



Nova Lei do Marco das Garantias

sínteses, inflexões e prática

Realização



Apoio





**O
NOVO MARCO
LEGAL
DAS GARANTIAS**

Lei federal n.º 14.711, de 30 de outubro de 2023.

Evento Ibradim – Painel 7 – Impactos sobre a incorporação e o loteamento

São Paulo, 05 de dezembro de 2023.

Marcelo Terra

(11) 9.6191.4050

marceloterra@duartegarcia.com.br



**Nova Lei do
Marco das
Garantias**

sínteses, inflexões e prática



AGRADECIMENTOS INICIAIS

- / ao IBRADIM e seus integrantes pelo indispensável e maravilhoso trabalho e esforço pelo aprimoramento do direito imobiliário brasileiro
- / aos queridíssimos amigos e companheiros de painel, Luana, Luciana e Bernardo
- / a PNA, nosso hospedeiro no dia de hoje, escritório de referência na advocacia





INCORPORAÇÃO E ALINEAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

- / devedor fiduciante como incorporador. Situação frequente
- / devedor fiduciante como incorporador na qualidade jurídica de titular de direito real de aquisição
- / anuência do credor fiduciário original e/ou superveniente
- / agente de garantia, em nome próprio, mas em benefício do credor único ou dos credores
- / necessidade ou não de certidões forenses do credor fiduciário ou do agente de garantia?



- 
- / origem da dívida: vinculação à realização do empreendimento ou à aquisição do terreno, direta ou indiretamente
 - / credor fiduciário como incorporador, com anuência do devedor fiduciante. Situação teórica
 - / credor fiduciário é o terrenista:
 - (i) credor fiduciário pode optar pela execução da AF ou resolver o contrato de compra e venda?
 - (ii) aplicação da regra do art. 40, da Lei Federal n.º 4.591/64?
 - (iii) eventuais direitos dos adquirentes de unidades





/ contrato entre incorporador (devedor fiduciante) e adquirente de unidade:

(i) cessão (ou promessa/compromisso) de direitos reais de aquisição

(ii) conversão automática em promessa/compromisso de venda e compra, se extinta a AF





/ aplicação ou não da Súmula 308/STJ?

/ alteração do plano da incorporação:

(i) por exigência dos órgãos públicos. Dispensa de anuência do credor fiduciário

(ii) por vontade do incorporador (devedor fiduciante). Exigência de anuência do credor fiduciário

(iii) AF



Nova Lei do
Marco das
Garantias

sínteses, inflexões e prática



/ extensão da garantia real pós incorporação:

(i) previsão nos contratos de alienação das unidades

(ii) técnica registrária (registro na matrícula mãe e, se o caso, averbação notícia nas matrículas das unidades ou fichas-auxiliares)



Nova Lei do
Marco das
Garantias

sínteses, inflexões e prática



INCORPORAÇÃO E HIPOTECA

- / devedor hipotecante como incorporador.
- / devedor hipotecante como incorporador na qualidade jurídica de titular de domínio
- / anuência do credor hipotecário
- / agente de garantia, em nome próprio, mas em benefício do credor único ou dos credores



- 
- / necessidade ou não de certidões forenses do credor hipotecário ou do agente de garantia?
 - / regramento nas hipóteses de mora do devedor fiduciante perante o credor fiduciário
 - / origem da dívida: vinculação à realização do empreendimento ou à aquisição do terreno, direta ou indiretamente
 - / credor hipotecário como incorporador, com anuência do devedor hipotecante. Impossibilidade





/ contrato entre incorporador (devedor fiduciante) e adquirente de unidade: promessa/compromisso de venda e compra de bem hipotecado

/ aplicação ou não da Súmula 308/STJ

/ alteração do plano da incorporação:

(i) por exigência dos órgãos públicos. Dispensa de anuência do credor hipotecário

(ii) por vontade do incorporador (devedor fiduciante). Exigência de anuência do credor hipotecário





PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E A HIPOTECA

- / devedor fiduciante/hipotecante como loteador
- / devedor fiduciante como loteador na qualidade jurídica de titular de direito real de aquisição
- / anuência do credor fiduciário/hipotecário original e/ou superveniente
- / agente de garantia, em nome próprio, mas em benefício do credor único ou dos credores



- 
- / cancelamento automático da garantia em relação às áreas destinadas ao Município com o simples registro do memorial de loteamento (concurso voluntário)
 - / regramento nas hipóteses de mora do devedor fiduciante/hipotecante perante o credor fiduciário/hipotecário
 - / origem da dívida: vinculação à realização do empreendimento ou à aquisição da gleba, direta ou indiretamente
 - / credor fiduciário como loteador, com anuência do devedor fiduciante. Situação teórica





/ credor fiduciário/hipotecário é o terrenista:

- (i) credor fiduciário/hipotecário pode optar pela execução da AF ou resolver o contrato de compra e venda?
- (ii) eventuais direitos dos adquirentes de lotes





/ contrato entre loteador (devedor fiduciante) e adquirente de lote:

(i) cessão (ou promessa/compromisso) de direitos reais de aquisição

(ii) conversão automática em promessa/compromisso de venda e compra, se extinta a AF





/ aplicação ou não da Súmula 308/STJ?

/ alteração ou cancelamento parcial do plano do parcelamento:

(i) por exigência dos órgãos públicos. Dispensa de anuência do credor fiduciário/hipotecário

(ii) por vontade do loteador (devedor fiduciante). Exigência de anuência do credor fiduciário/hipotecário





/ extensão da garantia real pós registro do memorial do parcelamento:

(i) previsão nos contratos de alienação dos lotes

(ii) técnica registrária (registro na matrícula mãe e, se o caso, averbação notícia nas matrículas dos lotes)





/ duplicidade de dívidas:

- (i) novo § 8º, do art. 18 (acrescentado pelo art. 7º, da Lei Federal n.º 14.711/23): *“O mesmo imóvel poderá servir de garantia ao Município ou ao Distrito Federal na execução das obras de infraestrutura e a créditos constituídos em favor de credor em operações de financiamento à produção do lote urbanizado (NR)”*
- (ii) anuência do Município ou do Distrito Federal?
- (iii) graus de garantia?



Obrigado.

São Paulo, 05 de dezembro de 2.023

Marcelo Terra

marceloterra@duartegarcia.com.br

(11) 9.6191.4050

