

**CCOGE**COLÉGIO PERMANENTE DE CORREGEDORES-GERAIS
DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA DO BRASIL

OF-CCOGE N.º /2021

São Luís, 20 de maio de 2021

**A Sua Excelência o Senhor
Senador Rodrigo Otávio Soares Pacheco
Presidente do Congresso Nacional
Brasília-DF**

Assunto: Centrais gestoras de garantia, alienação fiduciária de propriedade superveniente de coisa imóvel, o agente de garantia, a execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca e a extensão de alienação fiduciária de coisa imóvel e de hipoteca

Senhor Presidente do Congresso Nacional,

O Colégio de Corregedores-Gerais da Justiça dos Tribunais de Justiça do Brasil foi comunicado, a partir de divulgação pelo Ministério da Economia, de projeto de medida provisória que “Dispõe sobre as centrais gestoras de garantia, a alienação fiduciária de propriedade superveniente de coisa imóvel, o agente de garantia, a execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca e a extensão de alienação fiduciária de coisa imóvel e de hipoteca”.

A proposta de instituição de Centrais Gestoras de Garantia (CGG), revestidas da forma de pessoa jurídica de direito privado, com a finalidade de “realizar serviço de gestão centralizada de garantias, possuindo como objetivo principal facilitar a constituição, a utilização, a gestão, a complementação e o compartilhamento de garantias utilizadas para operações de crédito e de financiamento, contratadas junto a uma ou mais instituições financeiras por pessoas naturais ou jurídicas” (art. 2º do projeto de medida provisória), traz, novamente, a necessidade de reflexão sobre os riscos de excluir do Registro de Imóveis o controle da legalidade e da publicidade promovido nos atos relativos à circulação de crédito com garantia real imobiliária.

Incumbe ao serviço de Registro de Imóveis, prestado por delegação do Poder Público a particulares e fiscalizado pelo Poder Judiciário, assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos constitutivos dos direitos reais de garantia sobre bens imóveis e de circulação dos respectivos créditos.

A transferência para entidade privada de parte da prestação de serviço, que, por sua finalidade e efeitos, é eminentemente pública, pois destinada a proporcionar a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais e obrigacionais com eficácia real, é potencialmente geradora de efeitos contrários à segurança jurídica e, portanto, prejudiciais à estabilidade do mercado imobiliário e de circulação de créditos¹.

Demandam iguais reflexões os efeitos da instituição de Central Gestora de Garantias (CGG) com a amplitude de atribuições previstas no projeto de medida provisória,

¹ Cabe observar, para esclarecimento, que o sistema de registro de direitos no Registro de Imóveis adotado no Brasil não difere, em sua essência, do que é vigente em países como Alemanha e Espanha.



uma vez que atuará como intermediária entre o agente financeiro e o mutuário, assumindo a titularidade das garantias com possibilidade, mediante regulamentação pelo Conselho Monetário Nacional, “se contrapor às operações de crédito e de financiamento, tornando-se devedora em relação às instituições financeiras e credora em relação aos tomadores de crédito” (art. 9º do projeto de medida provisória).

O projeto de medida provisória também não permite aquilatar que a transferência de atribuições do Registro de Imóveis ao setor privado terá impacto positivo nos custos da constituição e circulação de crédito imobiliário vinculado a contrato com garantia real e nos de execução das garantias.

A remuneração por emolumentos, que observa valores fixados na legislação, é feita de modo proporcional aos custos da prestação dos serviços extrajudiciais e à eficácia do registro, em especial a de permitir a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais e obrigacionais com garantia real mediante concentração dos atos na matrícula do imóvel.

A esses custos deverão somar-se os inerentes às prováveis ações judiciais decorrentes dos litígios que surgirem entre os mutuários e as Centrais Gestoras de Garantia (CGG), não sendo possível afastar do novo sistema, de plano, a repetição dos fatores que levaram ao que se convencionou denominar como crise do *subprime* que teve origem em falhas do sistema de gestão privada de créditos hipotecários adotado nos Estados Unidos da América².

Os riscos inerentes à substituição de sistema estruturado e seguro, com possíveis reflexos na segurança atualmente proporcionada aos negócios jurídicos de constituição de garantias e circulação de crédito imobiliário, demandam que desde logo sejam trazidos à baila os motivos de nossas preocupações.

Apresentamos, nesta oportunidade, nossas manifestações de profunda estima e elevada consideração.

Atenciosamente,

PAULO SÉRGIO VELTEN
PEREIRA:25754548320

Assinado de forma digital por PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA:25754548320
Dados: 2021.05.20 12:26:26 -03'00'

Des. Paulo Sérgio Velten Pereira
Presidente do CCOGE

Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Maranhão

RICARDO MAIR
ANAFE:05231255858

Assinado de forma digital por RICARDO MAIR ANAFE:05231255858
Dados: 2021.05.25 16:22:44 -03'00'

Des. Ricardo Mair Anafe
1º Vice-Presidente do CCOGE

Corregedor-Geral da Justiça do Estado de São Paulo

CARMELITA INDIANO AMERICANO
DO BRASIL DIAS:307845

Assinado de forma digital por CARMELITA INDIANO AMERICANO DO BRASIL DIAS:307845
Dados: 2021.05.20 13:08:07 -03'00'

Desa. Carmelita Indiano Americano do Brasil Dias
2ª Vice-Presidente do CCOGE

Corregedora-Geral da Justiça do Distrito Federal e Territórios

² MAZITELI NETO, Celso e BRANDELLI, Leonardo, Uma Mers, Inc. à brasileira, *Revista Consultor Jurídico*, 15 de abril de 2021, cf. consulta em 15 de maio de 2021 no site: <https://www.conjur.com.br/2021-abr-15/maziteli-neto-brandelli-mers-inc-brasileira>.



CCOGE COLÉGIO PERMANENTE DE CORREGEDORES-GERAIS
DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA DO BRASIL

Desa. Nélia Caminha Jorge
1ª Secretário do CCOGE
Corregedora-Geral da Justiça do Estado do Amazonas

NELIA CAMINHA
JORGE:224700182
34
Assinado de forma digital por
NELIA CAMINHA
JORGE:22470018234
Dados: 2021.05.20 13:04:37
-04'00'

Des. Agostinho Gomes de Azevedo
2º Secretário do CCOGE
Corregedor-Geral da Justiça do Estado de Minas Gerais

AGOSTINHO
GOMES DE
AZEVEDO:31134629
672
Assinado de forma digital
por AGOSTINHO GOMES DE
AZEVEDO:31134629672
Dados: 2021.05.20 18:24:45
-03'00'

Desa. Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak
1ª Tesoureira do CCOGE
Corregedora-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

VANDERLEI
TERESINHA
TREMEIA
KUBIAK:298777170
34
Assinado de forma
digital por VANDERLEI
TERESINHA TREMEIA
KUBIAK:29877717034
Dados: 2021.05.21
15:37:12 -03'00'

Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho
2ª Tesoureiro do CCOGE
Corregedor-Geral da Justiça do Estado da Paraíba

FREDERICO
MARTINHO DA
NOBREGA
COUTINHO:4768027
Assinado de forma digital por
FREDERICO MARTINHO DA
NOBREGA COUTINHO:4768027
Dados: 2021.05.21 16:16:10
-03'00'