

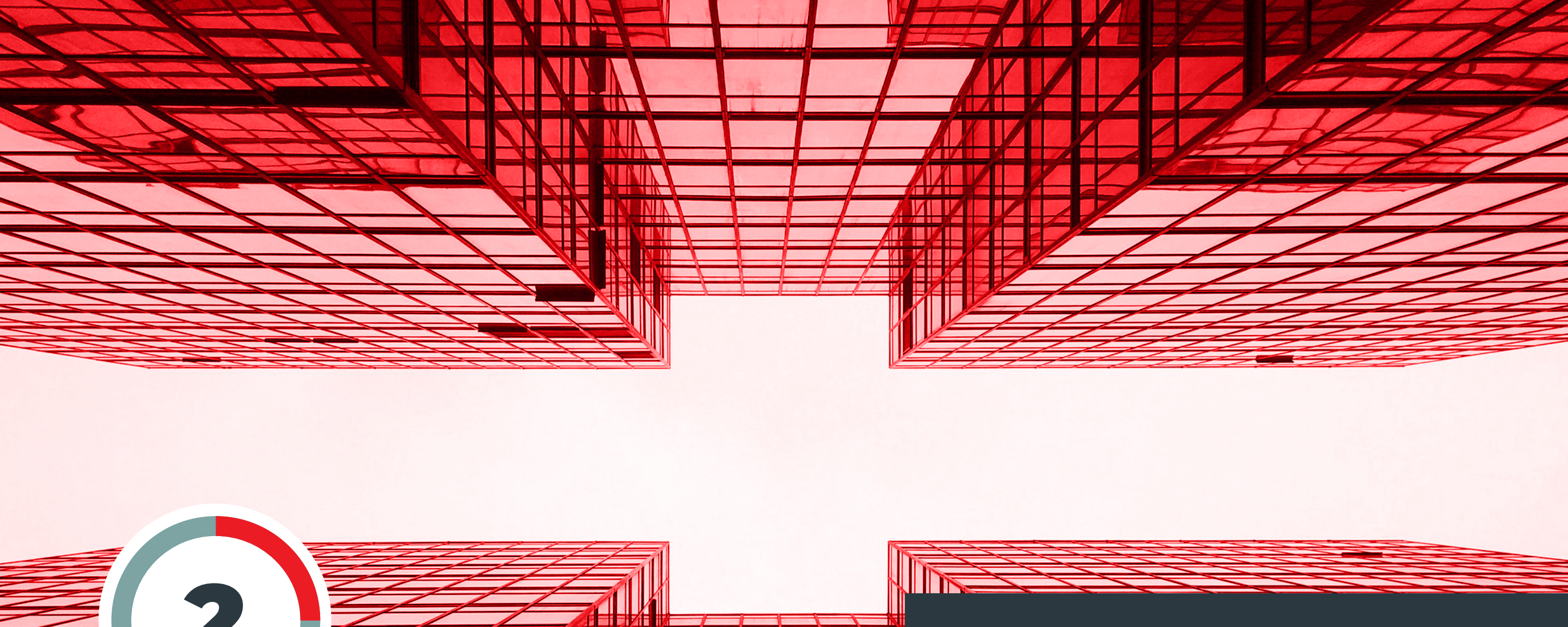


EBOOK

MARCO LEGAL DAS DAS GARANTIAS



FREITAS
FERRAZ
ADVOGADOS



2

INTRODUÇÃO

LEI 14.711/2023 – Marco Legal das Garantias

No dia 31 de outubro de 2023, foi publicada a Lei Federal nº 14.711, apelidada de “Marco Legal das Garantias”. Dentre outros aspectos, a lei simplificou o registro, a operacionalização e a execução das garantias, regulamentando questões relevantes sobre inadimplemento. Assim, o Marco Legal das Garantias representa uma evolução importante na legislação brasileira, sendo visto por muitos como um potencial indutor do barateamento dos custos de crédito por meio de medidas que simplificam o sistema de garantia no país.

A lei promoveu alterações em diversas leis, dentre elas: (i) Lei Federal nº 10.406/2002 (“Código Civil”); (ii) Lei Federal nº 9.514/1997 (“Lei de Alienação Fiduciária”); (iii) Lei Federal nº 13.476/2017; e (iv) Lei 6.015/73 (“Lei de Registros Públicos”).

Para esclarecer algumas das alterações às legislações correlatas, o Freitas Ferraz Advogados elaborou um breve material, que te ajudará a entender um pouco mais.



FREITAS
FERRAZ
ADVOCADOS

3

POSSIBILIDADE DE **ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS** SUCESSIVAS

COMO ERA



- Possibilidade de constituição de **apenas uma** alienação fiduciária para garantia de uma dívida, mesmo que seu valor seja muito inferior ao valor total do imóvel

COMO FICOU



- Possibilidade de exploração do valor econômico total do bem, com constituição de **novas alienações fiduciárias**





3

POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS SUCESSIVAS

Por meio da nova redação conferida ao **Art. 22 da Lei de Alienação Fiduciária** (parágrafo terceiro e seguintes), torna-se possível a constituição de alienações fiduciárias sucessivas sobre o mesmo bem imóvel. Com isso, um único imóvel pode ser utilizado para garantia de várias dívidas, observado o valor total do bem dado em garantia.

De forma resumida:

1ª Alienação Fiduciária: fiduciário (credor) é titular de direito real de propriedade. A condição de proprietário do bem imóvel do fiduciário somente se encerra com o pagamento da integralidade da dívida pelo fiduciante (devedor).

2ª Alienação Fiduciária (e seguintes): as alienações fiduciárias de segundo ou de maiores graus recairão sobre a propriedade superveniente do bem imóvel.

- Propriedade superveniente > conceito: o devedor, após pagamento do débito garantido pela alienação fiduciária, teria o direito de ter transferida para si a propriedade do bem imóvel. Nesse sentido, o que será alienado fiduciariamente aos novos fiduciários seria justamente esse direito superveniente à aquisição da propriedade.
- A eficácia das alienações fiduciárias de segundo ou de maiores graus, portanto, estão condicionadas ao cancelamento das alienações fiduciárias anteriores.





CLÁUSULA **CROSS DEFAULT**

O Marco Legal das Garantias, por meio de alterações na Lei de Alienação Fiduciária e no Código Civil, regulou o inadimplemento cruzado (cross default).

- Nos contratos, a denominada “cláusula cross default” indica que o inadimplemento de uma obrigação será tratado como “gatilho” para vencimento antecipado das demais dívidas garantidas pelo mesmo bem.
- Trata-se de mecanismo comumente utilizado em operações financeiras, com intuito de proteção do credor, que poderá buscar a cobrança da dívida garantida caso outras dívidas sejam inadimplidas, trazendo maior eficiência à tutela do seu crédito.
- Esse regramento será aplicável para alienações fiduciárias (incluindo as sucessivas) e para a e para a hipoteca (arts. 22, §§ 6º e 7º da Lei de Alienação Fiduciária, e art. 1.477, §2º, do Código Civil).
- Para o caso da alienação fiduciária, deverá ser inserido no instrumento constitutivo da garantia cláusula expressa nesse sentido (parágrafo 8º, Art. 22 da Lei de Alienação Fiduciária). No caso da hipoteca, a regra de cross default advém da própria lei, independentemente de sua previsão no instrumento que constituir a garantia hipotecária (art. 1.477, §2º).





5

EXTENSÃO DA GARANTIA REAL

Em razão das alterações trazidas pelo Marco Legal das Garantias, há a possibilidade de extensão da alienação fiduciária ou da hipoteca para garantia de novas obrigações em favor de um mesmo credor (art. 9º-A, da Lei Federal nº 13.476/2017 e art. 1.487-A do Código Civil, respectivamente). Tal procedimento também é usualmente denominado de recarregamento, compartilhamento ou refil da garantia.



IMPORTANTE:

Em caso de credores distintos, é necessária a constituição de nova garantia, não sendo admitida a extensão.

Requisitos e especificidades, em cada caso:

Extensão – Alienação Fiduciária (art. 9º-A, da Lei nº 13.476/2017)

Mesmo credor titular da propriedade fiduciária

Inexistência de obrigação contratada com credor diverso garantida pelo mesmo imóvel

Aplicável somente para operações realizadas com instituições financeiras ou com Empresas Simples de Crédito

As operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária apenas poderão ser transferidas conjuntamente, preservada a unicidade do credor



FREITAS
FERRAZ
ADVOCADOS



5

EXTENSÃO DA GARANTIA REAL

Requisitos e especificidades, em cada caso:

Extensão – Hipoteca (art. 1.487-A do Código Civil)

Mesmo credor

Extensão não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original

Assegurada a preferência creditória em favor da obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca

Assegurada a preferência creditória em favor da obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca

A possibilidade de extensão de garantias reais, além de proporcionar melhor aproveitamento do bem imóvel, gera economia registral, na medida em que se torna possível simples averbação dessa extensão na matrícula imobiliária (art. 167, II, item 37 da Lei de Registros Públicos).

Anteriormente, seria necessária a constituição de nova garantia, demandando realização de registro na matrícula imobiliária (registros apresentam custos de emolumentos e taxas superiores a averbações) e, consequentemente, pagamento de custas e emolumentos desse registro.



FREITAS
FERRAZ
ADVOCADOS

SEGUNDO LEILÃO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O Marco Legal das Garantias alterou a dinâmica relativa ao segundo leilão, para o caso de débitos decorrentes de alienação fiduciária.

A dinâmica, para os casos específicos de financiamento de **imóvel residencial**, passa a ser a seguinte:

- **1º leilão:** admitida proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao valor da avaliação.
- **2º 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, incluídos despesas e encargos (art. 26-A, § 3º da Lei de Alienação Fiduciária).

Não surgindo lance que atenda ao referencial mínimo previsto no §3º, **a dívida é considerada extinta**, podendo o credor dispor do bem imóvel, a seu critério (art. 26-A, § 4º da Lei de Alienação Fiduciária).

Para os demais casos (ou seja, que não abarquem financiamento de imóvel residencial), a dinâmica é outra:

- **1º leilão:** mesma racional anterior.
- **2º leilão:** será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, incluindo despesas e encargos, podendo o credor, caso não haja lance que alcance referido valor, a seu exclusivo critério, aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem (art. 27, §2º da Lei de Alienação Fiduciária).

Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral da dívida, das despesas e dos encargos, o devedor continuará obrigado a pagar o saldo remanescente (art. 27, §5º-A da Lei de Alienação Fiduciária).





6

EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL E SEGUNDO LEILÃO – HIPOTECA

O Marco Legal das Garantias também inseriu previsão que possibilita a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca (art. 9º da Lei 14.711/2023).

Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte



Intimação do devedor, pelo oficial do registro de imóveis do local do bem hipotecado para pagamento em 15 (quinze) dias



Não pagamento > Início do procedimento de execução extrajudicial

Procedimento de execução extrajudicial:

1

Averbação prévia da situação de inadimplemento e do início do procedimento extrajudicial na certidão de matrícula, a requerimento do credor

2

Prazo de 60 dias, contado da averbação: realização do leilão público

3

1º leilão: valor mínimo da proposta deverá ser igual ou superior ao valor do imóvel estabelecido no contrato para fins de execução ou ao valor de avaliação para cálculo do ITBI, o que for maior



FREITAS
FERRAZ
ADVOCADOS



6

EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL E SEGUNDO LEILÃO – HIPOTECA

Procedimento de execução extrajudicial:

4

Não havendo proposta aceitável em 1º leilão, será realizado 2º leilão (15 dias). Será admitido o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida (acrescida de despesas e encargos), podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, 50% do valor de avaliação do bem.

Sendo o **lance superior**, a quantia excedente será entregue ao devedor no prazo de 15 dias, contado da data da efetivação do pagamento do preço da arrematação.

Sendo o **lance inferior**, o credor poderá (i) apropriar-se do imóvel, em pagamento da dívida; ou (ii) no prazo de 180 dias, realizar a venda direta do imóvel a terceiro, por valor não inferior ao referencial mínimo, dispensado novo leilão.

 O procedimento de execução extrajudicial não se aplica às operações de financiamento da atividade agropecuária. Para aplicabilidade do procedimento nos demais casos, será necessário conter expressa previsão no título constitutivo da hipoteca, com menção ao teor dos parágrafos 1º a 10 do art. 9º da Lei 14.711/2023.



FREITAS
FERRAZ
ADVOCADOS



EQUIPE RESPONSÁVEL

THIAGO RICCIO

LAURA PURRI

PAULA CAMBRAIA



Contate nossa equipe para saber
mais sobre o assunto:

