

## Posicionamento – Marco Legal de Garantias: juros mais baixos e facilidade de acesso ao crédito



Sancionado em 30 de outubro de 2023, o Marco Legal das Garantias (Lei 14.711/2023) já está em vigor e visa aprimorar as normas que regulamentam as garantias de empréstimos no Brasil, como hipoteca ou alienação fiduciária de imóveis. Desde 2021, o Congresso Nacional, governo e a sociedade civil debateram inovações e mudanças para o mercado, com o objetivo de diminuir o risco de inadimplência do devedor e baratear o custo operacional da captação de crédito.

Um dos pilares da economia brasileira, a indústria da construção movimenta uma grande cadeia produtiva e gera milhares de empregos. Contudo, a insegurança empresarial ainda é um desafio para o setor produtivo, impactando no desenvolvimento do mercado e na abertura de novos postos de trabalho. O marco legal de garantias deve conferir maior segurança jurídica ao setor, ampliar a contratação de financiamentos e, por consequência, impulsionar a compra e venda de imóveis.

A nova legislação afeta diretamente o mercado imobiliário, inclusive com a expectativa de ampliação da oferta de crédito e a redução das taxas de juros. Entre as principais mudanças conferidas pela norma está a permissão ao devedor de utilizar o imóvel como garantia para mais de uma dívida, com o mesmo credor da alienação fiduciária.

Antes, um imóvel só poderia ser usado como garantia de um único empréstimo, mesmo que o valor contratado fosse menor que o preço da avaliação. Por exemplo, um imóvel de R\$ 500 mil poderia ser usado como garantia para uma dívida de R\$ 100 mil e não era possível utilizar a diferença de R\$ 400 mil em outras negociações. A partir de agora, a margem de sobra desse imóvel pode ser usada como garantia em mais de uma dívida. Ou seja, os outros R\$ 400 mil do valor do imóvel podem ser aproveitados para garantir outros financiamentos.

O novo marco também apresenta melhorias no processo de recuperação do bem em garantia nos casos de inadimplência, tornando o processo mais célere. Ele introduz medidas extrajudiciais, por meio dos cartórios, que ganham mais força neste contexto. Além disso, é mantida a recuperação pelo processo judicial tradicional. Por consequência, a expectativa é de que haja redução das taxas de juros dos financiamentos e melhor acesso ao crédito, estimulando a circulação de negócios no mercado imobiliário.

A legislação ainda criou a figura do agente de garantia, que atuará sob um contrato de gestão de garantias e, apesar de já ser amplamente utilizado no mercado, não contava com previsão legal específica. Esse agente, agora tipificado pelo Marco Legal, será designado pelos credores e atuará em nome próprio e em benefício dos credores. Ele poderá fazer o registro do gravame do bem, gerenciar os bens e executar judicial ou extrajudicialmente a garantia. Terá ainda poder de atuar em ações judiciais sobre o crédito garantido.

Entre outras inovações, a norma ainda define regras e prazos para a intimação eletrônica do protesto. Então, quando o devedor não for encontrado no imóvel ou no endereço fornecido, ele poderá ser contatado por meio eletrônico, como e-mail ou aplicativos de mensagem instantânea, como WhatsApp. Essa intimação será considerada cumprida apenas com a funcionalidade de recebimento liberada na plataforma.

Certamente que o mercado é um agente vivo e que necessita de modificações e ajustes constantes – e considerar aplicativos de mensagens como meio de intimação mostra essa inclusão de ferramentas inovadoras na legislação. Contudo, pontos como segurança jurídica e previsibilidade são basilares em qualquer cenário para o bom funcionamento do setor produtivo e a multiplicação dos benefícios que a atividade empreendedora garante à economia do país.

O Marco de Garantias entra neste cenário de ajustes para dar previsão e simplificação de processos a setores como a indústria da construção e tornar o crédito mais acessível para milhares de famílias, com taxas de juros menores. São mudanças relevantes que se apresentam, com regras de incentivo à renegociação de dívidas, novos procedimentos de protestos de títulos e a extrajudicialização, um ferramental para renegociações mais rápidas e sem os custos dos processos judiciais.

Contudo, um dos principais fatores positivos da legislação é facilitar o acesso ao crédito, que sempre foi escasso e caro. Permitir que um número maior de pessoas tenha condições de financiamento e, conseqüentemente, de conquistar sua casa própria justifica as mudanças apresentadas pelo Marco. Ou seja, é uma legislação que certamente precisará ser aprimorada em um futuro próximo, mas que faz o encontro da segurança empresarial com o crédito mais barato e acessível.

O Marco Legal das Garantias surge em um momento propício do país com o Novo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), com investimentos em infraestrutura, e a retomada do Minha Casa, Minha Vida, com a ampliação da oferta de habitação para as famílias. O aperfeiçoamento das regras e dos procedimentos das garantias podem contribuir com o arcabouço necessário para sustentar esses novos investimentos e gerar um ambiente de maior segurança, com despesas mais baixas e atraentes aos investidores.