se refere o § 5º deste artigo.

§ 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 3 (três) dias.

§ 8º Se o lance para arrematação do imóvel superar o valor da totalidade da dívida, acrescida das despesas previstas no § 7º deste artigo, a quantia excedente será entregue ao hipotecante no prazo de 15 (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 deste artigo.

§ 10. Nas operações de financiamento para a aquisição ou a construção de imóvel residencial do devedor, excetuadas aquelas compreendidas no sistema de consórcio, caso não seja suficiente o produto da execução da garantia hipotecária para o pagamento da totalidade da dívida e das demais despesas previstas no § 7º deste artigo, 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 10 de janeiro 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 sobre 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 e nos arts. 30 e 37-A desta Lei, equiparadas as datas de consolidação da propriedade e de expedição da



certidão de arrematação do imóvel de que trata o § 11 deste artigo.

§ 13. A execução extrajudicial prevista no *caput* deste artigo não se aplica às operações de financiamento da atividade agropecuária.”

**“CAPÍTULO II-C
DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA GARANTIA IMOBILIÁRIA
EM 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 desta Lei, o oficial do registro de imóveis competente intimará simultaneamente todos os credores concorrentes para habilitarem os seus créditos, no prazo de 15 (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* deste artigo, 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 desta Lei, conforme o caso.”

“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 1% (um por cento) do valor de que trata o inciso VI do *caput* ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, 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 imitido 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.



I - (revogado);

II - (revogado)." (NR)

Art. 14. O art. 3º da 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;

.....

Parágrafo único. A exceção do inciso V do *caput* deste artigo não se aplica aos imóveis rurais oferecidos como garantia real de operações de financiamento da atividade agropecuária, salvo quando se tratar da hipoteca rural, respeitado o disposto no § 2º do art. 4º desta Lei." (NR)

Art. 15. A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro 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 houver previsão 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 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 180 (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 10 (dez) dias úteis para efetuar o pagamento aos credores.

§ 7º Na hipótese prevista no § 6º deste artigo, 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.”

“Art. 1.477.

§ 1º

§ 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 sub-rogar-se-á 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 - inexista obrigação contratada com credor diverso garantida por hipoteca ou alienação fiduciária subsequente sobre o mesmo imóvel.

§ 1º A extensão de que trata o *caput* deste artigo 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 deste artigo, poderá promover a execução judicial ou extrajudicial da garantia, exceto se convencionado de modo diverso por todos os credores.”

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 - sejam contratadas as operações com o credor titular da propriedade fiduciária; e

II - inexista 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* deste artigo somente poderá ser contratada, por pessoa física ou jurídica, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito.

§ 2º As operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, na forma prevista no *caput* deste artigo, apenas poderão ser transferidas conjuntamente, a qualquer título, preservada a unicidade do credor.

§ 3º Ficam permitidas a extensão da alienação fiduciária e a transferência da operação ou do título de crédito para instituição financeira diversa, desde que a instituição credora da alienação fiduciária estendida ou adquirente do crédito, conforme o caso, seja:



I - integrante do mesmo sistema de crédito cooperativo da instituição financeira credora da operação original; e

II - garantidora fidejussória da operação de crédito original.

§ 4º A participação no mesmo sistema de crédito cooperativo e a existência da garantia fidejussória previstas no § 3º deste artigo serão atestadas por meio de declaração no título de extensão da alienação fiduciária."

"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 arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 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 20 de novembro 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."

"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."



"Art. 9º-D Na extensão da alienação fiduciária sobre coisa imóvel, no caso de inadimplemento e de ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 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* deste artigo, 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 arts. 26, 26-A, 27 e 27-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 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 *caput* deste artigo, deverá constar da intimação de que trata o § 1º do art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 3º A dívida de que trata o inciso I do § 3º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 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 qualificarem-se como financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, aplica-se à excussão da garantia o disposto no art. 26-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 5º O disposto no art. 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, aplica-se aos negócios jurídicos de extensão de alienação fiduciária."

Art. 17. O art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 167.
.....
II -
.....

33. da extensão da garantia real à nova operação de crédito, nas hipóteses autorizadas por lei." (NR)

Art. 18. O art. 95 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 95.
.....

§ 3º-A O percentual de que trata o § 3º deste artigo poderá ser de até 10% (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. 8º-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, 4º, 5º e 6º deste Decreto-Lei.

§ 1º É competente o cartório de registro de títulos e documentos do domicílio do devedor ou 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, caber-lhe-á declarar o valor que entender correto e pagá-lo dentro do prazo indicado no inciso I do § 2º deste artigo.

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

§ 6º A notificação, a cargo do oficial 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 3 (três) dias úteis, contados do recebimento, implicará a realização da notificação postal, com aviso de recebimento, a cargo do oficial de registro de títulos e documentos, ao endereço indicado em contrato pelo devedor fiduciário, não exigido que a assinatura constante do aviso de recebimento seja a do próprio destinatário, desde que o endereço seja o indicado no cadastro.

§ 8º Paga a dívida, ficará convalescido 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, o oficial comunicará a este para a devida averbação.

§ 10. A comunicação de que trata o § 6º deste artigo deverá ocorrer conforme convênio das serventias, ainda que por meio de suas entidades representativas, com 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 sujeitarse a multa de 5% (cinco por cento) do valor da dívida, respeitado o direito do devedor a recibo escrito por parte do credor.

§ 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 tê-la 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 com detalhamento da 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 (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), telefone e outros canais de contato;

VI - 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, com apresentação do valor atualizado da dívida e da planilha prevista no inciso III do § 13 do art. 8º-B deste Decreto-Lei.

§ 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, aos 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, com base no 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 poderão 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 comunicá-la ao oficial de cartório de registro de títulos e documentos, o qual adotará as seguintes 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 a este para a devida averbação.

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

§ 9º No prazo de 5 (cinco) dias úteis após a apreensão do bem, o devedor fiduciante terá o direito de pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário no seu requerimento, hipótese na qual será cancelada a consolidação da propriedade e restituída a posse plena do bem.



§ 10. No valor da dívida, o credor poderá incluir os valores com emolumentos e despesas com as providências do procedimento previsto neste artigo e no art. 8º-B deste Decreto-Lei, além dos tributos e demais encargos pactuados no contrato.

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

“Art. 8º-D No caso de a cobrança extrajudicial realizada na forma dos arts. 8º-B e 8º-C deste Decreto-Lei ser considerada indevida, 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 USO DO DIREITO MINERÁRIO COMO GARANTIA

Art. 20. O direito minerário, inclusive o alvará de autorização de pesquisa, a concessão de lavra, o licenciamento, a permissão de lavra garimpeira, bem como o direito persistente após a vigência da autorização de pesquisa e antes da outorga da concessão de lavra, reconhecido com base no Decreto-Lei nº 227, de 28 de fevereiro de 1967, podem ser onerados e oferecidos em garantia.

Parágrafo único. O órgão regulador da atividade minerária, em consonância com o disposto no inciso XXXI do *caput* do art. 2º da Lei nº 13.575, de 26 de dezembro de 2017, efetuará as averbações decorrentes do uso previsto no *caput* deste artigo.



CAPÍTULO V DO RESGATE ANTECIPADO DE LETRA FINANCEIRA

Art. 21. O art. 41 da 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* deste artigo 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* deste artigo 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 VI DO PENHOR CIVIL

Art. 22. Operações de penhor civil com caráter permanente e contínuo serão exercidas exclusivamente por instituições financeiras, conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional.

CAPÍTULO VII



DA TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS NO ÂMBITO DO FUNDO DE MANUTENÇÃO
E DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO BÁSICA E DE VALORIZAÇÃO DOS
PROFISSIONAIS DA EDUCAÇÃO

Art. 23. O art. 21 da 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* deste artigo, 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 desta Lei, com o fim de viabilizar o pagamento de salários, de vencimentos e de benefícios de qualquer natureza aos profissionais da educação em efetivo exercício.

§ 10. Na hipótese prevista no § 9º deste artigo, as instituições financeiras contratadas deverão receber os recursos em uma conta específica e observar o disposto no § 6º deste artigo.” (NR)

CAPÍTULO VIII
DA ALTERAÇÃO DA ALÍQUOTA DO IMPOSTO SOBRE RENDIMENTOS DE BENEFICIÁRIO RESIDENTE OU DOMICILIADO NO EXTERIOR PRODUZIDOS POR TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Art. 24. O art. 3º da Lei nº 11.312, de 27 de junho de 2006, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 3º
.....



§ 4º O disposto neste artigo aplica-se também:

I - ao cotista dos fundos de que trata a Lei nº 11.478, de 29 de maio de 2007, residente ou domiciliado no exterior; e

II - aos fundos soberanos, ainda que residentes ou domiciliados em países com tributação favorecida, nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

§ 5º Para fins do disposto no inciso II do § 4º deste artigo, classificam-se como fundos soberanos os veículos de investimento no exterior cujo patrimônio seja composto por recursos provenientes exclusivamente da poupança soberana do país.

§ 6º O disposto neste artigo não se aplica ao titular de cotas que seja residente ou domiciliado em jurisdição de tributação favorecida nos termos dos arts. 24 e 24-A da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996." (NR)

Art. 25. Fica reduzida a zero a alíquota do imposto sobre a renda sobre os rendimentos pagos, creditados, entregues ou remetidos a beneficiário residente ou domiciliado no exterior, produzidos por:

I - títulos ou valores mobiliários objetos de distribuição pública, de emissão de pessoas jurídicas de direito privado, excluídas as instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;



II - fundos de investimento em direitos creditórios, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários, cujo originador ou cedente da carteira de direitos creditórios não seja instituição financeira nem demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e

III - Letras Financeiras, de que trata o art. 37 da Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010.

§ 1º Para os efeitos deste artigo, consideram-se rendimentos quaisquer valores que constituam remuneração de capital aplicado, inclusive aquela produzida por títulos de renda variável, tais como juros, prêmios, comissões, ágio e deságio, bem como os resultados positivos auferidos em aplicações nos fundos de investimento.

§ 2º Para fins do disposto neste artigo, os fundos de investimento em direitos creditórios e os certificados de recebíveis imobiliários podem ser constituídos para adquirir recebíveis de um único cedente ou devedor.

§ 3º Para fins do disposto no inciso I do *caput* deste artigo, deverá ser comprovado que o título ou valor mobiliário está registrado em sistema de registro devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários, nas respectivas áreas de competência.

§ 4º Para fins do disposto no inciso II do *caput* deste artigo, deverá ser comprovado que as cotas estão admitidas à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registradas em sistema de registro devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários, nas respectivas áreas de competência.



§ 5º Para fins do disposto neste artigo, consideram-se instituições financeiras bancos de qualquer espécie, cooperativas de crédito, caixa econômica, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários, sociedades corretoras de câmbio, sociedades de títulos de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário e sociedades de arrendamento mercantil.

§ 6º O disposto neste artigo aplica-se:

I - exclusivamente a beneficiário residente ou domiciliado no exterior que realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e as condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional;

II - às cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente e em qualquer proporção em:

- a) títulos ou valores mobiliários de que trata o inciso I do *caput* deste artigo;
- b) ativos que produzam rendimentos isentos ao investidor de que trata este artigo;
- c) títulos públicos federais;
- d) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais ou cotas de fundos de investimento que invistam em títulos públicos federais.

§ 7º Aplica-se o disposto neste artigo aos fundos soberanos que realizarem operações financeiras no País de acordo com as normas e as condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, ainda que domiciliados ou residentes em países com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.



§ 8º Para fins do disposto no § 7º deste artigo, classificam-se como fundos soberanos os veículos de investimento no exterior cujo patrimônio seja composto por recursos provenientes exclusivamente da poupança soberana do país respectivo.

§ 9º Os benefícios previstos neste artigo não se aplicam:

I - às operações celebradas entre pessoas vinculadas, nos termos dos incisos I a VI e VIII do *caput* do art. 23 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996; e

II - ao investidor domiciliado em jurisdição de tributação favorecida ou beneficiário de regime fiscal privilegiado nos termos dos arts. 24 e 24-A da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. 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 art. 8º-A do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969;

V - os seguintes dispositivos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997:

a) § 6º do art. 27; e



b) incisos I e II do art. 39; e
VI - o § 4º do art. 2º e os §§ 1º e 2º do art. 3º da
Lei nº 11.312, de 27 de junho de 2006.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor:

I - na data de sua publicação, para os arts. 1º a 23
e para os incisos I a V do *caput* do art. 26;

II - em 1º de janeiro de 2023, para os arts. 24 e 25
e para o inciso VI do *caput* do art. 26.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, 8 de junho de 2022.

ARTHUR LIRA
Presidente



Of. nº 380/2022/SGM-P

Brasília, 8 de junho de 2022.

A Sua Excelência o Senhor
Senador RODRIGO PACHECO
Presidente do Senado Federal

Assunto: Envio de PL para apreciação

Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, a fim de ser submetido à apreciação do Senado Federal, nos termos do caput do art. 65 da Constituição Federal combinado com o art. 134 do Regimento Comum, o Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, do Poder Executivo, que “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”.

Atenciosamente,



ARTHUR LIRA
Presidente da Câmara dos Deputados



Documento : 92987 - 2

LEGISLAÇÃO CITADA

- Decreto-Lei nº 70, de 21 de Novembro de 1966 - Lei de Associações de Poupança e Empréstimo - 70/66
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:decreto.lei:1966;70>
- Decreto-Lei nº 73, de 21 de Novembro de 1966 - Lei do Seguro Privado - 73/66
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:decreto.lei:1966;73>
 - art33_cpt_inc6
- Decreto-Lei nº 227, de 28 de Fevereiro de 1967 - Código de Mineração (1967) - 227/67
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:decreto.lei:1967;227>
- Decreto-Lei nº 759, de 12 de Agosto de 1969 - DEL-759-1969-08-12 - 759/69
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:decreto.lei:1969;759>
 - art2_cpt_alis
- Decreto-Lei nº 911, de 1º de Outubro de 1969 - Lei de Alienação Fiduciária - 911/69
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:decreto.lei:1969;911>
 - art8-1
- Lei nº 4.380, de 21 de Agosto de 1964 - LEI-4380-1964-08-21 - 4380/64
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1964;4380>
- Lei nº 4.728, de 14 de Julho de 1965 - Lei do Mercado de Capital; Lei de Mercados Financeiros e de Capitais - 4728/65
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1965;4728>
 - art66-2_cpt
- Lei nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973 - Lei dos Registros Públicos; Lei de Registros Públicos - 6015/73
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1973;6015>
 - art160
 - art167
- Lei nº 8.009, de 29 de Março de 1990 - Lei do Bem de Família - 8009/90
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1990;8009>
 - art3
- Lei nº 9.430, de 27 de Dezembro de 1996 - Lei do Ajuste Tributário - 9430/96
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1996;9430>
 - art23_cpt_inc1
 - art23_cpt_inc6
 - art23_cpt_inc8
 - art24
 - art24-1
- Lei nº 9.514, de 20 de Novembro de 1997 - Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário; Lei da Alienação Fiduciária de Imóveis - 9514/97
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1997;9514>
 - art22_par3
 - art24
 - art26
 - art26_par1
 - art26-1

-
- art27
 - art27_par3_inc1
 - art27-1
- Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 - Código Civil (2002) - 10406/02
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2002;10406>
- art516
- Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - Lei de Falências (2005), Lei de Recuperação de Empresas e Falências; Nova Lei de Falências - 11101/05
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2005;11101>
- art49_par3
- Lei nº 11.312, de 27 de Junho de 2006 - LEI-11312-2006-06-27 - 11312/06
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2006;11312>
- art2_par4
 - art3
 - art3_par1
 - art3_par2
- Lei nº 11.478, de 29 de Maio de 2007 - LEI-11478-2007-05-29 - 11478/07
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2007;11478>
- Lei nº 11.795, de 8 de Outubro de 2008 - Lei do Consórcio - 11795/08
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2008;11795>
- Lei nº 11.977, de 7 de Julho de 2009 - Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida - 11977/09
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2009;11977>
- art37
- Lei nº 12.249, de 11 de Junho de 2010 - LEI-12249-2010-06-11 - 12249/10
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2010;12249>
- art37
 - art41
- Lei nº 13.097, de 19 de Janeiro de 2015 - LEI-13097-2015-01-19 - 13097/15
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2015;13097>
- art54
 - art95
- Lei nº 13.476, de 28 de Agosto de 2017 - LEI-13476-2017-08-28 - 13476/17
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2017;13476>
- Lei nº 13.506, de 13 de Novembro de 2017 - LEI-13506-2017-11-13 - 13506/17
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2017;13506>
- Lei nº 13.575, de 26 de Dezembro de 2017 - LEI-13575-2017-12-26 - 13575/17
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2017;13575>
- art2_cpt_inc31
- Lei nº 14.113 de 25/12/2020 - LEI-14113-2020-12-25 , Lei do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação - 14113/20
<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2020;14113>
- art21



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador VANDERLAN CARDOSO

**EMENDA Nº - CAE
(PL 4188 de 2021)**

A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pelo Projeto de Lei nº 4188/2021, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art.18.....
.....
§ 8º O mesmo imóvel poderá garantir o Município ou Distrito Federal na execução das obras de infraestrutura e créditos constituído em favor de credor em operações de financiamento a produção do lote urbanizado.
..... (NR)”

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem como objetivo promover uma alteração no texto do PL 4188/2021 que altera a Lei nº 6.766/79 (Lei de parcelamento de solo) no seu artigo 18, para inserir a possibilidade do loteador garantir ao Município ou ao Distrito Federal a execução das obras de infraestrutura previstas no processo de aprovação do empreendimento.

Atualmente, as obras de infraestrutura nos loteamentos são garantidas com recursos do próprio loteador. No entanto, é importante observar que o mercado de loteamentos tradicionalmente não conta com linhas de financiamento para a produção do lote urbanizado. Isso implica que o empreendedor precisa fazer investimentos diretos na execução das obras de infraestrutura, o que acarreta um aumento no preço dos lotes para o consumidor final.

Com o intuito de incentivar o desenvolvimento de linhas de crédito para a produção do lote urbanizado, é necessário possibilitar que o loteador possa oferecer em garantia os lotes do empreendimento tanto ao Município quanto ao agente financiador da infraestrutura. Essa medida irá fortalecer o acesso a financiamentos para a execução das obras, reduzindo o ônus financeiro direto sobre o empreendedor e, consequentemente, diminuindo o custo final dos lotes para os adquirentes.

É importante ressaltar que, nessa situação, apesar de haver o concurso de credores, tanto o Município quanto o agente financiador possuem o mesmo objetivo em relação à garantia: assegurar a entrega da obra de infraestrutura pelo loteador. Afinal, a conclusão da obra representa para o Município a oportunidade de criar novos

domicílios regulares, enquanto que, para o agente financeiro, a emissão do termo de verificação de obras indica que o crédito está performado, aumentando a segurança em relação ao recebimento das prestações pagas pelos adquirentes de lotes.

Dessa forma, a emenda proposta visa promover o fomento de linhas de crédito para a produção do lote urbanizado, garantindo um equilíbrio entre os interesses do Município, do agente financiador e dos adquirentes de lotes, ao possibilitar que o loteador ofereça os lotes do empreendimento simultaneamente como garantia para ambas as partes interessadas. Isso resultará em benefícios para o mercado de loteamentos, permitindo o acesso a financiamentos mais acessíveis, redução de custos para os consumidores finais e um incentivo ao desenvolvimento urbano de forma regular e sustentável.

Sala das Sessões,

Senador VANDERLAN CARDOSO

**EMENDA N° - CAE
(PL 4188 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.

EMENDA**Adicionar no texto do PL 4188 de 2021:**

Art. A Lei n. 6.015, de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos art. 127 e art. 129 serão registrados no domicílio de uma das partes e produzem efeitos a partir da data de sua apresentação.

§1º Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produzirão efeitos a partir da data da apresentação”.

§2º. O Oficial responsável pelo primeiro registro notificará por meio digital os Oficiais competentes pelo registro no domicílio das demais partes do contrato e encaminhará a correspondente certidão digital, que deverá ser registrada em um dia útil.

§3º Os registros devem sempre ser disponibilizados para consulta integrada nacional pela *internet* nas plataformas eletrônicas previstas no inciso III do art. 3º e §2º do art. 5º da Lei no. 14.382, de 27 de junho de 2022 e do art. 12 da Lei no. 8.935, de 18 de novembro de 1994

Art. A Lei n. 10.169, de 2000, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º.

§ 3º. O registro e a notificação referentes ao registro de títulos e documentos não poderão exceder a 0,3% do crédito concedido, incluídas as taxas de fiscalização, limitadas a 5% (cinco por cento) do valor pago pelo usuário, e o registro subsequente nos termos do §3º do art. 130 da Lei 6.015 de 1973 não poderá exceder a 0,1% do crédito concedido”.

Art. Revoga-se o art. 11 da Lei 14382 de 27 de junho de 2022, na parte em que altera o art. 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e o art. 21, inciso I.

JUSTIFICAÇÃO

É de interesse público, para a segurança do crédito, garantir o direito do apresentante de direito real ou de propriedade fiduciária em registrar a garantia em onde for mais conveniente, no domicílio do credor ou do devedor, caso seja esta sua opção ou necessidade.

Com a celeridade do registro, aumenta-se a força da garantia, há redução de riscos para o credor e incentiva-se a redução da taxa de juros para o devedor.

Ademais, após o registro da garantia, haverá uma rápida comunicação eletrônica entre todos os cartórios indicados pelo apresentante para que não haja lesão a terceiros de boa-fé em caso de falha de funcionamento do SERP.

Promove-se ainda a necessária redução de custos relativos ao processo de formalização da garantia com a redução dos emolumentos registrais de cada operação subsequente e com limitação de 0,3% do valor do crédito concedido, no caso do primeiro registro, e 0,1%, no caso do registro subsequente.

A solução desta emenda: (a) permite o primeiro registro no domicílio das partes à escolha do interessado, em razão da enorme disparidade de eficiência em prazo de registro entre os cartórios; (b) limita os custos de registro, hoje muitas vezes exorbitantes, conforme estudo abaixo.

Dessa forma, em que pese a manutenção da exigência do segundo registro, o custo total dos registros fica reduzido em relação aos valores hoje praticados.

Com isso acomodam-se os interesses dos consumidores, do sistema de crédito e dos cartórios, sem que estes tenham condições de impor, aos consumidores, um odioso ambiente sem competição, cartelizado, e, ao mesmo tempo, possam dividir os emolumentos, agora disciplinados de modo racional.

Em síntese, se de um lado mantém a exigência do duplo registro existente na atual redação do art. 130, a fim de acomodar os interesses dos cartórios dos domicílios de todas as partes, reduz o valor máximo do registro de maneira substancial, garantindo que o valor máximo seja 0,3% do crédito e 0,1% para o registro subsequente, prevendo um espaço substancial de escolha dos cartórios para o consumidor.

Assim, permite previsibilidade dos emolumentos no momento do contrato de crédito.

Estas regras aprimoram a proteção do crédito e da garantia, bem como compõem um sistema harmônico com as regras vigentes de direito processual, em benefício do devedor, que estipulam a competência do domicílio deste para as ações judiciais fundadas em direito pessoal ou real (art. 46 do Código de Processo Civil).

TIPO DE DOCUMENTO	CARTÓRIO	VALOR	PRAZO
Instrumento Particular	Itumbiara (GO)	R\$ 347,62	7 dias
	Belo Horizonte (MG) (2º)	R\$ 2.286,85	2 dias
Aditamento	Ampére (PR)	R\$ 236,17	10 dias
	Sinop (MT) (1º)	R\$ 106,91	12 dias
Constituição Garantia	Taboão da Serra (SP)	R\$ 2.096,13	10 dias
	Cachoeirinha (RS)	R\$ 4.213,88	8 dias
Aditamento	Cachoeirinha (RS)	R\$ 1.079,59	5 dias
	Taboão da Serra (SP)	R\$ 1.693,06	7 dias
Aditamento	Palhoça (SC)	R\$ 170,00	10 dias
	Florianópolis (SC)	R\$ 145,88	28 dias
Cédula de Crédito Bancário	Caxias do Sul (RS)	R\$ 4.170,54	8 dias
	Itajaí (SC)	R\$ 2.935,18	13 dias
Instrumento Particular	Belém (PA) (2º)	R\$12.141,20	3 meses
	São Paulo	R\$112,15	1 dia
Cédula de Crédito Bancário	Anápolis (GO) (2º)	R\$1.597,35	15 dias
	São Paulo	R\$1.027,82	1 dia
Cédula de Crédito Bancário	Cuiabá (MT) (1º)	R\$4.928,87	35 dias
	São Paulo	R\$432,49	2 dias
Aditamento	Jaboatão dos Guararapes (PE) (1º)	R\$9.000,97	23 dias
	São Paulo	R\$93,97	1 dia
Constituição Garantia	Campo Grande (MS) (4º)	R\$2.157,85	2 meses e 11 dias
	São Paulo	R\$1.682,97	2 dias
Aditamento	Icapuí (CE)	R\$1.379,59	25 dias
	São Paulo	R\$98,12	2 dias
Cédula de Crédito Bancário	Palmas (TO)	R\$6.294,86	20 dias
	Brasília	R\$715,05	1 dia
Aditamento	Natal (RN) (2º)	R\$342,45	20 dias
	São Paulo	R\$124,90	2 dias
Constituição Garantia	Brasília (DF) (1º)	R\$715,05	6 dias
	São Paulo	R\$132,30	2 dias
Cédula de Crédito Bancário	Porto Alegre (RS) (3º)	R\$4.798,17	1 mês e 12 dias
	São Paulo	R\$2.083,64	2 dias
Cédula de Crédito Bancário	Cabo Frio (RJ) (1º)	R\$ 15.723,83.	1 mês e 10 dias
	Porto Alegre	R\$4.425,00	2 dias
Instrumento Particular	Alhandra (PB)	R\$537,48	25 dias
	São Paulo	R\$123,01	1 dia
Constituição Garantia	Serra (ES) (2º)	R\$2.554,36	15 dias
	São Paulo	R\$172,07	2 dias

Sala da Comissão, de junho de 2023.

**PROFESSORA DORINHA SEABRA
Senadora**



SENADO FEDERAL
GABINETE DA SENADORA DANIELLA RIBEIRO

EMENDA N° /2023 - CAE

Inclua-se no art. 19 do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, a seguinte alteração ao art. 2º do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969:

“Art. 2º No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas.

§ 1º O crédito a que se refere o presente artigo abrange o principal, juros e comissões, além das taxas, cláusula penal e correção monetária, quando expressamente convencionados pelas partes.

§ 2º A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por carta registrada com aviso de recebimento, não se exigindo que a assinatura constante do referido aviso seja a do próprio destinatário.

§ 3º A mora e o inadimplemento de obrigações contratuais garantidas por alienação fiduciária, ou a ocorrência legal ou convencional de algum dos casos de antecipação de vencimento da dívida facultarão ao credor considerar, de pleno direito, vencidas todas as obrigações contratuais, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

§ 4º Os procedimentos previstos no caput e no seu § 2º aplicam-se às operações de arrendamento mercantil previstas na forma da Lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974.

§ 5º Poderá ser realizada a alienação extrajudicial de veículos regularmente expropriados, apreendidos ou depositados judicialmente, devendo a transferência observar as determinações da Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 (Código de Trânsito Brasileiro).

§ 6º O montante financeiro advindo da alienação será depositado pela parte em conta bancária expressamente criada para tal fim, ou depositada judicialmente em conta vinculada ao juízo competente.



SENADO FEDERAL
GABINETE DA SENADORA DANIELLA RIBEIRO

§7º É imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização da alienação extrajudicial, de forma a garantir-lhe o exercício pleno do contraditório e da ampla defesa, especialmente considerando a eventualidade de cobrança de saldo devedor remanescente pelo credor após a realização da alienação.” (NR)

JUSTIFICAÇÃO

O novo marco legal de garantias será, certamente, um novo diferencial no ordenamento jurídico brasileiro por conter importantes avanços no instituto da garantia.

Isso se aplica aos veículos objetos de garantias e que foram expropriados, apreendidos ou depositados judicialmente e que permanecem por tempos depósitos, fazendo-os depreciar não apenas o seu valor quanto também a sua capacidade de ser reutilizado.

Nossa preocupação é compartilhada por outros colegas parlamentares. Dezenas de milhares de veículos perdem seu valor e utilidade a cada dia, jogados em pátios aguardando por decisões judiciais ou administrativas que, muitas vezes, quando ocorrem, já encontram esses bens em estado deplorável.

Entendemos que essa é uma medida que deva ser corrigida e nossa proposta visa justamente evitar que esses bens sejam deteriorados, percam seu valor ou capacidade de serem utilizados, o que gera grande prejuízo para todos os envolvidos e para a sociedade em si. No caso de caminhões e tratores, por exemplo, essa realidade é ainda mais presente pois tais veículos poderiam estar à disposição do sistema produtivo brasileiro.

Por isso, o que interessa nesses casos, é **que o valor apurado com a venda seja bloqueado e não o bem em si**. Não interessa para nenhuma das partes que esses bens percam seu valor ou utilidade quando apreendidos ou bloqueados, pois no momento em que houver sua liberação, poderão já não valer nada ou tornar-se inservíveis.

Nossa proposta visa:

- viabilizar a realização da venda desses bens o mais rapidamente possível;
- devolver à sociedade esses veículos o quanto antes, muitos dos quais são utilitários e caminhões, para que possam ser empregados na geração de emprego e renda;



SENADO FEDERAL
GABINETE DA SENADORA DANIELLA RIBEIRO

- quando do encerramento da disputa, disponibilizar os valores decorrentes da venda, preservando-se o seu maior valor antes da depreciação ou deterioração, àquele que for o vencedor da lide.

Esperamos com isso reativar veículos que se tornariam inservíveis ao longo do tempo em que aguardariam decisões judiciais ou administrativas, algumas intermináveis.

Tais veículos retornarão à atividade, ao transporte de produtos e de pessoas, à geração de empregos, impostos e renda.

Cientes de que tal proposta terá a anuência do ilustre relator e também dos demais pares, a submetemos.

Sala da Comissão, de junho de 2023.

Senadora DANIELLA RIBEIRO
PSD-PB

EMENDA Nº - CAE

(ao PL nº 4.188, de 2021)

Inclua-se o § 4º no art. 6º-B da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos da Emenda apresentada pelo Relator do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021, com a seguinte redação:

“Art.

Art. 6º-B.....

.....

§ 4º Condicionada à autorização do consumidor, para preservar o valor e para evitar o risco da depreciação e da elisão decorrentes do depósito e da guarda, fica assegurada a venda extrajudicial dos bens regularmente expropriados, apreendidos ou depositados judicialmente, ainda que sejam objeto de restrições judiciais ou administrativas em discussão, devendo os Departamentos Estaduais de Trânsito efetuar a mudança de propriedade, quando se tratar de veículo automotivo, e, o montante apurado com a venda ser depositado pela parte interessada em conta especialmente aberta para esta finalidade ou nos autos do processo, assumindo, também, a responsabilidade pela disponibilização do recurso à parte vencedora e pela prestação de contas ao devedor, quando exigida, ao final do processo.’ (NR)”

JUSTIFICAÇÃO

O PL nº 4.188 de 2021, que aperfeiçoa o regramento nacional de garantias contratuais, é um avanço importante para as relações econômicas. Nesse contexto, percebemos que o Nobre Relator da matéria na Comissão de Assuntos Econômicos do Senado Federal inovou em seu parecer, apresentado em 22 de junho de 2023, acrescentando diversos dispositivos ao texto aprovado pela Câmara dos Deputados.

Um ponto relevante é a inclusão do art. 6º-B, que tem a finalidade de alterar a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, para permitir a leiloaria

para os tabeliões de notas e os tabeliões de protestos, conforme segue abaixo transscrito:

“Art. 6º-B. Os tabeliões de notas e de protestos podem atuar como leiloeiros de bens, inclusive em razão de execução judicial ou extrajudicial ou de pedido dos interessados;

§ 1º Os tabeliões de notas e de protesto, por meio das suas entidades de classe de âmbito nacional, distribuirão, em conjunto, os serviços de leilão, por tabelião, conforme critérios de qualidade, quantidade, moralidade e de eficiência.

§ 2º A atividade notarial é compatível com a da leiloaria, aplicando-se as proibições e as incompatibilidades previstas unicamente nesta Lei.

§ 3º Os serviços prestados sem exclusividade, obedecendo a especificidade de cada atribuição, com base no inciso IV ou noutras disposições normativas, serão distribuídos aos notários da circunscrição delegada e remunerados por percentual sobre o valor da transação ou por preço, nos termos do convênio ou da legislação específica aplicável.’ (NR)’

Em que pese a proposta do eminentíssimo Relator ser um avanço importantíssimo, decidimos propor a presente Emenda para oferecer maior segurança jurídica para os consumidores e para as instituições credoras, bem como maior celeridade e eficiência na alienação do bem.

O texto que consta no Relatório restringe a alienação apenas por meio de leilões. Entendemos que os credores poderão alienar por meio de outras formas mais eficientes, podendo ser também por meio de leilão. Mas não devemos impor essa restrição.

Tomando-se por base apenas o caso de veículos, há no país mais de cento e cinquenta mil deles que se deterioram em pátios, perdendo seu valor de mercado e o potencial que têm para serem restabelecidos ao uso, inclusive produtivo e comercial. Outros bens móveis seguem o mesmo problema. Isso ocorre em função de bloqueios diversos decorrentes de decisões judiciais ou administrativas.

Assim, outro reparo que pretendemos realizar é não deixar esse mercado de venda de veículos restrito nas mãos dos cartórios. Os cartórios são instituições muito relevantes na sociedade e garantem fé pública e segurança jurídica nas relações sociais. Mas não faz sentido permitir que os credores alienem os bens oferecidos como garantia contratual unicamente por meio de cartórios.

A concorrência é o melhor meio para garantir maior efetividade e velocidade na alienação do bem. Isso interessa ao credor, que consegue executar melhor a dívida e com menos custos, mas interessa ainda mais ao consumidor, pois, quanto mais célere for a venda, maior a chance de evitar a perda de valor do bem. Assim, o abatimento do valor da dívida, ou até mesmo a quitação, será mais rápido, podendo-se desfazer rapidamente as restrições de crédito existentes.

Após meses ou anos, esses bens se depreciam e, no momento de efetivo leilão, seus valores correspondem a apenas uma fração daquilo que representavam no momento do efetivo bloqueio. Na maioria dos casos, não apresentam mais utilidade.

Com a nossa Emenda, esses bens poderão ser rapidamente reintegrados para uso da sociedade e no processo produtivo, eliminando-se o efeito negativo da ação do tempo sobre eles.

Ante o exposto, apresentamos a presente Emenda para consideração do Relator e demais Pares.

Sala das Sessões,

Senador ALAN RICK



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Eduardo Gomes

EMENDA N° - CAE

(ao PL nº 4.188, de 2021)

Acrescente-se à ementa do PL a expressão “a execução extrajudicial da contragarantia em seguro garantia”, bem como no CAPÍTULO V “DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA CONTRAGARANTIA EM SEGURO GARANTIA”, na forma abaixo, renumerando-se os capítulos e artigos seguintes:

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, **a execução extrajudicial da contragarantia em seguro 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.

CAPÍTULO V

DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA CONTRAGARANTIA EM SEGURO GARANTIA

Art. 21. O contrato de contragarantia ou qualquer outro instrumento que materialize o direito de resarcimento da seguradora contra tomadores de seguro garantia e seus garantidores, tem força de título executivo extrajudicial, na forma do art. 784 do Código de Processo Civil.

JUSTIFICATIVA

O seguro garantia é um importante instrumento que tem, dentre outras finalidades, a de garantir o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo tomador no contrato principal, firmado com o segurado, conforme os termos do contrato de seguro (apólice).

Há três entes envolvidos nesse seguro, a saber: (i) o tomador, que é devedor das obrigações por ele assumidas perante o segurado (o concessionário, por exemplo); (ii) o segurado, que é credor das obrigações assumidas pelo tomador no contrato principal (o poder concedente, por exemplo); e (iii) a sociedade seguradora, que é garante, nos termos da apólice, do cumprimento das obrigações assumidas pelo tomador.

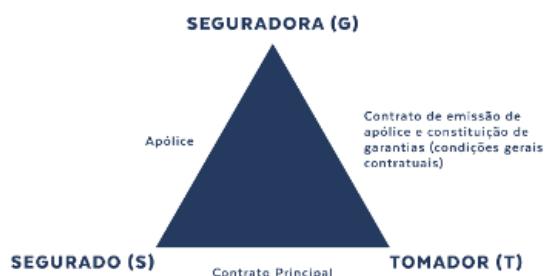
No seguro garantia, o risco consiste no inadimplemento das obrigações do tomador, o qual, por exemplo, em uma obra pública federal coberta com seguro garantia, corresponde à empreiteira vencedora da licitação, sendo a União, neste caso, segurada.

Na Lei de Licitações, o seguro garantia é uma das modalidades de garantia permitidas nas contratações de obras, serviços e compras, despontando como ferramenta essencial para a proteção dos riscos provenientes de tomadores em obras de infraestrutura e de concessões, sendo preponderante, portanto, para a retomada de investimentos no país.

Na relação da seguradora para com o segurado, em caso de inadimplemento das obrigações pelo tomador garantido, haverá o acionamento da apólice e o cumprimento das obrigações ali previstas, seja o pagamento pela seguradora dos prejuízos sofridos pelo segurado, ou a contratação de uma empresa terceira para assumir diretamente o escopo inadimplido.

Já na relação constituída entre tomador e seguradora, ocorre a emissão da apólice e a celebração do contrato de contragarantia, que visa mitigar o risco assumido pela seguradora para a emissão de garantias de cumprimento de obrigações, pois a contragarantia estipula diversos deveres e obrigações do tomador perante a seguradora, tais como a apresentação de garantias colaterais, adiantamento de valores da indenização securitária diretamente ao segurado, aplicação de multas e juros para eventuais valores devidos e indicação de fiadores para eventual ação de ressarcimento.

Para facilitar a compreensão e ilustrar as situações descritas, segue o esquema abaixo:



Assim, o contrato de contragarantia representa o direito de regresso da seguradora contra o tomador em um eventual sinistro, sendo o instrumento legal que permite à seguradora obter ressarcimento junto ao tomador e seus fiadores dos valores por ela pagos ao segurado, sem interferir no direito do segurado.

Desta forma, as disposições do contrato de contragarantia permitem aos tomadores obterem uma linha de crédito maior junto às seguradoras, uma vez que o risco da exposição financeira fica mitigado pela facilidade de a seguradora reaver eventuais valores indenizados em face do tomador e fiadores.

Entretanto, o contrato de contragarantia não vem sendo caracterizado como um título executivo extrajudicial pelos tribunais por falta de previsão legal, de maneira que a sociedade seguradora tem que provar, inicialmente, em juízo, seu direito de ressarcimento da indenização em função da sub-rogação, para então, após reconhecido esse direito por sentença, iniciar a fase de execução.

Diante disso, o processo tende a ser demorado e custoso para a sociedade seguradora, portadora do direito de sub-rogação contra o tomador causador do dano indenizado. Isso eleva os custos das sociedades seguradoras e dos resseguradores, influenciando no preço (prêmio) pago pelo seguro, além de desencorajá-las a assumir determinados riscos, o que termina por inviabilizar o investimento em obras e concessões, prejudicando o crescimento da economia.

Diante da importância do contrato de contragarantia e da necessidade de ser aprimorado o processo de ressarcimento de indenizações securitárias pagas, deve constar expressamente na lei a força de título executivo extrajudicial da contragarantia ou de qualquer outro instrumento que materialize o direito de ressarcimento da seguradora contra tomadores de seguro garantia e seus garantidores, nos moldes propostos pela emenda.

A aprovação de tal emenda levará à aplicação do art. 784, XII do Código de Processo Civil, que dispõe que são títulos executivos extrajudiciais todos os demais títulos aos quais, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva. Consequentemente, o processo de ressarcimento de indenizações tornar-se-á mais célere e menos custoso, beneficiando o crescimento da economia e o desenvolvimento social.

Ademais, a aprovação desta emenda também propiciará que as sociedades seguradoras e resseguradores, de um lado, assumam riscos mais vultosos, principalmente em grandes obras, concessões públicas e parcerias público-privadas, e, por outro lado, que elas – seguradoras e resseguradoras - sejam estimuladas a dar continuidade às obras e projetos garantidos que venham a ser paralisados por força de inadimplemento do contrato pelo tomador do seguro.

Por fim, a inserção na ementa do PL da expressão “a execução extrajudicial da contragarantia em seguro garantia”, visa compatibilizar a ementa com a inserção de um novo Capítulo V no projeto, para dispor sobre a execução extrajudicial da contragarantia em seguro garantia.

Pelo exposto, entendemos que as alterações ora propostas são meritórias de serem acolhidas.

Sala da Comissão,

Senador Eduardo Gomes

PL-TO



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Eduardo Gomes

EMENDA Nº - CAE

(PL 4188 de 2021)

Acrescente-se novo artigo com a redação que segue:

Art. Fica autorizada a venda pelo credor dos bens regularmente expropriados, apreendidos ou depositados judicialmente, ainda que sejam objeto de restrições judiciais ou administrativas em discussão, devendo os Departamentos Estaduais de Trânsito efetuar a mudança de propriedade, quando se tratar de veículo automotivo, desde que o valor apurado com a venda seja depositado pela parte interessada em conta aberta para esta finalidade, inclusive, nos autos do processo quando for o caso, assumindo, também, a responsabilidade pela disponibilização do recurso à parte vencedora e pela prestação de contas ao devedor, quando exigida, ao final da lide. (NR)

JUSTIFICAÇÃO

O PL 4188 de 2021, que aprimora a legislação nacional de garantias contratuais, consta na agenda prioritária do Ministério da Fazenda. Essa matéria pode contribuir para melhorar a efetividade das relações econômicas, no que se refere à execução de garantias, trazendo mais segurança jurídica para os entes privados e para os consumidores.

Nesse contexto, propomos a presente emenda com a finalidade de aperfeiçoar matéria trazida no parecer do relator da proposta perante a Comissão de Assuntos Econômicos, do Senado Federal, apresentado em 20 de junho de 2023, no qual foi criada a possibilidade de assegurar leilão extrajudicial, por meio dos tabelões de notas e dos tabelões de protestos, visando a preservação do valor de mercado, bem como para afastar o ônus da depreciação e da elisão decorrentes do depósito e da guarda dessas garantias.

Entendemos que a inovação proposta pelo relator é positiva, mas a nossa redação aperfeiçoa o texto, pois passaremos a permitir outros meios de alienação desses bens e não manteríamos monopólio da venda de bens de entes privados por meio de cartórios.



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Eduardo Gomes

Ante o exposto, apresentamos a presente emenda para consideração do relator e demais pares.

Sala da Comissão,

Senador Eduardo Gomes
PL-TO

**PL 4188/2021
00008**



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador MECIAS DE JESUS

SF/23623-34619-70
0

**EMENDA N° , DE 2023.
(ao PL 4188, de 2021)**

Suprime-se a emenda de relator nº 29 acrescida ao substitutivo do Projeto de Lei nº 4.188, de 2021.

JUSTIFICATIVA

A presente emenda visa suprimir dispositivo que inclui no presente projeto, através de emenda do relator nº 29, a competência de realizar leilões judiciais e extrajudiciais aos Tabeliães de Notas e de Protesto.

A matéria constante na emenda supracitada é devidamente regulamentada pelo Decreto-lei nº 21.981/32, o qual define como competência exclusiva e privativa aos Leiloeiros Públicos Oficiais a realização de leilões judiciais e extrajudiciais. Nosso ordenamento jurídico estabelece no próprio código de processo civil (Lei 13.105/15) em seu artigo 881, §1 que os leilões de bens penhorados em processos judiciais serão realizados por Leiloeiros Públicos, com os diversos artigos seguintes reforçando tal atuação, sendo inclusive a atuação regulamentada pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ através da resolução nº 236/16.



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador MECIAS DE JESUS

SF/23623-34619-70

Os Leiloeiros Públicos Oficiais realizam a sua função há mais de 90 (noventa) anos com transparência, expertise, estrutura física e digital, e aplicação das últimas tecnologias na sua atuação. Cremos, que a modificação almejada pela referida emenda deve ser conduzida em amplo debate e em proposição própria para garantia de segurança jurídica do procedimento e de todos os envolvidos.

Ante o exposto, pedimos o apoio dos Nobres Pares, na aprovação desta emenda.

Senador MECIAS DE JESUS
Republicanos/RR

**PL 4188/2021
00009**



**SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador MECIAS DE JESUS**

SF/23836.91788-32

**EMENDA N° , DE 2023.
(ao PL 4188, de 2021)**

Inclua-se, onde couber, no PL 4188, de 2023, artigo com a seguinte redação:

“Art. Visando a preservação do seu valor de mercado, bem como para afastar o ônus da depreciação e da elisão decorrente de seu depósito e guarda, fica assegurado a venda extrajudicial dos bens regularmente expropriados, apreendidos, depositados judicialmente mesmo que possuam restrições judiciais ou administrativas em discussão, devendo os Departamentos Estaduais de Trânsito procederem com a transferência de propriedade, no caso de veículos, e o montante apurado com a venda, ser depositado pela parte interessada em conta especialmente aberta para esta finalidade ou nos autos do processo, assumindo, também, a responsabilidade pela disponibilização do recurso à parte vencedora e pela prestação de contas ao devedor, quando exigida, ao final do processo.” (NR)

JUSTIFICATIVA

Tomando-se por base apenas o caso de veículos, há no país, a cada ano, mais de 150.000 deles que se deterioram em pátios, perdendo seu valor de mercado e o potencial que têm para serem restabelecidos ao uso, inclusive produtivo e comercial em decorrência de serem estes bens objetos de bloqueios/garantias



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador MECIAS DE JESUS

SF/23836.91788-32

diversos decorrentes de processos judiciais ou administrativos. Outros bens móveis seguem o mesmo problema.

Por se tratar de bens garantidores, até que se avancem as decisões judiciais ou administrativas, meses ou anos decorrem e esses bens se depreciam e perdem boa parte de seu valor ou utilidade. Quando estão aptos a serem levados a efetivo leilão, seus valores correspondem a apenas uma fração daquilo que representavam no momento do efetivo bloqueio. Na maioria dos casos, não apresentam mais utilidade e nenhum valor passam a dispor.

A presente emenda visa possibilitar que esses bens sejam leiloados enquanto ainda dispõem de maior valia, evitando os efeitos nocivos da depreciação e da elisão decorrentes de seu depósito e guarda, para que se promova o bloqueio não dos bens, mas sim dos valores apurados em decorrência do processo de leilão. Com isso, quando a questão judicial ou administrativa estiver superada, os vencedores da lide poderão levantar esses valores em patamares maiores do que aqueles anteriores ao processo de deterioração.

Além disso, tais bens poderão ser rapidamente reintegrados para uso da sociedade e ao processo produtivo do país, eliminando-se o efeito negativo da ação do tempo e do desuso sobre eles.



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador MECIAS DE JESUS

SF/23836.91788-32
Sô

Ante o exposto, pedimos o apoio dos Nobres Pares, na aprovação
desta emenda.

Senador MECIAS DE JESUS
Republicanos/RR