

Resumo Executivo - [PL nº 4188 de 2021](#) (Sugestão de Emendas)

PONTOS DE ATENÇÃO E SUGESTÕES DE EMENDA

Maximização dos ativos

- A possibilidade de segmentação de um imóvel rural como garantia de operações de crédito, tornando a garantia compatível com o montante de recursos tomados em empréstimo pelo produtor, é uma demanda antiga do setor.
- No caso dos produtores rurais, tal inovação adquire especial relevância, tendo em vista que poderão se tornar menos comuns as situações em que um produtor rural seja obrigado a utilizar um imóvel rural de elevado valor como garantia de obrigação de pequena monta, desperdiçando o potencial do bem enquanto facilitador da captação de crédito.
- Considerando que a criação da IGG se mostra vantajosa aos produtores rurais, desde que ampliada a outros segmentos que financiam a agropecuária brasileira além das instituições financeiras, recomenda-se especial atenção em relação às emendas parlamentares de números 02, 10 e 18, que buscam suprimir, do PL, as disposições relativas às IGGs.

Vencimento cruzado de obrigações

- Trata-se de disposição preocupante aos produtores rurais e cuja manutenção no texto deve ser debatida, uma vez que deles retirará qualquer margem de negociação quanto à inclusão ou não, em instrumento contratual, de cláusula contendo disposição relativa ao vencimento antecipado e cruzado de obrigações, de modo a conferir ao contrato de gestão de garantias ares de contrato de adesão.
- Diante disso, sugerimos que essa previsão seja suprimida do PL, de modo a atribuir às partes o poder de prever ou não o vencimento antecipado e cruzado de obrigações.

Proposta de emenda nº 01: trata-se de emenda supressiva ao PL 4.188, a fim de que seja suprimido o artigo 5º, § 3º, V2, que obriga as partes a incluírem, no contrato de gestão de garantias, a previsão de que o inadimplemento de quaisquer das operações de financiamento contraídas pelo devedor autorizará o vencimento antecipado da totalidade da dívida.

Justificativa: além de se tratar de previsão que limita de forma excessiva a liberdade das partes quanto à margem de negociação contratual, o dispositivo poderá prejudicar o exercício, pelos contratantes de operações de financiamento, dos direitos à ampla defesa e ao contraditório, haja vista que mesmo inadimplementos justificáveis poderão ensejar o vencimento da totalidade da dívida. Neste ponto, deve-se sopesar se a possibilidade de declaração de vencimento antecipado em um financiamento de valores baixos justificaria o vencimento cruzado de todos os contratos atrelados à garantia ou se a ausência de tal previsão não retira a efetividade do arranjo

contratual trazido pelo PL.

Limitação às instituições financeiras

- Ao estabelecer que os serviços das IGGs apenas poderão ser utilizados por instituições financeiras, o PL gera cenário ambíguo aos produtores rurais.
- Considerando que a dinâmica do agronegócio brasileiro levou o sistema de financiamento a se organizar além das instituições financeiras, sugerimos que a aplicação das IGGs, se estenda a empresas/instituições classificadas como não financeiras.

Proposta de emenda nº 02: *sugerem-se as seguintes alterações de redação ao artigo 2º, artigo 3º, § 1º, inciso VI, § 4º, § 5º, § 6º, § 7º, e artigo 4º:*

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 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:

VI - a interconexão com os credores;

§ 4º O credor, ao aceitar as garantias recebidas pela instituição gestora de garantia em suas operações de crédito, designar á a instituição gestora de garantia para desempenhar as atividades de que trata o § 1º e aderirá ao contrato de que trata o art. 5º.

§ 5º A instituição gestora de garantia, em decorrência da designação de que trata o § 4º, atuará em nome próprio e em benefício do credor, 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 aos credores, aos devedores das operações garantidas e ao prestador da garantia.

§ 7º A instituição gestora de garantia responderá por seus atos perante os credores, os devedores das operações garantidas e o prestador da garantia.

Art. 4º As garantias recebidas por instituições gestoras de garantias conferem às operações de crédito vinculadas a essas garantias e aos credores 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.

Justificativa: de plano, ressalta-se que o fim da restrição da utilização das IGGs pelas instituições financeiras se justifica pelo fato de que, no âmbito do agronegócio, parcela relevante do crédito tem como origem agentes econômicos que não são classificados como instituições financeiras, contexto em que se destacam as tradings, as cooperativas de crédito, a indústria e as revendas de insumos.

Proposta de emenda nº 03: *diante da previsão de que o Banco Central será responsável por supervisionar as atividades das IGGs e de que o Conselho Monetário Nacional terá como atribuição regulamentá-las, verifica-se a necessidade de inclusão de novos incisos,*

respectivamente, aos artigos 3º e 10 da Lei nº 4.595/1964:

Art. 3º A política do Conselho Monetário Nacional objetivará:

(...)

XXXIII - regulamentar e estabelecer as diretrizes relativas às atividades exercidas pelas Instituições Gestoras de Garantias.

Art. 10. Compete privativamente ao Banco Central da República do Brasil:

(...)

XVI - supervisionar e autorizar o exercício das atividades das Instituições Gestoras de Garantias.

Justificativa: o objetivo da presente emenda é propiciar, do ponto de vista regulatório, que o rol de competências do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central passe a contemplar, respectivamente, a regulamentação e estabelecimento de diretrizes das IGGs, bem como a supervisão e autorização do exercício de atividades das IGGs. Com essas alterações implementadas, não vemos impedimentos ao exercício de fiscalização pelos entes mencionados.

Cláusulas Mínimas dos Contratos de Gestão

- Ante a elevada probabilidade de o mercado produzir minuta contratual ou sugerir disposições mínimas que tenham características similares a um contrato de adesão, sugerimos cláusulas mínimas que possam resguardar a posição do produtor rural nessas operações, impedindo o aumento da onerosidade ou dos custos de transação ao tomador de crédito.

Proposta de Emenda nº 04: exceção feita ao 1º e 3º tópicos acima, já abarcados por proposta de emenda anterior, a presente proposta busca introduzir novos incisos ao § 3º do artigo 5º do PL 4.188, que trata do conteúdo mínimo dos contratos de gestão:

“§ 3º O contrato de gestão de garantias deverá estabelecer: VI - a forma de distribuição do produto de eventual execução da garantia entre os credores por ela garantidos, especialmente os critérios de prioridade de cada credor em relação à garantia;

IX - padrões mínimos a serem observados pelas partes na avaliação dos bens outorgados em garantia.”

Justificativa: diante da tendência natural dos agentes de mercado, em especial as instituições financeiras, passarem a produzir minutas contratuais padronizadas, verifica-se a necessidade de ampliar o conteúdo mínimo a ser contemplado pelos contratos de gestão de garantias, de modo a evitar que os prestadores das garantias se vejam diante de estrutura contratual que restrinja em demasia os seus direitos no âmbito da relação contratual.

Facilitação da notificação e intimação do devedor

- Com o intuito de conferir maior celeridade à excussão da garantia fiduciária incidente sobre bens imóveis, o PL 4.188 trouxe disposições que, sem a devida reflexão, podem prejudicar o direito dos devedores quanto ao exercício da ampla defesa e do contraditório.
- Sugerimos alterações com vistas a (i) obrigação, em caso de existência de alienação fiduciária incidente sobre imóveis localizados em diferentes comarcas, do envio de notificação por todos os Cartórios; e a (ii) retirar as previsões que obriguem o devedor a comunicar a alteração de

endereço, bem como as disposições que tratem das definições de lugar ignorado, contexto previsto nas emendas parlamentares de números 04 e 14, que tratam de referido tema.

- Já no que se refere aos parágrafos 4º, 4º-A, 4º-B e 4º-C, recomenda-se a supressão, especialmente no que diz respeito à criação de presunções quanto ao paradeiro incerto ou ignorado do devedor ou terceiro fiduciante e, conseqüentemente, à facilitação da citação por edital.

Proposta de emenda nº 05: no caso do artigo 26, § 1º-A7, da Lei nº 9.514/1997, que autoriza, na hipótese de haver imóveis localizados em mais de uma comarca em garantia da mesma dívida, o envio de notificação ao devedor por apenas um cartório, sugerem-se as seguintes alterações:
“§ 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 deverá ser requerida a todos os registradores competentes; § 1º-B Para fins de início da contagem do prazo para a purgação da mora pelo devedor, deverá ser considerado termo inicial a data de recebimento, pelo devedor ou, se for o caso, pelo terceiro fiduciante, da última intimação enviada pelos registradores competentes.”

Justificativa: diante da tendência natural dos agentes de mercado, em especial as instituições financeiras, passarem a produzir minutas contratuais padronizadas, verifica-se a necessidade de ampliar o conteúdo mínimo a ser contemplado pelos contratos de gestão de garantias, de modo a evitar que os prestadores das garantias se vejam diante de estrutura contratual que restrinja em demasia os seus direitos no âmbito da relação contratual.

Aumento do prazo para o exercício do direito de preferência

- Ao promover o aumento - de 30 (trinta) para 60 (sessenta) dias - do prazo para a realização de leilão do imóvel, o PL 4.188 busca garantir ao devedor maior facilidade no exercício do direito de preferência para aquisição do imóvel alienado fiduciariamente, nos termos do artigo 27, § 2º -B, da Lei nº 9.514/1997, segundo o qual “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 devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel”.

Proposta de emenda nº 06: neste ponto, sugere-se a seguinte redação ao artigo 27, § 2º-B10, da Lei nº 9.514/1997:
“§ 2º-B Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data de assinatura do auto de arrematação, é assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somados 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, e 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 tributário e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos.”

Justificativa: com a alteração acima, a intenção é a de garantir, ao devedor ou ao terceiro fiduciante, maior facilidade no exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel alienado fiduciariamente, haja vista a característica definitiva e célere do procedimento de excussão da alienação fiduciária. No caso dos produtores rurais, tal previsão ganha especial relevância, na medida em que dificulta a perda de imóveis destinados ao exercício de sua atividade econômica, sendo questão de relevância para discussão no âmbito legislativo.

Previsão de prazo mínimo de carência

- O PL 4.188 estabelece que, em hipótese de omissão do contrato, o prazo de carência para a purgação da mora pelo devedor será de 15 (quinze) dias.
- Trata-se de prazo que, se adotado como regra, pode ser exíguo em certos casos, de modo que é necessária alteração legislativa com vista a estabelecer prazo de carência maior, com sugestão de 30 (trinta) dias no caso de omissão contratual, de modo a possibilitar, ao devedor, maior oportunidade de purgação da mora antes do início de procedimento de excussão extrajudicial. Sendo a intenção das partes, será possível prever de forma diversa no caso concreto, o que não elimina a intenção da norma de fomentar celeridade.

Proposta de emenda nº 07: *deve-se apontar a necessidade de alteração dos parágrafos 2º12 e 2º-A do artigo 26 do PL 4.188:*

“§ 2º O contrato deverá estabelecer o prazo de carência, cuja duração mínima será de 30 (trinta) dias.”

Justificativa: a alteração proposta desse justifica pela intenção de garantir ao devedor prazo mais longo à purgação da mora, de modo a promover incentivo a que as partes cheguem a uma composição amigável antes do início do procedimento de excussão da garantia fiduciária pelo credor. O incentivo à composição é inclusive tema recorrente que está em linha com reformas recentes das legislações pátrias, como se comprova pelo Código de Processo Civil e reforma da Lei nº 11.101/2005 pela Lei nº 14.112/2020, no que tange às possibilidades de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial.

Procedimento de excussão extrajudicial da hipoteca

- Neste tópico, o PL 4.188 praticamente replica o procedimento de excussão extrajudicial da alienação fiduciária às garantias hipotecárias, o que é feito com o intuito de promover maior utilização da hipoteca como instrumento de garantia, dado que atualmente a hipoteca conta com procedimento judicial e que em regra dilata os prazos de recuperação do crédito e acaba por dificultar a utilização da garantia.

Proposta de emenda nº 08: *trata-se de emenda supressiva ao PL nº 4.188, que visa a excluir da proposição legislativa o Capítulo II-B, artigo 33-G, relativo ao procedimento de execução extrajudicial da garantia hipotecária.*

Justificativa: do ponto de vista dos agentes de financiamento, verifica-se que a introdução da execução extrajudicial da hipoteca no ordenamento jurídico representa a aplicação de

procedimento extremamente célere, com mitigantes das possibilidades de exercício da ampla defesa e do contraditório pelos devedores. Já do ponto de vista dos produtores rurais tomadores de crédito, não há garantias de que a utilização de procedimento extrajudicial, construído nos moldes daquele utilizado no âmbito da alienação fiduciária, representará redução do custo do crédito aos tomadores, razão pela qual a previsão do PL pode gerar desequilíbrio de benefícios.

REGULAMENTAÇÃO DO AGENTE DE GARANTIAS

- Embora a regulação do agente de garantias represente um avanço do PL 4.188, necessitamos de alguns esclarecimentos:
 - A nova modalidade de execução extrajudicial em concurso de credores seria aplicável na presença do agente de garantias?
 - O agente de garantia terá legitimidade exclusiva para promover a execução da garantia?

A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

- Ainda, o PL 4.188 busca ampliar o rol de exceções à impenhorabilidade do chamado bem de família, ao estipular que a proteção legal não incidirá em caso de “excussão de imóvel oferecido como garantia real, independentemente da obrigação garantida ou da destinação dos recursos obtidos, mesmo quando a dívida for de terceiro.”
- Sem dúvida alguma, trata-se de previsão preocupante aos pequenos produtores rurais pessoas físicas, os quais, não raro, residem justamente no imóvel rural que utilizam para a exploração de sua atividade econômica ou de mera agricultura de subsistência.
- Dessa forma, sugerimos aos parlamentares a adesão à emenda nº 7, que busca suprimir totalmente a previsão mencionada do PL 4.188.