



MINISTÉRIO DA ECONOMIA

Projeto de Lei nº 4.188 de 2021

Medida Provisória nº 1.085, de 2021

Novo Marco de Garantias

Março de 2022

SECRETARIA DE
POLÍTICA ECONÔMICA

MINISTÉRIO DA
ECONOMIA

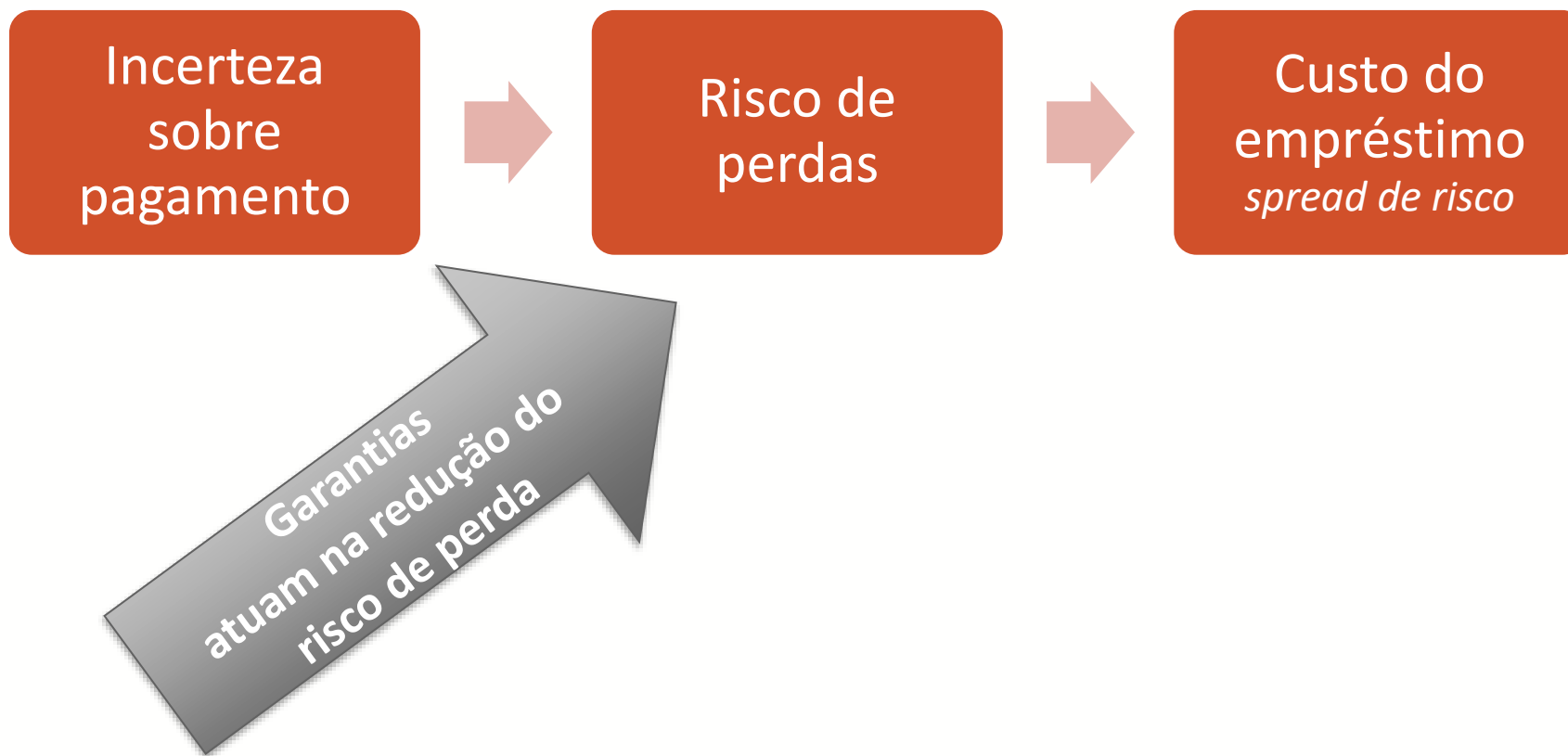


- Serviço de Gestão Especializada de Garantias e IGG
- Extensão da alienação fiduciária
- Aprimoramento da alienação fiduciária de bem imóvel
- Aprimoramento da hipoteca
- Execução de garantias com concurso de credores
- Instituição do agente de garantias
- Extinção do monopólio da Caixa sobre o penhor civil
- Extinção da Exclusividade do Fundeb
- Resgate antecipado de Letra Financeira

Por que o CRÉDITO no Brasil É CARO?

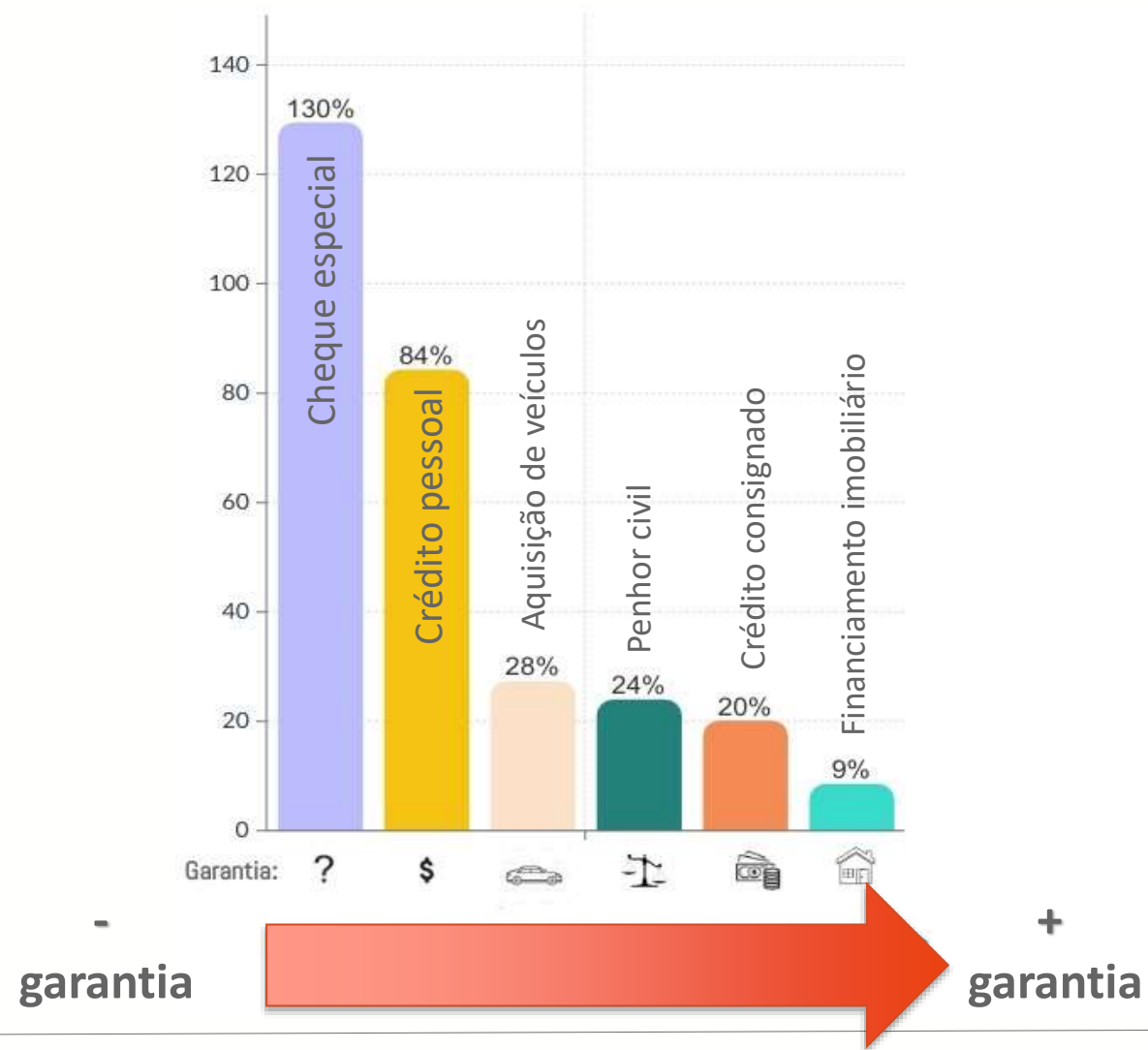


Como a incerteza se transforma em preços mais altos



Melhor qualidade de garantias leva a taxa de juros menores

Preço dos Empréstimos com Diferentes Garantias

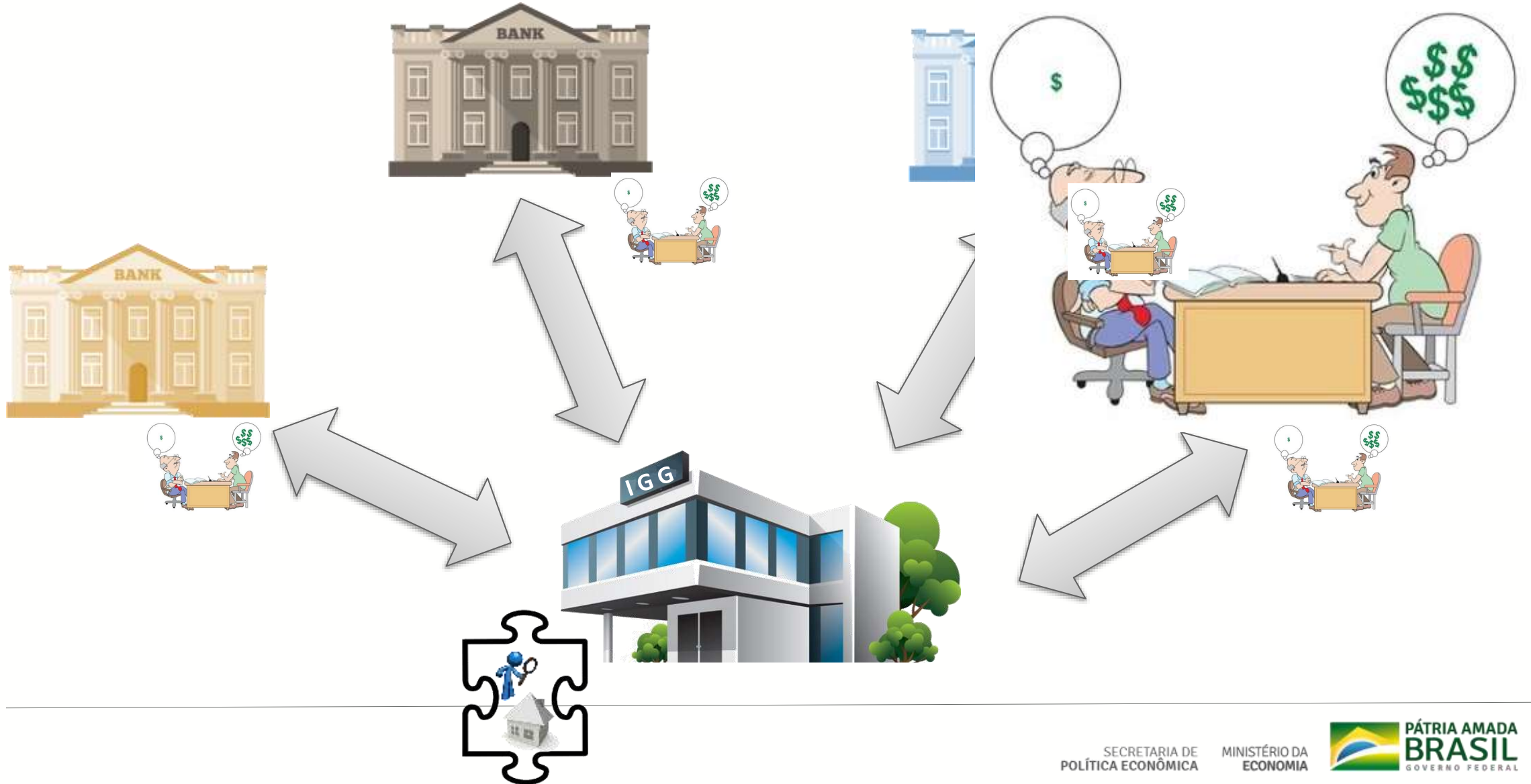


Fonte: Banco Central do Brasil

Desverticalização do crédito garantido



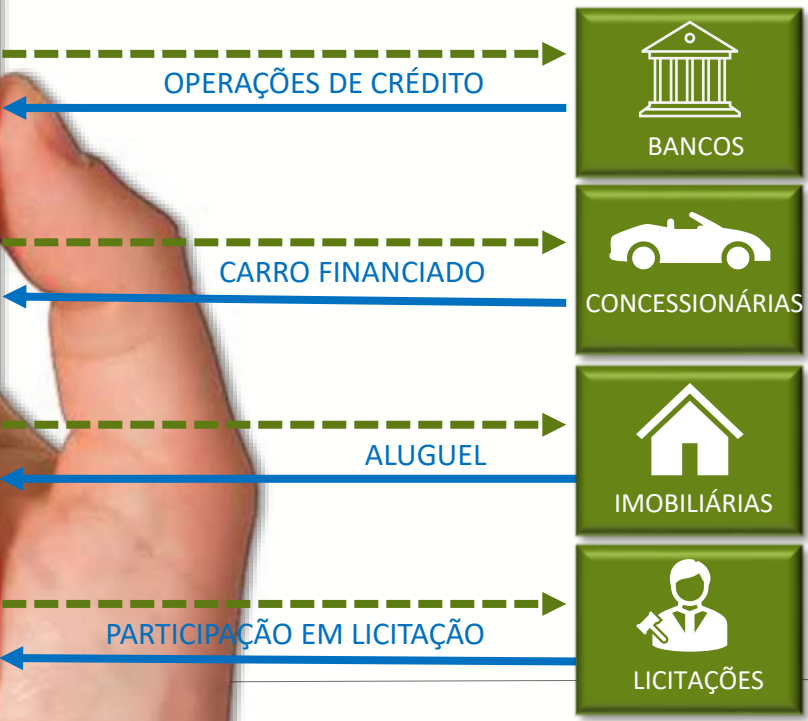
Maior concorrência, menores juros



Exemplo de Operação

O Cliente verifica o saldo de garantia à medida em que realiza as operações

- 1 Cliente tem um imóvel de R\$ 200 mil
- 2 Cliente vai até uma IGG e contrata Limite de Garantia de R\$ 100 mil
- 3 Cliente paga TARIFA para a IGG



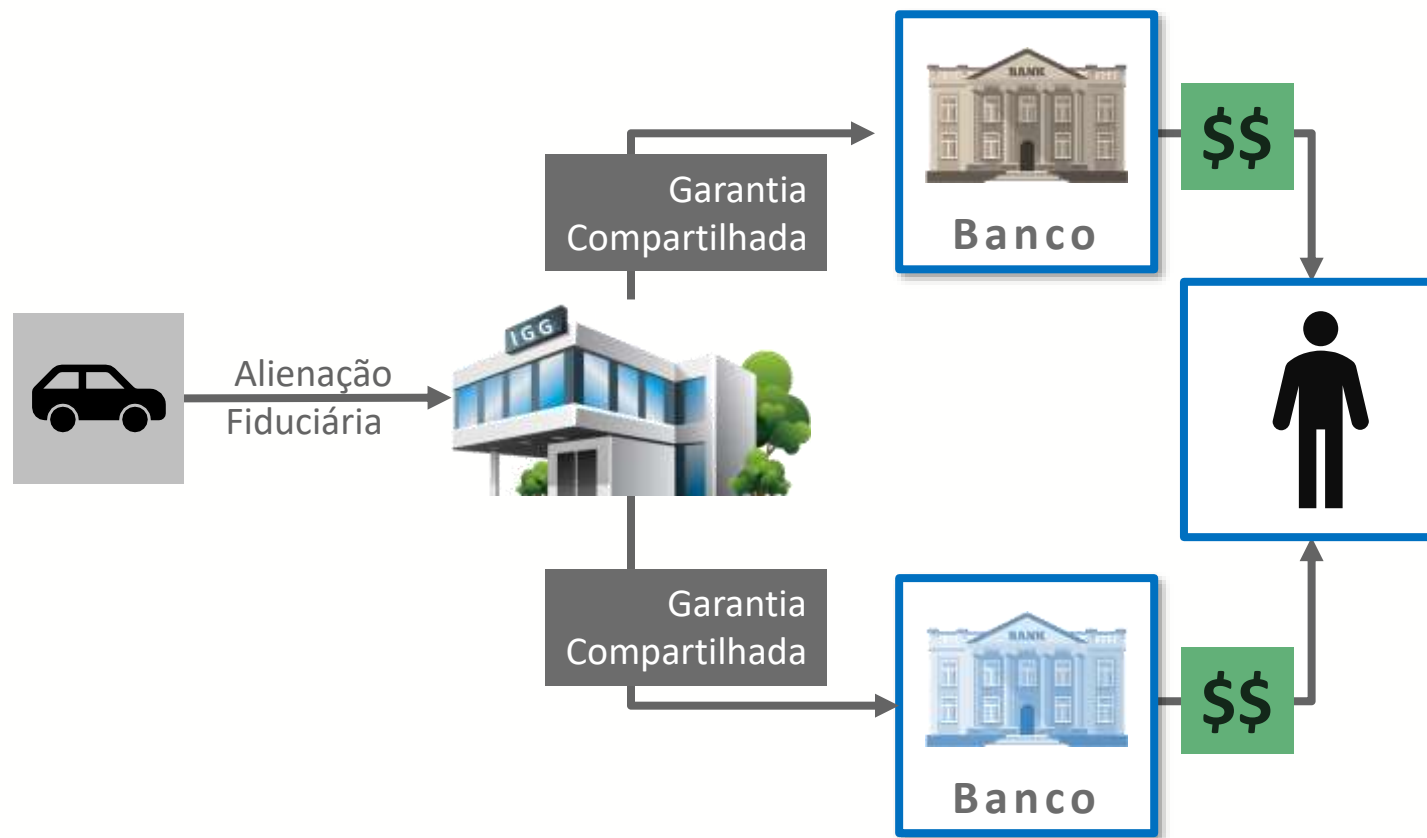
O CONVENIADO consulta a IGG, a fim de verificar se existe saldo de garantia disponível para aquele CLIENTE:



Ampliação da Concorrência *entre* os Bancos

Fracionamento da Garantia

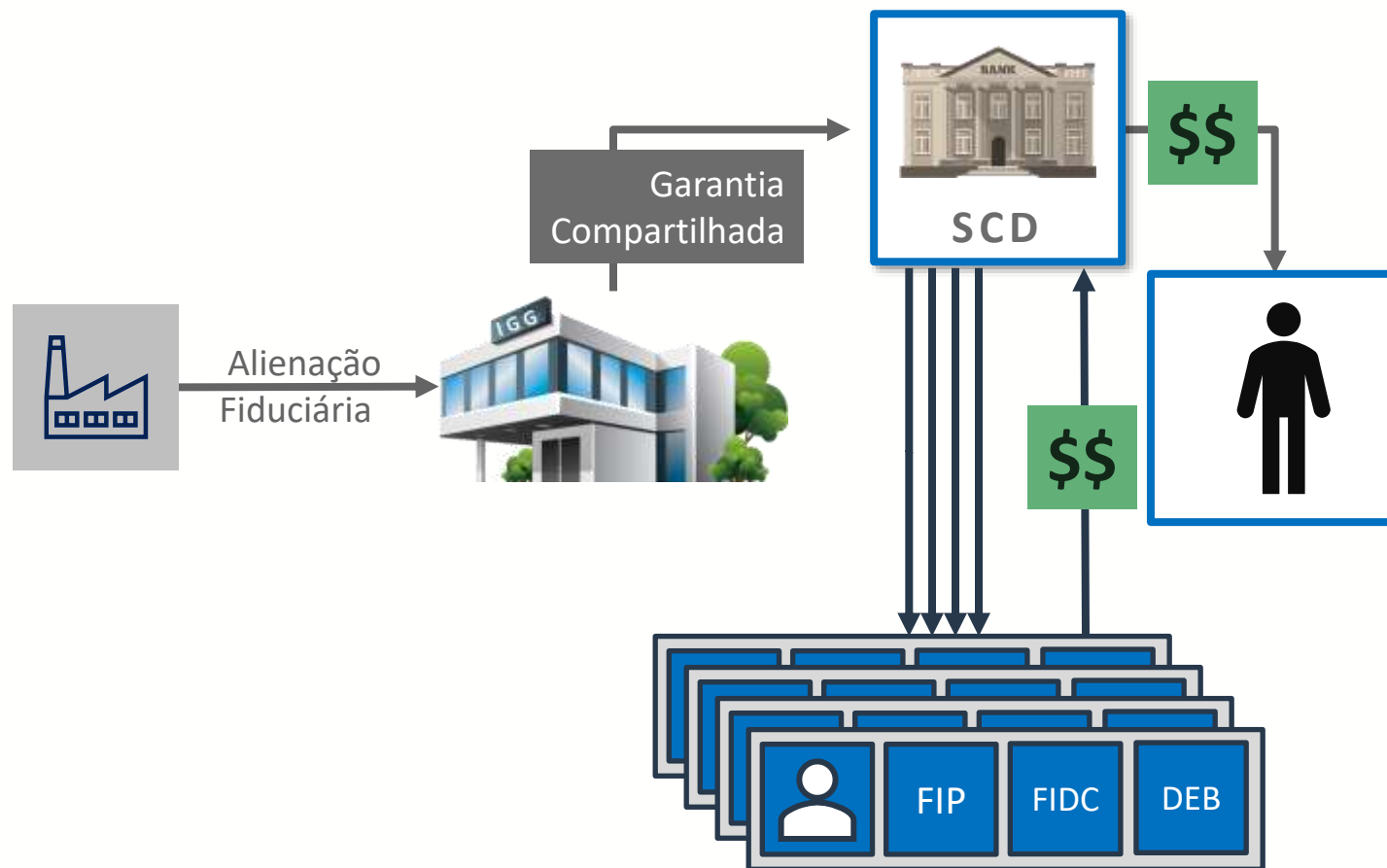
- Pode utilizar o BEM em uma NOVA OPERAÇÃO;
- Melhor TAXA DE JUROS
 - + GARANTIA e
 - + CONCORRÊNCIA);
- Operação mais célere pelo imóvel já estar avaliado e alienado ao IGG.



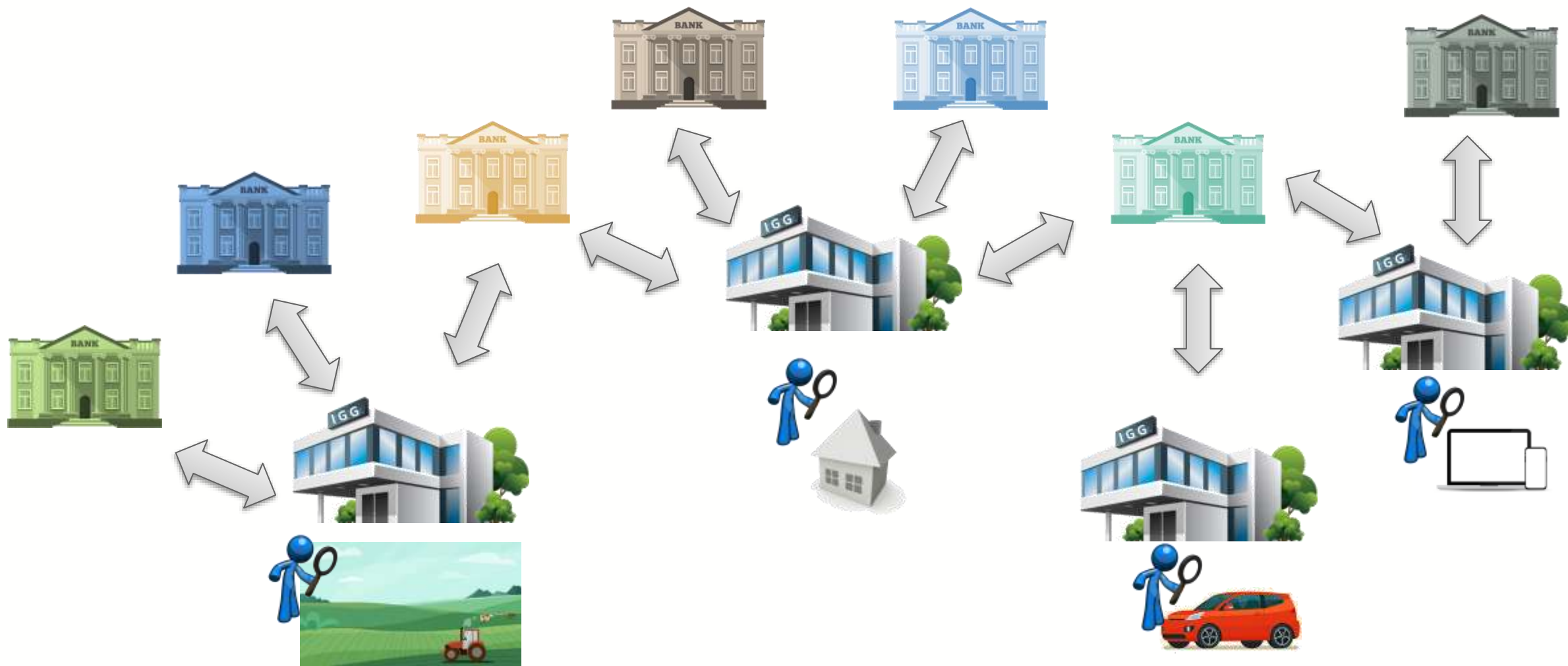
Ampliação da Concorrência *com* os Bancos

Fracionamento da Garantia

- Fracionamento da Exposição no balanço da SCD
 - capacidade de capital
 - alocação temporal
- Limites de Exposição por Cliente
 - diluição em operações maiores
- Possibilidade de pulverização
 - securitização



Múltiplas IGGs



Demais medidas do Marco de Garantias

- O mesmo bem imóvel poderá ser utilizado como garantia em mais de uma operação de crédito, desde que *contratadas com o credor*.
- Novas operações com a mesma garantia quando houver redução do saldo devedor.

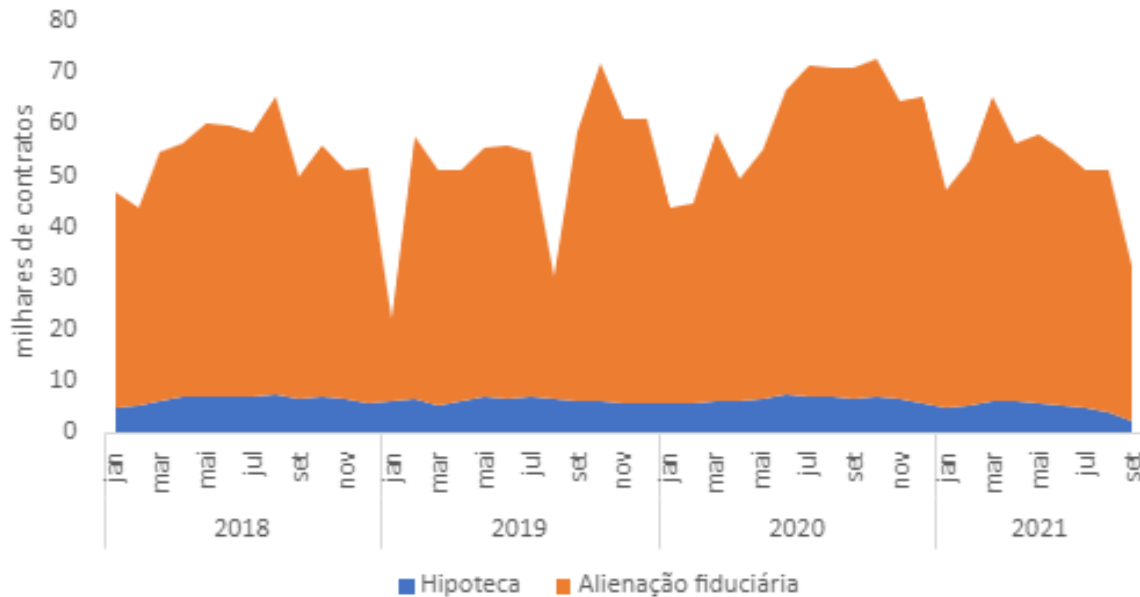
Alteração na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

- Corrige fragilidades existentes no processo de intimação do devedor.
- Define melhor a distribuição de competências quando os imóveis estão localizados em circunscrições diferentes.
- Elimina a atual indefinição legal sobre o conceito de preço considerado justo (“preço vil”).
- Trata questões relativas ao processo de leilão e à exoneração de credor em caso de insuficiência do valor de alienação.

- Propriedade superveniente
- Não há previsão do registro da propriedade superveniente
 - alguns cartórios se recusam a registrar
- Insegurança jurídica: impede a utilização

Aprimoramento da hipoteca

*Financiamento Imobiliário: hipoteca ou alienação fiduciária?
Alteração no Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966*



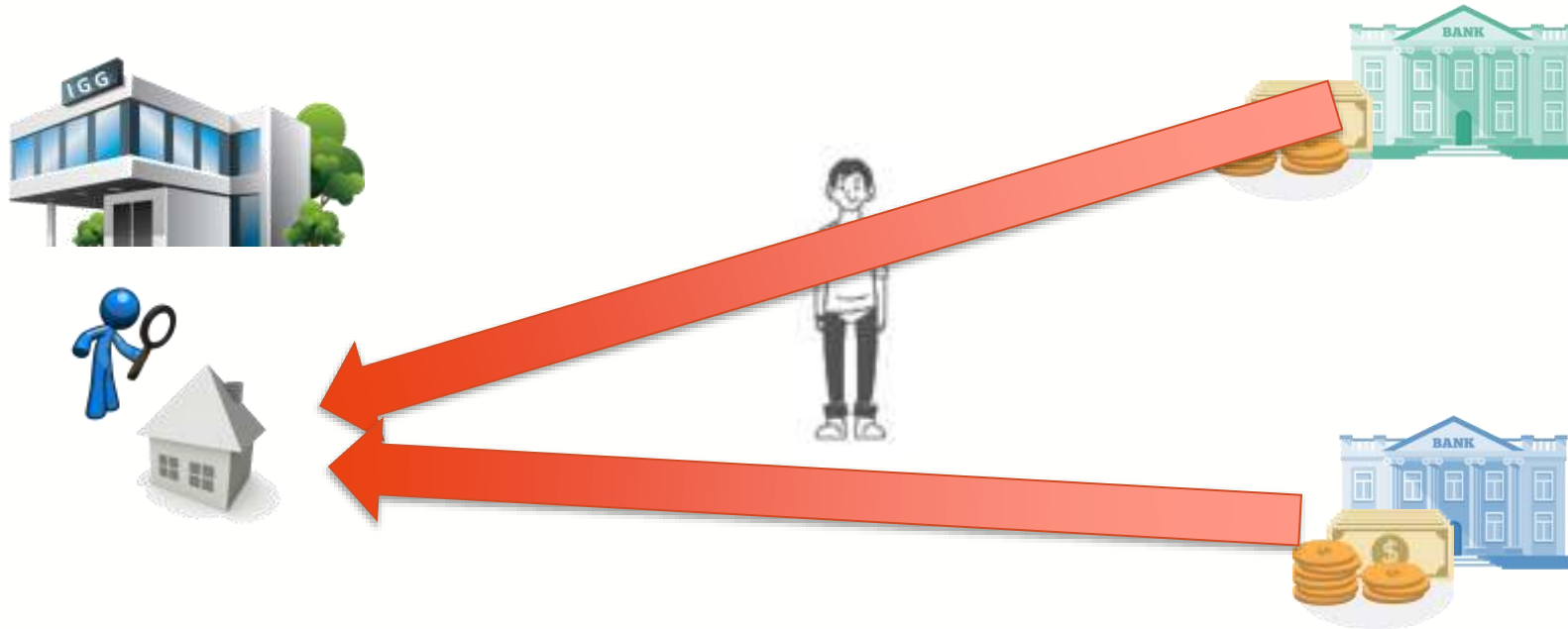
- Harmonização de procedimentos com a alienação fiduciária
- Extensão da hipoteca

- Constituir, registrar, gerir e executar
 - designado pelos credores

- Profissionalização da gestão, do registro e da execução
 - potencial ganho de escala e de escopo.

Execução de garantias com concurso de credores

Alteração na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

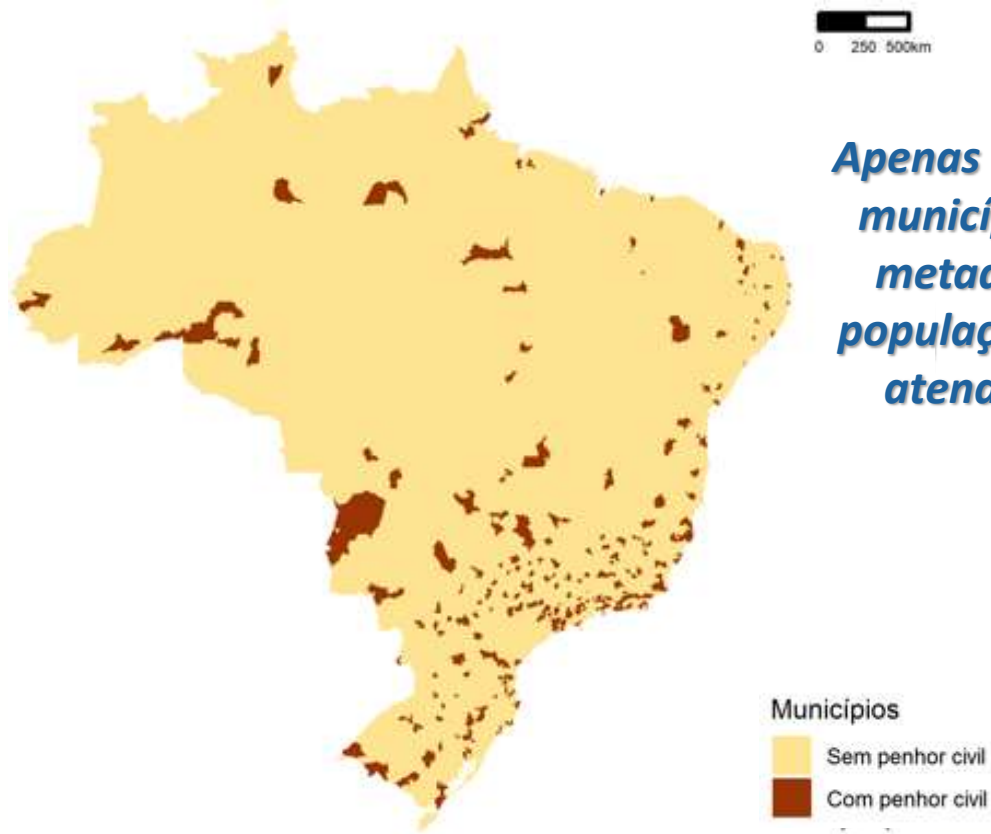


- Estabelece que todos os credores concorrentes serão intimados simultaneamente, para habilitarem os seus créditos;
- Reconhece os valores totais dos créditos e a eventual existência de prioridades sobre o produto da excussão da garantia.

Fim do Monopólio da Caixa sobre o Penhor Civil

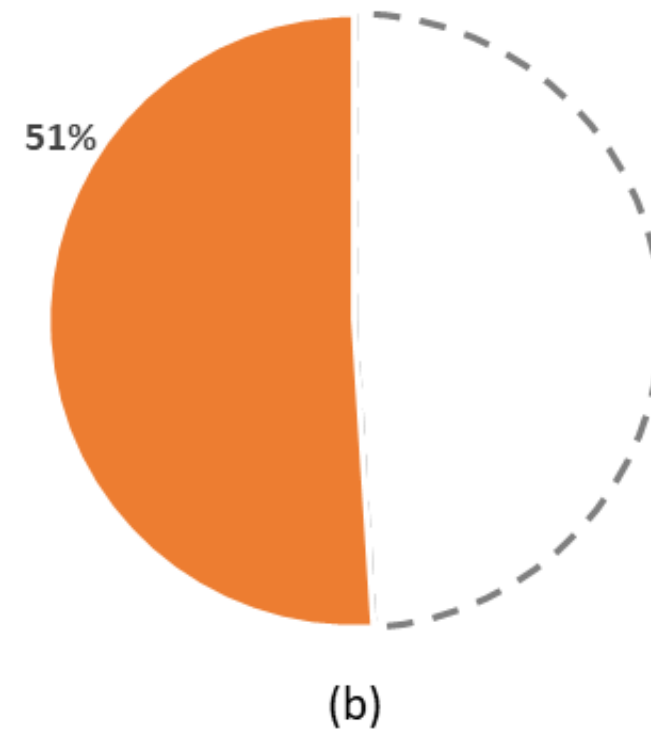
Alteração no Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969

Municípios brasileiros com penhor civil disponível



Apenas 5% dos municípios e metade da população são atendidos

População atendida com o monopólio da Caixa



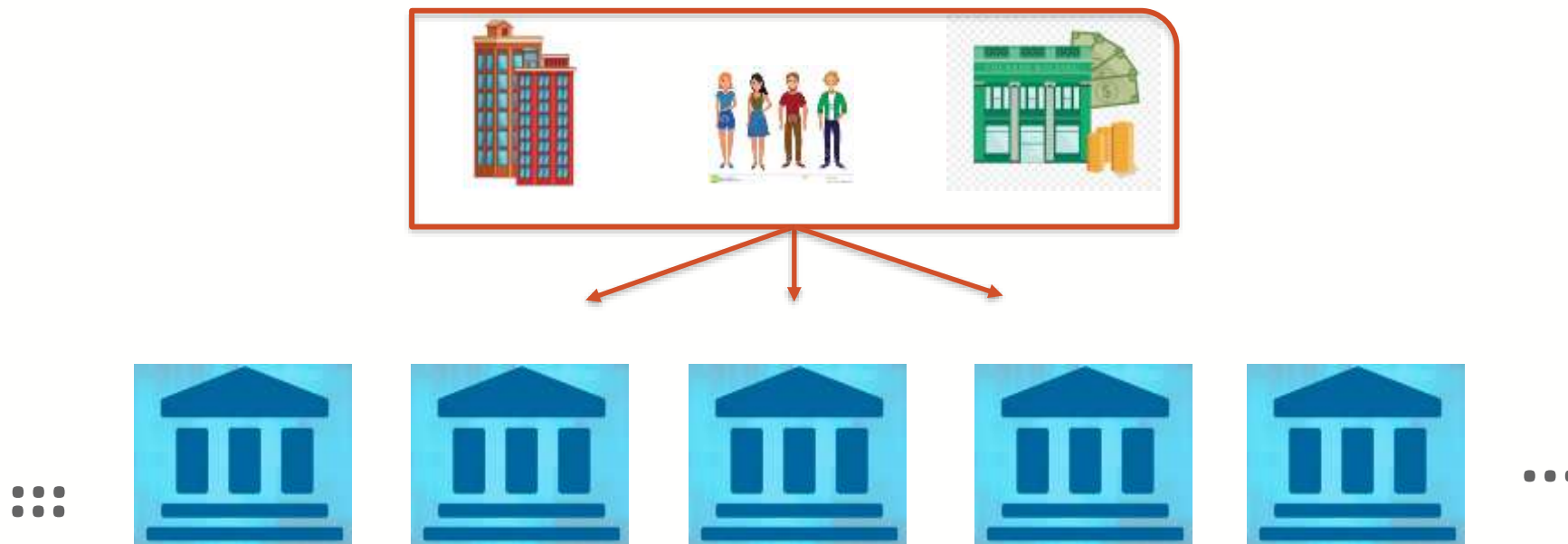
- Fundeb
 - lei exige que recursos sejam mantidos no BB ou na Caixa
- Folha de pagamento de professores
 - licitada para o banco com proposta mais vantajosa para estados e municípios
- E a folha de pagamento de professores paga com recursos do Fundeb?
- A proposta elimina a incerteza jurídica.

Serp

Sistema Eletrônico de Registros Públicos

Contexto e Objetivo Geral da Proposta

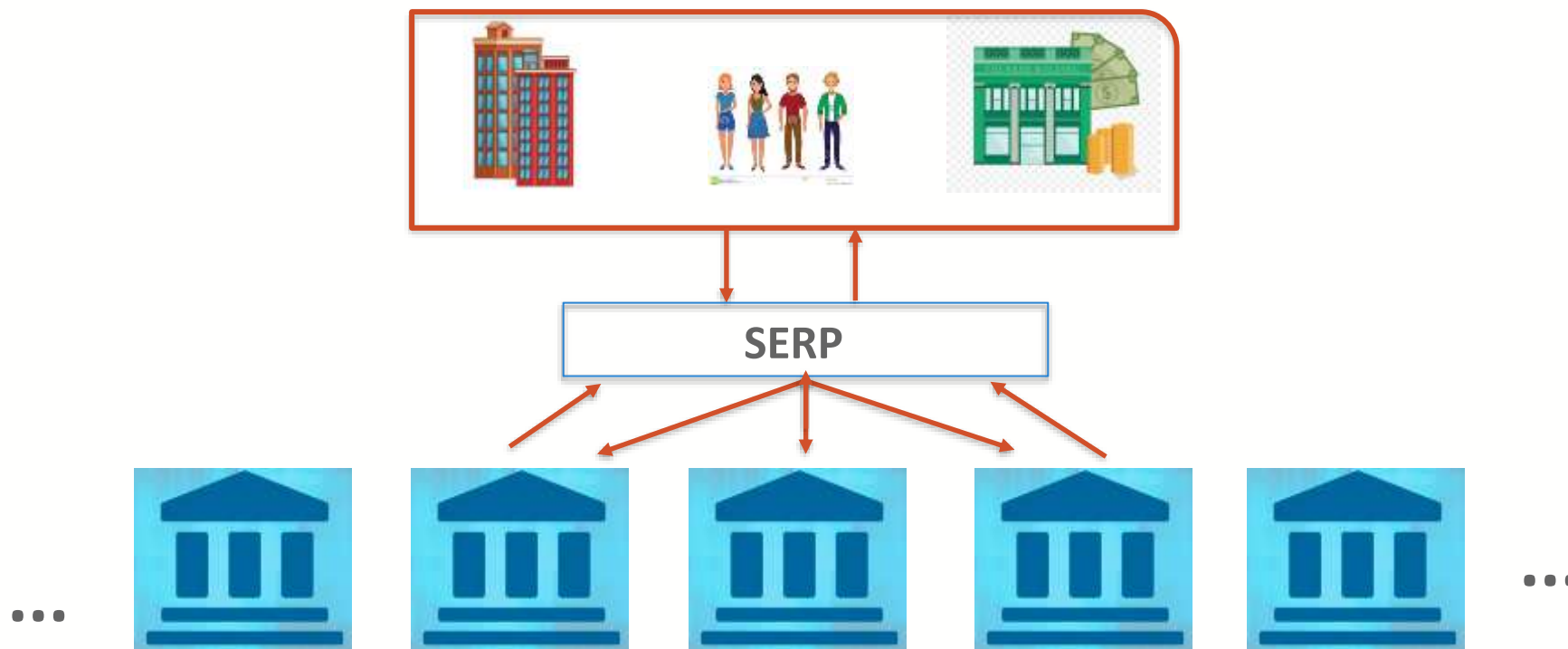
Objetivo é trazer padronização e facilidade de acesso dos usuários ao registro público.



- São mais de 3500 unidades só de registro de imóveis (interesse local)
- 50% dos cartórios não possuem página na internet;
- Grande variedade de procedimentos e prazos;
- Excesso de burocracia, custos com despachantes.

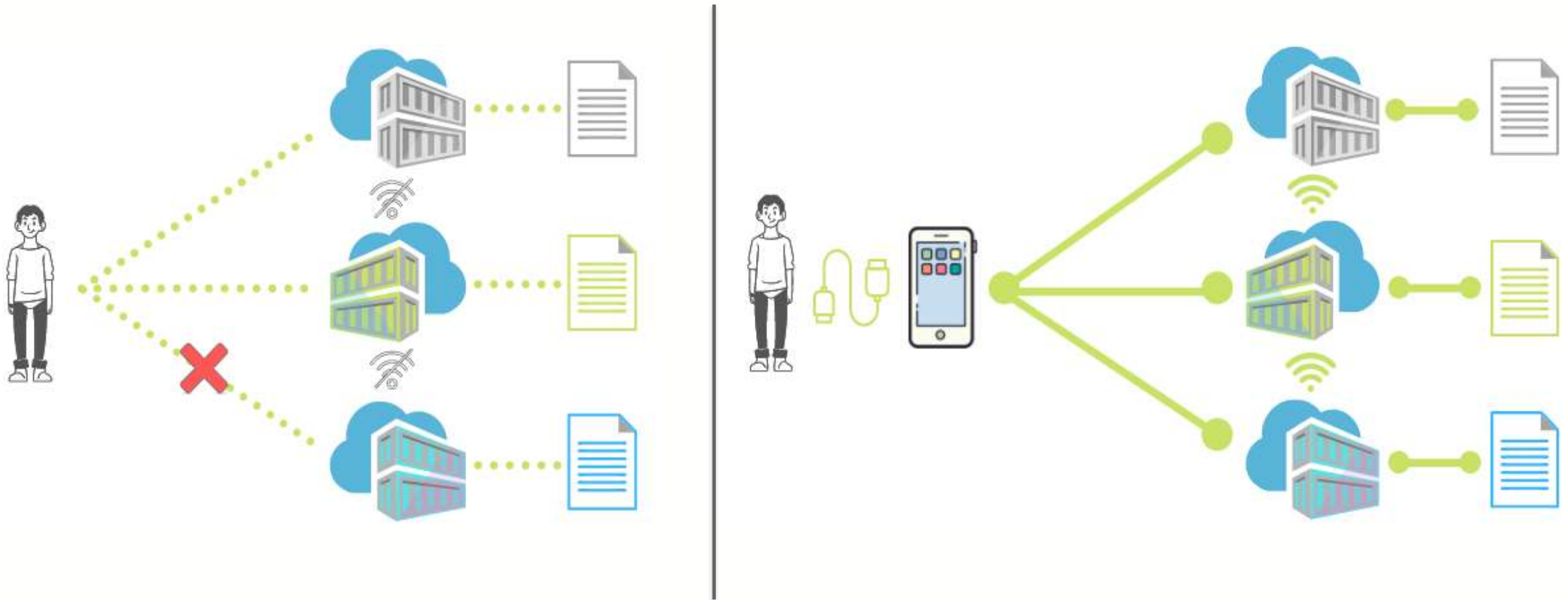
Como:

Criação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos.

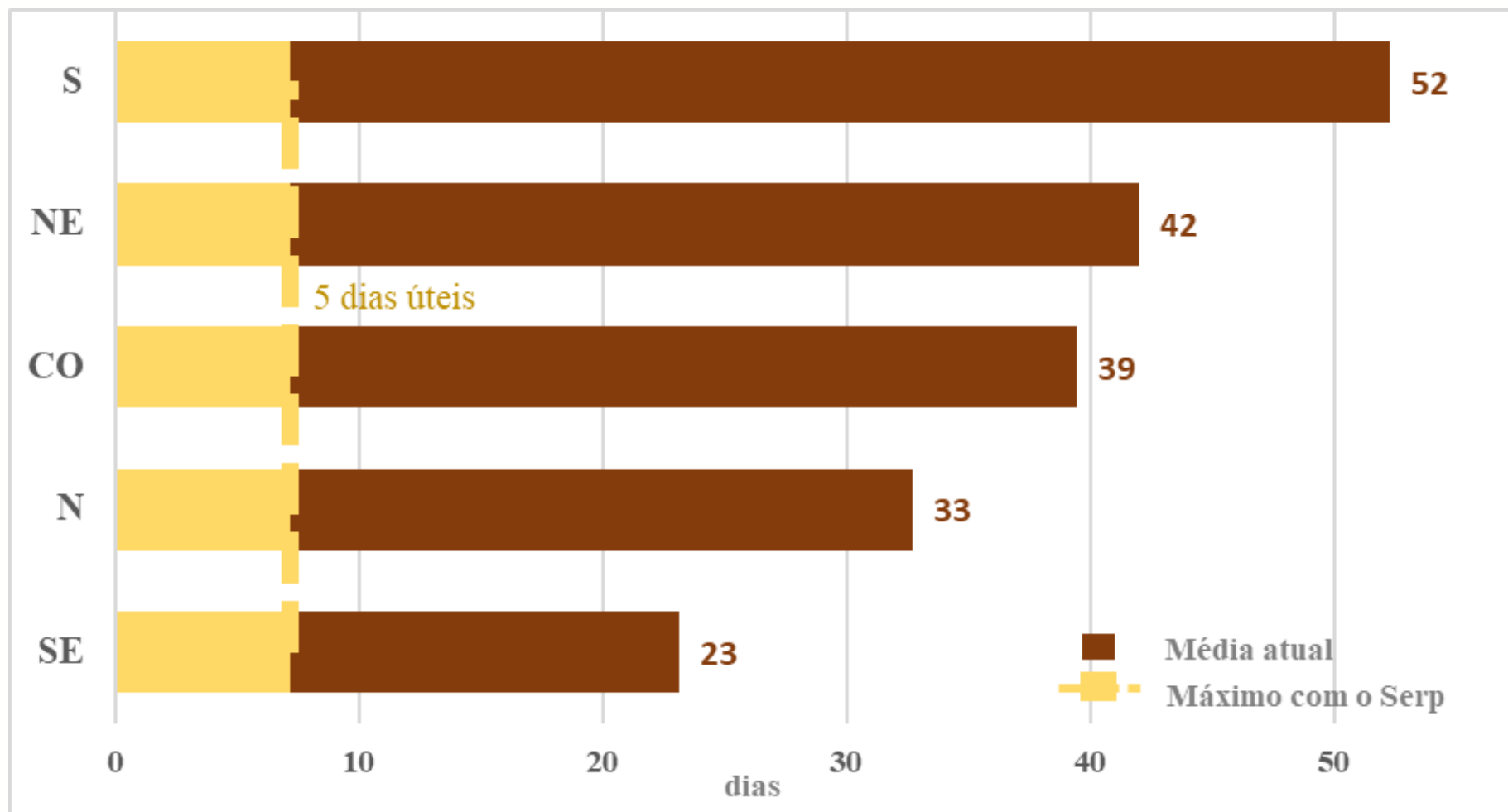


- Porta de entrada ao ambiente de registros públicos, com padronização de procedimentos e automatização de processos

Os custos às pessoas são reduzidos com um único ponto de acesso aos dados

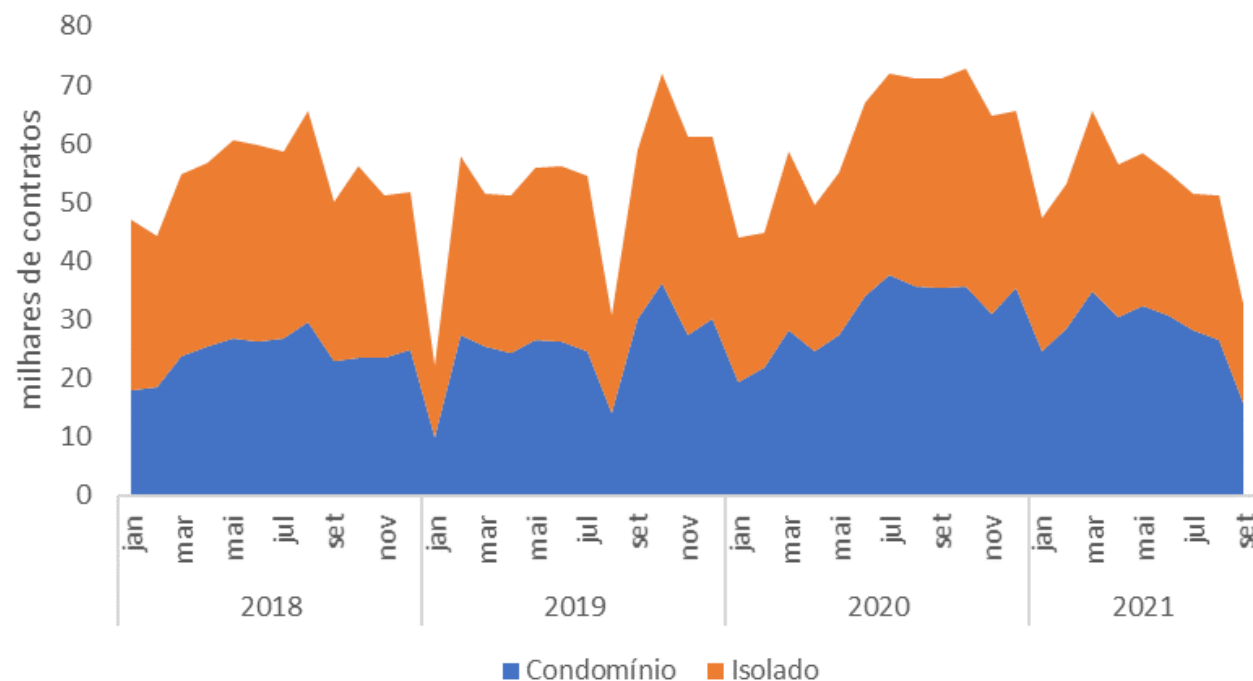


Tempo de espera para registro de um imóvel por regiões brasileiras



Aprimoramento da Incorporação Imobiliária

Financiamentos Imobiliários e Condomínios no Brasil



- Memorial de Incorporação
- Prazo de carência para concretização da incorporação

Proposta Sólida, baseada em ampla discussão.

Participaram da discussão desde o início de 2020:

- Colégio de Registro de Imóveis do Brasil - CORI BR
- Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)
- Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - Abecip
- Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC
- Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – Ibradim
- Registro de Títulos e Documentos
- Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – Anbima
- Associação Brasileira de Bancos – ABBC
- Associação Brasileira de Fintechs – ABFintechs
- B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
- Caixa Econômica Federal
- CERC Central de Recebíveis S.A.
- equipes governamentais da Presidência da República, do Ministério da Economia e do Banco Central do Brasil envolvidas com o projeto Doing Business do Banco Mundial
- **Comissão instituída pela Portaria CNJ nº 7, de 19 de janeiro de 2021, composta por juristas indicados pela Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ e por representantes da Secretaria Especial de Modernização do Estado da Presidência da República e da Secretaria de Política Econômica do Ministério da Economia**



Ministério da Economia

Para maiores informações acesse o site da Secretaria de Política Econômica:
www.gov.br/fazenda/pt-br/orgaos/spe



SECRETARIA DE
POLÍTICA ECONÔMICA

MINISTÉRIO DA
ECONOMIA

