

Marco Legal das Garantias é publicado

13.11.2023 4 minutos de leitura

Autores

Cristiana Moreira

Guilherme Zoghbi Ayala

Camila Mallet

Pedro Henrique Gonçalves

Áreas relacionadas

Negócios Imobiliários

Assuntos

Informativos Negócios

Imobiliários

No último dia 31 de outubro foi publicada a **Lei nº 14.711/2023** que traz um novo "**Marco Legal das Garantias**". A nova Lei moderniza o regramento atual das garantias para operações de crédito, ao possibilitar (i) a constituição de mais de uma alienação fiduciária sobre o mesmo imóvel, (ii) a extensão de garantias reais já registradas a novos financiamentos e (iii) a execução extrajudicial das hipotecas, dentre outras inovações.

A Lei nº 14.711/2023 provocará uma série de **mudanças** no mercado de financiamentos bancários e operações de crédito em geral no Brasil. A expectativa do governo é que essas mudanças tornem o mercado mais eficiente para todos os seus participantes, aumentando a oferta e melhorando as condições de crédito. Na exposição de motivos, preparada ainda em 2021, previa-se que tais medidas trarão maior liquidez ao mercado e reduzirão a subutilização das garantias, situação que prejudica o lastro das operações de crédito do sistema produtivo.

A principal das inovações, porém, foi a criação de um novo intermediário – de uso facultativo – entre o devedor/tomador do empréstimo e o credor/financiador (na maioria das vezes, uma instituição financeira). Este intermediário será o **Agente de Garantias**, uma pessoa física ou jurídica à qual serão delegadas diversas tarefas, hoje exercidas pelas partes. Sua missão é ser um facilitador de todo o processo, desde a constituição da garantia, passando por seu registro no cartório, sua gestão e eventual execução, mediante a realização do leilão extrajudicial. Ele será o responsável por levar o imóvel a leilão (caso necessário) e por receber os valores arrecadados com a arrematação, dando a destinação necessária a esses recursos.

Em princípio, o Agente de Garantias estará vinculado ao credor: será designado e contratado por ele, e atuará em benefício desse credor, inclusive respondendo, perante o credor, por todos os seus atos. No entanto, a Lei também permite que, paralelamente, o Agente de Garantia mantenha contatos com o devedor, para lhe oferecer (i) pesquisas de ofertas de crédito mais vantajosas, (ii) auxílio nos procedimentos relativos às operações de crédito e garantias reais, (iii) intermediação na resolução de questões e (iv) outros serviços não vedados em lei.

Diversas foram as alterações trazidas pela Lei 14.711/23 ao diploma legal da alienação fiduciária sobre bens imóveis (Lei 9.514/97), dentre elas (i) a possibilidade de constituição de garantia em favor de obrigações de terceiro; (ii) o regramento sobre a alienação fiduciária sobre diversos imóveis em garantia de uma mesma dívida; e (iii) a possibilidade de constituir uma **alienação fiduciária sobre imóvel já alienado fiduciariamente**.

A alienação fiduciária de propriedade superveniente, como passa a ser reconhecida oficialmente, pode ser registrada desde a data de sua celebração, mas só se tornará eficaz a partir do cancelamento do ônus previamente constituído – de forma bastante semelhante à hipoteca em 2º ou mais graus.

Quanto à hipoteca, o novo Marco Legal das Garantias lhe conferiu, em linhas gerais, o mesmo procedimento extrajudicial de excussão já em vigor há mais de 25 anos na alienação fiduciária. A mudança busca recuperar o uso do instrumento como modalidade de garantia de financiamento imobiliário no Brasil, já que, após o advento da Lei 9.514/97, a hipoteca praticamente caiu em desuso. Segundo estimativa do Ministério da Fazenda, apenas 6% das operações de crédito imobiliário nos dias de hoje usam a hipoteca como forma de garantia; a alienação fiduciária, por seu turno, é usada em mais de 90% das operações. A nova Lei revoga os dispositivos do decreto de 1966 que regulavam a matéria, e determina os trâmites para a execução extrajudicial da hipoteca os quais deverão, contudo, estar expressamente previstos no instrumento contratual de constituição da hipoteca, como requisito de sua validade.

Diversas foram as alterações aos procedimentos do leilão extrajudicial de imóveis objeto de garantia, seja na alienação fiduciária, e agora também aplicáveis à hipoteca, o que demandará uma releitura dos contratos de garantias a fim de adaptá-los à nova realidade.

Nosso time de Negócios Imobiliários está à disposição para todo e qualquer esclarecimento sobre o tema que se faça necessário.

- **Para acessar a íntegra da Lei nº 14.711/2023, clique aqui.**

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Cristiana Moreira



Guilherme Zoghbi Ayala



Camila Mallet



Pedro Henrique Gonçalves