

# De acordo com advogados, Marco Legal das Garantias moderniza execuções

23/12/2023

O Marco Legal das Garantias (Lei 14.711/2023) moderniza as execuções e deve estimular o crédito imobiliário e a redução de juros, de acordo com a opinião dos advogados consultados pela revista eletrônica **Consultor Jurídico**.

A norma, que estabelece novas regras e condições para a constituição de penhora, hipoteca ou transferência de imóveis para pagamento de dívidas, tem origem no Projeto de Lei 4.188/2021, aprovado pelo Senado em julho deste ano, sob relatoria do senador Weverton Rocha (PDT-MA). O texto foi definitivamente aprovado na Câmara dos Deputados em 3 de outubro.

A lei foi sancionada pelo presidente Luiz Inácio Lula da Silva (PT) em 31 daquele mês, com vetos, que em dezembro acabaram sendo derrubados pelo Congresso Nacional. Os vetos presidenciais incidiam sobre dispositivos que tratam do procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária; do procedimento de execução extrajudicial de veículos; e de dispensa de depósito prévio de emolumentos para protestos, entre outros.

Para **Marcelo Godke**, especialista em Direito Empresarial e sócio do escritório Godke Advogados, o Marco Legal moderniza a execução de garantias e deve afetar o custo do crédito no Brasil.

“O Marco Legal das Garantias foi engendrado de maneira a aprimorar e reformar vários pontos defasados em nossa legislação, bem como para criar regime mais moderno de execução de garantias. Ele cria todo um sistema para dar maior segurança aos que fornecem crédito e financiamento no Brasil”, opinou ele.

Segundo Godke, o Congresso fez bem em derrubar os vetos presidenciais, em especial no que diz respeito à busca e apreensão de bens móveis em caso de inadimplemento.

“De maneira geral, os vetos foram desarrazoados e a derrubada, pelo Congresso Nacional, veio em boa hora, para tentarmos melhorar a qualidade e o custo do crédito concedido no Brasil.”

No entendimento de **Elias Marques de Medeiros Neto**, sócio do TozziniFreire Advogados na área de resolução de disputas, a lei facilita a localização de bens do devedor e busca acelerar os procedimentos de constrição do patrimônio. Ele, no entanto, pondera sobre os novos poderes concedidos a órgãos extrajudiciais.

“Faz-se necessário que estejam organizados para realizar os atos previstos em lei com a performance e legalidade necessárias. Tudo sem prejuízo da possibilidade de controle judicial.”

**Benito Conde**, especialista em Direito Bancário e recuperação de crédito, e sócio do Montezuma e Conde Advogados, diz que a derrubada de vetos pelo Congresso deveria ter sido melhor debatida.

De acordo com ele, os pontos restabelecidos não garantirão maior proteção às instituições financeiras no momento de executar bens fornecidos em garantia aos contratos.

“Infelizmente isso não vai ocorrer, pois o procedimento aprovado possui problemas graves quanto ao cumprimento de medidas. Um deles está relacionado à ausência de ordem para a entrega do bem. No procedimento judicial, o juiz determina a apreensão do veículo, que pode conter ordem expressa de arrombamento e a utilização de reforço policial. Já no procedimento administrativo, não há previsão e nem possibilidade de isso ocorrer, já que não há utilização de força.”

Fábio Rodrigues Pozzebom/Agência Brasil



Congresso Nacional derrubou vetos presidenciais à norma neste mês

Ainda segundo Conde, os procedimentos administrativos devem ser ainda mais morosos do que os judiciais. Ele também critica o fato de a alteração não prever a necessidade de atuação de advogado.

“Percebo, em visão embrionária, que as instituições financeiras terão problemas para conseguir recuperar as garantias através da utilização do procedimento inovador, eis que o que fora desenhado se mostra inexecutável diante das peculiaridades que envolvem a retomada de garantias, bem como diante da importância do ato.”

### **A norma**

Entre outros pontos, o Marco Legal das Garantias permite ao devedor contrair novas dívidas com o mesmo credor da alienação fiduciária original, dentro do limite da sobra de garantia da operação inicial. Por exemplo, se o valor garantido por um imóvel no primeiro empréstimo for de até R\$ 100 mil e a dívida original for de R\$ 20 mil, o devedor poderá tomar novo empréstimo com o mesmo credor em valor de até R\$ 80 mil.

O texto também permite a escolha de outra instituição, desde que ela seja integrante do mesmo sistema de crédito cooperativo da instituição credora da operação original.

A lei cria ainda a figura do agente de garantia, que será designado pelos credores e atuará em nome próprio e em benefício deles. Ele poderá fazer o registro do gravame do bem, gerenciar os bens e executar a garantia, valendo-se inclusive da execução extrajudicial quando previsto na legislação especial aplicável a modalidade de garantia. E terá ainda o poder de atuar em ações judiciais sobre o crédito garantido.

Além disso, a norma permite ao tabelião de protesto de qualquer tipo de dívida não paga intimar o devedor por meio de aplicativos de mensagens instantâneas, como o WhatsApp. Essa intimação será considerada cumprida apenas com a funcionalidade de recebimento liberada na plataforma.

Outro dispositivo permite ao credor delegar ao tabelião a proposta de medidas de incentivo à renegociação, inclusive podendo receber o valor da dívida já protestada e indicar eventual critério de atualização desse valor. Se a dívida for liquidada dessa forma, caberá ao devedor arcar com os custos de emolumentos pelo registro do protesto e seu cancelamento, além das demais despesas.

O Marco Legal das Garantias também altera a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) para permitir aos cartórios de registro civil das pessoas naturais emitir certificados de vida, de estado civil e de domicílio físico ou eletrônico do interessado. Para isso, deverá haver um convênio com a instituição interessada e comunicação imediata e por meio eletrônico a ela da prova de vida atestada.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-dez-23/de-acordo-com-advogados-marco-legal-das-garantias-moderniza-execucoes/>