



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



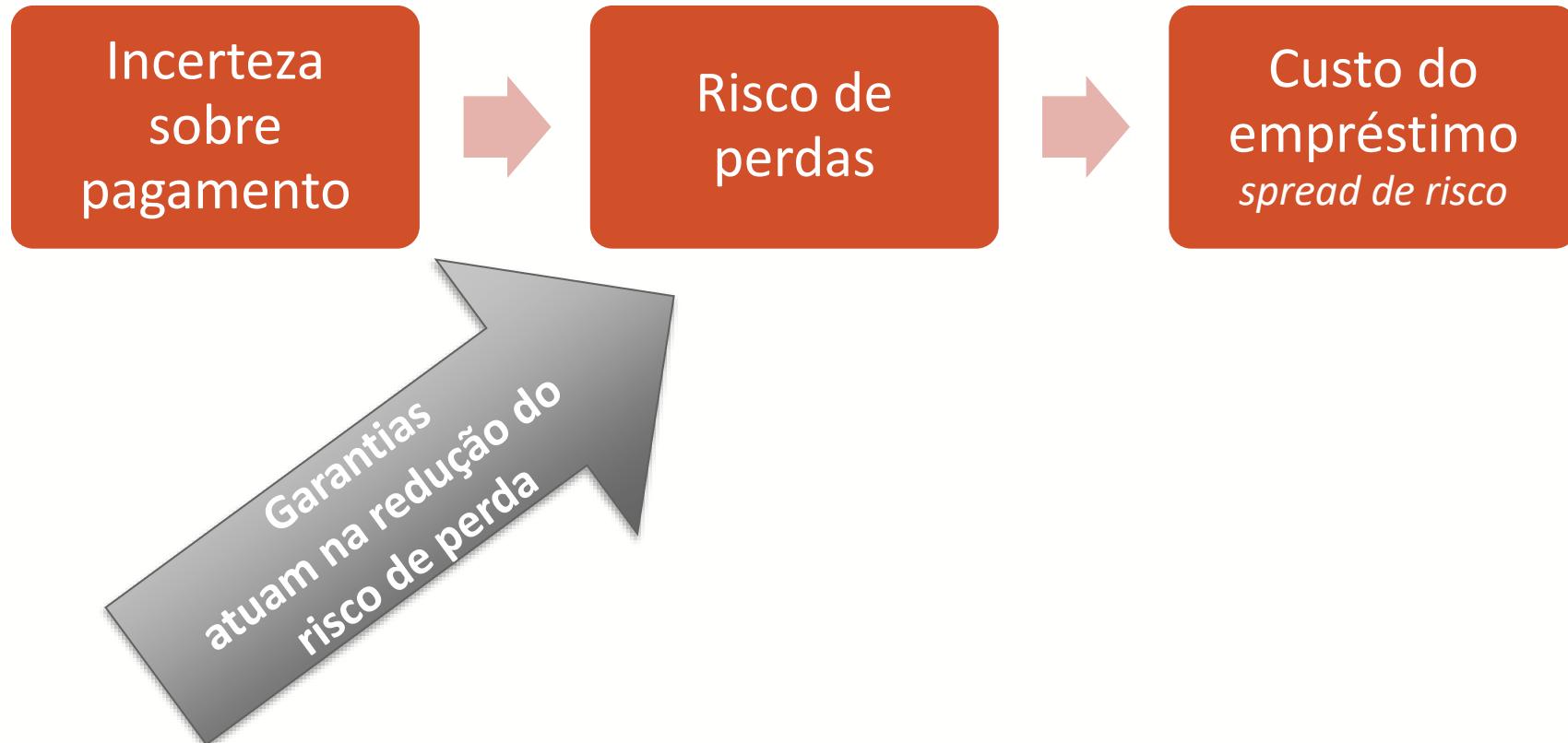
- Serviço de Gestão Especializada de Garantias e IGG
- Extensão da alienação fiduciária
- Aprimoramento da alienação fiduciária de bem imóvel
- Aprimoramento da hipoteca
- Execução de garantias com concurso de credores
- Instituição do agente de garantias
- Extinção do monopólio da Caixa sobre o penhor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

# Por que o CRÉDITO no Brasil É CARO?



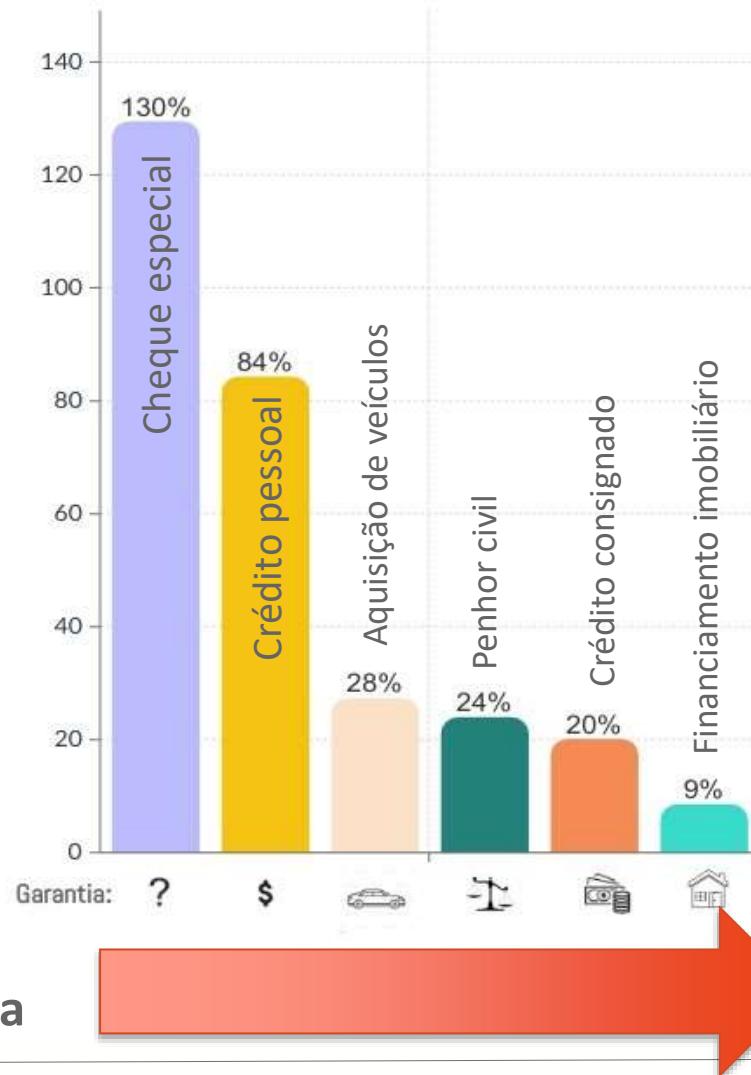
## Como a incerteza se transforma em preços mais altos

---



# Melhor qualidade de garantias leva a taxa de juros menores

## Preço dos Empréstimos com Diferentes Garantias



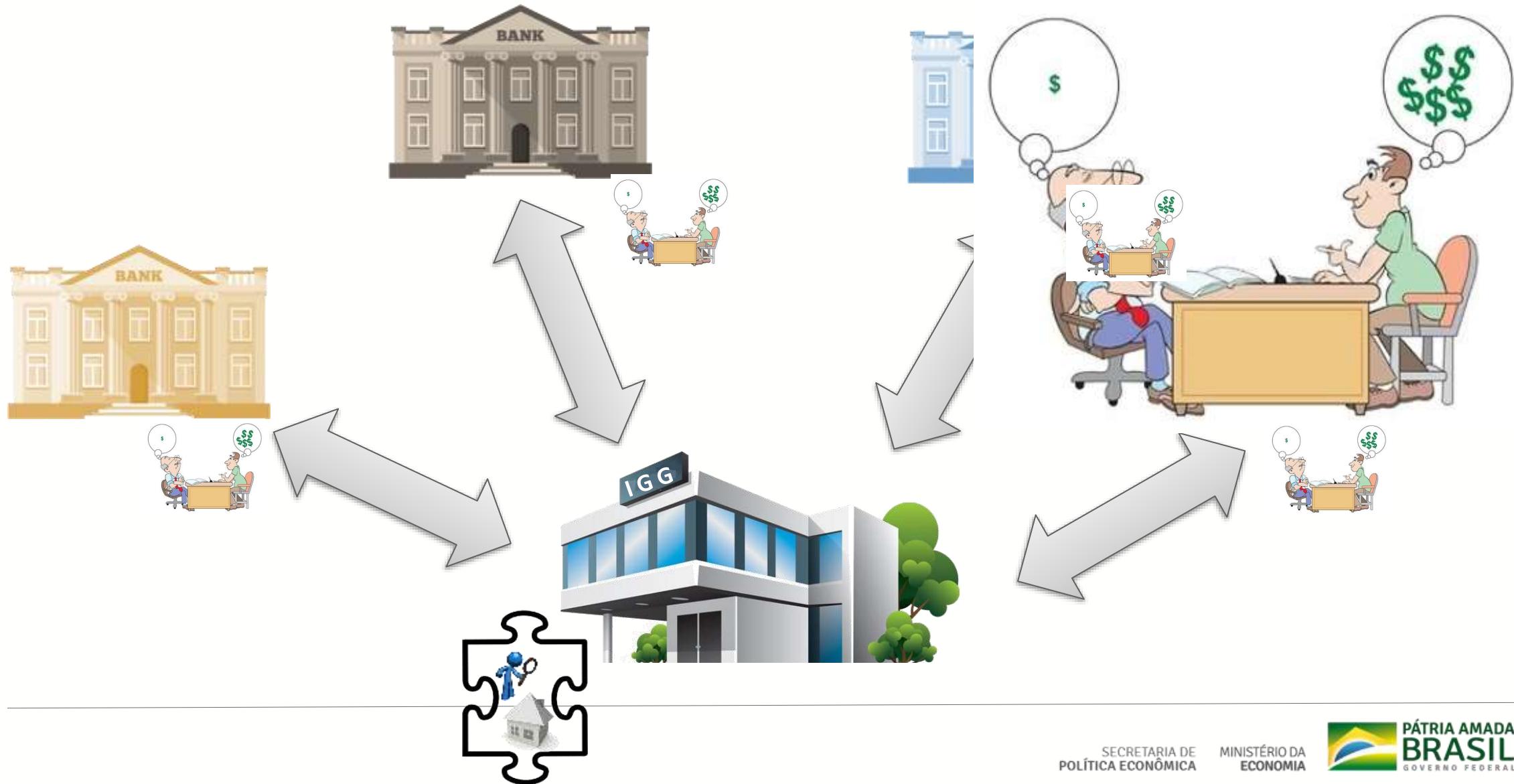
Fonte: Banco Central do Brasil

## Desverticalização do crédito garantido

---

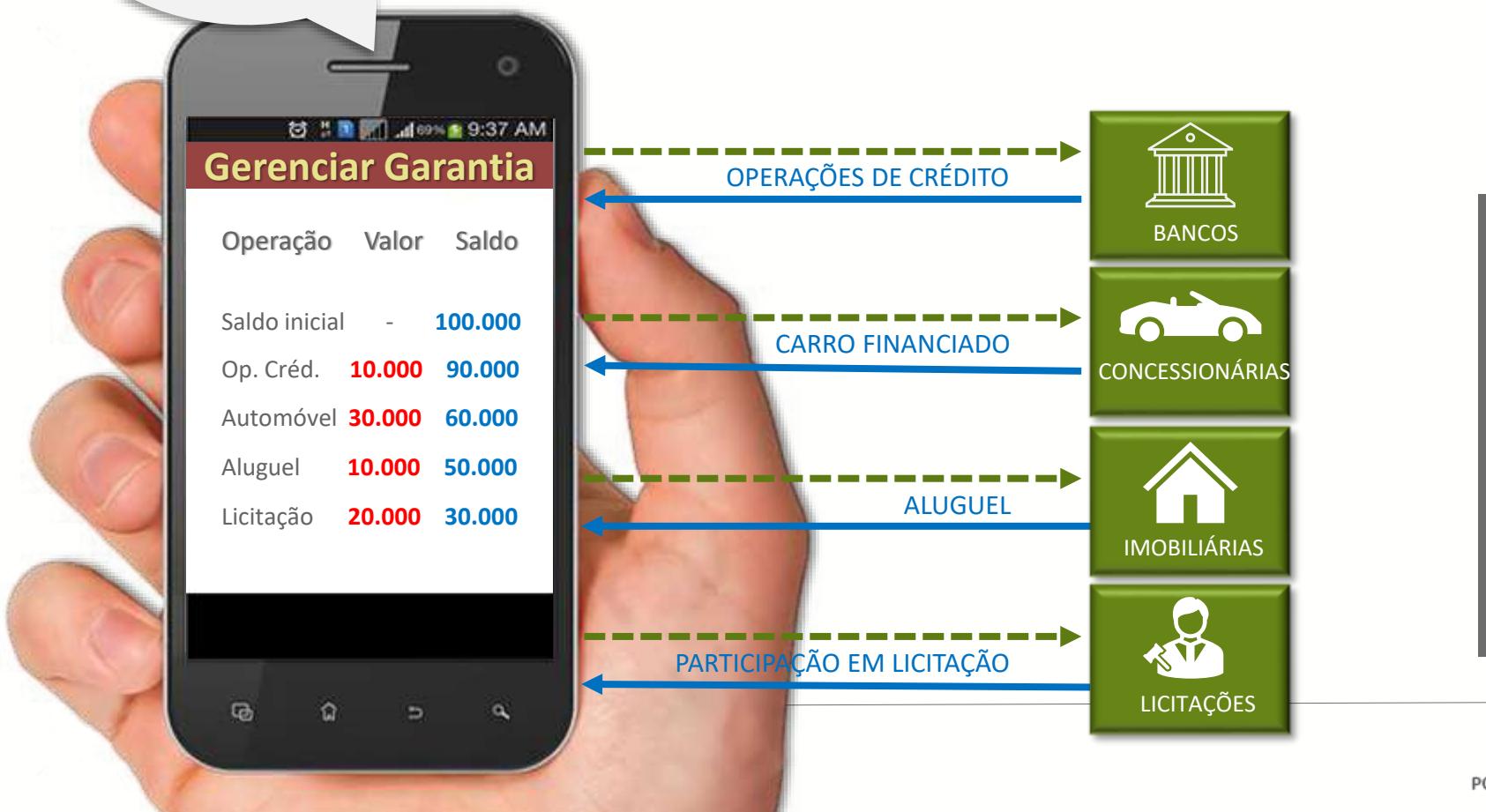


## Maior concorrência, menores juros



# 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

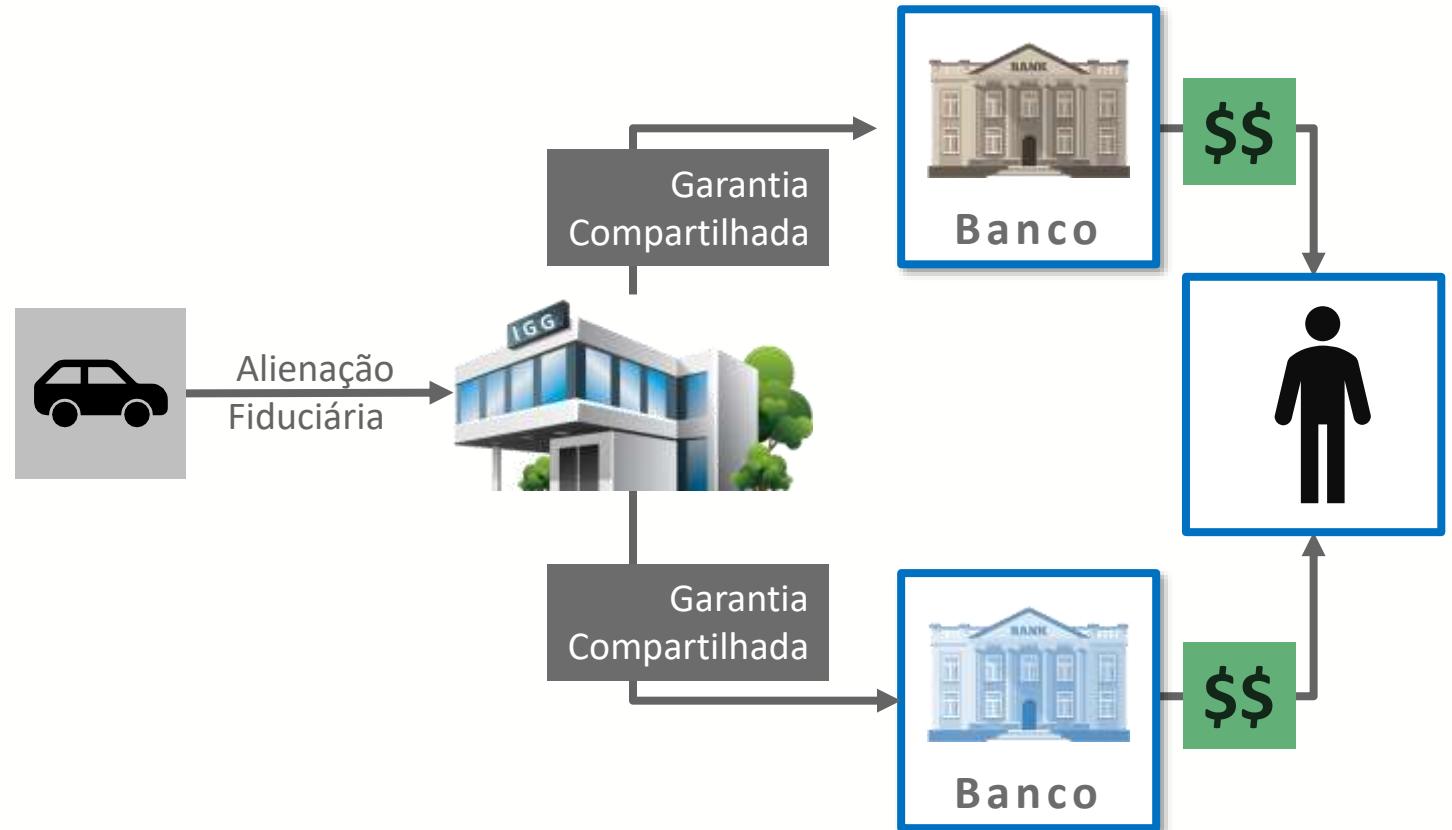
O CONVENIADO consulta a IGG, a fim de verificar se existe saldo de garantia disponível para aquele CLIENTE:



# Ampliação da Concorrência *entre* os Bancos

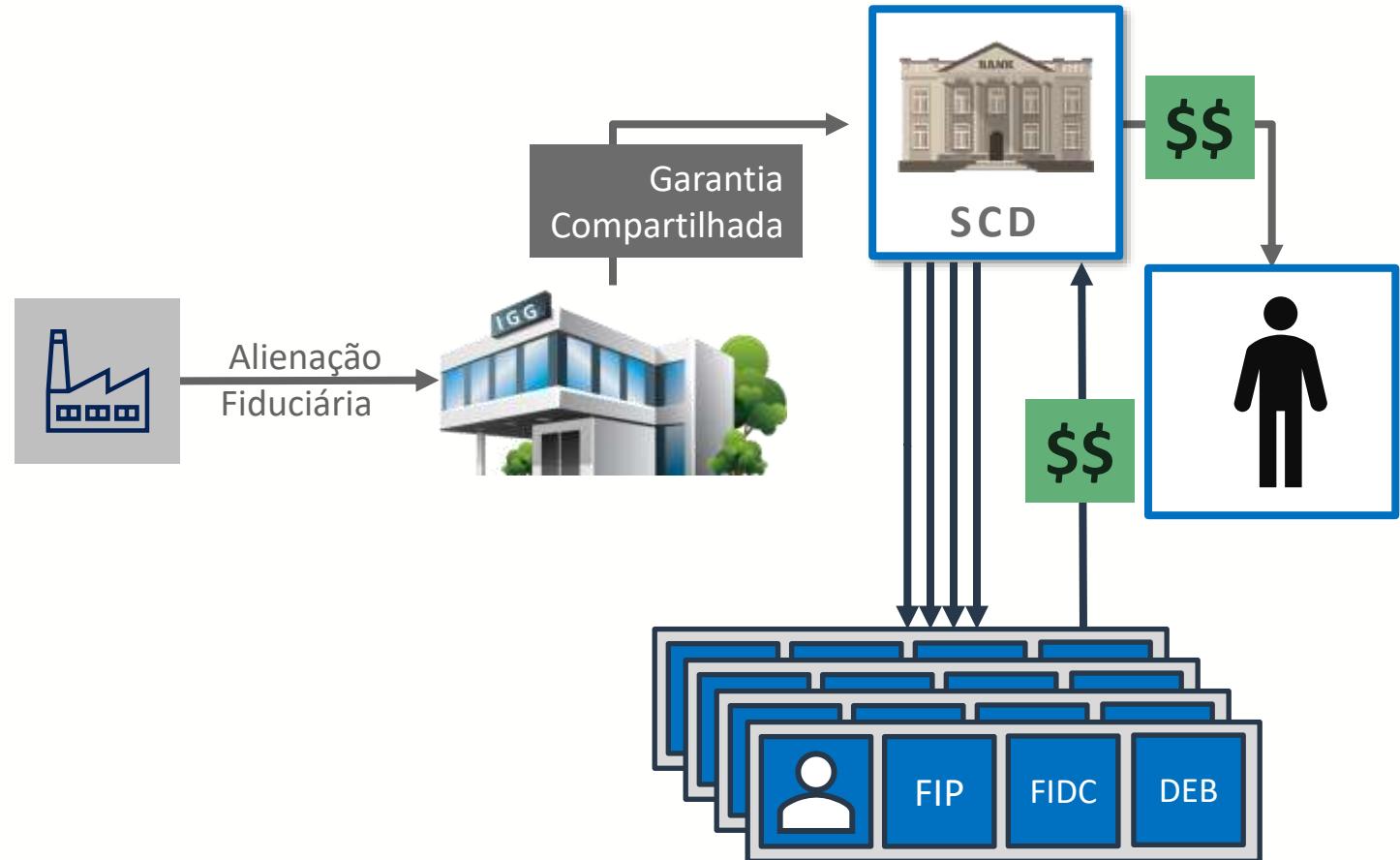
## Fracionamento da Garantia

- 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.

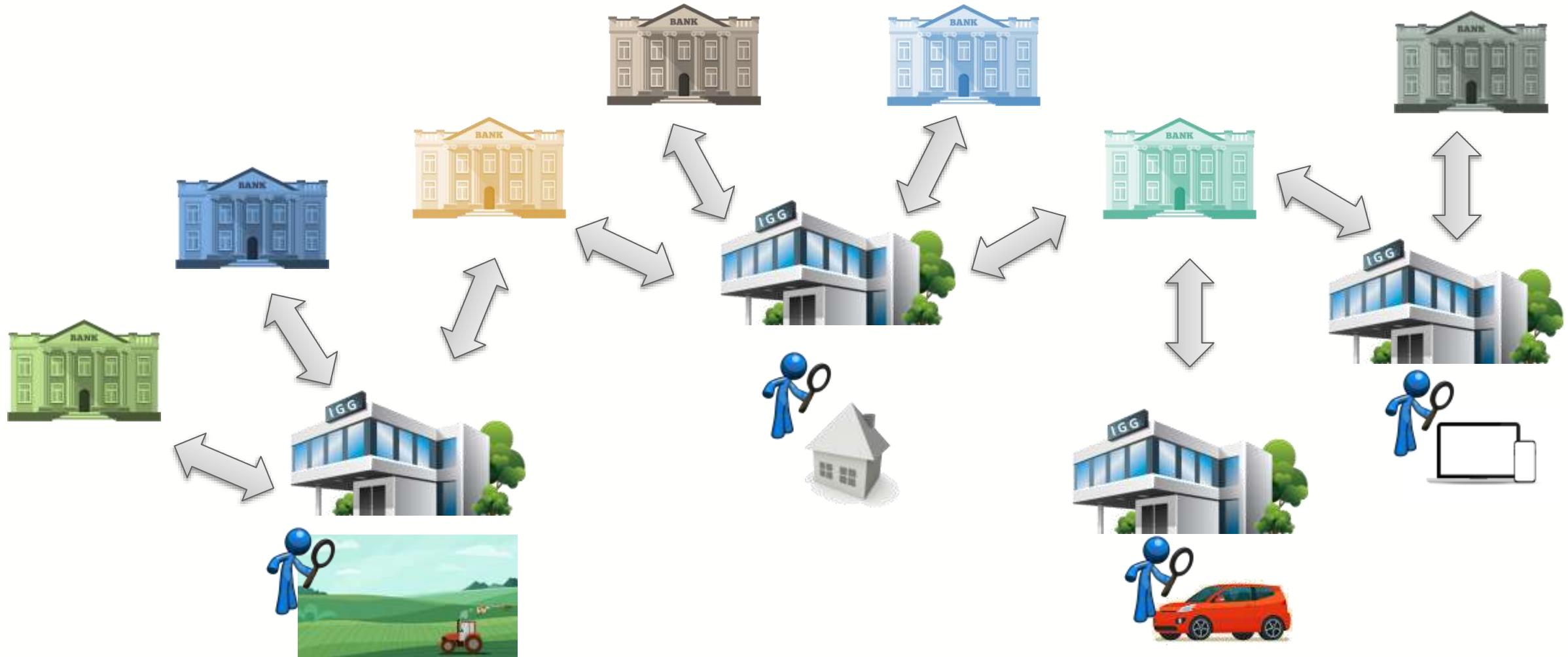


## Fracionamento da Garantia

- 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

*Alteração da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017*

- 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.

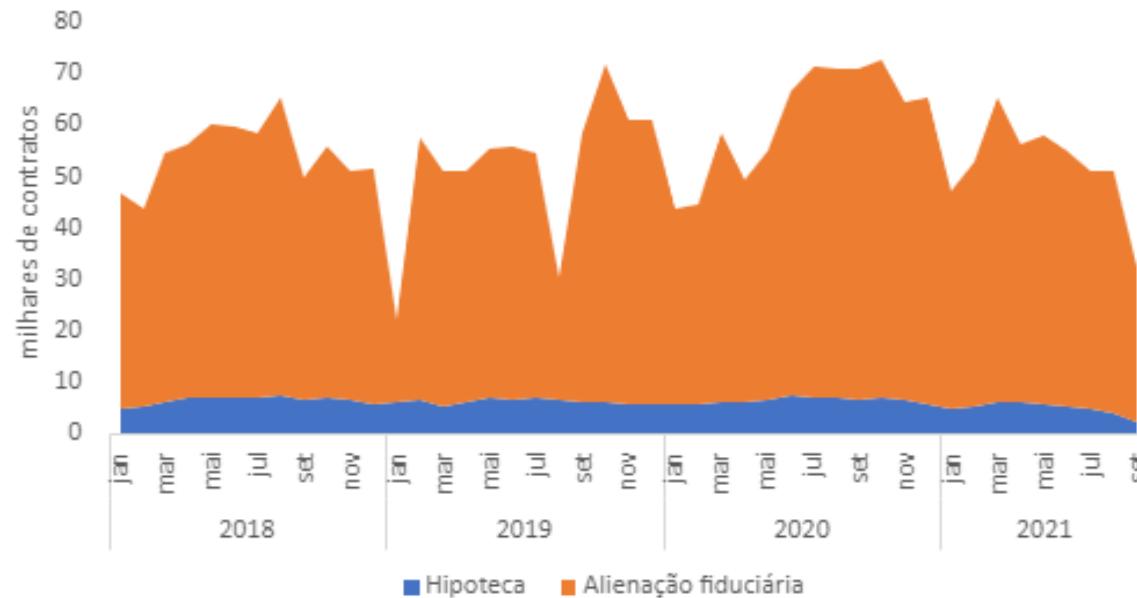
*Alteração na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997*

- 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

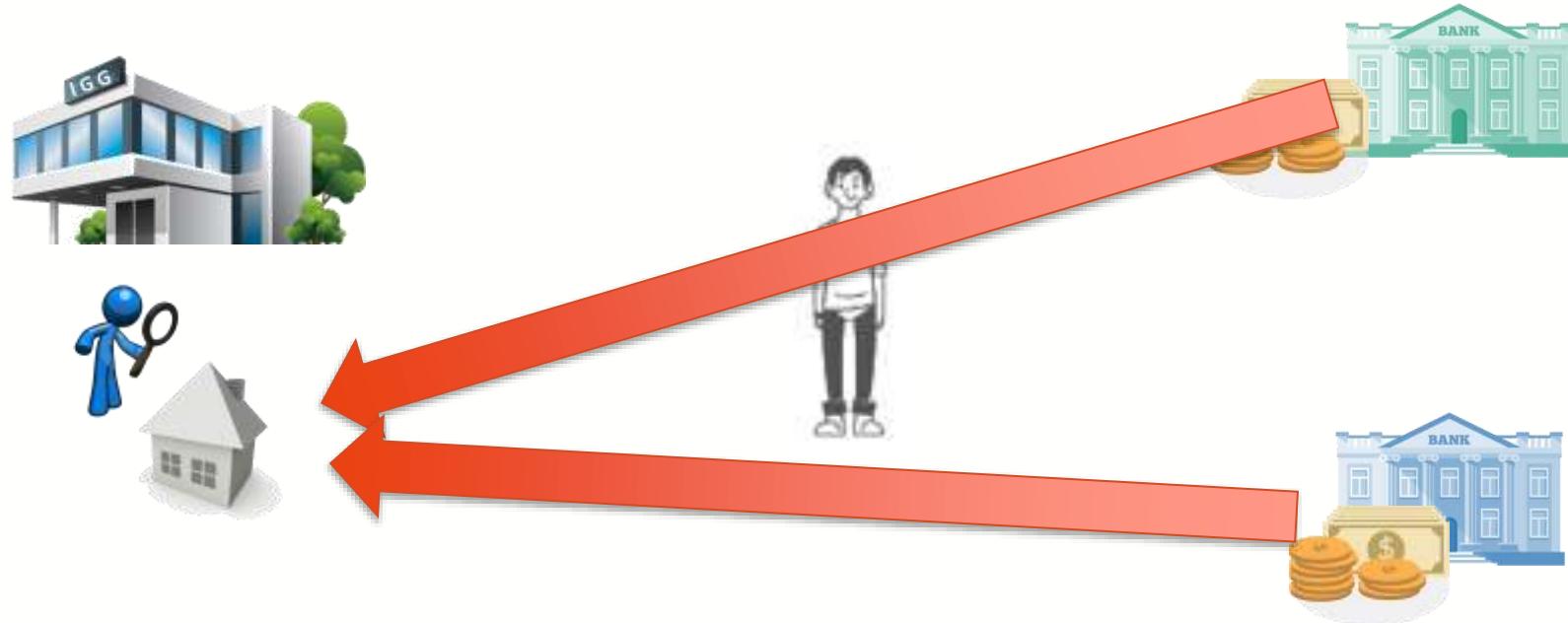
Fonte: Banco Central

*Alteração na Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil)*

- 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*

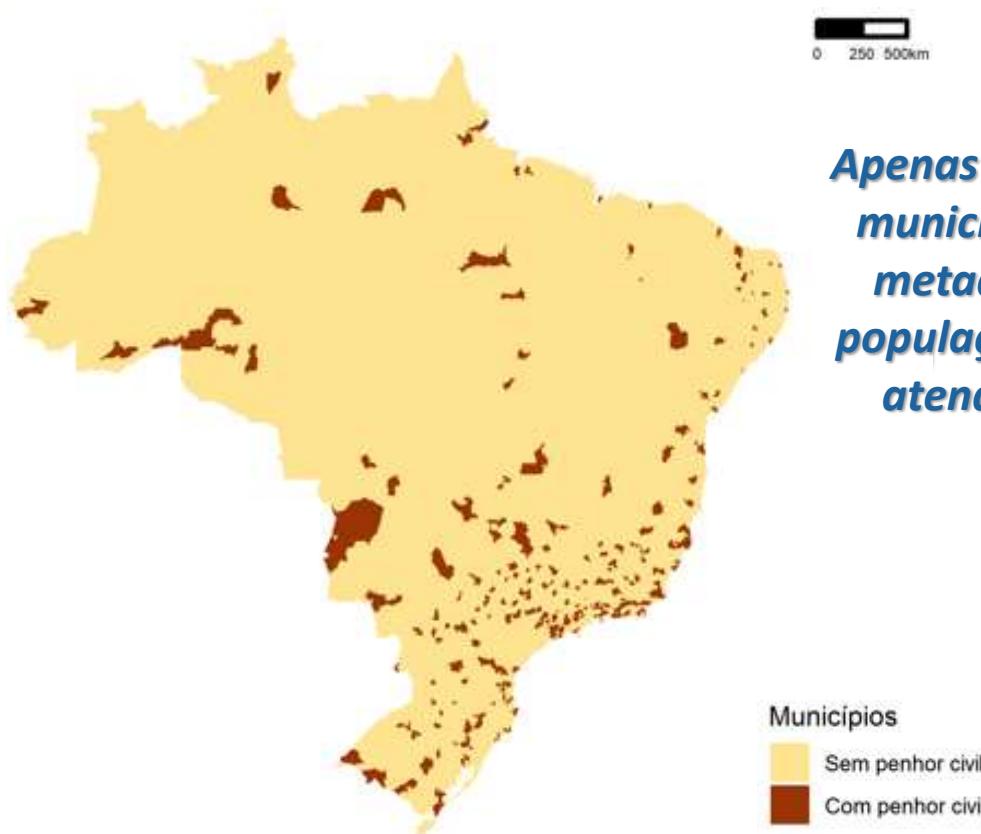


- Estabelece que todos os credores concorrentes serão intimados simultaneamente, para habilitarem os seus créditos;
- Reconhece os valores totais dos créditos e a eventual existência de prioridades sobre o produto da excussão da garantia.

# Fim do Monopólio da Caixa sobre o Penhor Civil

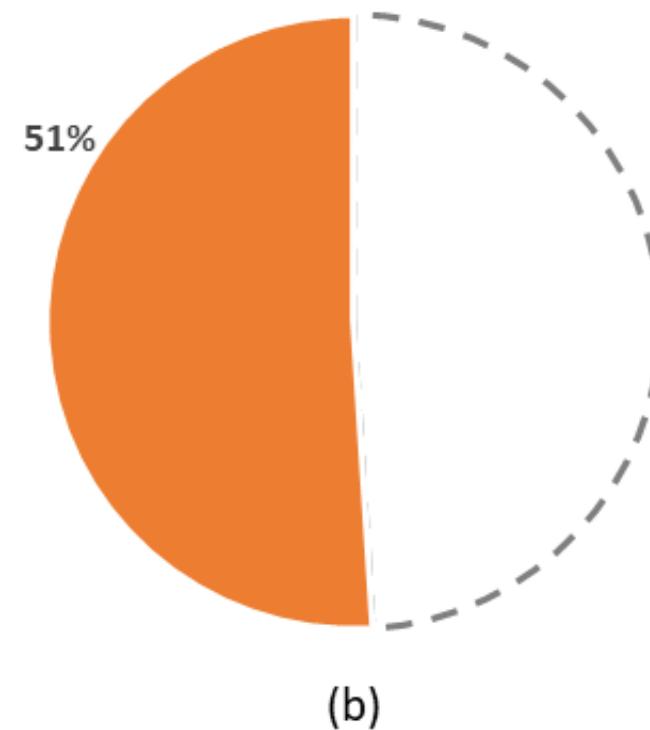
*Alteração no Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969*

Municípios brasileiros com penhor civil disponível



*Apenas 5% dos municípios e metade da população são atendidos*

População atendida com o monopólio da Caixa



Fonte: Caixa Econômica Federal

# Extinção da Exclusividade do Fundeb

*Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação (Fundeb)*

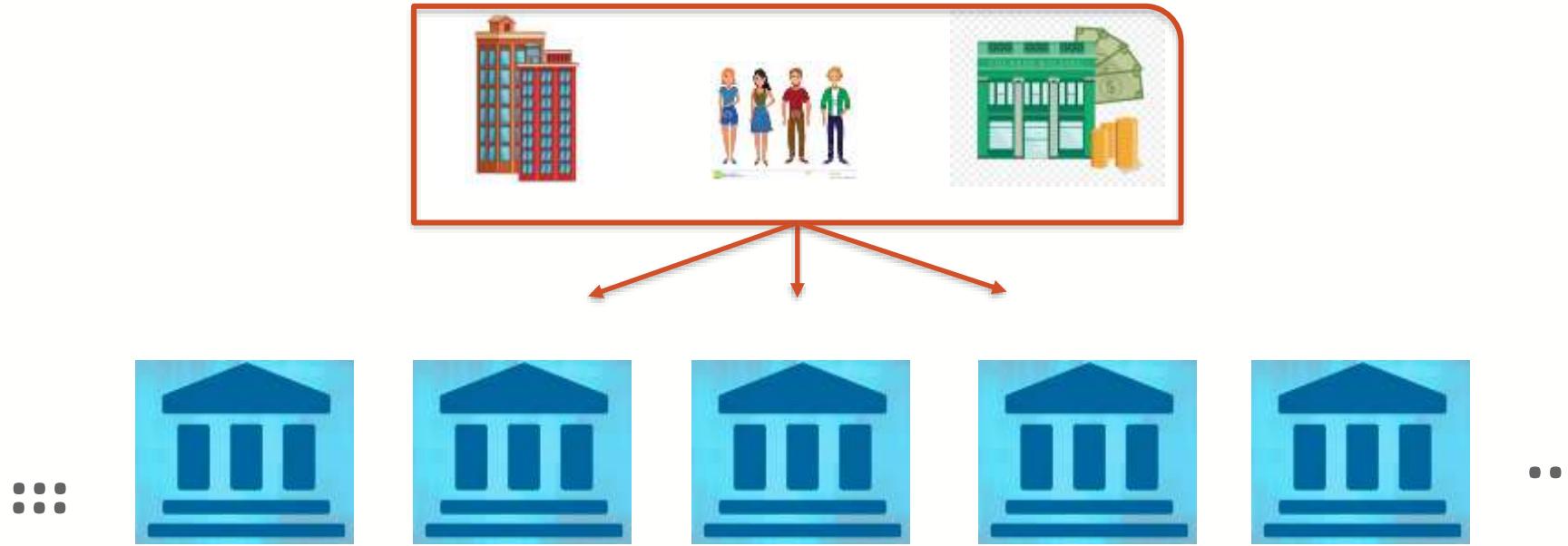
- Fundeb
  - lei exige que recursos sejam mantidos no BB ou na Caixa
  - E a folha de pagamento de professores paga com recursos do Fundeb?
- Folha de pagamento de professores
  - licitada para o banco com proposta mais vantajosa para estados e municípios
  - A proposta elimina a incerteza jurídica.

Serp

Sistema Eletrônico de Registros Públicos

## Contexto e Objetivo Geral da Proposta

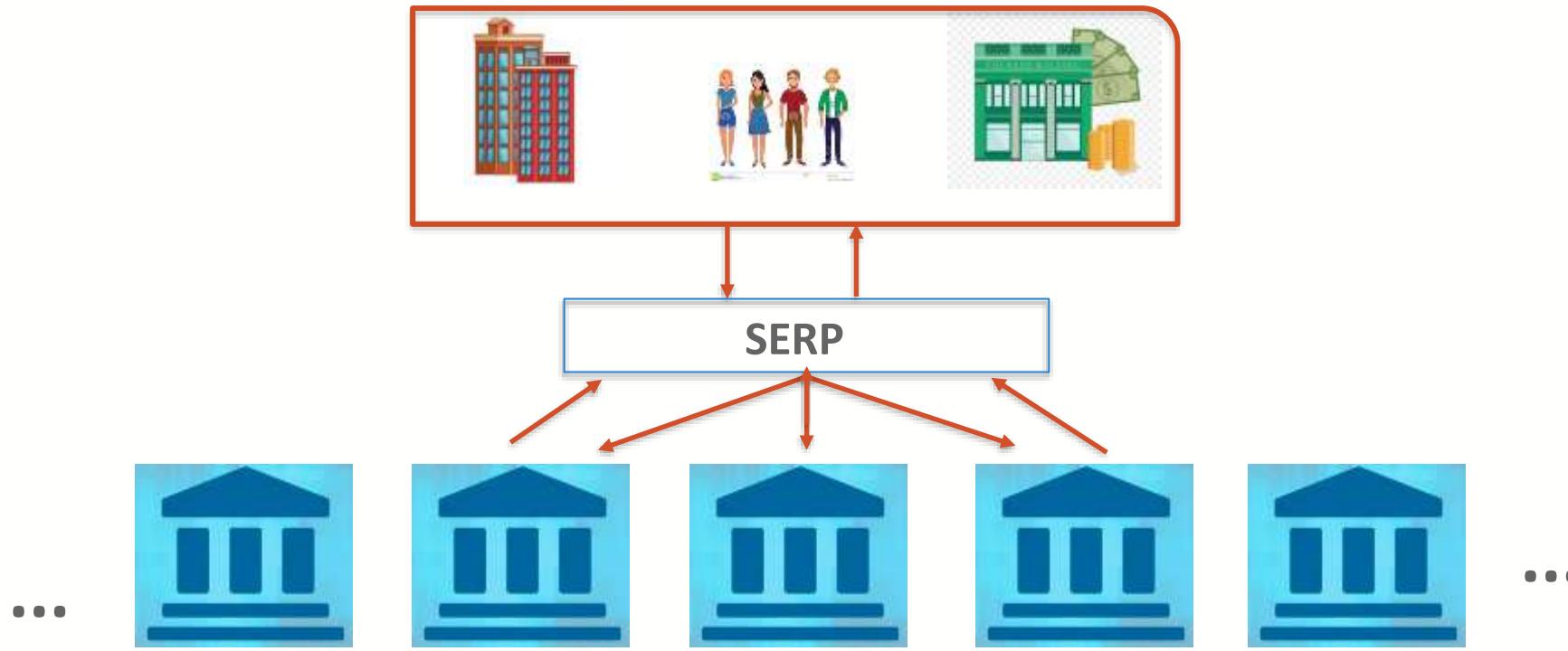
*Objetivo é trazer padronização e facilidade de acesso dos usuários ao registro público.*



- 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.

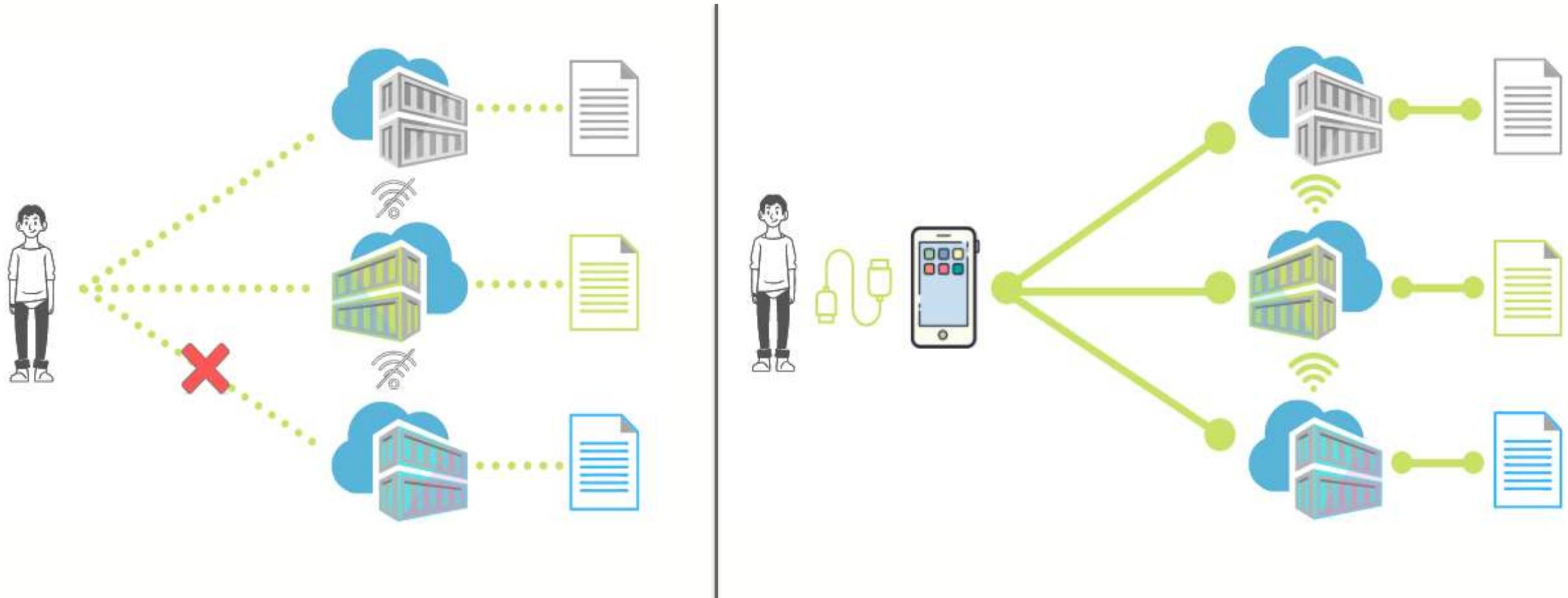
Como:

*Criação do Sistema Eletrônico de Registros Públicos.*

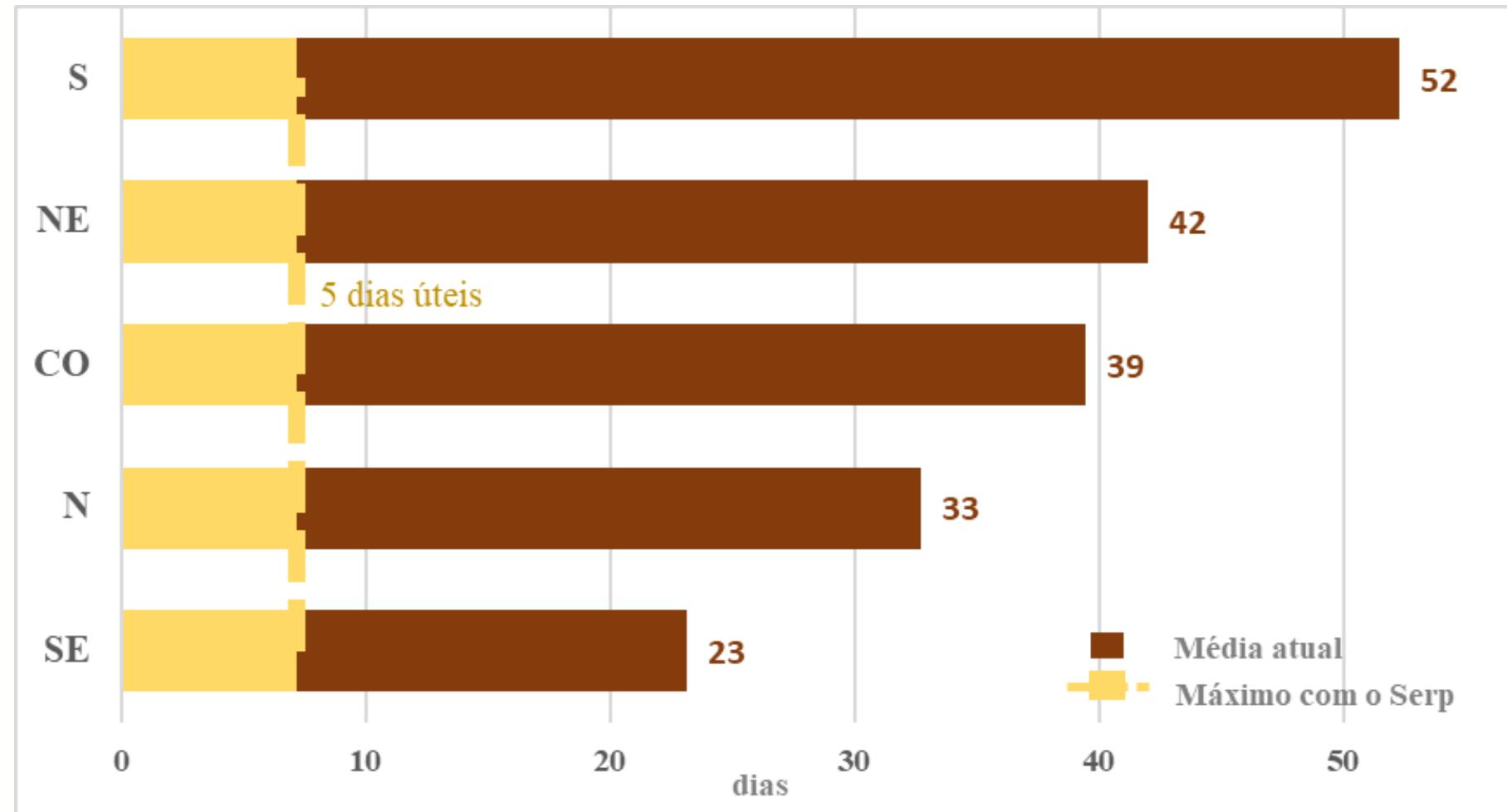


- Porta de entrada ao ambiente de registros públicos, com padronização de procedimentos e automatização de processos

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

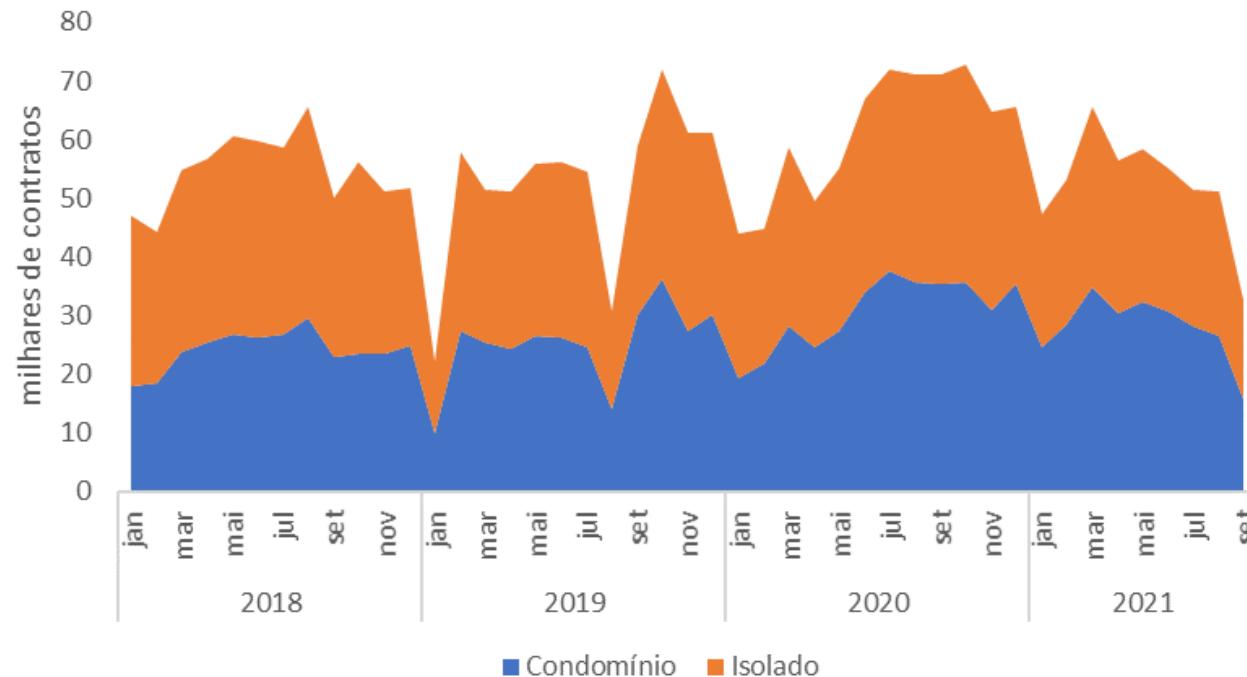


## Tempo de espera para registro de um imóvel por regiões brasileiras



# 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](http://www.gov.br/fazenda/pt-br/orgaos/spe)

