

EMENDA Nº _____
(à MPV 698/2015)

Acrescente-se, onde couber, artigos com as seguintes redações:

Art. A contratação de abertura de limite de crédito por parte das instituições financeiras poderá ser feita por instrumento público ou particular, com pessoa física ou jurídica, e, em razão dele, a instituição financeira fará desembolsos de crédito ao tomador em instrumentos de operações financeiras derivadas, que observarão o valor máximo, o prazo de vigência e as condições indicados no contrato de abertura de limite de crédito.

§ 1º O instrumento de contratação de abertura de limite de crédito referido neste artigo deverá conter os seguintes requisitos essenciais:

- I – o valor total do limite de crédito aberto;
- II – o prazo de vigência;
- III – a forma de celebração das operações financeiras derivadas;
- IV – a taxa mínima e máxima de juros que incidirão nas operações financeiras derivadas, a existência – se for o caso – e a periodicidade da capitalização de juros e os demais encargos passíveis de cobrança quando da realização de tais instrumentos de operações financeiras derivadas;
- V – a descrição das garantias reais e pessoais;
- VI – a previsão, se pactuada entre as partes, de que todos os instrumentos de operações financeiras derivadas da contratação de abertura de limite de crédito contenham cláusula de vencimento antecipado cruzado entre eles, de modo que, se qualquer uma das operações derivadas for inadimplida pelo devedor, ao credor será facultado considerar vencidos todos os outros, tornando-se exigível a totalidade da dívida.

§ 2º A indicação dos requisitos mencionados no § 1º deste artigo satisfazem as exigências contidas nos seguintes dispositivos:

- I - incisos I, II e III do art. 18; e incisos I, II e III do art. 24, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;
- II - incisos I, II e III do art. 1.362; e incisos I, II e III do art. 1.424, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002; e

III - *caput* do art. 66-B, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

Art. Os instrumentos de operações financeiras derivadas, no âmbito desta Lei, serão celebrados mediante a formalização de instrumentos representativos da operação de crédito correspondente, podendo ser utilizada Cédula de Crédito Bancário, na forma da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, ou qualquer outro instrumento previsto na legislação.

Art. As garantias indicadas no instrumento de abertura do limite de crédito, no âmbito desta Lei, poderão servir para assegurar todas as operações financeiras derivadas, independentemente de qualquer registro ou de averbação adicional.

Parágrafo único. O registro das garantias indicadas no instrumento de abertura de limite de crédito dispensa o registro, a averbação ou a transcrição dos instrumentos das operações financeiras derivadas.

Art. O registro, no órgão competente, das garantias indicadas no instrumento de abertura de limite de crédito deverá ser efetuado na forma prevista na legislação especial que trata de cada modalidade da garantia real ou pessoal, observado o disposto no § 2º, do art. 1º.

Art. A liberação das garantias mencionadas no instrumento de abertura de limite de crédito decorrerá da emissão do respectivo termo de quitação, o qual deverá ser emitido pela instituição financeira credora por instrumento público ou particular, desde que todas as operações financeiras derivadas, tenham sido quitadas.

Parágrafo único. Sempre que for o caso, o termo de quitação de que trata o *caput* deste artigo deverá ser averbado no órgão de registro competente, pelo próprio tomador dos recursos.

Art. Se, após a excussão das garantias indicadas no instrumento de abertura de limite de crédito, o produto resultante não bastar para quitação da dívida decorrentes das de operações financeiras derivadas, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, o tomador e, se houver pacto em sentido expresso, os prestadores de garantia pessoal continuarão obrigados pelo saldo devedor remanescente, afastada a aplicação do disposto nos §§ 5º e 6º, do art. 27, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art. O § 3º, do art. 66-B, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:



“Art. 66-B (...)

§ 3º É admitida a alienação fiduciária de coisa móvel fungível e infungível, presente ou futura, e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis e imóveis, bem como de títulos de crédito, inclusive para garantia de dívida futura, hipóteses em que, salvo disposição em contrário, a posse direta e indireta do bem objeto da propriedade fiduciária ou do título representativo do direito ou do crédito é atribuída ao credor.” (NR)

Art. O inciso I, do art. 24, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 24 (...)

I - o valor do principal da dívida ou a sua estimativa. (NR)”

JUSTIFICAÇÃO

A presente Medida Provisória estipula que o FAR poderá prestar garantia à instituição financeira em favor do beneficiário nos casos de operações de financiamento habitacional ao beneficiário com desconto concedido pelo FGTS para aquisição de imóveis construídos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial.

O objetivo da MP é “que o FAR possa garantir o risco de crédito no financiamento imobiliário ao agente financeiro em favor do beneficiário”.

O mecanismo para o aumento da oferta de crédito passa pela redução dos riscos inerentes às operações. O propósito desta emenda, assim como o da Medida Provisória, é a constituição de fonte alternativa de recursos para a continuidade da oferta de crédito.

Aumentar a oferta de crédito no País, principalmente neste delicado momento pelo qual passa a economia brasileira é uma necessidade. Como sabemos, a grande maioria dos investimentos a partir dos quais são gerados novos negócios e empregos têm como principal responsável o crédito. O meio para atingir esse objetivo – aumento da oferta de crédito – passa pela redução de custos operacionais e a burocratização suportados pelos agentes econômicos. Esses dois aspectos são fatores prejudiciais ao aumento do crédito. A medida provisória visa “permitir a



continuidade do fluxo de pagamentos do FAR para obras em andamento e tem efeito positivo sobre a geração de emprego e renda, uma vez que o setor da construção civil é intensivo em mão-de-obra”.

A presente emenda visa diminuir o custo do crédito, na medida em que desonera as partes quanto aos custos de registros ou averbações referentes às garantias de crédito, além de facilitar a sua concessão. Atualmente, os registros e as averbações dos Programas têm de ser realizados toda vez em que ocorrem as operações derivadas de abertura de limite de crédito, implicando um elevado custo, obviamente repassado ao tomador, inclusive aqueles de menor faixa de renda.

Com a aprovação da proposta, os registros ou averbações de cada uma das operações derivadas, efetivamente, não terão razão de ser, uma vez que as garantias já estarão regularmente constituídas, desde a celebração do instrumento de abertura de limite de crédito, e abrangerão todas as operações dele derivadas, que compartilharão as mesmas garantias entre si.

A desburocratização da constituição de garantias não implicará qualquer risco de insegurança jurídica nas operações de crédito ou em alteração na natureza jurídica de quaisquer das garantias constituídas.

Sabemos que a burocratização da constituição de garantias é um fator inibidor do crédito imobiliário, como preconizado na Exposição de Motivos, um dos importantes geradores de emprego no país. As garantias são imprescindíveis não só para conferir rigidez à operação creditícia e segurança a todas as operações, mas também para baratear o crédito, na medida em que, ao diminuir o risco de sua não recuperação pelo credor em caso de inadimplência, contribui também para a diminuição do *spread* bancário, que apresenta como um de seus componentes justamente o risco da inadimplência e a não recuperação do capital envolvido nessas operações.

Nesse sentido, o instrumento de abertura de limite de crédito, que representa uma espécie de contrato normativo ou guarda-chuva, assim entendido o contrato que fixa as condições gerais de futuros instrumento derivados, deverá apresentar, como requisitos elementares para sua validade jurídica e registro das garantias oferecidas pelo tomador do crédito, as diretrizes centrais a partir das quais se derivarão os efetivos instrumentos de operações de desembolso do crédito,

cujo valor total máximo já estará apresentado na abertura de limite de crédito e que ocorrerão a partir da emissão de um contrato ou até mesmo de título de crédito, como a Cédula de Crédito Bancário.

A estruturação proposta na emenda certamente diminuirá o custo do crédito concedido por intermédio dessa espécie de operação, desburocratizando a sua realização e constituição de garantia, funcionando, com isso, como um fator de facilitação e incentivo à concessão do crédito assegurando a continuidade de importantes empreendimentos e promovendo uma maior atividade econômica, tão necessária neste momento.

Finalmente, devemos salientar o caráter facultativo de adoção dessa alternativa. Em outras palavras, a proposta é facultativa e não obrigatória de modo que traz apenas benefícios inclusive para aquisição de imóveis novos.

Pela importância do tema para a atividade econômica brasileira é indispensável o apoio de nossos ilustres Pares na sua aprovação.

Senado Federal, de de .

Senador Delcídio do Amaral
Líder do Governo no Senado Federal

