

NOVO MARCO DAS GARANTIAS LEI 14.711/2023

A nova lei buscou dinamizar o crédito no Brasil, com fortalecimento das garantias, a extrajudicialização de processos de constrição e novos instrumentos



Bernardo Chezzi

Advogado, mestre pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), especialista em Direito Imobiliário, Registral e Notarial (EPM-SP), é fundador do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM), e coordenador do curso de Direito Imobiliário e Prática Extrajudicial da Faculdade Baiana de Direito, com graduação máxima no MEC. É professor também de diversas instituições, incluindo a Escola Nacional dos Notários e Registradores (ENNOR).

Autor de publicações da área, parecerista.

Integrou os debates originais da Nova Lei de Garantia, sendo especialista convidado pelo governo federal para compor também o IMK. Acompanhou a tramitação do PL 4188 como assessor legislativo.

É o assessor jurídico do Registro de Imóveis do Brasil e do IRIB, também prestando auxílio em temas jurídicos à CNR.

Coordena o Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário, fruto da união de cooperação entre mercado imobiliário, financeiro e registro de imóveis.

Atua em colaboração com o CNJ como membro do Conselho Consultivo do Agente Regulador do ONR da Corregedoria Nacional de Justiça.



Relatório *Doing Business* (Banco Mundial)



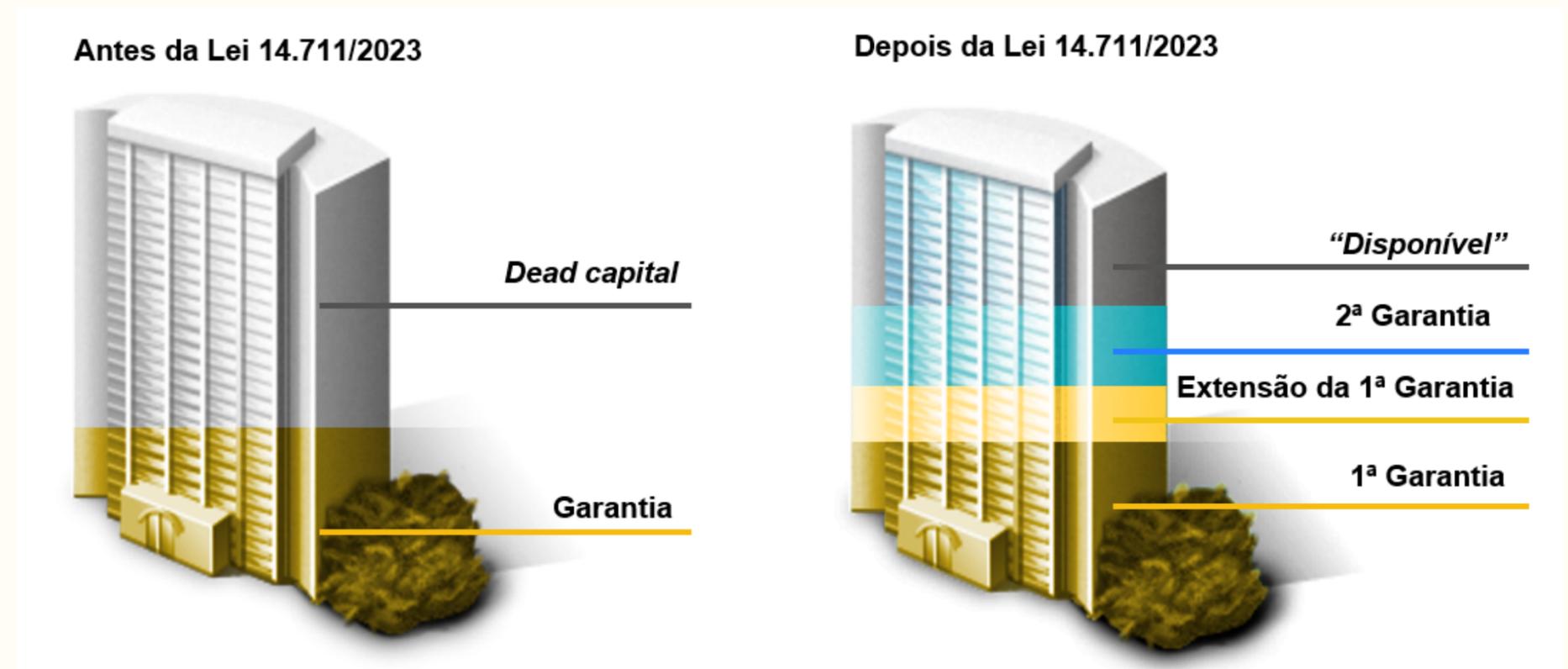
Discussão do ante projeto e Grupo IMK do Gov. Fed.



Propulsão econômica por meio do mercado imobiliário e sistema de registro de propriedades.

- **Necessidade de aprimoramento de garantias reais → Estímulo ao crédito;**
- **Modernização dos procedimentos para registro eletrônico;**
- **Mitigação do dead capital.**

DEAD CAPITAL (“capital morto”)



Alienação Fiduciária



Passa a ser possível uma AF superveniente, uma segunda AF sobre imóvel que já tenha uma AF. Nesse caso, a satisfação do crédito do segundo credor fica condicionado à execução do primeiro.

A AF pode ser "recarregável", mantendo-se a mesma garantia, mas com a averbação do novo valor da dívida.



Na execução, se aperfeiçoou a descrição do que se trate a dívida, entre as alterações, a dívida condominial está no bojo de débitos a ser incluído para os leilões.

Mudam as regras entre a AF residencial e a não-residencial. A execução (excussão) da garantia na AF residencial exige a responsabilidade do devedor. Na excussão da AF não residencial, se ainda houver dívida após o leilão ou a consolidação da propriedade, deverá ser arcada pelo devedor.



No caso da AF não residencial, o segundo leilão pode ser inferior ao valor da dívida se pelo menos for de 50% do valor do bem, a critério do credor escolher (se aceita o lance ou fica com o imóvel).

A AF pode ser garantia de valor não certo, o que permitirá garantir obrigações de fazer ("valor estimado").



Pode ser executada mais de uma AF da mesma dívida em diferentes imóveis, com uma única intimação.

Se houver nulidade na execução extrajudicial, a transferência do bem ao arrematante não é anulada, e sim convertido em perdas e danos.



Hipototeca



A hipoteca passa a ser executada extrajudicialmente: primeiro leilão valor mínimo do imóvel, segundo leilão valor da dívida ou pelo menos 50% do valor do imóvel, o que escolher o credor.

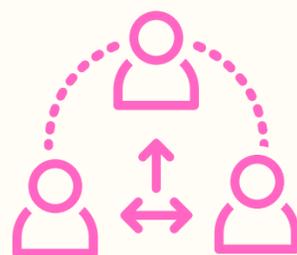


A arrematação por terceiro e a venda direta do bem, uma opção do credor hipotecário, será por ata notarial, com requisitos de escritura pública, respectivamente.



A hipoteca também pode ser "recarregável", mantendo-se a mesma garantia, mas com a averbação do novo valor da dívida.

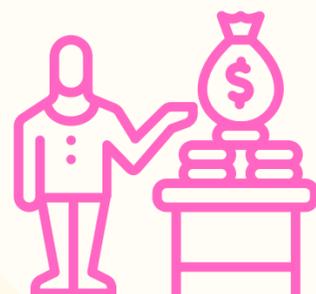
AF e Hipoteca



O texto agora deixa claro que é possível haver um terceiro garantidor, que grava a coisa em garantia em pagamento ao credor, referente à dívida de um devedor.



Para essas garantias e outras modalidades, há a criação do agente de garantias, que atuará em nome do credor na excussão de procedimentos de seu interesse.



Há agora o concurso extrajudicial de credores. Havendo mais de uma garantia registrada na matrícula, na execução da primeira o registrador poderá habilitar os créditos dos credores da segunda ou demais garantias.

Atipicidade registral



Ficou incluído no artigo 167, I da Lei 6.015 outros negócios que transmitam direitos reais.

Já tínhamos a atipicidade de averbações pela Lei Federal 14.382/ 2022 na nova redação do artigo 246 da Lei de Registros Públicos.

Certificação extrajudicial do implemento de condições e outros elementos de um contrato



Pela ata notarial o tabelião de notas agora pode dar fé sobre a implementação ou frustração de previsões contratuais, privadas ou sob a forma solene. Aqui se está incluindo a certificação da ocorrência de resolução de um contrato. Diz-se que isto poderá servir como título para o ingresso no Registro de Imóveis também.



Escrow Account no extrajudicial

O Tabelionato de Notas poderá receber valores das partes e após certificar condição de implementação ou similar, liberar o dinheiro à parte destinatária.



Central nacional de notas para precatórios

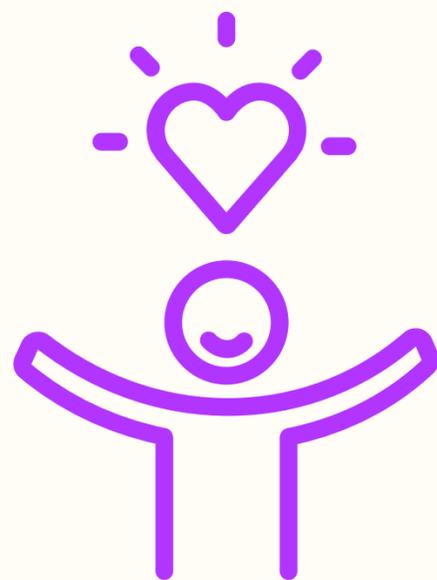
Os Tabelionatos poderão fazer escritura de cessão de direitos ao pagamento de precatórios e comunicar ao juízo competente.

Soluções negociais prévias ao protesto e medidas de incentivo à renegociação de dívida



Com a introdução do artigo 11-A na Lei 9.492/1997, os Tabelionatos de Protesto ficam autorizados a adotar medidas para obter uma solução negocial da dívida, tanto antes, quanto depois do protesto.

Emissão de certificado de vida



O Registro Civil das Pessoas Naturais passa a emitir certificado de vida, documento exigido para muitos atos da vida civil, sobretudo na seara bancária e previdenciária. Com este certificado, pode-se atestar que uma pessoa natural está viva, comprovar seu estado civil e seu local de domicílio.

Execução extrajudicial da AF sobre bens móveis no RTD



Adicionado o art 8-B no Decreto-Lei 911/1969 e seguintes que regula o procedimento de execução da garantia sobre bens móveis, incluindo a consolidação da propriedade e retomada voluntária para leilão.

A parte vetada é da busca e apreensão.



Obrigado!



bernardo@chezzilaw.com