

Grupo de Estudos Temáticos: Garantias de Crédito
Relatório do Anteprojeto de Lei de Reforma das Garantias Reais

Sumário

I. Contexto geral: diagnóstico frente aos padrões internacionais e motivação para a constituição do GET – Garantias de Crédito	1
II. Fundamentos jurídicos da proposta	6
III. Proposta	16
Capítulo I – Alterações ao Código Civil	17
Capítulo II – Harmonização e Simplificação da Legislação Extravagante	56
Capítulo III – Disposições Transitórias.....	67
ANEXO - ANTEPROJETO PARA REFORMA DAS GARANTIAS REAIS	69

* * *

I. Contexto geral: diagnóstico frente aos padrões internacionais e motivação para a constituição do GET – Garantias de Crédito

1. A melhoria de ambiente de negócios é uma das prioridades da Secretaria da Advocacia da Concorrência e Competitividade do Ministério da Economia. Para tanto, a secretaria é sensível ao monitoramento da posição do Brasil em 3 (três) rankings: Doing Business – DB, do Banco Mundial, Economic Freedom of the World, do Instituto Fraser e PMR da OCDE.

2. No *Doing Business*, estabeleceu-se a meta presidencial de que o Brasil venha a figurar entre as 50 melhores economias para se fazer negócios no Relatório DB 2022.

3. A “Obtenção de Crédito” é um dos seis indicadores do Doing Business em que o Brasil está abaixo da 100ª colocação mundial no ranking 2020, ocupando a 104ª posição entre 190 economias. Nesse indicador, o Brasil obteve 50 pontos de 100 no último relatório divulgado, estando atrás de países como Chile, México, Rússia e China, conforme se demonstra a seguir:

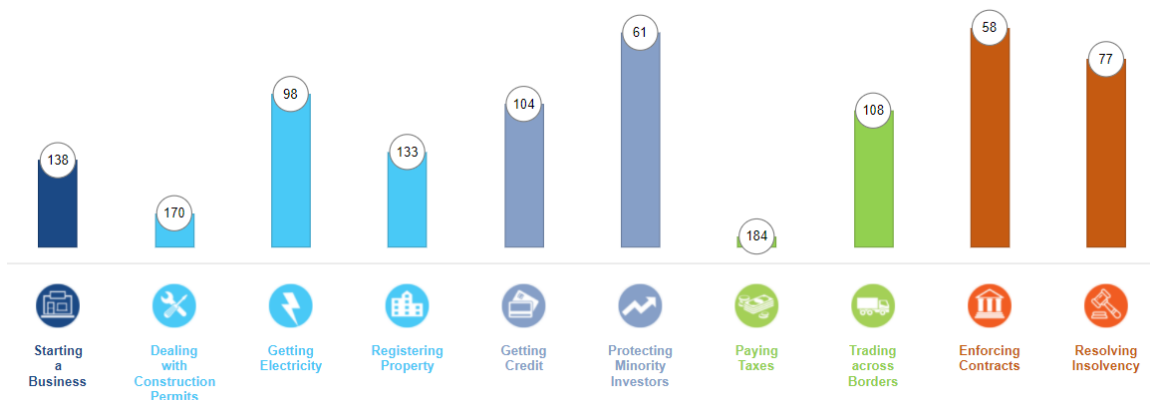


Figura 1 - Posição do Brasil nos 10 indicadores do Doing Business 2020



Figura 2 - Posição do Brasil no indicador de "Obtenção de Crédito"

4. Para pontuar a eficiência do sistema de obtenção de crédito, são avaliados os seguintes parâmetros: (i) Índice de Força dos Direitos Legais; (ii) Índice de Qualidade da Informação de Crédito; (iii) Cobertura de Birô de Crédito; e (iv) Cobertura do Registro de Crédito.

5. A figura abaixo demonstra que o grande desafio do Brasil, na avaliação do relatório Doing Business, está em adotar medidas que melhorem o Índice de Força dos Direitos Legais. Esse índice mede o grau em que as leis de garantias e de insolvência protegem os direitos dos mutuários e credores. De um total de 12 pontos, o Brasil obtém apenas 2, conforme abaixo:

Getting Credit - São Paulo				
Indicator	São Paulo	Latin America & Caribbean	OECD high income	Best Regulatory Performance
Strength of legal rights index (0-12)	2	5.3	6.1	12 (5 Economies)
Depth of credit information index (0-8)	8	5.1	6.8	8 (53 Economies)
Credit registry coverage (% of adults)	79.0	14.6	24.4	100.0 (2 Economies)
Credit bureau coverage (% of adults)	81.2	47.6	66.7	100.0 (14 Economies)

Figura 3 - Componentes do indicador "Obtenção de Crédito"

6. Com efeito, a falta de garantias ou exigências de garantias muito elevadas é um impeditivo para a obtenção de crédito por empresas de todos os portes. O percentual de empresas que relatam ter problemas para obter crédito no BNDES devido a garantias é de 47% nas pequenas, 50% nas médias e 61% nas grandes.

7. Também a falta de correspondência entre os bens detidos pelas empresas e os exigidos pelas instituições financeiras indica possíveis lacunas no sistema de garantias brasileiro. Conforme pesquisa do Banco Mundial, nos países em desenvolvimento, os bens imóveis correspondem a 73% dos bens recebidos pelas instituições financeiras, enquanto esses mesmos bens se equiparam a apenas 22% dos ativos das empresas:

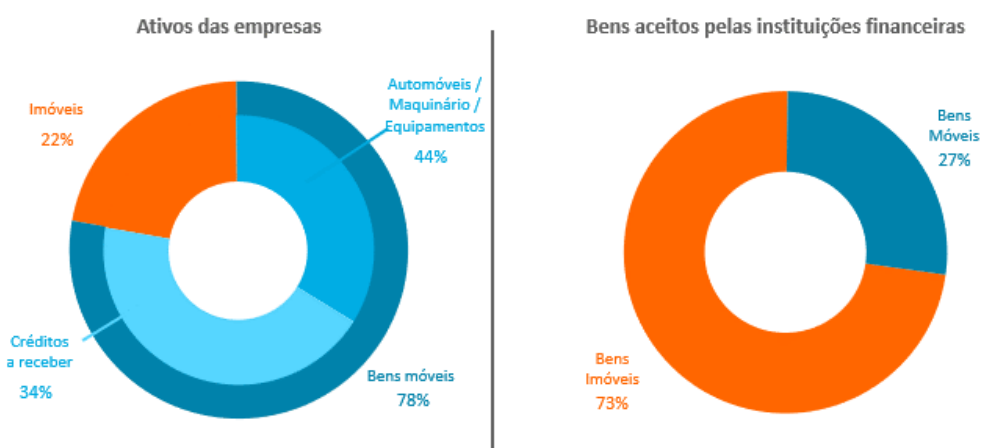


Figura 4 - Falta de correspondência entre os bens detidos pelas empresas e as garantias exigidas (Banco Mundial)

8. Em vista desse diagnóstico, a SEAE constituiu o Grupo de Estudo Temático - GET, publicado pela Portaria SEPEC n. 826, de 19 de janeiro de 2021, para elaborar uma proposta legislativa contendo uma ampla reforma do regime de

garantias de crédito no país. O objetivo é propiciar a melhoria do arcabouço legal das garantias reais, com especial enfoque sobre as garantias mobiliárias, e, como consequência, dinamizar o mercado de crédito, adequando o Brasil às melhores práticas internacionais.

9. O GET, coordenado pela SEAE, contou com a participação da PGFN e da SPE, no âmbito do Ministério da Economia, além de juristas com notável saber jurídico das seguintes instituições: BCB, USP, UERJ, UFPR, CVM, IRIB, ARISP, CNMP, CORI-BR, ABECIP, TJ-SP e IRTDPJ-BR. São eles:

- (i) Daniel Lago Rodrigues - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Taboão da Serra/SP;
- (ii) Fábio Rocha Pinto e Silva - Presidente da Comissão de Crédito Imobiliário e Garantias do IBRADIM;
- (iii) Francisco Eduardo Loureiro - Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo;
- (iv) Gisela Sampaio da Cruz Guedes - Professora da Universidade Estadual do Rio de Janeiro;
- (v) João Carlos de Andrade Uzêda Accioly – Advogado;
- (vi) José Antônio Cetraro - Consultor Jurídico da ABECIP;
- (vii) Luis Vicente De Chiara – Diretor Jurídico da FEBRABAN;
- (viii) Melhim Namen Chalhub - Especialista em Direito Privado e Parecerista;
- (ix) Otávio Luiz Rodrigues Júnior - Professor da Universidade de São Paulo e Conselheiro do Conselho Nacional do Ministério Público;
- (x) Pablo Waldemar Rentería - Doutor em Direito Civil e Ex-Diretor da Comissão de Valores Mobiliários;
- (xi) Patricia André de Camargo Ferraz - Diretora de Relações Institucionais da CORI-BR;
- (xii) Robson de Alvarenga - Presidente do IRTDPJ-SP;
- (xiii) Rodrigo Xavier Leonardo - Professor da Universidade Federal do Paraná.

10. Além disso, participaram dos trabalhos, no âmbito do Governo Federal:

- (i) Geanluca Lorenzon - Secretário de Advocacia da Concorrência e Competitividade, do Ministério da Economia;

- (ii) Alexandre Messa Peixoto da Silva - Secretário-Adjunto de Advocacia da Concorrência e Competitividade, do Ministério da Economia;
- (iii) Aurélio Marques Cepeda Filho - Coordenador de Concorrência no Sistema Financeiro, Ministério da Economia;
- (iv) Emmanuel Abreu Souza de Abreu - Subsecretário de Direito Econômico, SPE/Ministério da Economia;
- (v) Felipe de Olivio Derzi Pinheiro - Chefe Adjunto, Denor/BCB;
- (vi) Felipe Pessoa Ferro - Chefe da Divisão de Desregulamentação e Competitividade, Ministério da Economia;
- (vii) João Luiz Rios da Costa Carvalho – SPE/Ministério da Economia;
- (viii) Ligia Ennes Jesi – SPE/Ministério da Economia;
- (ix) Livia Maria de Andrade Pinheiro - Analista de planejamento e orçamento, SEAE/ME;
- (x) Marcos Henrique Oliveira Andrade Góis - Procuradoria-Geral Adjunta de Consultoria de Produtividade, Competitividade e Comércio Exterior/PGFN;
- (xi) Michael William Dantas Lima – Subsecretário de Desenvolvimento das Micro e Pequenas Empresas, Empreendedorismo e Artesanato, Ministério da Economia;
- (xii) Pedro Henrique Navarrete - SPE/Ministério da Economia;
- (xiii) Wellington Fernando Valsecchi Fávaro - SPE/Ministério da Economia;
- (xiv) Willian Perim Marchesi - Assessor Chefe de Ambiente de Negócios/Ministério da Economia.

11. A relatoria dos trabalhos coube ao Professor Doutor Fábio Rocha Pinto e Silva, membro da delegação brasileira perante o Grupo de Trabalho VI da Comissão das Nações Unidas para Direito Comercial Internacional (UNCITRAL) no período de elaboração da Lei Modelo da ONU sobre Garantias Mobiliárias, entre 2015 e 2018, e presidente da Comissão de Crédito Imobiliário e Garantias do IBRADIM – Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário.

12. O término dos trabalhos, previsto inicialmente para abril de 2021, foi estendido para setembro de 2021, nos termos da Portaria SEPEC/ME n. 4.079 de 9 de abril de 2021, prazo esse para apresentar suas propostas ao Secretário de Advocacia da Concorrência e Competitividade.

II. Fundamentos jurídicos da proposta

13. A necessidade de aprimorar a legislação brasileira que dispõe sobre as garantias do crédito há muito vem sendo debatida. Instituições financeiras sofrem com a falta de centralização dos registros de garantias e com a excessiva fragmentação e complexidade legislativa, por vezes inviabilizando operações financeiras. Esse cenário tem como resultado elevados custos de transação e o encarecimento do crédito.

14. O Brasil possui atualmente grande potencial inexplorado nos créditos com garantia real, evidenciado no seu volume ainda crescente de crédito privado, que tem motivado medidas setoriais, de fomento e de reforma legal, como os diversos programas de crédito, a criação da modalidade compartilhada da alienação fiduciária, por meio da Medida Provisória 992/2020, a recente Lei do Agronegócio, a reforma da Lei de Recuperações de Empresas e Falências, entre outras.

15. Por outro lado, a evolução legislativa realizada de maneira pouco coordenada, ao longo do Século XX, resultou em um fenômeno de descodificação das garantias reais e perda de coerência do Código Civil de 1916, que não se solucionou com a sua substituição pelo Código Civil de 2002. Duas evidências se sobressaem: de um lado, a pouca inovação do texto do Código Civil atual, no tema das garantias reais, quando comparado com o Código anterior – um exemplo é a norma geral do penhor, ainda tido como contrato real e decorrente da entrega do bem, a despeito da profunda evolução doutrinária e mesmo econômica na direção do penhor convencional, já na segunda metade do Século XX – ; de outro, extensa legislação permaneceu estranha ao Código, a exemplo das normas sobre o penhor rural constantes da Lei 492/1937, as normas setoriais decorrentes dos Decretos-Lei 167/1967 e 413/1969, e da Lei 6.840/1980, a tripartição da propriedade fiduciária entre a Lei 4.728/1964, a Lei 9.514/1997 e o Código Civil, e uma pluralidade de normas publicadas a partir da década de 1990.

16. A hipercomplexidade normativa das garantias reais e, portanto, a defasagem do Código Civil em relação ao Direito vigente, constituem importantes fontes de insegurança jurídica, agravadas pelo casuismo legislativo e jurisprudencial, variável em razão do tempo, do contexto e do intérprete. Esses fatores prejudicam

a obtenção de crédito privado, especialmente por pequenas e médias empresas, e por empreendedores individuais, e, ademais, refletem negativamente na avaliação do Brasil por organismos internacionais.

17. Entre as garantias reais, tipologias fechadas (fiança, penhores geral e especiais, hipoteca, anticrese, propriedade fiduciária) determinam-se a partir de características essencialmente formais e sua evolução, inclusive por meio da legislação especial, faz com que o arcabouço legal represente um conjunto casuístico e pouco coeso. Esse cenário evidencia a necessidade de simplificação e harmonização do Direito das Garantias, em linha com inúmeras iniciativas realizadas em âmbito internacional. Tais iniciativas, para além da simples modernização de institutos, permitiram modificar os paradigmas clássicos das Garantias das Obrigações para sua aplicação moderna, sob uma visão essencialmente funcional. Citamos alguns exemplos¹:

- i. Article 9 do Uniform Commercial Code, dos EUA, em suas diversas atualizações desde os anos 1960;
- ii. Livro 6 do Código Civil do Québec, de 1991;
- iii. Convenção do Cabo sobre Direitos Reais Internacionais em Equip. Móveis (UNIDROIT, 2001);
- iv. Convenção das Nações Unidas sobre a cessão de recebíveis no comércio internacional (2001);

¹ Sobre a evolução do tema no Direito europeu, v. E. HOUNDIUS, *Towards a European Civil Code*, in A. Hartkamp *et alli*, *Towards a European Civil Code*, 4 Ed., p. 3, Wolters Kluwer, A. aan den Rijn, 2011; E.-M. KIENINGER, *Introduction: security rights in movable property within the common market and the approach of the study*, in E.M. Kieninger (org.), *Security Rights in Movable Property in European Private Law*, p. 6, Cambridge, Cambridge University Press, 2004; M. BUSSANI, *Il diritto europeo dei contratti di finanziamento e delle garanzie reali. Itinerario per una ricerca*, in M. BUSSANI, F. FIORENTINI (org.), *I contratti di finanziamento e le garanzie reali nella prospettiva europea (Financial contracts and secured transactions in the european perspective)*, Quaderni del Dipartimento di Scienze Giuridiche vol. 7, Trieste, Ed. Università di Trieste, 2003, p. 11; M. BUSSANI, U. MATTEI, *The Common Core Approach to the European Private Law*, in *The Columbia Journal of European Law*, n° 3(3), Fall/Winter 1997/1998, p. 339 ss; M. ANDENAS, G. ALPA, *Fondamenti Del Diritto Privato Europeo*, Giuffrè, Milano, 2005, p. 164; U. DROBNIG, *Proprietary security in movable assets*, Oxford, Oxford University Press, 2010; U. DROBNIG, C. VON BAR, *The Interaction of Contract Law and Tort and Property Law in Europe – A comparative Study*, 1 Ed., München, Sellier, 2004; U. DROBNIG, H. J. SNIJDERS, E.-J. ZIPPRO, *Divergences of property law, an obstacle to the internal market*, München, Sellier, 2006; H. WEHRENS, *Real Security Regarding Immovable Objects – Reflections on a Euro-Mortgage*, in: A. Hartkamp *et alli*, *Towards a European Civil Code*, 3rd ed, Kluwer Law International, London-Boston, 2004, p. 769 ss.

- v. Lei Modelo Interamericana sobre Garantias Mobiliárias (2002), e as respectivas leis nacionais de Colômbia, El Salvador, Guatemala, Honduras, Peru, dentre outros;
- vi. Novo Livro IV do Código Civil francês, de 2006²;
- vii. Guia Legislativo UNCITRAL sobre Operações Garantidas (Viena, 2007);
- viii. Convenção UNIDROIT sobre regras materiais para títulos intermediados (2009);
- ix. Decreto-Legge de 3.5.2016, nº 59, convertido em lei de 30.6.2016 (Itália, 2016); e
- x. Lei Modelo UNCITRAL sobre Garantias Mobiliárias (2016).

18. Nota-se que importantes avanços foram realizados internacionalmente, havendo atualmente uma opinião consolidada quanto às melhores práticas legais, promovida por diversos organismos multilaterais (Banco Mundial, FMI, OCDE, OEA, UNIDROIT) e corroborada por reformas em países de tradição tanto anglo-americana quanto romano-germânica. Inúmeras reformas foram realizadas ou estão em curso, nos últimos anos, em países tão díspares quanto Colômbia, Guatemala, Honduras, Madagascar, Moçambique, Quênia e Vietnam, todas com origem doutrinária semelhante, a despeito das diferenças entre as raízes nacionais. Sua inspiração pode ser encontrada nos modernos instrumentos internacionais, já mencionados: as leis-modelo de garantias mobiliárias aprovadas no âmbito da OEA e da UNCITRAL, e a Convenção da Cidade do Cabo (UNIDROIT), da qual o Brasil é signatário, promulgada por meio do Decreto nº 8.008, de 15 de maio de 2013.

19. Essa fonte comum, que se permitiu transitar entre Civil Law e Common Law, decorre essencialmente da raiz romana. Como demonstrado em mais de uma década de trabalhos da UNCITRAL sobre o tema das garantias reais, tanto as noções continentais quanto anglo-americanas sobre os mecanismos das garantias reais derivam da ideia original do *pignus*, e do seu surgimento no âmbito da

² M. GRIMALDI, *Orientations générales de la réforme*, in *Rapport « Grimaldi »: pour une réforme globale des sûretés*, Dr. et patr., sep. 2005, p. 50; *Projet de réforme du droit des sûretés*, RDC 2005, p. 782.

responsabilidade pessoal e, posteriormente, patrimonial. Em essência, trata-se da destinação de um bem à função de garantia, que consiste na assunção dos efeitos patrimoniais sofridos em decorrência de um determinado risco, em geral, o risco do inadimplemento.

20. Os estudos de raízes históricas, portanto, concluem que, a despeito das evoluções modernas das garantias a partir das codificações, que diferenciaram penhor e hipoteca, atribuindo ao penhor o caráter possessório; e do recente resgate da propriedade em garantia, em diversos países de Direito Civil, tais novos elementos não são essenciais à compreensão do gênero das garantias reais. E, por essa razão, a chamada abordagem unitária e funcional, adotada inicialmente nos EUA, pode reproduzir-se com certa facilidade no Direito Continental.

21. Em vista da sistemática acima descrita, considerou-se oportuno realizar a revisão, a modernização e a adequação aos padrões internacionais das normas relacionadas às garantias reais no Direito brasileiro, mediante reforma do Código Civil. Esta abrange, especialmente, o Título X do Livro III da sua Parte Especial, composto pelos artigos 1.419 a 1.510, e as demais normas correlacionadas do Código (privilégios, propriedade fiduciária, cessão de créditos), além de exigir a revisão e revogação de diversas normas especiais, sempre que possível sua absorção e harmonização no novo texto.

22. O escopo da reforma proposta, ainda fiel à tradição jurídica brasileira, não se limita, todavia, à importação dos conceitos internacionais. Trata-se de iniciativa de cuidadosa transposição, naquilo que melhor pode ser absorvido pelo nosso Código, além de diversas outras modificações que, não sendo objeto de tratamento específico internacionalmente, demandaram nova abordagem no Direito brasileiro. Alguns pilares da reforma proposta são abaixo brevemente descritos:

- i. **Generalização do penhor não possessório:** Nova regra geral passa a permitir a constituição de garantia não-possessória sobre qualquer espécie de bem móvel, simplificando o regime atual que requer a utilização de modalidades de penhor especial ou de alienação fiduciária para constituir garantia não-possessória;
- ii. **Garantias flutuantes e recarregáveis:** Pretende-se reduzir o custo de formação das garantias reais, ao permitir, de forma genérica, a constituição de garantias sobre universalidades (como estoques, créditos revolventes ou

categorias inteiras de bens móveis), sem a necessidade de sucessivos aditamentos do instrumento de garantia. Na eventual excussão ou insolvência, há o “congelamento” da universalidade, com a garantia incidindo sobre os bens existentes. A modalidade de garantia recarregável, por sua vez, permite que novas dívidas passem a ser garantidas pela mesma garantia pré-constituída, no limite do crédito original, sem a necessidade de cancelamento e novo registro;

- iii. **Uniformização das regras de conservação:** Em complemento ao item anterior, prevê-se a conservação automática da garantia, por sub-rogação real, sobre frutos e bens substitutos ou decorrentes da transformação dos bens objeto da garantia, sem a necessidade de novo registro, como regra geral. Prevê-se ainda a sub-rogação automática no produto da venda do bem objeto da garantia, nas hipóteses de garantias sobre universalidades, em que a garantia deve se extinguir em favor do comprador no curso normal dos negócios do vendedor. Sistemática semelhante é incluída quanto aos créditos decorrentes da venda de lotes e unidades autônomas condominiais, em atenção aos efeitos criados no sistema imobiliário pela súmula nº 308 do STJ;
- iv. **Simplificação de regras de constituição:** Simplificação e unificação das normas de constituição da garantia real, sobre a base de um contrato típico de garantia real, de modo que as modalidades de garantia real (incluindo a propriedade fiduciária) sejam submetidas, no que for possível, às mesmas regras contratuais de formação, estabelecidas de forma simples e genérica, eliminando diferenças decorrentes de subsistemas, como a modalidade de alienação fiduciária restrita às instituições financeiras, prevista na Lei nº 4.728/1965. Permite-se ainda, expressamente, a reserva, a permuta e a posposição de grau da garantia real;
- v. **Flexibilização das obrigações garantidas:** Simplificação das normas relacionadas à especialização das obrigações garantidas, permitindo a adoção de cláusulas *all-sums* (ou garantias *omnibus*), que pretendam garantir todas as obrigações presentes e futuras de um determinado devedor, de forma genérica;

- vi. **Promoção da circulação das garantias:** Regulamentação da figura do "agente de garantia", permitindo que uma garantia seja constituída em favor de terceiro, por representação indireta, responsável por geri-la e executi-la em benefício dos credores;
- vii. **Introdução do conceito de “garantia de aquisição”:** Estabelece a regra de máxima prioridade sobre o bem, na hipótese de garantia outorgada em financiamento destinado à venda ou à aquisição do próprio bem objeto da garantia;
- viii. **Unificação do regime de publicidade das garantias legais e processuais:** Determina a necessidade de registro das penhoras e das garantias legais no documento como condição para sua oponibilidade perante terceiros, de modo que a publicidade da penhora seja sempre condição para a declaração da fraude a execução, ainda que se trate de bem não sujeito a registro;
- ix. **Nova regra unificada para modalidades de excussão de garantias reais:** Determina regra geral para excussão de garantias reais, podendo o contrato estabelecer as modalidades de (a) execução judicial; (b) excussão extrajudicial perante o serviço de registro de bem (a exemplo da L. 9.514/97); (c) venda direta pelo credor munido de mandato; ou (d) apropriação direta pelo credor, com a devolução do valor excedente (pacto marciano). As hipóteses “c” e “d” não seriam aplicáveis aos imóveis classificados como “bem de família”;
- x. **Regras de dispensa de avaliação:** Uniformização de regras de dispensa de avaliação do bem na excussão, nas hipóteses de bens com preço de mercado público;
- xi. **Generalização de regras de retomada do bem:** Generalização de meios céleres de retomada da posse do bem mediante excussão da garantia; e
- xii. **Novo tratamento da propriedade fiduciária:** Introdução de novo tratamento do capítulo da propriedade fiduciária com descrição das funções de administração (*trust*) e garantia. Revogação de dispositivos específicos da formação e do regime da propriedade fiduciária em garantia, passando a submeter-se ao mesmo tratamento harmônico dado às garantias reais.

23. O advento da propriedade em garantia – e, mais especificamente, da propriedade fiduciária – é um fenômeno bem documentado nos países de raiz romano-germânica ao longo do Século XX. Em cada caso, a existência de superprioridades, como aquelas acordadas aos créditos fiscal e trabalhista, fez com que os credores buscassem alternativa mais segura que as tradicionais garantias reais, de modo a evitar os concursos e a insolvência.

24. Tais modalidades, a exemplo da alienação fiduciária brasileira, trouxeram também inovações ao regime das garantias reais, como o método extrajudicial de excussão previsto na Lei nº 9.514/1997, que incrementaram seu uso. Não obstante, criaram-se dois problemas sistêmicos: o primeiro, a limitação formal decorrente do uso da propriedade em garantia, que pode ser transmitida uma única vez, de modo que bens valiosos venham a perder parte do potencial de alavancagem – este fenômeno é documentado pela doutrina da análise econômica do Direito como *dead capital* (capital morto); o segundo, a aplicação de regras próprias do regime da propriedade aos credores fiduciários, a exemplo da jurisprudência que atribui a esses credores a responsabilidade fiscal pelos bens objeto de garantia.

25. Esses fatores, que são resultado da escolha da natureza jurídica, evidenciam idiosincrasias mais profundas do sistema jurídico brasileiro, que vão além das normas específicas das garantias reais. O fenômeno de fuga à propriedade-garantia não pode ser corrigido apenas pela reforma do Código Civil, mas exigiria, no mínimo, a revogação do art. 186 do Código Tributário Nacional – recepcionado como lei complementar -, e a modificação da ordem de distribuição dos créditos na falência, constante do art. 83 da Lei nº 11.101/2005. Essa ordem não foi modificada pela reforma realizada sob a Lei nº 14.112, de 2020. Esses dispositivos, que têm por efeito a redução da prioridade dos créditos com garantia real, consistem no motivador essencial do uso da propriedade fiduciária, como antídoto.

26. A revogação das superprioridades fiscal e trabalhista frente às garantias reais é expressamente recomendada pelo Banco Mundial em dois dos doze pontos do Relatório Doing Business³. Nesse sentido, este projeto, que por limitação

³ Segundo o DB 2020, 90 países não possuem superprioridades fiscal e trabalhista fora da insolvência, no concurso singular; além disso, 81 países não possuem essas superprioridades na ordem de distribuição dos recursos na liquidação de empresas, frente às garantias reais. Entre os países que aboliram ambas as formas de superprioridade, citam-se: África do Sul, Alemanha, Áustria, Bélgica, Canadá, China, Colômbia, Estados Unidos, Índia, Japão, Reino Unido, Rússia, Suíça, Uruguai.

natural de escopo não modifica os dispositivos legais acima citados, não terá como resultado o pleno atendimento da pontuação pelo Brasil. Não obstante, espera-se que, em conjunto com outras iniciativas em curso, seja possível o incremento da nota brasileira dos atuais 2 para 10 pontos, ante os 12 quesitos possíveis:

1.	Does an integrated or unified legal framework for secured transactions that extends to the creation, publicity and enforcement of functional equivalents to security interests in movable assets exist in the economy?	Existe na economia um tratamento integrado ou unificado para garantias reais que se estenda à criação, publicidade e execução de equivalentes funcionais às garantias reais sobre bens móveis?
2.	Does the law allow businesses to grant a non possessory security right in a single category of movable assets, without requiring a specific description of collateral?	A lei permite que as empresas concedam um direito de garantia não possessório sobre uma categoria determinada de bens móveis, sem exigir uma descrição específica desses bens?
3.	Does the law allow businesses to grant a non possessory security right in substantially all of its assets, without requiring a specific description of collateral?	A lei permite que as empresas concedam um direito de garantia não possessório sobre substancialmente todos os seus bens móveis, sem exigir uma descrição específica desses bens?
4.	May a security right extend to future or after-acquired assets, and does it extend automatically to the products, proceeds and replacements of the original assets?	Um direito de garantia pode se estender a bens futuros ou bens futuramente adquiridos, e se estende automaticamente aos produtos, aos frutos e aos bens substitutos dos bens originais?
5.	Is a general description of debts and obligations permitted in collateral agreements; can all types of debts and obligations be secured between parties; and can the collateral agreement include a maximum amount for which the assets are encumbered?	Uma descrição genérica das dívidas e obrigações é permitida nos contratos de garantia; todos os tipos de dívidas e obrigações podem ser garantidos entre as partes; e pode o contrato de garantia incluir um valor máximo pelo qual os bens estão onerados?
6.	Is a collateral registry in operation for both incorporated and non-incorporated entities, that is unified geographically and by asset type, with an electronic database indexed by debtor's name?	Existe um registro de garantias em funcionamento para pessoas físicas e jurídicas, unificado geograficamente e por tipo de ativo, com banco de dados eletrônico indexado pelo nome do devedor?
7.	Does a notice-based collateral registry exist in which all functional equivalents can be registered?	Existe um registro de garantias baseado em extratos no qual todos os equivalentes funcionais podem ser registrados?
8.	Does a modern collateral registry exist in which registrations, amendments, cancellations and searches can be performed online by any interested third party?	Existe um registro de garantias moderno no qual os registros, alterações, cancelamentos e buscas podem ser realizados online por qualquer terceiro interessado?
9.	Are secured creditors paid first (i.e. before tax claims and employee claims) when a debtor defaults outside an insolvency procedure?	Os credores garantidos são pagos em primeiro lugar (ou seja, antes dos créditos fiscais e trabalhistas) em caso de inadimplência não submetida a um procedimento de insolvência?
10.	Are secured creditors paid first (i.e. before tax claims and employee claims) when a business is liquidated?	Os credores garantidos são pagos em primeiro lugar (ou seja, antes dos créditos fiscais e trabalhistas) quando uma empresa é liquidada?

11.	Are secured creditors subject to an automatic stay on enforcement when a debtor enters a court-supervised reorganization procedure? Does the law protect secured creditors' rights by providing clear grounds for relief from the stay and sets a time limit for it?	Os credores com garantia estão sujeitos a suspensão automática da execução quando um devedor entra em um procedimento de recuperação judicial? A lei protege os direitos dos credores garantidos ao fornecer bases claras para a sua exclusão da suspensão e estabelece um limite de tempo para a suspensão?
12.	Does the law allow parties to agree on out of court enforcement at the time a security interest is created? Does the law allow the secured creditor to sell the collateral through public auction or private tender, as well as, for the secured creditor to keep the asset in satisfaction of the debt?	A lei permite que as partes acordem a excussão extrajudicial no momento em que uma garantia real é criada? A lei permite que o credor garantido venda o bem por meio de leilão público ou privado, bem como, que o credor garantido aproprie-se do bem para pagamento da dívida?

Figura 5 - Critérios da avaliação de "Obtenção de Crédito" - Relatório Doing Business, Banco Mundial (os pontos em destaque não são abrangidos pelas reformas em curso)

27. Nesse sentido, cumpre mencionar outras iniciativas relacionadas às garantias reais, para além do Código Civil, que são atualmente objeto de propostas específicas em gestação na Iniciativa de Mercado de Capitais (IMK), em que também participaram diversos membros do GET, além de representantes da sociedade civil, dos setores financeiro, da construção e do mercado de capitais.

28. No âmbito do Grupo 4 do IMK, sob coordenação da Subsecretaria de Política Microeconômica e Financiamento da Infraestrutura, da Secretaria de Política Econômica (SPE), e do Banco Central, foram propostas diversas alterações à Lei nº 9.514/1997, com o intuito de incrementar a funcionalidade da alienação fiduciária de imóveis, além de permitir que a excussão da hipoteca seja realizada por procedimento extrajudicial semelhante àquele já utilizado para a alienação fiduciária, perante o Oficial do Registro de Imóveis. Esse projeto atua de forma coordenada com o anteprojeto do GET, na medida em que implementa alterações de mesmo objetivo na legislação específica da alienação fiduciária de imóveis, que, por essa razão, não foi objeto de atuação direta do GET.

29. Além disso, o Grupo 5 do IMK foi responsável pela elaboração de projeto de reforma da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), sob coordenação da Subsecretaria de Direito Econômico, da SPE, e submetido à revisão do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) – entre outros aspectos, há importantes evoluções pertinentes ao registro das garantias reais, que interagem diretamente e asseguram o pleno funcionamento das modificações realizadas neste projeto:

- i. **Unificação registral:** Estabelecimento de uma escrituração registral exclusiva no âmbito do RTD, para registro geral das garantias mobiliárias,

exceto aquelas sujeitas a registro especial (bens registráveis), e centralização de informações oriundas do Registro de Imóveis por meio do SERP;

- ii. **Sistema de formulários:** Introdução do sistema de registro de extratos de formulários eletrônicos (previstos nas Leis-Modelo OEA e UNCITRAL), permitindo o registro automatizado de garantias reais sobre bens móveis;
- iii. **Centralização eletrônica:** Interação e centralização eletrônica das informações registrais, permitindo submissão e consulta nacional instantânea de todas as garantias oferecidas por um mesmo CPF/CNPJ, e o melhor controle sistêmico pelos órgãos estatais.

30. Em suma, pretende-se dotar o sistema brasileiro de cinco características fundamentais ao funcionamento das garantias reais⁴: (i) maior facilidade e menor onerosidade de sua constituição; (ii) maior flexibilidade para o uso dos instrumentos de garantia, viabilizando a utilização de bens hoje pouco utilizados; (iii) adequação da garantia ao crédito, flexibilizando a utilização de um mesmo bem para garantia de múltiplas dívidas e evitando o excesso de garantias e *capital morto*; (iv) maior segurança no recebimento do crédito; (v) maior eficácia dos mecanismos de execução.

31. A iniciativa que se apresenta, portanto, é fundamental para a retomada e promoção do crédito, o incremento da segurança jurídica e a melhor percepção da facilidade de fazer negócios no país, a partir das métricas estabelecidas por organismos multilaterais. O atual cenário de recuperação econômica, após a crise

⁴ Esse desafio é amplamente percebido na doutrina acadêmica lusófona, assim como estabeleceu objetivos para reformas realizadas em sistemas semelhantes de raiz romano-germânica, a exemplo da ampla reforma das garantias realizada no Código Civil francês, em 2006. Ver, sobre o exemplo francês, M. GRIMALDI, *Problèmes actuels des sûretés réelles – Rapport Français*, in *Les garanties de financement – Tr. de l'Ass. H. Capitant – J. Port.*, T. XLVII / 1996, Paris, LGDJ, 1998, p. 155: "*Le créancier aspire à une sûreté simple et efficace. Or, à présent, nos sûretés réelles ne sont ni toujours simples ni toujours efficaces*" [O credor aspira a uma garantia simples e eficaz. Presentemente, nossas garantias reais não são nem sempre simples, nem sempre eficazes]; v. L. AYNÈS e P. CROCQ, *Les sûretés – La publicité foncière*, 7e ed., Paris, Defrénois lextenso ed., 2013, p. 7. No Brasil, v. J. C. MOREIRA ALVES, *Da alienação fiduciária em garantia*, 2. ed. rev. atual. e aum., Rio de Janeiro, Forense, 1979, afirmando que se deva garantir da maneira mais eficiente o credor, sem onerar o devedor em excesso. Na doutrina portuguesa, L. M. PESTANA DE VASCONCELOS, *Direito das Garantias*, 2ª. Ed, Coimbra, Almedina, 2013, p. 55: "*é necessário que (...) possam ser de fácil constituição e funcionem de forma rápida, eficaz e pouco onerosa. Temos, pois, que (...) permitem a maior obtenção de crédito a um menor custo*".

ocasionada pela pandemia da Covid-19, torna ainda mais oportuna iniciativa dessa monta.

III. Proposta

32. Ao longo de vinte reuniões, o GET produziu a proposta de Anteprojeto para Reforma das Garantias Reais, anexa, cujo texto conta com três capítulos:

I-Alterações ao Código Civil – parte central do texto, altera disposições da Parte Especial do Código, com enfoque nas garantias reais e dispositivos relacionados;

II-Harmonização e Simplificação da Legislação Extravagante – parte sob revisão e pendente de maior aprimoramento, pretende revogar normas que se tornarão defasadas ou desnecessárias após a reforma realizada, bem como harmonizar a legislação especial aos novos conceitos instituídos no Código Civil;

III-Disposições Transitórias - parte pendente de redação, será elaborada ao final, considerando o período de transição necessário para adequação ao novo regime estabelecido por esta reforma.

Capítulo I – Alterações ao Código Civil

33. As propostas de alteração ao Código Civil se iniciam no *Título II* da Parte Especial do Código, que trata da *Transmissão das Obrigações*.

34. No capítulo relacionado à *Cessão de Crédito*, foram propostas modificações aos arts. 288, 291, 292 e 298.

REDAÇÃO ATUAL	ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL
Art. 288. É ineficaz, em relação a terceiros, a transmissão de um crédito, se não celebrar-se mediante instrumento público, ou instrumento particular revestido das solenidades do § 1º do art. 654.	Art. 288. É inoponível, em relação a terceiros, a transmissão de um crédito, enquanto não efetivada sua publicidade, no Registro de Títulos e Documentos. §1º. A publicidade da cessão dos ativos financeiros será realizada perante a entidade registradora ou depositária, na forma da lei especial. §2º. Quando, em virtude de cessão, um crédito tornar-se ativo financeiro, a publicidade será realizada no Registro de Títulos e Documentos e as cessões subsequentes serão objeto de publicidade na forma do parágrafo anterior.
Art. 291. Ocorrendo várias cessões do mesmo crédito, prevalece a que se completar com a tradição do título do crédito cedido.	Art. 291. Ocorrendo várias cessões do mesmo crédito, terá prioridade a que tiver sido registrada anteriormente, ressalvado o regime dos títulos de crédito.
Art. 292. Fica desobrigado o devedor que, antes de ter conhecimento da cessão, paga ao credor primitivo, ou que, no caso de mais de uma cessão notificada, paga ao cessionário que lhe apresenta, com o título de cessão, o da obrigação cedida; quando o crédito constar de escritura pública, prevalecerá a prioridade da notificação.	Art. 292. Fica desobrigado o devedor que, antes de cientificado da cessão, paga ao credor primitivo, ou que, cientificado de mais de uma cessão, paga ao cessionário que comprovar a sua prioridade.
Art. 298. O crédito, uma vez penhorado, não pode mais ser transferido pelo credor que tiver conhecimento da penhora; mas o devedor que o pagar, não tendo notificação dela, fica exonerado, subsistindo somente contra o credor os direitos de terceiro.	Art. 298. A penhora realizada sobre o crédito torna-se eficaz contra o credor e o devedor mediante a respectiva intimação, mas somente será oponível a terceiros após efetivado o registro, cuja data fixará a prioridade do exequente perante os demais titulares de direitos sobre o crédito penhorado.

35. Esses dispositivos cuidam das formas de se transmitir a terceiro o crédito devido por um credor diante de seu devedor. Embora não diretamente relacionados

às garantias reais, concluiu-se pela necessidade de sua harmonização à reforma proposta, em função da modificação do regime aplicável aos penhores de crédito.

36. A inclusão das cessões convencionais de crédito no escopo das reformas de garantias reais, em razão da necessidade de tratamento harmônico, é prática recomendada na Lei Modelo da ONU sobre Garantias Reais e também no Relatório Doing Business, do Banco Mundial, que inclui as cessões entre os “equivalentes funcionais” das garantias reais.

37. Na Lei Modelo da ONU, com maior precisão, a cessão de créditos não se define como uma garantia real, embora se submeta às mesmas regras das garantias reais quanto à sua eficácia interpartes (notificação do devedor cedido), à publicidade e à prioridade (uma vez que cessões definitivas e em garantia podem concorrer entre si). Esse tratamento diferenciado às cessões de crédito fica evidente nas definições de contrato de garantia e de garantia mobiliária da lei modelo:

“e) Por “acuerdo de garantía” se entenderá: i) Todo acuerdo celebrado entre un otorgante y un acreedor garantizado en que se estipule la constitución de una garantía mobiliaria, independientemente de que las partes lo denominen o no acuerdo de garantía; y ii) Todo acuerdo en que se estipule una cesión pura y simple de un crédito por cobrar;”

“w) Por “garantía mobiliaria” se entenderá: i) Todo derecho real que se constituya sobre un bien mueble mediante un acuerdo por el que se garantice el pago u otra forma de cumplimiento de una obligación, independientemente de que las partes lo denominen o no garantía mobiliaria, y cualquiera sea el tipo de bien, la situación jurídica del otorgante o del acreedor garantizado, o la naturaleza de la obligación garantizada; y ii) El derecho del cesionario en una cesión pura y simple de un crédito por cobrar celebrada por acuerdo de partes;”

38. Cumpre notar ainda que este projeto, fiel à forma do Código, não introduziu um artigo de definições (utilizado na Lei Modelo), nem pretendeu tratar da cessão de créditos entre as garantias reais. Todavia, pretendeu-se refletir os princípios da Lei Modelo tanto no tratamento da cessão quanto nas garantias reais sobre créditos.

39. O intuito das modificações, no art. 288, partindo-se da ideia da centralização e unicidade das informações sobre as garantias é: (i) tornar inoponível em relação a terceiros a transmissão do crédito, enquanto não efetivada a sua publicidade no Registro de Títulos e Documentos; (ii) tratar da publicidade da cessão dos ativos financeiros pelas entidades registradoras, na forma da legislação especial; (iii) criar um dispositivo que traga uma regra de transição sobre a publicidade de ativos inicialmente não financeiros que, em virtude da cessão, passam a sê-lo. Este último objetivo é fundamental para sanar a atual insegurança jurídica decorrente de

créditos que, na definição legal, tornam-se financeiros mediante sua cessão a instituições financeiras – nessas hipóteses, a inexistência de uma regra clara de transição de competência quanto à publicidade resulta em dispersão da informação bem na incerteza quanto à competência para as subseqüentes cessões do mesmo crédito.

40. No art. 291, ao tratar da ocorrência da hipótese de várias cessões do mesmo crédito, propõe-se que seja priorizada a operação que primeiro foi registrada, ressalvado o regime dos títulos de crédito. Como decorrência dessa nova regra, o art. 292 também é alterado para dispor sobre a desobrigação do devedor que antes de cientificado da cessão paga ao cessionário que comprovar a sua prioridade.

41. O art. 298 trata da penhora do crédito. Pretende-se esclarecer que sua eficácia contra o credor e o devedor ocorre a partir da intimação, mas somente haverá oponibilidade contra terceiros após o registro. Essa alteração é importante porque privilegia a publicidade dos atos constitutivos sobre o patrimônio, eliminando constrições ocultas que dificultam o dinamismo dos negócios e prejudicam a segurança jurídica de terceiros de boa-fé.

42. No *Título III – Do Adimplemento e Extinção das Obrigações*, do Código, propõe-se alterar dispositivos constantes do *Capítulo I – Do Pagamento*, na *Seção V – Do Tempo do Pagamento*, e do *Capítulo VI – Da Novação*.

REDAÇÃO ATUAL	ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL
<p>Art. 333. Ao credor assistirá o direito de cobrar a dívida antes de vencido o prazo estipulado no contrato ou marcado neste Código:</p> <p>I - no caso de falência do devedor, ou de concurso de credores;</p> <p>II - se os bens, hipotecados ou empenhados, forem penhorados em execução por outro credor;</p>	<p>“Art. 333.</p> <p>II - se as prestações não forem pontualmente pagas, toda vez que deste modo se achar estipulado o pagamento; neste caso, o recebimento posterior da prestação atrasada importa em renúncia do credor ao seu direito de execução imediata;</p>

<p>III - se cessarem, ou se se tornarem insuficientes, as garantias do débito, fidejussórias, ou reais, e o devedor, intimado, se negar a reforçá-las.</p> <p>Parágrafo único. Nos casos deste artigo, se houver, no débito, solidariedade passiva, não se reputará vencido quanto aos outros devedores solventes.</p>	<p>.....</p> <p>IV - nas demais hipóteses convencionadas.</p> <p>Parágrafo único. No caso do inciso I deste artigo, se houver, no débito, solidariedade passiva, não se reputará vencido quanto aos outros devedores solventes.” (NR)</p>
<p>Art. 364. A novação extingue os acessórios e garantias da dívida, sempre que não houver estipulação em contrário. Não aproveitará, contudo, ao credor ressalvar o penhor, a hipoteca ou a anticrese, se os bens dados em garantia pertencerem a terceiro que não foi parte na novação.</p>	<p>“Art. 364. A novação extingue os acessórios e garantias da dívida, sempre que não houver estipulação em contrário. Não aproveitará, contudo, ao credor ressalvar as garantias reais, se os bens dados em garantia pertencerem a terceiro que não foi parte na novação.</p> <p>Parágrafo único. A novação realizada com a preservação da garantia real será formalizada, no registro respectivo, mediante simples aditamento, mantida a precedência original, ressalvados os direitos de terceiros que tenham sido objeto de registro anterior”. (NR)</p>

43. O art. 333, que concede ao credor o direito de cobrar a dívida antes de vencido o prazo, passa a prever: (i) a atual hipótese do art. 1.425, inciso III, relativa aos pagamentos em prestações, removida para o dispositivo de abrangência geral; e (ii) a possibilidade de convenção de outras hipóteses de vencimento antecipado (inciso IV). Por sua vez, o atual inciso II foi movido ao art. 1.425, por se tratar de norma própria do regime das garantias reais.

44. No art. 364, propõe-se que se deixe de restringir apenas ao penhor, hipoteca ou anticrese a aplicação da ressalva da novação, que passa a se estender para todas as garantias reais. Passa-se a prever um parágrafo único ao dispositivo sobre a formalização da novação realizada com a preservação da garantia real, evitando-se a perda de prioridade da garantia real original em razão de eventual cancelamento do registro.

45. No *Título VI – Das Várias Espécies de Contrato*, propõe-se a inclusão de um capítulo específico sobre propriedade fiduciária como direito de garantia, o *Capítulo XXI – Da Administração Fiduciária de Garantias*, compreendido entre os arts. 853-A e 853-E. A proposta incorpora ao Código prática corrente nas operações sindicalizadas, em que os credores da obrigação garantida poderão nomear terceiro, na qualidade de agente fiduciário, para receber em nome próprio as garantias da dívida. Essa modalidade já é atualmente prevista na Lei das

Sociedades por Ações, especificamente para as emissões de debêntures, e passa a ser generalizada por meio dos novos dispositivos.

46. No *Capítulo IX – Da Propriedade Fiduciária*, constante do *Título III – Da Propriedade*, do *Livro III – Do Direito das Coisas*, propõe-se efetiva ampliação do escopo, deixando esse capítulo de tratar especificamente da alienação fiduciária em garantia (cuja disciplina passa a se dar em novo capítulo do Título X, renomeado “Das Garantias Reais”). Nesse sentido, os novos artigos passam a dispor sobre a propriedade fiduciária em geral, introduzindo tratamento para a modalidade de propriedade fiduciária com função de administração, conhecida como *Trust* ou *Fidúcia*. Trata-se de importante inovação no Direito brasileiro.

47. A essa iniciativa está também articulado o Projeto de Lei 4.758/2020, contribuição do Prof. Melhim Chalhub, que propõe a instituição de um regime geral da fidúcia, definindo o “contrato de fidúcia” como negócio jurídico pelo qual uma pessoa, denominada fiduciante, transmite a outra, denominada fiduciário, certos bens ou direitos para que este, o fiduciário, os administre em proveito de uma terceira pessoa ou do próprio fiduciante, de acordo com o estabelecido no ato de constituição da fidúcia.

REDAÇÃO ATUAL	ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL
<p>Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.</p> <p>§ 1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro.</p> <p>§ 2º Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa.</p> <p>§ 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária.</p>	<p>“Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade que o fiduciante atribui temporariamente ao fiduciário para cumprimento de determinada função no interesse do beneficiário.</p>

<p>Art. 1.362. O contrato, que serve de título à propriedade fiduciária, conterá:</p> <p>I - o total da dívida, ou sua estimativa; II - o prazo, ou a época do pagamento; III - a taxa de juros, se houver; IV - a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação.</p>	<p>Art. 1.362. A propriedade fiduciária pode ser atribuída por ato entre vivos ou testamento, tendo por objeto bens corpóreos ou incorpóreos, móveis ou imóveis, fungíveis ou infungíveis, determinados ou determináveis, presentes ou futuros, desde que alienáveis, e abrange os frutos dos bens sobre os quais recai.</p>
<p>Art. 1.363. Antes de vencida a dívida, o devedor, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário:</p> <p>I - a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza; II - a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento</p>	<p>Art. 1.363. Constitui-se a propriedade fiduciária mediante registro do título no registro competente.</p>
<p>Art. 1.364. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.</p>	<p>Art. 1.364. A transmissão fiduciária da propriedade superveniente é eficaz desde o registro do título de aquisição da propriedade plena pelo fiduciante.</p>
<p>Art. 1.365. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.</p> <p>Parágrafo único. O devedor pode, com a anuência do credor, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento desta.</p>	<p>Art. 1.365. O fiduciário somente poderá dispor ou onerar os bens e direitos objeto da propriedade fiduciária, independentemente de anuência do fiduciante ou dos beneficiários, se tais atos forem concernentes com os fins da atribuição fiduciária, observadas as limitações estabelecidas por lei e pelo título constitutivo.</p>
<p>Art. 1.366. Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante.</p>	<p>Art. 1.366. Os bens e direitos objeto da propriedade fiduciária constituem patrimônio separado, incomunicável com o patrimônio próprio do fiduciário, do fiduciante, dos beneficiários e do fideicomissário, e só respondem pelas obrigações vinculadas ao próprio bem, ao direito ou à função específica para a qual é atribuída a propriedade fiduciária.</p>
<p>Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231.</p>	<p>Art. 1.367. Extingue-se a propriedade fiduciária:</p> <p>I - pelo advento do termo ou da condição do negócio fiduciário; II - pelo cumprimento da função para a qual foi transmitida; III - pelas demais causas constantes do título.</p> <p>§1º Com a extinção do negócio fiduciário, os bens ou direitos então existentes no</p>

	<p>patrimônio separado serão restituídos ao fiduciante ou transmitidos aos beneficiários na forma do título.</p> <p>§2º Quando atribuída com a função de garantia, opera-se a reversão da propriedade plena ao fiduciante, se e quando adimplida a obrigação, ou sua consolidação no patrimônio do fiduciário, se inadimplida, nos termos do Capítulo IV do Título X do Livro III da Parte Especial.</p>
<p>Art. 1.368. O terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária.</p> <p>Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial.</p> <p>Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.</p> <p>Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.</p>	<p>Art. 1.368. Aplicam-se as disposições deste Capítulo às espécies de propriedade fiduciária dotadas de regime jurídico próprio naquilo que não forem incompatíveis com a respectiva legislação especial”.</p>

48. Propõe-se a alteração da denominação do *Título X – Do Penhor, da Hipoteca e da Anticrese*, do *Livro III – Do Direito das Coisas*, para: *Das Garantias Reais*. Esse título passará a abranger, no novo Capítulo III-A, a propriedade fiduciária em garantia.

49. Há importante expansão das normas gerais das garantias reais, no atual *Capítulo I*, que deverão aplicar-se às modalidades tradicionais de direito real de garantia e à propriedade fiduciária. Nesse capítulo, propõe-se a criação da Seção I – Escopo unitário e funcional, com uma alteração ao art. 1.419.

REDAÇÃO ATUAL	ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL
<p style="text-align: center;">TÍTULO X Do Penhor, da Hipoteca e da Anticrese</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO I Disposições Gerais</p>	<p style="text-align: center;">TÍTULO X Das Garantias Reais</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO I Disposições Gerais</p> <p style="text-align: center;">Seção I Do escopo unitário e funcional</p>
<p>Art. 1.419. Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.</p>	<p>“Art. 1.419. Nas dívidas garantidas por garantia real, o bem objeto da garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.</p> <p>Parágrafo único. O disposto neste Título X aplica-se a todas as modalidades de garantia real, ainda que decorrentes da reserva ou atribuição do direito de propriedade, com escopo de garantia, bem como à formalização, à publicidade, à prioridade e à execução das dívidas decorrentes de contratos de arrendamento mercantil financeiro” (NR).</p>

50. Trata-se de dispositivo diretamente decorrente da Lei Modelo da ONU, introduzindo, no Direito brasileiro, a conceito unitário e funcional, que pretende conferir tratamento harmônico aos negócios jurídicos com função de garantia. Esse modelo decorre da experiência do UCC, art. 9, dos EUA, que recorreu à requalificação funcional dos negócios jurídicos como forma de (i) dar tratamento uniforme a institutos regulados de maneira distinta nas diferentes unidades federativas e (ii) impor tal tratamento aos negócios atípicos com função de garantia. Além disso, cumpre diretamente um requisito do Relatório Doing Business, do Banco Mundial, entre as melhores práticas internacionais em matéria de garantias.

51. Embora o Direito Brasileiro não admita direitos reais atípicos, aos menos quatro modalidades típicas são comumente utilizadas para afastar o regime geral das garantias reais: a propriedade retida, a propriedade fiduciária, a transmissão da propriedade com cláusula de retrovenda e o leasing financeiro.

52. Sendo a problemática comum aos sistemas de Common Law e de Direito Continental, a Lei Modelo da ONU e o Doing Business sugerem a adoção do tratamento unitário e de requalificação funcional para os chamados “equivalentes funcionais”.

53. O Doing Business apresenta tabela ilustrativa desses equivalentes:

TABLE 5.1 Examples of functional equivalents			
Functional equivalents	Possession (usage of assets)	Ownership title (to asset)	Example
Fiduciary transfer of title (of a movable asset)	Borrower	Lender (Borrower after full loan is paid)	Borrower transfers title of movable asset (for example, a sewing machine) to lender (creditor), but keeps and uses machine. Title of machine is returned to debtor when loan is fully repaid.
Financial lease agreement	Lessee	Lessor (Lessee after full lease is repaid)	Lessor (creditor) owns leased asset which he leases to lessee. Lessee makes payments that amortize full or substantial part of cost of leased asset.
Assignment of receivables	Creditor	Debtor	Debtor assigns right to receive payments from specific account receivables to creditor (lender) but remains owner of accounts.
Sale with retention of title	Debtor	Seller (Debtor upon full repayment of price)	Debtor buys movable asset from seller (creditor), but seller keeps ownership title until debtor repays full price.

Figura 6 - Relatório Doing Business (Banco Mundial) - Equivalentes funcionais das garantias reais

54. Em suma, há recomendação de que os equivalentes funcionais sejam absorvidos pelas garantias reais tradicionais, seja por meio de sua eliminação completa do sistema, seja por meio da uniformização do tratamento legal (a discussão quanto às duas alternativas é tratada no Guia Legislativo de Garantias Mobiliárias da UNCITRAL).

55. No caso deste projeto, optou-se pela manutenção da propriedade fiduciária, com uniformização de seu tratamento. Essa harmonização visa à simplificação do sistema e à eliminação de distorções geradas por negócios típicos conflitantes de mesma função, resultante no fenômeno da arbitragem regulatória.

56. Propõe-se também a criação da *Seção II – Da formação das garantias reais*, composta pelos arts. 1.420 a 1.424-B, com as seguintes alterações.

REDAÇÃO ATUAL	ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL
Art. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca.	<p style="text-align: center;">Seção II Da formação das garantias reais</p> <p>“Art. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá constituir garantia real; só os bens que se podem alienar poderão ser objeto de garantia real.</p>
§ 1º A propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro , as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.	§ 1º A propriedade superveniente torna eficazes, desde o registro do título aquisitivo ou da tradição, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.

<p>§ 2º A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.</p>	<p>§ 2º A garantia real prestada por condômino afetará apenas a sua quota do bem comum; se o bem for dividido, a garantia se conserva sobre o que couber ao garantidor.</p>
<p>Novos dispositivos</p>	<p>§3º Também podem ser objeto de garantia real:</p> <p>I - os bens que se tornem objeto da garantia por força de sub-rogação real;</p> <p>II - os bens alienáveis sujeitos a cláusula de impenhorabilidade;</p> <p>III - os bens objeto de uma garantia constituída na forma do art. 1.432-B</p> <p>§4º Os bens inalienáveis podem ser objeto de anticrese.” (NR)</p>
<p>Art. 1.421. O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação.</p>	<p>“Art. 1.421. Os bens futuros, inclusive os adquiridos futuramente, podem ser objeto de garantia real, que se torna eficaz na data de aquisição da propriedade pelo garantidor.</p> <p>Parágrafo único. Para fins de prioridade da garantia, prevalecerá a data do registro”. (NR)</p>
<p>Art. 1.422. O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de executar a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro.</p> <p>Parágrafo único. Excetua-se da regra estabelecida neste artigo as dívidas que, em virtude de outras leis, devam ser pagas precipuamente a quaisquer outros créditos.</p>	<p>“Art. 1.422. São ineficazes perante o credor de boa-fé as cláusulas que vedem a constituição de garantia sobre bens de qualquer natureza.</p> <p>Parágrafo único. O garantidor será responsável perante o beneficiário da cláusula por perdas e danos decorrentes da constituição da garantia”. (NR)</p>
<p>Art. 1.423. O credor anticrético tem direito a reter em seu poder o bem, enquanto a dívida não for paga; extingue-se esse direito decorridos quinze anos da data de sua</p>	<p>“Art. 1.423. As garantias reais constituem-se com o registro, seja a sua fonte legal, judicial ou convencional.</p>

<p>Novo dispositivo</p>	<p>Art. 1.423-A. Poderá o proprietário, por instrumento unilateral escrito e registrado, reservar o grau de prioridade sobre bem de sua propriedade para a outorga futura de garantia real.</p> <p>§1º O ato de reserva de grau deverá atender ao disposto no art. 1.424, determinando o prazo e os valores máximos da futura garantia.</p> <p>§2º. A reserva de grau assegura a prioridade, desde o registro, sobre as garantias constituídas posteriormente, mas não obstará a execução destas sobre o bem, nem reservará qualquer valor sobre o produto da sua alienação, enquanto não houver sido constituída garantia sobre o grau reservado”. (NR)</p>
<p>Art. 1.424. Os contratos de penhor, anticrese ou hipoteca declararão, sob pena de não terem eficácia:</p>	<p>“Art. 1.424. Os contratos de garantia real declararão, sob pena de ineficácia:</p>
<p>I - o valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo;</p>	<p>.....</p>
<p>II - o prazo fixado para pagamento;</p>	<p>II -o período coberto pela garantia;</p>
<p>III - a taxa dos juros, se houver;</p> <p>IV - o bem dado em garantia com as suas especificações.</p>	<p>.....” (NR)</p>
<p>Novo dispositivo</p>	<p>“Art. 1.424-A. Os bens objeto da garantia real devem ser descritos de maneira que assegure a sua identificação.</p> <p>§1º. A garantia sobre bens fungíveis terá a sua descrição pela espécie, qualidade e quantidade.</p> <p>§2º. Admite-se a descrição que defina a totalidade de bens móveis de um gênero, sem especificar a sua quantidade.</p> <p>§3º Admite-se a descrição que defina o objeto da garantia como uma universalidade de fato, sem especificar os bens singulares que a compõem.</p>
<p>Novo dispositivo</p>	<p>“1.424-B. O outorgante pode constituir novas garantias sobre o bem, em favor do mesmo credor ou de outro, as quais ficam sujeitas às normas que definem a prioridade”.</p>

57. As novas redações introduzidas acima visam a flexibilizar o objeto das garantias reais, bem como esclarecer regras que atualmente resultam em insegurança jurídica, a exemplos das garantias reais outorgadas por condômino, e as garantias sobre bens com cláusula de impenhorabilidade e sobre bens futuros.

58. Além disso, a nova redação do art. 1.423 pretende reforçar a concentração dos atos nos registros públicos, novamente com o objetivo de eliminar constrições ocultas que, no regime atual, poderiam gerar efeitos contra terceiros.

59. O artigo 1.423-A inclui no código civil a previsão de reserva de grau, já admitida na doutrina, conferindo maior segurança jurídica a essa prática.

60. O artigo 1.424 é modificado, e é incluído o art. 1.424-A, ambos com flexibilização da especialização das garantias. Esses dispositivos passam a reproduzir as previsões contidas no art. 9º da Lei Modelo da ONU sobre Garantias Reais, que atendem os critérios do Relatório Doing Business quanto às garantias sobre universalidades

61. Finalmente, o art. 1.424-B contém redação adaptada do atual 1.476, relativo à hipoteca, esclarecendo que, também para os bens móveis, é possível criar-se garantias subsequentes.

62. Propõe-se a criação da *Seção III – Das obrigações garantidas*, composta pelo novo art. 1.424-C, com a seguinte alteração.

Seção III
Das obrigações garantidas

Art. 1424-C. A garantia pode ser constituída com relação a uma ou mais obrigações presentes ou futuras, incondicionais ou condicionadas, determinadas ou determináveis.

§ 1º Se a obrigação for futura ou condicionada, a execução requer a expressa concordância do devedor quanto à verificação da condição ou ao montante da dívida.

§ 2º Havendo divergência entre o credor e o devedor, caberá àquele fazer prova de seu crédito.

§3º Reconhecido o crédito referido no §2º, o devedor responderá, inclusive, por perdas e danos, em razão da superveniente deterioração da garantia.

§4º Admite-se a descrição genérica das obrigações garantidas quando o contrato garante todas as obrigações devidas ao credor, bastando que se faça menção ao termo da garantia e ao valor máximo coberto das obrigações principais”.

63. Esse dispositivo permite flexibilizar a especialização das obrigações garantidas, inclusive quanto à utilização da cláusula denominada *all sums* ou *omnibus*, com abrangência sobre todas as dívidas entre devedor e credor, em certo período e até determinado valor. Trata-se de dispositivo em linha com o art. 7º da Lei Modelo da ONU sobre Garantias Reais, e com as recomendações do relatório Doing Business, do Banco Mundial.

64. Os parágrafos 1º e 2º refletem os atuais parágrafos do art. 1.487, relativo à hipoteca, que passam a constituir regra geral. No §3º, optou-se por esclarecer que o valor máximo é estabelecido a título de principal, sobre ele incidindo os acessórios do crédito. Essa tem inspiração na regra contida no §1190(2) do Código Civil Alemão (BGB), embora com tratamento diverso.

65. Segue-se com a criação da *Seção IV – Da prioridade*, composta pelo novo art. 1.424-D, com a seguinte redação:

**Seção IV
Da Prioridade**

Art. 1.424-D. A prioridade entre as garantias reais incidentes sobre o mesmo bem, e entre estas e as penhoras, rege-se pela ordem do registro, observado o art. 1.432-B.

§1º O registro confere prioridade à totalidade da obrigação garantida prevista no título, ainda que futura ou condicionada.

§2º Poderá o credor ceder seu grau de prioridade a outro credor garantido sobre o mesmo bem, por instrumento escrito devidamente registrado, sub-rogando-se na prioridade do cessionário.

§3º. Quando a cessão ocorrer entre credores cuja prioridade não seja imediatamente subsequente, o benefício outorgado ao cessionário não ultrapassará, em prejuízo de terceiros, as condições da garantia de maior prioridade, estabelecidas nos termos do art. 1.424.

66. O artigo novamente privilegia a publicidade registral e a concentração das informações, combatendo a insegurança jurídica decorrente de constrições ocultas. Além disso, permite-se a permuta de grau⁵, já admitida há muito tempo pela doutrina, que se beneficiará de segurança jurídica.

⁵ *Comp.*: LMG/ONU, art. 41; C.C.Fr., art. 2424(1 e 2); *Rapp. Grimaldi*, art. 2487(2); C.C.Pt., arts. 676, 727, 729; LM/OEA, art. 50.

67. É proposta a criação da *Seção V – Do vencimento e da execução*, composta pelos arts. 1.425 a 1.430-A, mantendo-se inalterados os arts. 1.426, 1.427 e 1.429.

68. Para além das modificações pontuais ao art. 1.425, que pretendem harmonizá-lo com o art. 333, há importantes inovações a partir do art. 1.427-A. Inicialmente prevê-se o critério do legítimo interesse do credor para a execução das garantias, que estabelece o interesse do credor como princípio na execução, mas pretende limitá-lo em função da boa-fé objetiva.

69. Em seguida, são enumeradas três formas extrajudiciais de execução: a venda direta (*power of sale* ou *via parata*), a apropriação direta (*pacto marciano*), e a venda por meio do Registro Público, a exemplo do que já ocorre com a alienação fiduciária de imóvel, na Lei nº 9.514/1997.

70. Dois requisitos são estabelecidos para as primeiras formas de execução extrajudicial: a existência de previsão contratual e que o bem executado não seja um bem de família, legal ou convencional. Desse modo, embora essas formas de execução, mais agressivas, sejam permitidas tanto para os bens móveis quanto imóveis, é assegurada a proteção necessária à aquisição da casa própria. Isso porque, caracterizado o bem de família, como é o caso da residência própria, ainda que adquirida por meio de financiamento, a forma da execução permanecerá inalterada em relação à prática atual, realizando-se – como ocorre desde 1997 – perante o Registro Público. Essa exceção, vale dizer, reproduz limitações equivalentes existentes nos sistemas europeus, tanto no Direito inglês quanto no Direito Continental.

71. Para os demais bens, à exceção do imóvel de moradia, haverá importante incremento na velocidade e no custo da retomada. As modalidades extrajudiciais de venda direta⁶ e de pacto marciano⁷ vêm sendo adotadas em diversas reformas internacionais. Essas modalidades, também previstas na Lei Modelo da ONU sobre garantias reais, são expressamente recomendadas no Relatório Doing Business, do Banco Mundial.

72. Há, nos artigos a seguir, extenso tratamento das novas modalidades de excussão extrajudicial, estabelecido a partir dos artigos correspondentes da Lei

⁶ . *Comp.*: C.C.Br., art. 1.433, IV; C.C.It., art. 2796; BGB, §§1228(1); 1259; C.C.Qu., arts. 2784, 2786; C.C.Pt., art. 675(1).

⁷ C.C. Fr, arts. 2348(1), 2459; *Rapp. Grimaldi*, arts. 2343(1), 2466; BGB, §1259; LM/OEA, art. 59, IV.

Modelo e de outras legislações estrangeiras. Em cada caso, pretende-se estabelecer um devido processo legal a ser seguido pelo credor exequente, harmonizando o interesse do credor e a proteção ao executado. Finalmente, as últimas disposições dessa seção dizem respeito à retomada da posse do bem executado, trazendo ao Código Civil regras atualmente já previstas na legislação especial, especialmente a Lei nº 9.514/1997 e o Decreto-Lei 911/1969.

REDAÇÃO ATUAL	ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL
<p>Art. 1.425. A dívida considera-se vencida:</p> <p>I - se, deteriorando-se, ou depreciando-se o bem dado em segurança, desfaltar a garantia, e o devedor, intimado, não a reforçar ou substituir;</p> <p>II - se o devedor cair em insolvência ou falir;</p> <p>III - se as prestações não forem pontualmente pagas, toda vez que deste modo se achar estipulado o pagamento. Neste caso, o recebimento posterior da prestação atrasada importa renúncia do credor ao seu direito de execução imediata;</p> <p>IV - se perecer o bem dado em garantia, e não for substituído;</p> <p>V - se se desapropriar o bem dado em garantia, hipótese na qual se depositará a parte do preço que for necessária para o pagamento integral do credor.</p>	<p style="text-align: center;">Seção V Do vencimento e da execução</p> <p>“Art. 1.425.</p> <p>II - se o garantidor cair em insolvência ou falir, sem que haja substituição da garantia;</p> <p>III – revogado</p> <p>VI – se os bens, hipotecados ou empenhados, forem executados por outro credor;</p> <p>VII - nas demais hipóteses contratualmente previstas.</p>
<p>§ 1º o Nos casos de perecimento da coisa dada em garantia, esta se sub-rogará na indenização do seguro, ou no ressarcimento do dano, em benefício do credor, a quem assistirá sobre ela preferência até seu completo reembolso.</p> <p>§ 2º o Nos casos dos incisos IV e V, só se vencerá a hipoteca antes do prazo estipulado, se o perecimento, ou a desapropriação recair sobre o bem dado em garantia, e esta não abranger outras; subsistindo, no caso contrário, a dívida reduzida, com a respectiva garantia sobre os demais bens, não desapropriados ou destruídos.</p>	<p>.....</p> <p>§ 2º o Nos casos dos incisos IV e V, só se vencerá a dívida antes do prazo estipulado, se o perecimento, ou a desapropriação recair sobre o bem dado em garantia, e esta não abranger outras; subsistindo, no caso contrário, a dívida reduzida, com a respectiva garantia sobre os demais bens, não desapropriados ou destruídos.</p>
<p>Art. 1.426. Nas hipóteses do artigo anterior, de vencimento antecipado da dívida, não se compreendem os juros correspondentes ao tempo ainda não decorrido.</p> <p>Art. 1.427. Salvo cláusula expressa, o terceiro que presta garantia real por dívida alheia não fica obrigado a substituí-la, ou reforçá-la,</p>	<p>Inalterados</p>

quando, sem culpa sua, se perca, deteriore, ou desvalorize.	
Novos dispositivos	<p>“Art. 1.427-A. A execução das garantias é feita no legítimo interesse do credor.</p> <p>§1º Quando previstas no contrato, poderão ser adotadas as seguintes formas de execução extrajudicial:</p> <p>I – Venda direta do bem pelo credor, nos termos do art. 1.427-C;</p> <p>II – Apropriação direta do bem pelo credor, nos termos do art. 1.428;</p> <p>III – Execução realizada perante o Registro Público, na forma da lei especial.</p> <p>§2º. As modalidades referidas nos incisos I e II aplicam-se às garantias constituídas sobre quaisquer bens móveis e imóveis, ainda que oriundas de contratos não paritários, exceto quando se tratar de imóvel bem de família, legal ou convencional” (NR).</p> <p>“Art. 1427-B. Quando houver mais de uma garantia, a execução poderá se dar de forma conjunta ou individual, e as partes poderão dispor sobre a forma e a ordem de execução de cada garantia.</p> <p>§1º. Na ausência da forma convencionada, a excussão limitar-se-á aos bens suficientes para satisfação da dívida garantida.</p> <p>§2º. É lícito aos interessados fazer constar do contrato os valores ajustados dos bens objeto da garantia real, os quais serão a base para as arrematações, adjudicações e remições, dispensada a avaliação.</p> <p>§3º. Quando a garantia recair sobre bens fungíveis, as partes poderão eleger, no contrato, índice de preços ou cotação de mercado, objeto de divulgação pública”. (NR)</p> <p>“Art. 1427-C. O credor poderá promover a venda direta do bem dado em garantia, dispensado o leilão ou qualquer forma especial, se lhe permitir expressamente o contrato, ou lhe autorizar o garantidor em instrumento específico.</p> <p>§1º. A prerrogativa atribuída por este artigo será precedida de avaliação do bem a valor justo, realizada com menos de 180 (cento e oitenta) dias da data da venda, por profissional designado por acordo ou judicialmente, não podendo o preço de venda ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.</p>

	<p>§2º. Excetua-se da regra do parágrafo anterior:</p> <p>I - o bem fungível, cujo valor puder ser obtido por meio de índice de preços ou cotação de mercado, objeto de divulgação pública;</p> <p>II – o ativo financeiro ou valor mobiliário, com cotação em mercado regulamentado, integrante de índice de mercado;</p> <p>III - o bem imóvel objeto de loteamento ou incorporação imobiliária, se a realização da garantia, pelo empreendedor ou pelo agente financiador da aquisição, tiver como base o preço convencionado ou o preço da unidade constante da tabela de preços vigente do empreendimento, praticada pelo empreendedor na data da realização da garantia;</p> <p>IV – os bens cujo critério de avaliação for estabelecido por órgão regulador aplicável ao credor exequente.</p> <p>§3º. O credor deverá observar a boa-fé objetiva na venda do bem, assegurando ao garantidor, na forma prevista no contrato, o direito de acompanhar os esforços de venda, prestando contas ao final.</p>
<p>Art. 1.428. É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.</p> <p>Parágrafo único. Após o vencimento, poderá o devedor dar a coisa em pagamento da dívida.</p>	<p>“Art. 1.428. É nula a cláusula que autoriza o credor a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.</p> <p>§1º Após o vencimento, poderá o devedor, com aquiescência do credor, dar o bem ou direito em pagamento da dívida, desde que não o faça em prejuízo dos demais credores.</p>
<p>Novos dispositivos</p>	<p>2º É lícita a cláusula que autoriza o credor a ficar com o bem ou direito objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento, desde que o valor da dívida seja igual ou superior ao valor do bem; ou, sendo inferior, que haja a restituição do excedente.</p> <p>§3º. §3º. O bem ou direito de que trata o parágrafo anterior será apropriado pelo credor pelo valor justo, apurado com pelo menos cento e oitenta dias de antecedência por profissional designado por acordo ou judicialmente.</p> <p>§4º. Aplicam-se, na hipótese do §2º deste artigo, as exceções previstas no §2º do artigo precedente”. (NR)</p>
<p>Novos dispositivos</p>	<p>Art. 1.428-A. Nas hipóteses dos artigos 1.427-A e 1.428, o devedor e o terceiro garantidor</p>

	<p>serão notificados pelo credor, informando o inadimplemento, o valor executado e os bens a serem executados, assegurando-lhes o prazo mínimo de 5 (cinco) dias do recebimento da notificação para realizarem o pagamento, quando tratar-se de bem móvel, ou de 15 (quinze) dias, sendo o bem imóvel.</p> <p>§1º. Quando houver outros credores com garantia de maior prioridade sobre os mesmos bens, o credor que iniciar a execução os notificará para, querendo, exercerem a prerrogativa descrita no artigo 1.428-B ou apresentarem os valores dos seus créditos, para concorrerem no produto da execução.</p> <p>§2º. A notificação prévia será dispensada quando a garantia tiver por objeto bens móveis fungíveis, obrigando-se o credor a promover a sua venda na forma do artigo 1.427-A:</p> <p>I – se houver risco fundado de que se percam, deteriorem ou desvalorizem, caso a garantia não seja executada de imediato;</p> <p>II – se os bens forem vendidos em um mercado organizado de valores mobiliários.</p> <p>§3º. Após a venda do bem, na forma do parágrafo anterior, o credor prestará contas da venda realizada às pessoas a que diz respeito o <i>caput</i> e o §1º.</p> <p>§4º. Quando mais de um credor for titular de garantia sobre o mesmo bem, o credor de maior prioridade, após o pagamento do seu crédito, depositará o saldo restante judicialmente, citando-se os interessados para a formação do quadro de credores e distribuição do produto da alienação, exceto:</p> <p>I – se os credores, o devedor e o garantidor convencionarem forma diversa de distribuição do saldo;</p> <p>II - se a garantia for executada por um agente de garantias, comum a todos os credores, a quem caiba a distribuição.</p> <p>§5º. O credor responde perante o garantidor e os demais credores quando não observar as normas previstas nesta Seção.</p> <p>§6º. Quando houver concurso de credores convencionais, legais ou judiciais sobre o mesmo bem, a ausência de liquidez do crédito de menor prioridade não suspenderá ou obstará a execução da garantia e o pagamento dos credores com maior prioridade”.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Novos dispositivos</p>	<p>“Art. 1.428-B. Quando a execução sobre o bem for iniciada por um credor convencional, legal ou judicial, que não possua a maior prioridade, os credores com maior prioridade, sucessivamente a partir do primeiro, terão o direito de, declarando vencidas as obrigações garantidas, assumir a execução da garantia.</p> <p>§1º. A prerrogativa de que trata o <i>caput</i> poderá ser exercida:</p> <p>I – no mesmo prazo previsto no artigo 1428-A, por meio de notificação ao credor que tiver iniciado a execução da garantia;</p> <p>II – em até 15 (quinze) dias contados da citação, no processo de execução, estabelecendo-se o litisconsórcio ativo.</p> <p>§2º. Caberá ao credor que houver iniciado a execução fornecer os atos ou documentos a ela relacionados ao credor com maior prioridade entre aqueles que tiverem se manifestado.</p> <p>§3º. Com o produto da garantia, o credor que assumir a execução reembolsará prioritariamente as despesas já efetuadas”.</p>
<p>Novos dispositivos</p>	<p>“Art. 1.428-C. A excussão de uma garantia extingue as demais sobre o mesmo bem, desde que notificados os respectivos credores.</p>
<p>Novos dispositivos</p>	<p>“Art. 1.428-D. Sem prejuízo dos artigos precedentes, o credor da garantia real subsequente terá o direito de remir as anteriores, a qualquer tempo, consignando a importância em favor do primeiro credor.</p> <p>§1º Efetuando o pagamento, o credor subsequente se sub-rogará nos direitos da garantia anterior, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.</p> <p>§2º Se estiver em curso a execução pelo primeiro credor, o credor subsequente depositará a importância do débito e as despesas já incorridas”.</p>
<p>Art. 1.429. Os sucessores do devedor não podem remir parcialmente o penhor ou a hipoteca na proporção dos seus quinhões; qualquer deles, porém, pode fazê-lo no todo.</p> <p>Parágrafo único. O herdeiro ou sucessor que fizer a remição fica sub-rogado nos direitos do credor pelas quotas que houver satisfeito.</p>	<p>Inalterado</p>

<p>Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante.</p>	<p>“Art. 1.430. Quando, concluída a execução da garantia real, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante”. (NR)</p>
<p>Novos dispositivos</p>	<p>“Art. 1.430-A. Vencida a dívida, no todo ou em parte, o não pagamento no prazo da notificação ou da citação do devedor e do garantidor importa na automática atribuição do direito à posse do bem ao credor, assegurado o apossamento contra qualquer pessoa que o detenha.</p> <p>§1º. O bem móvel será repossado extrajudicialmente, quando não houver oposição de quem o detenha, ou judicialmente, mediante busca e apreensão, requerida na execução ou em procedimento autônomo, e o bem imóvel mediante ação própria, na qual será deferida a desocupação em sessenta dias, observada a lei especial.</p> <p>§2º As medidas previstas neste artigo serão concedidas liminarmente, podendo ser apreciadas em plantão judiciário.</p> <p>§3º O credor com maior prioridade não será obrigado à entrega do bem, se exercer a prerrogativa de assumir a execução da garantia (art. 1.428-B); caso não tenha a posse do bem, o credor com maior prioridade não poderá impedir sua transmissão a outro credor para execução da garantia, exceto se exercer a prerrogativa de assumi-la”.</p>
<p>Novos dispositivos</p>	<p>“Art. 1.430-B. Não são oponíveis ao credor e ao adquirente em razão de sua excussão os negócios tendo por objeto o bem dado em garantia, inclusive os direitos reais constituídos em favor de terceiro, quando concluídos após a publicidade da garantia real, salvo se celebrados com expressa anuência do credor.</p> <p>§1º. Conservam-se os direitos reais cuja publicidade tenha sido concluída anteriormente à publicidade das garantias reais excutidas, incluindo a posse por eles assegurada.</p> <p>§2º. Se o bem imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data em que o credor adquirir o direito à posse do bem, na forma do caput; a locação não poderá ser denunciada se contratada com</p>

	<p>aquiescência por escrito do credor, ou se, anteriormente à publicidade da garantia real, tiver sido registrada cláusula de vigência da locação na matrícula do imóvel.</p> <p>§3º Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o credor ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel objeto de garantia real, por tempo superior a um ano, sem concordância por escrito do credor”.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

73. Segue-se a proposta com as modificações ao *Capítulo II – Do Penhor*, cuja *Seção I – Da constituição do Penhor* passa a denominar-se *Seção I – Do Objeto do Penhor*

74. Nessa seção realizamos uma das alterações centrais do projeto, eliminando a transmissão da posse como requisito constitutivo do penhor, que passa a constituir-se pelo registro, tal qual a hipoteca. A transmissão da posse passa a ser facultativa, podendo ser livremente convencionada. Além disso, especifica-se de forma abrangente os bens que podem ser objeto de penhor, aproveitando redação diretamente adaptada da Lei Modelo da ONU sobre garantias reais, de forma a atender os padrões internacionais. A mesma fonte instruiu as redações dos arts. 1.431-A a 1.431-C, adaptados dos arts. 10, 11 e 28 da Lei Modelo, mas que refletem, igualmente, outras disposições semelhantes já contidas na legislação especial brasileira, a exemplo dos Decretos-Lei 167/1967 e 413/1969.

REDAÇÃO ATUAL	ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL
<p>Art. 1.431. Constitui-se o penhor pela transferência efetiva da posse que, em garantia do débito ao credor ou a quem o represente, faz o devedor, ou alguém por ele, de uma coisa móvel, suscetível de alienação.</p> <p>Parágrafo único. No penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas empenhadas continuam em poder do devedor, que as deve guardar e conservar.</p>	<p>“Art. 1.431. O penhor pode constituir-se sobre um ou vários bens móveis, determinados ou determináveis, presentes ou futuros, corpóreos ou incorpóreos, fungíveis ou infungíveis, desde que alienáveis a título oneroso.</p> <p>Parágrafo único. O contrato de penhor poderá dispor sobre a transmissão da posse do bem ao credor ou sua conservação pelo garantidor”.</p> <p>(NR)</p>

<p>“Art. 1.431-A. Salvo convenção em contrário, a garantia estende-se automaticamente aos frutos dos bens onerados, civis ou naturais, com o mesmo grau de prioridade.</p> <p>Parágrafo único. A garantia conserva-se sobre os bens sub-rogados ao objeto da garantia, nos termos dos artigos a seguir, entendendo-se por bens sub-rogados:</p>

I os bens que o substituírem, incluindo na forma de dinheiro ou créditos decorrentes da sua alienação; e

II os produtos da sua transformação.

“Art. 1.431-B. Os credores pignoratícios conservam automaticamente os seus direitos, sem necessidade de nova publicidade, sobre os seguintes bens sub-rogados ao bem onerado:

I - a indenização do seguro do bem objeto da garantia;

II - a indenização devida pela pessoa responsável pela perda ou deterioração do bem;

III - a indenização devida em caso de desapropriação do bem;

IV - o montante apurado na venda do bem, ainda que entregue ou depositado ao garantidor;

V - outros bens adquiridos em substituição do bem dado em garantia, ressalvando-se que, se o novo bem não estiver abrangido pelo objeto original da garantia, deverá ser feita nova publicidade no prazo de até 15 (quinze) dias após o surgimento do bem substituto.

§1º. Se os créditos decorrentes da venda do bem dado em garantia forem representados pela emissão de uma duplicata ou outro título de crédito, o credor conserva a sua garantia sobre o crédito, com a mesma prioridade da garantia original, ressalvado o disposto no §2º.

§2º. Quando os créditos decorrerem da venda de bens fungíveis no curso normal do negócio do garantidor:

I - a garantia permanece em vigor por 3 (três) dias úteis contados da data de emissão do título, se cartular, ou do registro ou depósito centralizado, se escritural;

II – é vedado ao garantidor transferir ou ceder o título durante o período previsto no inciso I e qualquer cessionário nesse período adquire-o sujeito à garantia;

III - o direito de garantia permanecerá em vigor se o credor garantido realizar nova publicidade sobre o título, durante o período previsto no inciso I, facultada a anotação na cártula ou inscrição no registro ou livro apropriado, nas formas previstas nos §§ 1º e 2º do artigo 1.432, que não exigirá qualquer ato ou autorização do garantidor”.

“Art. 1.431-C. Uma garantia sobre um bem móvel corpóreo que venha a integrar um conjunto de bens de mesmo gênero, ou transformar-se em um produto ou subprodutos, conserva-se automaticamente sobre a massa ou os bens resultantes da transformação, sem que seja necessária nova publicidade.

§1º. A garantia que conservada nos termos do caput extingue-se nas hipóteses do art. 1.436.

§2º. Uma garantia conservada sobre um conjunto de bens de mesmo gênero é limitada à proporção que contribuiu ao conjunto, no momento da sua incorporação.

§3º. Uma garantia conservada sobre um produto de transformação é limitada ao valor do bem onerado imediatamente antes de se tornar parte do referido produto”.

75. Cria-se a “*Seção I-A – Da Publicidade e da Prioridade do Penhor*”, composta pelos arts. 1.432, 1.432-A e 1.432-B, e subdividida em três subseções, com as seguintes redações:

**“Seção I-A
Da Publicidade e da Prioridade do Penhor”**

“Subseção I – Do registro”

<p>Art. 1.432. O instrumento do penhor deverá ser levado a registro, por qualquer dos contratantes; o do penhor comum será registrado no Cartório de Títulos e Documentos.</p>	<p>“Art. 1.432. O penhor será registrado no Registro de Títulos e Documentos.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

<p>§1º Submetem-se às regras de publicidade do penhor, para eficácia perante terceiros:</p> <p>I - as penhoras sobre bens móveis;</p> <p>II - as cessões de crédito (art. 288);</p> <p>III - os contratos de arrendamento mercantil financeiro, na forma da lei especial.</p> <p>§2º O penhor sobre títulos de crédito cartulares se constitui pelo endosso.</p> <p>§3º O penhor sobre valores mobiliários ou ativos financeiros se constitui pelo registro na entidade competente, na forma da lei especial.</p> <p>§4º O penhor sobre aeronaves e embarcações é realizado na forma da lei especial.</p> <p>§5º. O registro do penhor decai em cinco anos, contados da última data de vencimento constante no título ou, na sua ausência, contados da data do contrato.</p> <p>§6º. Antes de findo o prazo, o penhor poderá ser prorrogado mediante novo registro, mantida a precedência que lhe competia.</p>

“Subseção II – Dos conflitos de prioridade”

<p>“Art. 1.432-A. A prioridade entre as garantias convencionais, legais e judiciais relativamente aos mesmos bens móveis, e garantindo obrigações presentes ou futuras, observará o disposto no art. 1.424-D e nas seguintes regras especiais:</p> <p>I – as garantias constituídas sobre universalidades de bens, quando abrangerem bens singulares sujeitos a registro específico de titularidade, inclusive aqueles referidos no §§2º a 4º do art. 1.432, ficarão subordinadas às garantias especificamente constituídas sobre estes, mesmo que em data posterior;</p> <p>II – a sub-rogação sobre um título de crédito ou um ativo financeiro tem prioridade sobre uma nova garantia constituída mediante a transmissão do título ou ativo, desde que observadas as regras do § 2º art. 1.431-B;</p> <p>III - as garantias constituídas sobre certificados de depósito e outros instrumentos representativos de bens corpóreos sob custódia têm prioridade em relação às garantias que oneram os bens representados por esses títulos, se estas últimas forem constituídas após a emissão do título;</p> <p>IV - as garantias resultantes da realização de benfeitorias necessárias e úteis têm prioridade em relação às garantias anteriormente constituídas sobre o mesmo bem, com exceção das garantias de aquisição, se ocorrerem no curso normal do negócio da pessoa que fornecer o serviço ou materiais, até o limite do valor dos serviços prestados ou materiais fornecidos;</p> <p>V - a garantia de aquisição de que seja titular um vendedor ou licenciador de propriedade intelectual tem prioridade sobre uma garantia de aquisição concorrente sobre o mesmo bem;</p>

VI - a garantia de aquisição sobre bens corpóreos que se incorporarem em um conjunto de bens de mesmo gênero, ou transformarem-se em um produto ou subprodutos, tem prioridade sobre uma garantia não relacionada à sua aquisição concedida pelo mesmo garantidor sobre o conjunto de bens ou o produto acabado;

VII - quando garantias sobre um bem se estendem sobre os respectivos frutos ou bens substitutos, sua prioridade é determinada pela data da publicidade da garantia que lhes deu origem;

VIII - quando bens diferentes se fundem numa massa ou produto de transformação:

a) as garantias oriundas do mesmo bem mantêm a sua ordem original de prioridade;

b) as garantias oriundas de bens diferentes, e do mesmo grau, independentemente da data da publicidade, concorrem entre si proporcionalmente aos valores dos bens de origem.

“Subseção III– Da prioridade em relação aos bens futuros”

Art. 1.432-B. Prevalece sobre qualquer garantia prestada pelo adquirente sobre o bem móvel, a garantia real de aquisição, constituída para:

I. obtenção do crédito ou o saldo do preço devido para a sua aquisição;

II. obtenção de crédito para a produção de bens móveis, ou a transformação que lhe aumente o valor.

§ 1º. Para gozar da prioridade referida no *caput*, a garantia deverá ser apresentada para registro em até 5 (cinco) dias após a aquisição ou transformação do bem.

§2º A prioridade absoluta da garantia real, definida no *caput*, limita-se ao montante efetivamente utilizado para a aquisição do bem objeto da garantia, sua produção ou a transformação que lhe aumente o valor, cabendo ao eventual excedente a prioridade normal decorrente da respectiva garantia.

§3º A garantia não produz efeitos sobre garantias e penhoras que sejam transmitidas ao adquirente em razão da seqüela, ou sobre as garantias e penhoras que, após o prazo referido no §1º, forem objeto de publicidade em data anterior.

§ 4º. Quando os bens ou os frutos descritos neste artigo forem representados por certificados ou títulos de crédito, a garantia deverá ser constituída diretamente sobre o título.

§ 5º. A preferência estabelecida neste artigo estende-se aos frutos e aos bens substitutos, na forma dos artigos 1.431-A e 1.431-C”.

76. As modificações realizadas ao art. 1.432 pretendem uniformizar as regras relativas à publicidade do penhor, inclusive quanto ao potencial conflito de competências entre os registros públicos e as entidades registradoras de ativos financeiros, tema já tratado no art. 288.

77. O §3º do art. 1.432, por sua vez, reforça a obrigatoriedade e uniformidade do registro dos chamados “equivalentes funcionais”, ratificando a escolha do projeto de adotar, para as garantias reais, uma abordagem unitária e funcional, tal qual estabelecida na Lei Modelo da ONU sobre Garantias Reais. Já os artigos 1.431-A e B refletem as soluções do Capítulo V da Lei Modelo.

78. Cria-se, em seguida, a “*Seção I-B – dos Direitos e Deveres do Garantidor*”, composta pelos art. 1.432-C e D. A nova seção tem por objetivo consolidar os direitos e deveres aplicáveis à modalidade não-possessória do penhor e, para tanto, além das fontes internacionais, considera os dispositivos correspondentes atualmente contidos nos regimes dos penhores especiais e da hipoteca:

**“Seção I-B
Dos Direitos e Deveres do Garantidor**

Art. 1.432-C. O garantidor ou qualquer pessoa que tenha a posse dos bens dados em garantia tem o direito de usá-los e de dispor dos respectivos frutos no curso normal dos seus negócios, salvo acordo em contrário.

§1º. Salvo disposição em contrário, o garantidor que tenha a posse dos bens dados em garantia tem as seguintes obrigações:

I. cessar o exercício do direito referido no *caput* quando notificado pelo credor sobre a sua intenção de executar a garantia;

II. conservar os bens dados em garantia, repondo-os, se fungíveis, na hipótese de sua disposição;

III. permitir que o credor tenha acesso aos bens objeto da garantia para o inspecionar e verificar a sua quantidade, qualidade e estado de conservação.

§2º. O garantidor ou qualquer outra pessoa com direitos sobre o bem objeto do penhor pode solicitar ao credor informações atualizadas sobre obrigação garantida e os bens dele integrantes, assim como cópias de contratos e outros documentos subjacentes à garantia não registrados, podendo o credor omitir informações e cláusulas contratuais não relativos à obrigação e ao bem objeto da garantia.

§3º. O garantidor deve disponibilizar ao credor, sempre que solicitado, uma declaração do estado dos bens objeto da garantia e a prestação de contas dos negócios que lhes dizem respeito.

§4º As informações solicitadas nos parágrafos anteriores devem ser apresentadas, sem custo, no prazo de 10 dias”.

Art. 1.432-D. Enquanto não houver incumprimento, aquele que der em garantia um estoque de bens fungíveis conserva o direito de vendê-los, pagando ao credor de acordo com os termos do contrato.

Parágrafo único. O credor terá o direito de exigir a recomposição do estoque dos bens, ou da universalidade, sempre que esta tornar-se insuficiente em relação ao crédito ou à parcela originalmente garantida, mesmo que a garantia seja prestada por terceiro”. (NR)

79. A “*Seção II – Dos Direitos do Credor Pignoratício*”, composta pelos arts. 1.433 e 1.434, passa a denominar-se “*Dos Efeitos Decorrentes do Desapossamento*”. Além disso, revoga-se a epígrafe da “*Seção III– Das Obrigações do Credor Pignoratício*”, composta pelos arts. 1.435 e 1.436, que ficam incorporados à nova “*Seção II - Dos Efeitos Decorrentes do Desapossamento*”, todos com as seguintes novas redações:

Art. 1.433. O credor pignoratício tem direito:	“Art. 1.433. Quando no penhor for convencionado o desapossamento, o credor pignoratício tem direito:
I - à posse da coisa empenhada;	I - à posse da coisa empenhada, devendo defendê-la e reivindicá-la contra qualquer pessoa;
II - à retenção dela, até que o indenizem das despesas devidamente justificadas, que tiver feito, não sendo ocasionadas por culpa sua;	II - ao reembolso das despesas justificadas, que tiver feito, não sendo ocasionadas por culpa sua, e à retenção da coisa, enquanto não for reembolsado;
III - ao ressarcimento do prejuízo que houver sofrido por vício da coisa empenhada;	.....
IV - a promover a execução judicial, ou a venda amigável, se lhe permitir expressamente o contrato, ou lhe autorizar o devedor mediante procuração;	IV – Revogado
V - a apropriar-se dos frutos da coisa empenhada que se encontra em seu poder;	V –a apropriar-se dos frutos da coisa empenhada que se encontra em seu poder, nos termos previstos no contrato de garantia.
VI –	VI - Revogado (vide art. 1.433-A)
Novo dispositivo	Parágrafo único. Salvo disposição em contrário, o credor não pode utilizar ou dispor do bem recebido em penhor, exceto com a finalidade de conservá-lo. Em qualquer caso, deverá imputar o que receber na forma do art. 1.435, inciso III.
VI - a promover a venda antecipada, mediante prévia autorização judicial, sempre que haja receio fundado de que a coisa empenhada se perca ou deteriore, devendo o preço ser depositado. O dono da coisa empenhada pode impedir a venda antecipada, substituindo-a, ou oferecendo outra garantia real idônea.	1.433-A O credor poderá promover a venda antecipada do bem objeto da garantia, na forma convencionada, sempre que haja receio fundado de que ele se perca ou deteriore, vertendo o produto da venda em pagamento da obrigação garantida ou depositando-o em garantia. §1º Quando o contrato for silente, a venda será precedida de autorização judicial, que determinará a forma de realização da garantia e as condições para a utilização ou o depósito do produto da venda. §2º O dono da coisa empenhada pode impedir a venda antecipada, substituindo-a, ou oferecendo outra garantia real idônea”. (NR)
Art. 1.434. O credor não pode ser constrangido a devolver a coisa empenhada, ou uma parte dela, antes de ser integralmente pago, podendo o juiz, a requerimento do proprietário, determinar que seja vendida apenas uma das coisas, ou parte da coisa empenhada, suficiente para o pagamento do credor.	Art. 1.434. O credor não pode ser constrangido a devolver a coisa empenhada, ou uma parte dela, exceto se extinta a garantia, ressalvado o direito de retenção a que diz respeito o inciso II do art. 1.433.

Art. 1.435. O credor pignoratício é obrigado:	“Art. 1.435. Quando no penhor for convencionada a entrega da posse ao credor, este é obrigado:
I - à custódia da coisa, como depositário, e a ressarcir ao dono a perda ou deterioração de que for culpado, podendo ser compensada na dívida, até a concorrente quantia, a importância da responsabilidade;	.....
II - à defesa da posse da coisa empenhada e a dar ciência, ao dono dela, das circunstâncias que tornarem necessário o exercício de ação possessória;	.....
III - a imputar o valor dos frutos, de que se apropriar (art. 1.433, inciso V) nas despesas de guarda e conservação, nos juros e no capital da obrigação garantida, sucessivamente;	III - a imputar o valor dos frutos, de que se apropriar (art. 1.433, inciso V) nas despesas de guarda e conservação, nos juros e no capital da obrigação garantida, sucessivamente, prestando contas ao garantidor;
IV - a restituí-la, com os respectivos frutos e acessões, uma vez paga a dívida;	.....
V - a entregar o que sobeje do preço, quando a dívida for paga, no caso do inciso IV do art. 1.433.	V - Revogado
	VI - a levar ao imediato conhecimento do garantidor qualquer risco de deterioração ou perecimento da coisa empenhada.
Novo dispositivo	§1º. O garantidor pignoratício terá direito à restituição dos bens empenhados quando o credor descumprir as suas obrigações legais e aquelas decorrentes do contrato, em relação à guarda, à defesa ou à conservação dos bens, ou quando houver fundado perigo que se percam ou deteriore.
Novo dispositivo	§2º Aplicam-se à percepção dos frutos pelo credor pignoratício, subsidiariamente, as disposições relativas à anticrese, no que disser respeito aos direitos e obrigações recíprocos”. (NR)

80. Alterações são propostas à *Seção IV – Da Extinção do Penhor*. Tais alterações visam e adaptar a sequela, característica do penhor, às novas modalidades de penhores sobre universalidades. Desse modo, o penhor sobre bens destinados à venda deixará de acompanhar o bem vendido, mas poderá sub-rogar-se sobre o produto da venda e os bens substitutos, em linha com as soluções adotadas nos padrões internacionais.

Art. 1.436. Extingue-se o penhor:	Art. 1.436. Ressalvadas as hipóteses de sub-rogação, extingue-se o penhor:
I - extinguindo-se a obrigação;	I – extinguindo-se todas as obrigações por ele garantidas, ressalvadas as garantias de dívidas futuras;
II - perecendo a coisa;	.....
III - renunciando o credor;	.....
IV - confundindo-se na mesma pessoa as qualidades de credor e de dono da coisa;	.....
V - dando-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada.	V - dando-se a sua excussão ou a remissão;
	VI – quando direitos sobre um bem corpóreo são transmitidos no curso normal do negócio do garantidor, exceto se o credor estiver na sua posse;
	VII - quando se tratar de dinheiro em espécie ou transferência de fundos em conta bancária e o recebedor não tiver conhecimento efetivo da garantia; e
	VIII – tratando-se de bem de consumo de valor inferior ao salário-mínimo vigente, exceto se o credor estiver na sua posse ou o adquirente tiver conhecimento efetivo da existência da garantia, inclusive por meio de sinais ou marcas a ela afixados.
§ 1º Presume-se a renúncia do credor quando consentir na venda particular do penhor sem reserva de preço, quando restituir a sua posse ao devedor, ou quando anuir à sua substituição por outra garantia.	§ 1º Salvo estipulação em contrário, presume-se a renúncia do credor: I - quando consentir na venda particular do bem empenhado sem reserva de preço; II - quando restituir a sua posse ao devedor, se anteriormente sujeito ao desapossamento; III - quando anuir com sua substituição por outra garantia.
§ 2º Operando-se a confusão tão-somente quanto a parte da dívida pignoratícia, subsistirá inteiro o penhor quanto ao resto.	.....
	§3º Considera-se curso normal do negócio o conjunto de atos que, pela sua natureza e finalidade, sejam necessários à prossecução do objeto social da empresa, por meio da venda de bens de gênero e qualidade por ela usualmente comercializados.

“Art. 1.436-A. O penhor sobre uma universalidade não se extingue pela perda ou deterioração de todos os bens dela integrantes, quando posteriormente recompostos, no curso do termo original da garantia”.

Art. 1.421. O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação.	“1.436-Bº O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação”. (NR)
Art. 1.437. Produz efeitos a extinção do penhor depois de averbado o cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.	Art. 1.437. A extinção do penhor deverá ser averbada no registro, à vista da respectiva prova.

81. Na *Seção V – Do Penhor Rural*, são revogados os arts. 1.439, 1.441 e o parágrafo único do art. 1.446. Tais dispositivos ficaram superados com a introdução de regras análogas na parte geral do penhor. Além disso, alteram-se os artigos 1.442 e 1.445:

Art. 1.442. Podem ser objeto de penhor:	“Art. 1.442.
I - máquinas e instrumentos de agricultura;	I - máquinas e instrumentos da atividade rural;
II - colheitas pendentes, ou em via de formação;	.....
III - frutos acondicionados ou armazenados;	III - frutos e produtos da produção rural, acondicionados ou armazenados, ainda que destinados a beneficiamento ou transformação;
IV - lenha cortada e carvão vegetal;	.....
V - animais do serviço ordinário de estabelecimento agrícola.	.....
Novo dispositivo	VI - madeira preparada para o corte, ou em toras, ou já serrada e lavrada”. (NR)
Art. 1.445. O devedor não poderá alienar os animais empenhados sem prévio consentimento, por escrito, do credor.	“Art. 1.445. O garantidor não poderá alienar os animais empenhados sem prévio consentimento, por escrito, do credor.
Parágrafo único. Quando o devedor pretende alienar o gado empenhado ou, por negligência, ameace prejudicar o credor, poderá este requerer se depositem os animais sob a guarda de terceiro, ou exigir que se lhe pague a dívida de imediato.	Parágrafo único. Quando o garantidor pretende alienar o gado empenhado ou, por negligência, ameace prejudicar o credor, poderá este requerer se depositem os animais sob a guarda de terceiro, ou exigir que se lhe pague a dívida de imediato” (NR).

82. A Seção VI – Do Penhor Industrial e Mercantil, por sua vez, sofre maior alteração.

83. Com a inclusão de diversos artigos que abrangem penhores sobre categorias de bens e universalidades, e disposições próprias para estoques, nas normas gerais do penhor, concluiu-se que a figura do Penhor Industrial e Mercantil se tornou prescindível, pois inteiramente absorvida no penhor comum.

84. Não obstante, ponderou-se que a tipologia específica é atualmente referida em inúmeras outras leis, e que haveria perda de harmonia do sistema caso houvesse a mera revogação do Penhor Industrial e Mercantil. Nesse sentido, optou-se por manter, com pequena modificação, o art. 1.447 do Código, enunciativo dessa modalidade de penhor. Além disso, acresceu-se o artigo 1.447-A, que a submete à regras do penhor comum. Desse modo, revogaram-se os artigos 1.448 a 1.450, além do parágrafo único do art. 1.447:

Art. 1.447. Podem ser objeto de penhor máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados à exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados à industrialização de carnes e derivados; matérias-primas e produtos industrializados.	“Art. 1.447. Podem ser objeto de penhor máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados à exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados à industrialização de carnes e derivados; matérias-primas e produtos industrializados; estoques de bens móveis em geral destinados ao uso, à transformação ou à comercialização na indústria ou no comércio.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 1.447-A. O Penhor Industrial e Mercantil se submete às regras do penhor comum.

85. No que diz respeito ao Penhor de Direitos e Títulos de Crédito, houve essencialmente a inclusão de novos dispositivos, de modo a incrementar o uso do instituto e harmonizá-lo com regimes atualmente já existentes para a cessão fiduciária:

Art. 1.451. Podem ser objeto de penhor direitos, suscetíveis de cessão, sobre coisas móveis.	“Art. 1.451..... §1º. O penhor de créditos futuros conterà elementos suficientes que permitam a sua individualização. §2º O penhor de crédito ou outro direito pode ser fracionário, em função do tempo do pagamento ou do valor, exceto se o direito empenhado for indivisível.
----------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Art. 1.453. O penhor de crédito não tem eficácia senão quando notificado ao devedor; por notificado tem-se o devedor que, em instrumento público ou particular, declarar-se ciente da existência do penhor.</p>	<p>“Art. 1.453. O penhor de crédito é eficaz desde o registro; se futuro o crédito empenhado, desde a data de sua constituição.</p> <p>“§1º. A prioridade é determinada pela data do registro, realizada na forma do art. 1432.</p> <p>§2º. O penhor não é oponível ao devedor do crédito, enquanto este não for notificado; por notificado tem-se o devedor que, em instrumento público ou particular, declarar-se ciente da existência do penhor.</p> <p>§3º. Se a notificação for enviada pelo credor pignoratício, o devedor terá o direito de lhe requerer a prova da existência do penhor.</p> <p>§4º Exceto se for convencionado de outra forma, o garantidor não é responsável pela solvência do devedor do crédito, mas garante que:</p> <p>I – não constituiu anteriormente outra garantia sobre o crédito em favor de outro credor; e</p> <p>II – ao devedor do crédito não é facultada a oposição de exceções.”</p> <p>§5º Ocorrendo vários penhores do mesmo crédito, terá prioridade aquele que tiver sido registrado anteriormente, ressalvado o regime dos títulos de crédito;</p> <p>§6º Fica desobrigado o devedor que, antes de cientificado do penhor, paga ao credor primitivo; ou que, cientificado de mais de um penhor, paga ao credor pignoratício que comprovar a sua prioridade” (NR).</p>
<p>Art. 1.455. Deverá o credor pignoratício cobrar o crédito empenhado, assim que se torne exigível. Se este consistir numa prestação pecuniária, depositará a importância recebida, de acordo com o devedor pignoratício, ou onde o juiz determinar; se consistir na entrega da coisa, nesta se sub-rogará o penhor.</p> <p>Parágrafo único. Estando vencido o crédito pignoratício, tem o credor direito a reter, da quantia recebida,</p>	<p>Art. 1.455. Deverá o credor pignoratício cobrar o crédito empenhado, assim que se torne exigível. Se este consistir numa prestação pecuniária, depositará a importância recebida, de acordo com o devedor pignoratício, ou onde o juiz determinar; se consistir na entrega da coisa, nesta se sub-rogará o penhor.</p> <p>§1º. Estando vencido o crédito pignoratício, tem o credor direito a reter, da quantia recebida.</p> <p>§2º O contrato poderá autorizar o credor a reter a totalidade das quantias recebidas, enquanto não paga a dívida, ainda que não vencida.</p> <p>§3º Na hipótese do parágrafo anterior, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, os montantes recebidos e os eventuais juros decorrentes do depósito serão creditados ao garantidor, na operação garantida, até a final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor perante o garantidor por devolver o que receber além do que lhe era devido.</p> <p>§4º. Se, inadimplida a dívida garantida, os créditos já recebidos forem insuficientes para sua quitação, o credor</p>

	<p>pignoratício terá a faculdade de, sem prejuízo das demais garantias:</p> <p>I – manter o penhor, quanto aos créditos futuros e vincendos, imputando as quantias respectivas ao pagamento da dívida, conforme venham a ser pagas;</p> <p>II – requerer a adjudicação dos créditos vincendos para si, hipótese em que se tornará seu titular;</p> <p>III – alienar ou apropriar-se diretamente dos créditos, em montante suficiente para a quitação da dívida garantida, na forma dos arts. 1.427-A e seguintes”. (NR)</p>
<p>Art. 1.456. Se o mesmo crédito for objeto de vários penhores, só ao credor pignoratício, cujo direito prefira aos demais, o devedor deve pagar; responde por perdas e danos aos demais credores o credor preferente que, notificado por qualquer um deles, não promover oportunamente a cobrança.</p>	<p>“Art. 1.456. Se o mesmo crédito for objeto de vários penhores, só ao credor pignoratício, cujo direito prefira aos demais, caberão a cobrança, o recebimento e administração dos créditos; responde por perdas e danos aos demais credores o credor preferente que, notificado por qualquer um deles, não promover oportunamente a cobrança.</p> <p>Parágrafo único. Havendo mora do credor preferente, poderá o credor subsidiário, notificando-o, realizar a execução, consignando judicialmente o montante recebido”. (NR)</p>
<p>Art. 1.457. O titular do crédito empenhado só pode receber o pagamento com a anuência, por escrito, do credor pignoratício, caso em que o penhor se extinguirá.</p>	<p>“Art. 1.457. Notificado o devedor, apenas ao credor pignoratício caberá receber os créditos empenhados, competindo-lhe:</p> <p>I - praticar os atos necessários à sua conservação e sua defesa;</p> <p>II - cobrar os juros e mais prestações acessórias compreendidas na garantia;</p> <p>III - promover a intimação dos devedores inadimplentes;</p> <p>IV - usar dos meios judiciais e extrajudiciais para receber os créditos e exercer os demais direitos conferidos ao garantidor pignoratício no contrato original.</p> <p>§1º. O devedor do crédito cedido poderá opor ao credor pignoratício as exceções de que dispunha na data da notificação; quando tiver anuído com o penhor sem qualquer reserva, não poderá opor as mesmas exceções posteriormente.</p> <p>§2º. Se o penhor for fracionário em relação aos valores de cada pagamento devido, poderá o devedor do crédito cedido obter quitação pagando diretamente ao credor original, que o receberá na qualidade de depositário; se pagar ao credor pignoratício, a quitação é limitada à fração objeto do penhor.</p> <p>§3º. A repactuação do crédito é ineficaz perante o credor pignoratício, exceto se este houver anuído.</p> <p>§4º O inadimplemento contratual pelo garantidor não confere ao devedor do crédito cedido o direito a repetir contra o credor pignoratício qualquer valor que já tenha pago”. (NR)</p>

“1.460-A. O penhor sobre título de crédito representativo do depósito de bens fungíveis incide sobre os bens respectivos, desde que estejam na posse do depositário na data de constituição do penhor.

Parágrafo único. A publicidade realizada quanto ao título, na forma da lei especial, substitui a publicidade relativa aos bens depositados, se necessária a apresentação do título ao depositário para alienação, movimentação, embarque ou desembarque dos bens por ele abrangidos”. (NR)

86. Quanto ao Penhor de Veículos, foram revogados os arts. 1.464, por ser considerado absorvido pelas regras gerais; e 1.466, considerado defasado ante a realidade atual dos financiamentos de veículos. Os demais artigos mantiveram-se inalterados.

87. Optou-se por não realizar alterações ao regime do Penhor Legal, considerado pouco utilizado na prática.

88. A hipoteca sofre diversos aperfeiçoamentos, embora mantendo o regime geral. Inicialmente, quanto ao objeto da hipoteca, incluíram-se os incisos XI e XII do caput do art. 1.473, e o §3º, além dos arts. 1.473-A e 1.473-B:

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:	“Art. 1.473.
I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles; II - o domínio direto; III - o domínio útil; IV - as estradas de ferro; V - os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham; VI - os navios; VII - as aeronaves. VIII - o direito de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007) IX - o direito real de uso; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007) X - a propriedade superficiária . (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)	.....
Novo Dispositivo	XI - o direito real do promitente comprador;

Novo Dispositivo	XII – o direito aquisitivo oriundo da propriedade resolúvel.
<p>§ 1º A hipoteca dos navios e das aeronaves rege-se pelo disposto em lei especial. <u>(Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007)</u></p> <p>§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do caput deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. <u>(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)</u></p>	.....
Novo Dispositivo	§3º - Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos XI e XII do caput deste artigo sub-rogam-se na propriedade plena, mediante sua aquisição superveniente”. (NR)

“Art. 1.473-A. O credor hipotecário de direito real do promitente comprador tem legitimidade para obter o registro da promessa de venda e compra, com a finalidade de registrar a própria hipoteca.

Art. 1.473-B. Poderá o credor exercer, em substituição processual, o direito à adjudicação compulsória em favor do promitente comprador.

§1º Pendendo o preço da promessa, poderá o credor, sobrevindo a mora do promitente comprador, promover a excussão da garantia hipotecária ou efetivar, em nome do adquirente, o pagamento ao vendedor.

§2º Se o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela hipoteca, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor e a garantia”.

89. Esses dispositivos, inovadores, pretendem regular a constituição de hipoteca sobre duas espécies de direitos reais aquisitivos sobre imóveis, assim já definidos no Código Civil: o direito real aquisitivo detido pelo fiduciante e aquele detido pelo promitente comprador. Tais direitos reais sobre imóveis, na sistemática do Código, são considerados imóveis e, por essa razão, devem ser objeto de hipoteca.

90. Os arts. 1.477 e 1.478 são alterados para aprimorar as regras de excussão hipotecária na hipótese de multiplicidade de garantias sobre o mesmo bem. De um lado, permite-se ao credor hipotecário considerar vencidas antecipadamente as dívidas garantidas por outras hipotecas sobre mesmo bem, ainda que o inadimplemento se refira a uma única hipoteca. De outro, permite-se ao credor de

grau mais elevado remir a hipoteca anterior a qualquer tempo, dinamizando o uso das hipotecas subsequentes.

<p>Art. 1.477. Salvo o caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.</p> <p>Parágrafo único. Não se considera insolvente o devedor por faltar ao pagamento das obrigações garantidas por hipotecas posteriores à primeira.</p>	<p>Art. 1.477. Salvo o caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.</p> <p>§1º. Não se considera insolvente o devedor por faltar ao pagamento das obrigações garantidas por hipotecas posteriores à primeira.</p> <p>§ 2º O inadimplemento da obrigação garantida por hipoteca faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel."</p>
<p>Art. 1.478. Se o devedor da obrigação garantida pela primeira hipoteca não se oferecer, no vencimento, para pagá-la, o credor da segunda pode promover-lhe a extinção, consignando a importância e citando o primeiro credor para recebê-la e o devedor para pagá-la; se este não pagar, o segundo credor, efetuando o pagamento, se sub-rogará nos direitos da hipoteca anterior, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.</p> <p>Parágrafo único. Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, o credor da segunda depositará a importância do débito e as despesas judiciais.</p>	<p>Art. 1.478. O credor hipotecário, efetuando o pagamento, a qualquer tempo, das dívidas garantidas pelas hipotecas anteriores, sub-rogar-se-á nos seus direitos, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.</p> <p>Parágrafo único. Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, o credor da segunda depositará a importância do débito e as despesas judiciais.</p>

91. Os arts. 1.479 e 1.480 são modificados para que o instituto do abandono hipotecário possa ser utilizado não apenas pelo terceiro adquirente do imóvel hipoteca, mas também pelo terceiro garantidor que não se responsabilizou pessoalmente pela dívida:

<p>Art. 1.479. O adquirente do imóvel hipotecado, desde que não se tenha obrigado pessoalmente a pagar as dívidas aos credores hipotecários, poderá exonerar-se da hipoteca, abandonando-lhes o imóvel.</p>	<p>“Art. 1.479. O proprietário do imóvel hipotecado, desde que não se tenha obrigado pessoalmente a pagar as dívidas aos credores hipotecários, poderá exonerar-se da hipoteca, abandonando-lhes o imóvel”. (NR)</p>
<p>Art. 1.480. O adquirente notificará o vendedor e os credores hipotecários, deferindo-lhes, conjuntamente, a posse do imóvel, ou o depositará em juízo.</p>	<p>“Art. 1.480. O proprietário notificará o devedor principal e os credores hipotecários, deferindo-lhes, conjuntamente, a posse do imóvel, ou o depositará em juízo, para que os credores procedam à excussão da garantia”.</p>

Parágrafo único. Poderá o adquirente exercer a faculdade de abandonar o imóvel hipotecado, até as vinte e quatro horas subseqüentes à citação, com que se inicia o procedimento executivo.	§1º. Poderá o proprietário exercer a faculdade de abandonar o imóvel hipotecado no prazo para apresentação dos embargos à execução ou, se a realização da garantia for extrajudicial, no prazo para a purgação da mora.
Novo dispositivo	§2º. O proprietário responde pela conservação do bem até a entrega efetiva da posse". (NR)

92. São revogados os arts. 1.484 e 1.487, por entender-se que foram absorvidos pelas regras gerais aplicáveis às garantias reais.

93. O art. 1.485 é revogado em razão da concentração das regras sobre a perempção sob o art. 1.498, que atualmente trata apenas da perempção da hipoteca legal

94. Inclui-se o art. 1.487-A, que introduz a figura do recarregamento hipotecário, à semelhança da modalidade introduzida para a alienação fiduciária na Medida Provisória nº 992/2020:

<p>Art. 1.487-A. A hipoteca poderá ser posteriormente estendida para garantir novas obrigações, por requerimento do proprietário, em favor do mesmo credor, mantidos o registro, a publicidade e a prioridade originais, desde que:</p> <p>I - prevista a possibilidade de extensão no título que lhe der causa; e</p> <p>II - inexistir obrigação contratada com credor diverso garantida por hipoteca ou propriedade fiduciária subsequente sobre o mesmo imóvel.</p> <p>§ 1º A extensão de que trata o caput não poderá exceder o prazo e o valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original.</p> <p>§ 2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente, na matrícula do imóvel, ordenando-se em prioridade as obrigações garantidas pelo tempo da respectiva averbação.</p> <p>§ 3º Em caso de superveniente multiplicidade de credores garantidos pela mesma hipoteca estendida, apenas o credor titular do crédito mais prioritário, conforme estabelecido pelo § 2º, poderá promover a execução judicial ou extrajudicial da garantia, salvo se convencionado em sentido diverso por todos os credores."</p>

95. É acrescido o §4º ao art. 1.488, que estabelece a extensão automática da garantia real sobre os frutos da venda, na hipótese de financiamentos à produção de lotes e unidades autônomas condominiais. Dessa forma, à semelhança da regra idêntica estabelecida para o penhor de estoques, constitui-se importante proteção aos credores para o recebimento de garantias sobre bens destinados à venda, medida necessária, inclusive, à luz da Súmula nº 308 do STJ:

<p>Art. 1.488. Se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito.</p> <p>§ 1º O credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus, provando que o mesmo importa em diminuição de sua garantia.</p> <p>§ 2º Salvo convenção em contrário, todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correm por conta de quem o requerer.</p> <p>§ 3º O desmembramento do ônus não exonera o devedor originário da responsabilidade a que se refere o art. 1.430, salvo anuência do credor.</p>	<p>Art. 1.488.</p> <p>.....</p> <p>§ 4º Se o lote ou a unidade autônoma forem alienados pelo empreendedor, a hipoteca abrangerá automaticamente os créditos decorrentes da alienação, sem a necessidade de novo registro”. (NR)</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

96. De forma análoga ao penhor legal, o GET optou por não realizar modificações sobre o regime da hipoteca legal.

97. No que diz respeito ao registro da hipoteca, revoga-se o art. 1.494, incompatível com o sistema da Lei 6.015/1973, que estabelece a prioridade pelo momento do protocolo. Além disso, alteram-se os arts 1.496, para do mesmo modo eliminar aspectos relativos ao procedimento de dúvida já tratados pela Lei de Registros Públicos; e 1.498, para consolidar as normas relativas à preempção, aprimorando-as:

<p>Art. 1.496. Se tiver dúvida sobre a legalidade do registro requerido, o oficial fará, ainda assim, a prenotação do pedido. Se a dúvida, dentro em noventa dias, for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação; no caso contrário, cancelada esta, receberá o registro o número correspondente à data em que se tornar a requerer.</p>	<p>“Art. 1.496. Se tiver dúvida sobre a legalidade do registro requerido, o oficial fará, ainda assim, a prenotação do pedido. Se a dúvida for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação”. (NR)</p> <p>.....</p>
<p>Art. 1.498. Vale o registro da hipoteca, enquanto a obrigação perdurar; mas a especialização, em completando vinte anos, deve ser renovada.</p>	<p>“Art. 1.498. O registro da hipoteca convencional decai em cinco anos, contados da última data de vencimento constante no título ou, na sua ausência, no prazo de quarenta anos da data do contrato; antes de findo o prazo, poderá ser prorrogada a</p>

	<p>hipoteca mediante novo título e novo registro, mantida a precedência que lhe competia.</p> <p>§1º Decai em vinte anos o registro da hipoteca legal e da hipoteca judiciária; não obstante, a sua prorrogação poderá ser feita por simples averbação, a requerimento do credor, se persistir a causa que lhes autorizava e desde que se atualize a especialização.</p> <p>§2º A averbação de decadência das hipotecas mencionadas neste artigo será realizada mediante mero requerimento do proprietário ou terceiro interessado”.(NR)</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

98. No art. 1.500, há aprimoramento de redação, de modo a solucionar a aparente contradição com as hipóteses de extinção de pleno direito da hipoteca constantes do art. 1.499:

Art. 1.500. Extingue-se ainda a hipoteca com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.	Art. 1.500. A extinção da hipoteca será objeto de averbação, no Registro de Imóveis, à vista da respectiva prova.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

99. O art. 1.502, relativo à hipoteca de vias férreas, é modificado para adequar-se ao novo dispositivo da Lei de Registros Públicos, que estabelece a abertura de matrícula para as vias férreas nas respectivas comarcas de localização dos imóveis:

Art. 1.502. As hipotecas sobre as estradas de ferro serão registradas no Município da estação inicial da respectiva linha.	Art. 1.502. As hipotecas sobre as estradas de ferro serão registradas na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

100. Introduziu-se o novo Capítulo III-A, a partir do art. 1.505-A, para disciplinar a propriedade fiduciária em garantia, tendo em vista a opção do GET de tratar, no atual capítulo da propriedade fiduciária, apenas sobre seu regime geral:

<p>Capítulo III-A Da propriedade fiduciária em garantia</p> <p>Art. 1.505-A. Constitui-se a propriedade fiduciária em garantia mediante registro do título:</p> <p>I – no Registro de Títulos e Documentos, no caso de alienação ou cessão fiduciária de bem móvel, corpóreo ou incorpóreo;</p>

II - na repartição competente para o licenciamento dos veículos automotores, fazendo-se a anotação no certificado de registro;

II – no Registro de Imóveis, no caso de bem imóvel.

§1º O registro da alienação fiduciária de ativos financeiros sujeita-se ao disposto no §1º do art. 288.

§2º O registro da alienação fiduciária de embarcações e aeronaves sujeita-se ao disposto na lei especial.

§3 Os registros sujeitam-se aos prazos de decadência e demais termos constantes do art. 1.432, para os bens móveis, e do art. 1.498, para os bens imóveis.

Art. 1505-B. O registro do título atribui ao fiduciante direito real de aquisição e ao credor fiduciário a propriedade fiduciária.

§ 1º O fiduciante conserva a posse direta do bem, tornando-se o fiduciário possuidor indireto.

§ 2º A posse direta dos títulos de crédito e ativos financeiros em geral, quando materializados, é atribuída ao credor fiduciário para exercício dos poderes necessários ao recebimento do crédito diretamente contra o devedor.

Art. 1.505-C. Antes de vencida a dívida, o fiduciante, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário:

I - a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza;

II - a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento.

Art. 1.505-D. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor autorizado, mediante a consolidação da propriedade plena, a executar a garantia sob qualquer das formas do art. 1.427-A.

§ 1º Após o vencimento, o fiduciante pode, com a anuência do credor fiduciário, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida.

§ 2º O terceiro interessado que pagar a dívida se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária.

§ 3º Tem legítimo interesse para a quitar a dívida garantida pela propriedade fiduciária o titular de direito real sobre a propriedade superveniente, detida pelo fiduciante.

§ 4º Os direitos reais de garantia, constrições, bloqueios e indisponibilidades incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação no patrimônio do credor, inclusive mediante dação em pagamento, e a excussão sob qualquer forma, mas se sub-rogam no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente remanescer do produto da venda do bem.

101. No que diz respeito à anticrese, modifica-se o art. 1.507, com o intuito de permitir que a posse direta do imóvel objeto de anticrese permaneça com o proprietário, transmitindo-se ao credor apenas a posse indireta:

<p>Art. 1.507. O credor anticrético pode administrar os bens dados em anticrese e fruir seus frutos e utilidades, mas deverá apresentar anualmente balanço, exato e fiel, de sua administração.</p> <p>§ 1º Se o devedor anticrético não concordar com o que se contém no balanço, por ser inexato, ou ruínosa a administração, poderá impugná-lo, e, se o quiser, requerer a transformação em arrendamento, fixando o juiz o valor mensal do aluguel, o qual poderá ser corrigido anualmente.</p> <p>§ 2º O credor anticrético pode, salvo pacto em sentido contrário, arrendar os bens dados em anticrese a terceiro, mantendo, até ser pago, direito de retenção do imóvel, embora o aluguel desse arrendamento não seja vinculativo para o devedor.</p>	<p>Art. 1.507.</p>
<p>Novo dispositivo</p>	<p>§ 3º As partes poderão também convencionar o arrendamento do bem ao proprietário, hipótese em que o credor será isento de suas obrigações de administração.</p>
<p>Novo dispositivo</p>	<p>§ 4º Sem prejuízo do parágrafo anterior, o credor poderá, a qualquer tempo, liberar-se das suas obrigações, renunciando à garantia". (NR)</p>

102. Os atuais artigos relativos ao Direito Real de Laje são removidos, sem alteração, para nova localização entre os direitos reais limitados de fruição.

Capítulo II – Harmonização e Simplificação da Legislação Extravagante

103. Com as diversas modificações realizadas ao regime das garantias reais, no Código Civil, concluiu-se pela necessidade de harmonização do sistema, mediante simplificação, modificação e revogação de outros dispositivos de leis, cujo objeto consistia em temas já tratados sob as novas redações das normas do Código Civil.

104. Nesse sentido, as modificações e revogações propostas à Lei nº 492/1937 (Penhor Rural), ao Decreto-Lei 167/1967 (Cédulas de Crédito Rural), ao Decreto-Lei 413/1969 (Cédulas de Crédito Industrial), ao Decreto-Lei, à Lei 8.929/1994 (Cédula de Produto Rural):

(a) Lei nº 492/1937:

(i) Revogação dos arts. 1 a 14, do §2º do artigo 18, e dos artigos 33 a 35;

(ii) Modificação do art. 31:

Art. 31. Aplicam-se ao penhor rural, no que lhe for pertinente, as disposições sobre os direitos reais de garantia e os contratos de sua instituição.	“Art. 31. Aplicam-se ao penhor rural e à cédula rural pignoratícia as disposições sobre as garantias reais.” (NR)
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(b) Decreto-Lei 167/1967:

(i) Revogação do §2º do art. 20, do art. 59, do §3º do art. 60 e do art. 69;

(ii) Modificação dos arts. 14, 20, 25, 28, 55 e 60:

Art 14. A cédula rural pignoratícia conterà os seguintes requisitos, lançados no contexto:	“Art. 14.
V - Descrição dos bens vinculados em penhor, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção, se fôr o caso, além do local ou depósito em que os mesmos bens se encontrarem.	V - Descrição dos bens vinculados em penhor
Art 20. A cédula rural hipotecária conterà os seguintes requisitos, lançados no contexto:	“Art. 20.
V - Descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e fôlha) do registro imobiliário.	V - Descrição do imóvel hipotecado
§2º	§2º - Revogado
Art 25. A cédula rural hipotecária conterà os seguintes requisitos, lançados no contexto:	“Art. 25.
V - Descrição dos bens vinculados em penhor, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção, se fôr o caso, além do local ou depósito em que os mesmos bens se encontrarem.	V - Descrição dos bens vinculados em penhor
VI - Descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de	VI - Descrição do imóvel hipotecado

aquisição e anotações (número, livro e fôlha) do registro imobiliário.	
.....
“Art 28. O crédito pela nota de crédito rural tem privilégio especial sobre os bens discriminados no artigo 1.563 do Código Civil”.	“Art. 28. O crédito pela nota de crédito rural tem privilégio geral.” (NR)
Art 55. Podem ser objeto de penhor cedular os gêneros oriundos da produção agrícola, extrativa ou pastoril, ainda que destinados a beneficiamento ou transformação.	“Art. 55. Podem ser objeto de garantia real cedular todos os bens sobre os quais se constitui garantia real, nos termos do Código Civil, desde que empregados em conexão com a atividade rural” (NR)
Art 60. Aplicam-se à cédula de crédito rural, à nota promissória rural e à duplicata rural, no que forem cabíveis, as normas de direito cambial, inclusive quanto a aval, dispensado porém o protesto para assegurar o direito de regresso contra endossantes e seus avalistas.	“Art. 60.
.....
§ 2º É nulo o aval dado em Nota Promissória Rural ou Duplicata Rural, salvo quando dado pelas pessoas físicas participantes da empresa emitente ou por outras pessoas jurídicas.	§ 2º São nulas quaisquer garantias, reais ou pessoais, em Nota Promissória Rural ou Duplicata Rural, salvo quando prestadas pelas pessoas físicas participantes da empresa emitente, por esta ou por outras pessoas jurídicas.” (NR)

(c) Decreto-Lei nº413/1969:

(i) Revogação do §4º do art. 14, e dos arts. 21 a 28, e 57;

(ii) Modificação dos arts. 14, 17, 19, 20 e 48:

Art 14. A cédula de crédito industrial conterà os seguintes requisitos, lançados no contexto:	“Art. 14 14
.....
V - Descrição dos bens objeto do penhor, ou da alienação fiduciária, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade e marca, se houver, além do local ou do depósito de sua situação, indicando-se, no caso de hipoteca, situação, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição do imóvel e anotações (número, livro e fôlha) do registro imobiliário.	V – Quanto às garantias reais ou pessoais, deverão ser obedecidos os seus requisitos de formação e de especialização, de acordo com o Código Civil Brasileiro.

.....
§ 4º Se a descrição do imóvel hipotecado se processar em documento à parte, deverão constar também da cédula tôdas as indicações mencionadas no item V dêste artigo, exceto confrontações e benfeitorias.	Revogado
.....
Art 17. O crédito pela nota de crédito industrial tem privilégio especial sôbre os bens discriminados no artigo 1.563 do Código Civil.	“Art. 17. O crédito pela nota de crédito industrial tem privilégio geral.” (NR)
.....
Art 19. A cédula de crédito industrial pode ser garantida por: I - Penhor cedular. II - Alienação fiduciária. III - Hipoteca cedular.	“Art. 19. A cédula de crédito industrial pode ser garantida por qualquer modalidade de garantia real ou pessoal.” (NR)
Art 20. Podem ser objeto de penhor cedular nas condições dêste Decreto-lei:	“Art. 20. Podem ser objeto de garantia real cedular nas condições deste Decreto-lei, sujeitando-se às normas aplicáveis aos penhores incidentes sobre as respectivas categorias de bens:
.....” (NR)	.....” (NR)
Art 48. Quando, do penhor ou da alienação fiduciária, fizerem parte veículos automotores, embarcações ou aeronaves, o gravame será anotado nos assentamentos próprios da repartição competente para expedição de licença ou registro dos veículos.	“Art. 48. Quando, da garantia real, fizerem parte veículos automotores, embarcações ou aeronaves, a publicidade da garantia será realizada na forma da legislação aplicável ao penhor sobre os respectivos bens” (NR)

(d) Lei nº 8.929/1994:

(i) Revogação do artigo 18;

(ii) Modificação dos arts. 8ª e 12:

Art. 8º A não identificação dos bens objeto de alienação fiduciária não retira a eficácia da garantia, que poderá incidir sobre outros do mesmo gênero, qualidade e quantidade, de propriedade do garante.	“Art. 8º A não identificação dos bens móveis objeto de garantia real não retira a eficácia da garantia, que poderá incidir sobre outros do mesmo gênero, qualidade e quantidade, de propriedade do garantidor
.....	.....” (NR)
“Art. 12	“Art. 12
.....

<p>§ 2º A validade e eficácia da CPR não dependem de registro em cartório, que fica dispensado, mas as garantias reais a ela vinculadas ficam sujeitas, para valer contra terceiros, à averbação no cartório de registro de imóveis em que estiverem localizados os bens dados em garantia, devendo ser efetuada no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da apresentação do título ou certidão de inteiro teor, sob pena de responsabilidade funcional do oficial encarregado de promover os atos necessários.</p>	<p>§2º A validade e eficácia da CPR não dependem de registro em cartório, que fica dispensado, mas as garantias reais a ela vinculadas ficam sujeitas ao respectivo registro público, na forma do Código Civil, devendo ser efetuado no prazo de três úteis, a contar da apresentação do título ou certidão de inteiro teor, sob pena de responsabilidade funcional do oficial encarregado de promover os atos necessários.”</p>
<p>.....</p>	<p>.....” (NR)</p>

105. Com o mesmo objetivo, por serem considerados inteiramente absorvidos pela atual reforma, no que diz respeito aos bens móveis, revogam-se o Decreto-Lei nº 7.780/1945 (financiamento de estabelecimentos particulares de ensino), a Lei nº 2.666/1955 (penhor de produtos agrícolas), e o Decreto nº 24.778/1934 (penhor de créditos).

106. Ainda, revogam-se o art. 66-B da Lei nº 4.728/1964 (alienação fiduciária de bens móveis no âmbito do mercado financeiro e de capitais), o art. 4º da Lei nº 6.840/1980 (títulos de crédito comercial), os §§ 1º e 2º do art. 17, e arts. 18 a 21, da Lei nº 9.514/1997 (tratam das garantias permitidas no âmbito do financiamento imobiliário e da cessão fiduciária de créditos imobiliários), o art. 51 da Lei nº 10.931/2004 (trata do objeto da propriedade fiduciária em garantia), e os arts. 144 e 145 da Lei 6.015/1973 (estabelecem requisitos para o registro do penhor em RTD). Por fim, no mesmo sentido, o art. 17 da Lei nº 9.514/1997 sofre pequena alteração:

<p>Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por: (...).</p>	<p>“Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por todas as modalidades de garantia previstas em lei”. (NR)</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

107. No que diz respeito aos bens imóveis, revogam-se os arts. 30 a 44 do Decreto-Lei nº70/1966. Esses artigos, que tratam da excussão extrajudicial hipotecária, foram superados pelo novo procedimento estabelecido para a alienação fiduciária de imóvel na Lei nº 9.514/1997. Nesse sentido, este relatório, embora sem incluí-lo no anexo anteprojeto de lei, considerou favoravelmente a

proposta já apresentada na minuta de projeto de lei extraída do grupo IMK-4 da Iniciativa de Mercado de Capitais, sob responsabilidade da SPE/ME e do BCB, que pretende estabelecer a excussão extrajudicial hipotecária nos mesmos moldes.

108. Não foram apresentadas pelo GET alterações à Lei nº 9.514/1997, no que diz respeito à alienação fiduciária de imóveis, por ter sido, do mesmo modo, já objeto de relevante proposta de reforma apresentada na referida minuta de projeto de lei do grupo IMK-4, que este relatório considera favoravelmente.

109. Dessa feita, a minuta de projeto de lei do grupo IMK-4, de conhecimento do GET, é considerada como reforma necessária e complementar à reforma constante do anexo anteprojeto, tendo sido ambas compatibilizadas, entre si, no seu processo de redação.

110. Duas relevantes alterações são realizadas no art. 792 do Código de Processo Civil e na Lei nº 13.097/2015, com o objetivo comum de fortalecer a concentração dos atos na matrícula de imóveis e de estabelecer regime equivalente de concentração para os bens móveis. Essa iniciativa está em consonância com os objetivos do anteprojeto do GET, que estabeleceu, para as constrições de origem judicial, sobre móveis e imóveis, a necessidade de publicidade registral para a sua oponibilidade contra terceiros, requisito idêntico ao das constrições de origem convencional:

Código de Processo Civil - Texto vigente	Texto modificado
“Art. 792. ...	“Art. 792. ...
.....
III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;	III - Quando tiver sido registrado ou averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária, penhora ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;
IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;	IV - Quando, ao tempo da alienação ou da oneração, já tiver sido decretada a insolvência ou o negócio jurídico for realizado em período vedado pela legislação insolvencial;
.....
§ 2º No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões	§ 2º. No caso de bem móvel não sujeito a registro especial, as averbações e os registros mencionados nos incisos do <i>caput</i> deverão ser realizados no Registro de Títulos e Documentos do domicílio ou da sede do executado, e a respectiva prova poderá ser

pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem.	produzida pela certidão do registro respectivo, em que conste o número único nacional do registro, ou pela respectiva certidão de busca eletrônica de abrangência nacional emitida pelo Serviço Eletrônico dos Registros Públicos.
§ 3º Nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, a fraude à execução verifica-se a partir da citação da parte cuja personalidade se pretende desconsiderar.	§3º - Revogado

Lei 13.097/2015 – Texto Vigente	Texto modificado
<p>“Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: (Vigência)</p> <p>I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;</p> <p>II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil ;</p> <p>III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e</p> <p>IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil .</p> <p>Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 , e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.</p>	<p>“Art. 54.</p> <p>.....</p> <p>IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.</p> <p>§1º</p>

Novo dispositivo.	§2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput, ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, é vedada a exigência de apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.” (NR)
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

111. No Decreto-Lei nº911/1969, são feitas modificações para permitir a sua utilização para a retomada da posse mediante excussão do penhor, pois atualmente está limitado o seu escopo à alienação fiduciária e ao arrendamento mercantil de bem móvel. Para esse efeito, são realizadas as seguintes revogações e modificações:

(i) Revogações: o art. 2º, os §§4º e 15 do art. 3º, o parágrafo único do art. 5º, o parágrafo único do art. 7º, e art. 8º-A;

(ii) Modificações: artigos 1º-A a 8º-A:

Texto vigente	Texto modificado
(novo dispositivo)	“Art. 1º-A. Os procedimentos judiciais e extrajudiciais previstos nesta lei aplicam-se à excussão da garantia real sobre bens móveis e às operações de arrendamento mercantil previstas na forma da Lei no 6.099, de 12 de setembro de 1974”.
<p>Art. 2º No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas.</p> <p>§ 1º O crédito a que se refere o presente artigo abrange o principal, juros e comissões, além das taxas, cláusula penal e correção monetária, quando expressamente convencionados pelas partes.</p> <p>§ 2º A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por carta registrada com aviso de recebimento, não se exigindo que a assinatura constante do</p>	Art. 2º - Revogado

<p>referido aviso seja a do próprio destinatário. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)</p> <p>§ 3º A mora e o inadimplemento de obrigações contratuais garantidas por alienação fiduciária, ou a ocorrência legal ou convencional de algum dos casos de antecipação de vencimento da dívida facultarão ao credor considerar, de pleno direito, vencidas tôdas as obrigações contratuais, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.</p> <p>§ 4º Os procedimentos previstos no caput e no seu § 2º aplicam-se às operações de arrendamento mercantil previstas na forma da Lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</p>	
<p>Art. 3º O proprietário fiduciário ou credor poderá, desde que comprovada a mora, na forma estabelecida pelo § 2º do art. 2º, ou o inadimplemento, requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, a qual será concedida liminarmente, podendo ser apreciada em plantão judiciário. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)</p>	<p>“Art. 3º Vencida e não paga a dívida garantida por penhor ou alienação fiduciária, ou parcela do arrendamento mercantil, o credor terá a faculdade de, comprovando a notificação da mora ou do inadimplemento, requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem, a qual será concedida liminarmente, podendo ser apreciada em plantão judiciário.</p>
<p>§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no caput, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária. (Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)</p>	<p>§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no caput, quando se tratar de alienação fiduciária, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário.</p>
<p>(novo dispositivo)</p>	<p>§1º-A Em razão da consolidação da propriedade ou da excussão do penhor, caberá às repartições competentes, a pedido do interessado, expedir novo certificado de registro de propriedade do bem em nome do credor ou do terceiro adquirente, livre de outras garantias reais de origem convencional, legal ou processual.</p>
<p>§ 2º No prazo do § 1º, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus. (Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)</p>	
<p>§ 3º O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar. (Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)</p>	<p>§ 3º O réu apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar, que poderá ser reformada exclusivamente em</p>

	vista da prova de prévio e integral pagamento da obrigação ao credor.
§ 4o A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2o, caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição.	§4º - Revogado
§ 5o Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo	
§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinquenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado. <u>(Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)</u>	§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, se o bem já tiver sido alienado, o juiz condenará o credor ao pagamento de multa, em favor do garantidor, equivalente a cinquenta por cento do valor da obrigação originalmente garantida, ou do valor de avaliação do bem, se este for inferior àquele.
§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos. <u>(Incluído pela Lei 10.931, de 2004)</u>	§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor por perdas e danos.
§ 8o A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior. (Incluído pela Lei 10.931, de 2004)	
§ 9o Ao decretar a busca e apreensão de veículo, o juiz, caso tenha acesso à base de dados do Registro Nacional de Veículos Automotores - RENAVAM, inserirá diretamente a restrição judicial na base de dados do Renavam, bem como retirará tal restrição após a apreensão. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)	
§ 10. Caso o juiz não tenha acesso à base de dados prevista no § 9o, deverá oficiar ao departamento de trânsito competente para que: (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)	
I - registre o gravame referente à decretação da busca e apreensão do veículo; e (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)	
II - retire o gravame após a apreensão do veículo. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)	
§ 11. O juiz também determinará a inserção do mandado a que se refere o § 9o em banco próprio de mandados. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)	
§ 12. A parte interessada poderá requerer diretamente ao juízo da comarca onde foi localizado o veículo com vistas à sua apreensão, sempre que o bem estiver em comarca distinta daquela da tramitação da ação, bastando que em tal requerimento conste a cópia da petição inicial da ação e, quando for o caso, a cópia do despacho que concedeu a busca e apreensão do veículo. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)	
§ 13. A apreensão do veículo será imediatamente comunicada ao juízo, que intimará a instituição financeira para retirar o veículo do local depositado no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas. <u>(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</u>	§ 13. A apreensão do veículo será imediatamente comunicada ao juízo, que intimará o credor para retirar o veículo do local depositado no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas
§ 14. O devedor, por ocasião do cumprimento do mandado de busca e apreensão, deverá entregar o bem e seus respectivos documentos. <u>(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</u>	§ 14. O possuidor, por ocasião do cumprimento do mandado de busca e apreensão, deverá entregar o bem e seus respectivos documentos”.
§ 15. As disposições deste artigo aplicam-se no caso de reintegração de posse de veículos	§15 - Revogado

referente às operações de arrendamento mercantil previstas na Lei no 6.099, de 12 de setembro de 1974.	
Art. 4º Se o bem alienado fiduciariamente não for encontrado ou não se achar na posse do devedor, fica facultado ao credor requerer, nos mesmos autos, a conversão do pedido de busca e apreensão em ação executiva, na forma prevista no Capítulo II do Livro II da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)	“Art. 4º Se o bem não for encontrado ou não se achar na posse do devedor, fica facultado ao credor requerer, nos mesmos autos, a conversão do pedido de busca e apreensão em ação executiva, na forma prevista no Código de Processo Civil”. (NR)
Art. 5º Se o credor preferir recorrer à ação executiva, direta ou a convertida na forma do art. 4º, ou, se for o caso ao executivo fiscal, serão penhorados, a critério do autor da ação, bens do devedor quantos bastem para assegurar a execução. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)	
Parágrafo único. Não se aplica à alienação fiduciária o disposto nos incisos VI e VIII do Art. 649 do Código de Processo Civil.	Parágrafo único - Revogado)
Art 6º O avalista, fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida do alienante ou devedor, se sub-rogará, de pleno direito no crédito e na garantia constituída pela alienação fiduciária.	
Art. 6º-A. O pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pelo devedor nos termos da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, não impede a distribuição e a busca e apreensão do bem. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)	
Art 7º Na falência do devedor alienante, fica assegurado ao credor ou proprietário fiduciário o direito de pedir, na forma prevista na lei, a restituição do bem alienado fiduciariamente.	
Parágrafo único. Efetivada a restituição o proprietário fiduciário agirá na forma prevista neste Decreto-lei.	
Art. 7º-A. Não será aceito bloqueio judicial de bens constituídos por alienação fiduciária nos termos deste Decreto-Lei, sendo que, qualquer discussão sobre concursos de preferências deverá ser resolvida pelo valor da venda do bem, nos termos do art. 2º. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)	
Art 8º O Conselho Nacional de Trânsito, no prazo máximo de 60 dias, a contar da vigência do presente Decreto lei, expedirá normas regulamentares relativas à alienação fiduciária de veículos automotores.	
Art. 8º-A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da <u>Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965</u> , ou quando o ônus da propriedade fiduciária tiver sido constituído para fins de garantia de débito fiscal ou previdenciário. (Incluído pela Lei 10.931, de 2004)	Art. 8º-A. - Revogado

112. Finalmente, alterações são propostas à Lei de Locações Urbanas (Lei nº 8.245/1991), de modo a excluir a terminologia “caução”, empregada no art. 37, que tem provocado confusão terminológica, com parte da doutrina considerando

tratar-se de forma de garantia real distinta do penhor e da hipoteca; e a prover maior clareza à solução a ser aplicada à hipótese de multiplicidade de garantias, determinando, nesses casos, a nulidade da fiança gratuita:

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:	“Art. 37.
I - caução;	I – garantia real sobre bem do locatário ou de terceiro;
II - fiança;	II – fiança bancária;
III - seguro de fiança locatícia.	.....
IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento	IV - Revogado
	V – fiança prestada a título gratuito.
Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.	§1º É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.
	§2º Cumulando-se qualquer modalidade de garantia com a fiança prestada a título gratuito; será esta considerada nula.
Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.	“Art. 38. A garantia real poderá ser em bens móveis ou imóveis.
§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.	§1º - Revogado

Capítulo III – Disposições Transitórias

113. Por entendermos que o atual anteprojeto será ainda objeto de extensa revisão em razão de suas consultas e audiências públicas, e por ser dependente de outros projetos em fase de apresentação e tramitação, especialmente aqueles decorrentes dos Grupos IMK4 e IMK5, optou-se, nesse momento, por não sugerir um regime transitório.

114. Não obstante, reserva-se espaço para fazê-lo no anteprojeto, considerando as extensas modificações de regime por ele promovidas, com relevante impacto, por exemplo, sobre a publicidade das garantias reais e seus meios de excussão, ambos aspectos que requerem uma avaliação de transitoriedade.

* * *

115. Sendo o que cabia apresentar, por ora, encerra-se este relatório com votos de agradecimento ao Ministério da Economia e, em especial, à Secretaria Especial de Produtividade, Emprego e Competitividade e à Secretaria de Advocacia da Concorrência e Competitividade, do Ministério da Economia, e aos integrantes do GET, dos setores público e privado, pelo imenso trabalho e dedicação na formação dessa proposta. Temos confiança que esse projeto, quando aprovado pelo Congresso Nacional, representará enorme salto qualitativo ao regime brasileiro das garantias reais, colocando o país entre os líderes mundiais nesse tema.

116. Anexo o Anteprojeto de Lei para Reforma das Garantias Reais, aprovado nesta data pelo GET.

Brasília, 5 de agosto de 2021.

Fábio Rocha Pinto e Silva
Relator do GET – Garantias de Crédito
(assinatura digital)

ANEXO - ANTEPROJETO PARA REFORMA DAS GARANTIAS REAIS

CAPÍTULO I - ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL

Art. 1. Dê-se aos artigos 288, 291, 292, 298, 333 e 364, do Código Civil, as seguintes redações:

REDAÇÃO ATUAL	CAPÍTULO I - ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL
Art. 288. É ineficaz, em relação a terceiros, a transmissão de um crédito, se não celebrar-se mediante instrumento público, ou instrumento particular revestido das solenidades do § 1º do art. 654.	“Art. 288. É inoponível, em relação a terceiros, a transmissão de um crédito, enquanto não efetivada sua publicidade, no Registro de Títulos e Documentos”.
	§1º. A publicidade da cessão dos ativos financeiros será realizada perante a entidade registradora ou depositária, na forma da lei especial. §2º. Quando, em virtude de cessão, um crédito tornar-se ativo financeiro, a publicidade será realizada no Registro de Títulos e Documentos e as cessões subsequentes serão objeto de publicidade na forma do parágrafo anterior.
Art. 291. Ocorrendo várias cessões do mesmo crédito, prevalece a que se completar com a tradição do título do crédito cedido.	“Art. 291. Ocorrendo várias cessões do mesmo crédito, terá prioridade a que tiver sido registrada anteriormente, ressalvado o regime dos títulos de crédito”. (NR)
Art. 292. Fica desobrigado o devedor que, antes de ter conhecimento da cessão, paga ao credor primitivo, ou que, no caso de mais de uma cessão notificada, paga ao cessionário que lhe apresenta, com o título de cessão, o da obrigação cedida; quando o crédito constar de escritura pública, prevalecerá a prioridade da notificação.	“Art. 292. Fica desobrigado o devedor que, antes de cientificado da cessão, paga ao credor primitivo, ou que, cientificado de mais de uma cessão, paga ao cessionário que comprovar a sua prioridade” (NR).
Art. 298. O crédito, uma vez penhorado, não pode mais ser transferido pelo credor que tiver conhecimento da penhora; mas o devedor que o pagar, não tendo notificação dela, fica exonerado, subsistindo somente contra o credor os direitos de terceiro.	“Art. 298. A penhora realizada sobre o crédito torna-se eficaz contra o credor e o devedor mediante a respectiva intimação, mas somente será oponível a terceiros após efetivado o registro, cuja data fixará a prioridade do exequente perante os demais titulares de direitos sobre o crédito penhorado”. (NR)

<p>Art. 333. Ao credor assistirá o direito de cobrar a dívida antes de vencido o prazo estipulado no contrato ou marcado neste Código:</p> <p>I - no caso de falência do devedor, ou de concurso de credores;</p>	<p>“Art. 333.</p>
<p>II - se os bens, hipotecados ou empenhados, forem penhorados em execução por outro credor;</p>	<p>II - se as prestações não forem pontualmente pagas, toda vez que deste modo se achar estipulado o pagamento; neste caso, o recebimento posterior da prestação atrasada importa em renúncia do credor ao seu direito de execução imediata</p>
<p>III - se cessarem, ou se se tornarem insuficientes, as garantias do débito, fidejussórias, ou reais, e o devedor, intimado, se negar a reforçá-las.</p> <p>Parágrafo único. Nos casos deste artigo, se houver, no débito, solidariedade passiva, não se reputará vencido quanto aos outros devedores solventes.</p>	<p>.....</p> <p>IV - nas demais hipóteses convencionadas.</p> <p>Parágrafo único. No caso do inciso I deste artigo, se houver, no débito, solidariedade passiva, não se reputará vencido quanto aos outros devedores solventes.” (NR)</p>
<p>Art. 364. A novação extingue os acessórios e garantias da dívida, sempre que não houver estipulação em contrário. Não aproveitará, contudo, ao credor ressalvar o penhor, a hipoteca ou a anticrese, se os bens dados em garantia pertencerem a terceiro que não foi parte na novação.</p>	<p>“Art. 364. A novação extingue os acessórios e garantias da dívida, sempre que não houver estipulação em contrário. Não aproveitará, contudo, ao credor ressalvar as garantias reais, se os bens dados em garantia pertencerem a terceiro que não foi parte na novação.</p> <p>Parágrafo único. A novação realizada com a preservação da garantia real será formalizada, no registro respectivo, mediante simples aditamento, mantida a precedência original, ressalvados os direitos de terceiros que tenham sido objeto de registro anterior”. (NR)</p>

Art. 2. Fica introduzido o “Capítulo XXI – Da Administração Fiduciária de Garantias” no Título VI, do Livro I – Do Direito das Obrigações, da Parte Especial do Código Civil, com a seguinte redação:

“CAPÍTULO XXI Da Administração Fiduciária de Garantias

Art. 853-A. O contrato de administração fiduciária de garantias tem por objeto a atribuição da titularidade de garantias, pessoais ou reais, ao agente fiduciário, a quem incumbe exercer as faculdades a elas inerentes, em nome próprio, mas à conta dos credores das obrigações garantidas, nos termos convencionados.

Parágrafo único. Os direitos correspondentes à garantia serão atribuídos em caráter fiduciário ao agente e, com o produto da excussão, constituem patrimônio separado, incomunicável e insuscetível de constrição ou indisponibilidade por obrigações estranhas ao contrato de administração fiduciária, e só respondem pela satisfação dos créditos garantidos e das despesas decorrentes da execução do contrato.

Art. 853-B. O agente fiduciário poderá ser um dos credores ou um terceiro por eles designado, substituível na forma convencionada; na falta de previsão contratual, por decisão dos credores titulares que representem mais da metade do valor dos créditos garantidos.

§ 1º A substituição não será eficaz até que seja tornada pública, pelo mesmo modo de publicidade da garantia.

§ 2º A substituição será formalizada mediante documento firmado pelo agente fiduciário substituído e pelo novo agente fiduciário; na falta da intervenção do substituído, o novo agente fiduciário deverá comprovar a observância dos requisitos legais para a substituição.

Art. 853-C. O agente fiduciário exercerá suas atribuições de administração fiduciária das garantias no interesse dos credores, prestará contas de seus atos no tempo e modo convencionados e indenizará qualquer prejuízo que ocasionar em razão do inadimplemento aos seus deveres.

Art. 853-D. O produto da garantia será entregue aos credores no prazo convencionado; na hipótese de não localizar qualquer deles, o agente fiduciário depositará o valor respectivo em nome do credor.

Art. 853-E. O agente fiduciário tem direito à retribuição convencionada, bem como ao reembolso das despesas incorridas na execução do contrato, salvo disposição em contrário”.

Art. 3. Dê-se aos artigos 1.361 a 1.368 do Código Civil a redação a seguir:

“Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade que o fiduciante atribui temporariamente ao fiduciário para cumprimento de determinada função no interesse do beneficiário.

Art. 1.362. A propriedade fiduciária pode ser atribuída por ato entre vivos ou testamento, tendo por objeto bens corpóreos ou incorpóreos, móveis ou imóveis, fungíveis ou infungíveis, determinados ou determináveis, presentes ou futuros, desde que alienáveis, e abrange os frutos dos bens sobre os quais recai.

Art. 1.363. Constitui-se a propriedade fiduciária mediante registro do título no registro competente.

Art. 1.364. A transmissão fiduciária da propriedade superveniente é eficaz desde o registro do título de aquisição da propriedade plena pelo fiduciante.

Art. 1.365. O fiduciário somente poderá dispor ou onerar os bens e direitos objeto da propriedade fiduciária, independentemente de anuência do fiduciante ou dos beneficiários, se tais atos forem concernentes com os fins da atribuição fiduciária, observadas as limitações estabelecidas por lei e pelo título constitutivo.

Art. 1.366. Os bens e direitos objeto da propriedade fiduciária constituem patrimônio separado, incomunicável com o patrimônio próprio do fiduciário, do fiduciante, dos beneficiários e do fideicomissário, e só respondem pelas obrigações vinculadas ao próprio bem, ao direito ou à função específica para a qual é atribuída a propriedade fiduciária.

Art. 1.367. Extingue-se a propriedade fiduciária:

I - pelo advento do termo ou da condição do negócio fiduciário;

II - pelo cumprimento da função para a qual foi transmitida;

III –pelas demais causas constantes do título.

§1º Com a extinção do negócio fiduciário, os bens ou direitos então existentes no patrimônio separado serão restituídos ao fiduciante ou transmitidos aos beneficiários na forma do título.

§2º Quando atribuída com a função de garantia, opera-se a reversão da propriedade plena ao fiduciante, se e quando adimplida a obrigação, ou sua consolidação no patrimônio do fiduciário, se inadimplida, nos termos do Capítulo IV do Título X do Livro III da Parte Especial.

Art. 1.368. Aplicam-se as disposições deste Capítulo às espécies de propriedade fiduciária dotadas de regime jurídico próprio naquilo que não forem incompatíveis com a respectiva legislação especial”.

Art. 4. O Título X, do Livro III - – Do Direito das Coisas, da Parte Especial do Código Civil, passa a denominar-se “Das Garantias Reais”.

Art. 5. Cria-se a “Seção I – Escopo unitário e funcional”, do Capítulo I, do Título X, do Livro III - Do Direito das Coisas, da Parte Especial do Código Civil, composta pelo art. 1.419, com a seguinte nova redação:

**“Seção I
Do escopo unitário e funcional**

REDAÇÃO ATUAL	ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL
Art. 1.419. Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.	“Art. 1.419. Nas dívidas garantidas por garantia real, o bem objeto da garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação. Parágrafo único. O disposto neste Título X aplica-se a todas as modalidades de garantia real, ainda que decorrentes da reserva ou atribuição do direito de propriedade, com escopo de garantia, bem como à formalização, à publicidade, à prioridade e à execução das dívidas decorrentes de contratos de arrendamento mercantil financeiro” (NR).

Art. 6. Cria-se a “Seção II – Da formação das garantias reais”, do Capítulo I, do Título X, do Livro III - Do Direito das Coisas, da Parte Especial do Código Civil, composta pelos arts. 1.420 a 1.424-B, com as seguintes redações:

**“Seção II
Da formação das garantias reais**

REDAÇÃO ATUAL	ALTERAÇÕES AO CÓDIGO CIVIL
Art. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca.	“Art. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá constituir garantia real; só os bens que se podem alienar poderão ser objeto de garantia real.
§ 1º A propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.	§ 1º A propriedade superveniente torna eficazes, desde o registro do título aquisitivo ou da tradição, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.
§ 2º A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.	§ 2º A garantia real prestada por condômino afetará apenas a sua quota do bem comum; se o bem for dividido, a garantia se conserva sobre o que couber ao garantidor.
Novo dispositivo	§3º Também podem ser objeto de garantia real: I - os bens que se tornem objeto da garantia por força de sub-rogação real; II - os bens alienáveis sujeitos a cláusula de impenhorabilidade; III - os bens objeto de uma garantia constituída na forma do art. 1.432-B” (NR)
Novo dispositivo	§4º Os bens inalienáveis podem ser objeto de anticrese.
Art. 1.421. O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação. (VIDE ART. 1.436)	“Art. 1.421. Os bens futuros, inclusive os adquiridos futuramente, podem ser objeto de garantia real, que se torna eficaz na data de aquisição da propriedade pelo garantidor. Parágrafo único. Para fins de prioridade da garantia, prevalecerá a data do registro”. (NR)

<p>Art. 1.422. O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de excluir a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro.</p> <p>Parágrafo único. Excetua-se da regra estabelecida neste artigo as dívidas que, em virtude de outras leis, devam ser pagas precipuamente a quaisquer outros créditos.</p>	<p>“Art. 1.422. São ineficazes perante o credor de boa-fé as cláusulas que vedem a constituição de garantia sobre bens de qualquer natureza.</p> <p>Parágrafo único. O garantidor será responsável perante o beneficiário da cláusula por perdas e danos decorrentes da constituição da garantia”. (NR)</p>
<p>Art. 1.423. O credor anticrético tem direito a reter em seu poder o bem, enquanto a dívida não for paga; extingue-se esse direito decorridos quinze anos da data de sua</p>	<p>“Art. 1.423. As garantias reais constituem-se com o registro, seja a sua fonte legal, judicial ou convencional.</p>

Art. 1.423-A. Poderá o proprietário, por instrumento unilateral escrito e registrado, reservar o grau de prioridade sobre bem de sua propriedade para a outorga futura de garantia real.

§1º O ato de reserva de grau deverá atender ao disposto no art. 1.424, determinando o prazo e os valores máximos da futura garantia.

§2º A reserva de grau assegura a prioridade, desde o registro, sobre as garantias constituídas posteriormente, mas não obstará a execução destas sobre o bem, nem reservará qualquer valor sobre o produto da sua alienação, enquanto não houver sido constituída garantia sobre o grau reservado”. (NR)

<p>Art. 1.424. Os contratos de penhor, anticrese ou hipoteca declararão, sob pena de não terem eficácia:</p>	<p>“Art. 1.424. Os contratos de garantia real declararão, sob pena de ineficácia:</p>
<p>I - o valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo;</p>	<p>.....</p>
<p>II - o prazo fixado para pagamento;</p>	<p>II -o período coberto pela garantia;</p>
<p>III - a taxa dos juros, se houver; IV - o bem dado em garantia com as suas especificações.</p>	<p>.....” (NR)</p>

“Art. 1.424-A. Os bens objeto da garantia real devem ser descritos de maneira que assegure a sua identificação.

§1º. A garantia sobre bens fungíveis terá a sua descrição pela espécie, qualidade e quantidade.

§2º. Admite-se a descrição que defina a totalidade de bens móveis de um gênero, sem especificar a sua quantidade.

§3º Admite-se a descrição que defina o objeto da garantia como uma universalidade de fato, sem especificar os bens singulares que a compõem.

“1.424-B. O outorgante pode constituir novas garantias sobre o bem, em favor do mesmo credor ou de outro, as quais ficam sujeitas às normas que definem a prioridade”.

Art. 7. Cria-se a “Seção III – Das obrigações garantidas”, do Capítulo I, do Título X, do Livro III - Do Direito das Coisas, da Parte Especial do Código Civil, composta pelo arts. 1.424-C, com a seguinte redação:

“Seção III Das obrigações garantidas

Art. 1424-C. A garantia pode ser constituída com relação a uma ou mais obrigações presentes ou futuras, incondicionais ou condicionadas, determinadas ou determináveis.

§ 1º Se a obrigação for futura ou condicionada, a execução requer a expressa concordância do devedor quanto à verificação da condição ou ao montante da dívida.

§ 2º Havendo divergência entre o credor e o devedor, caberá àquele fazer prova de seu crédito.

§3º Reconhecido o crédito referido no §2º, o devedor responderá, inclusive, por perdas e danos, em razão da superveniente deterioração da garantia.

§4º Admite-se a descrição genérica das obrigações garantidas quando o contrato garante todas as obrigações devidas ao credor, bastando que se faça menção ao termo da garantia e ao valor máximo coberto das obrigações principais”.

Art. 8. Cria-se a “Seção IV – Da prioridade”, do Capítulo I, do Título X, do Livro III - Do Direito das Coisas, da Parte Especial do Código Civil, composta pelo art. 1.424-D, com a seguinte redação:

“Seção IV Da prioridade

Art. 1.424-D. A prioridade entre as garantias reais incidentes sobre o mesmo bem, e entre estas e as penhoras, rege-se pela ordem do registro, observado o art. 1.432-B.

§1º O registro confere prioridade à totalidade da obrigação garantida prevista no título, ainda que futura ou condicionada.

§2º Poderá o credor ceder seu grau de prioridade a outro credor garantido sobre o mesmo bem, por instrumento escrito devidamente registrado, sub-rogando-se na prioridade do cessionário.

§3º. Quando a cessão ocorrer entre credores cuja prioridade não seja imediatamente subsequente, o benefício outorgado ao cessionário não ultrapassará, em prejuízo de terceiros, as condições da garantia de maior prioridade, estabelecidas nos termos do art. 1.424.

Art. 9. Cria-se a “Seção V – Do vencimento e da execução”, do Capítulo I, do Título X, do Livro III - Do Direito das Coisas, da Parte Especial do Código Civil, composta pelos arts. 1.425 a 1.430-A, com as seguintes novas redações:

**“Seção V
Do vencimento e da execução**

<p>Art. 1.425. A dívida considera-se vencida:</p> <p>I - se, deteriorando-se, ou depreciando-se o bem dado em segurança, desfaltar a garantia, e o devedor, intimado, não a reforçar ou substituir;</p> <p>II - se o devedor cair em insolvência ou falir;</p> <p>III - se as prestações não forem pontualmente pagas, toda vez que deste modo se achar estipulado o pagamento. Neste caso, o recebimento posterior da prestação atrasada importa renúncia do credor ao seu direito de execução imediata;</p> <p>IV - se perecer o bem dado em garantia, e não for substituído;</p> <p>V - se se desapropriar o bem dado em garantia, hipótese na qual se depositará a parte do preço que for necessária para o pagamento integral do credor.</p>	<p>“Art. 1.425.</p> <p>.....</p> <p>II - se o garantidor cair em insolvência ou falir, sem que haja substituição da garantia;</p> <p>III – revogado</p> <p>.....</p>
	<p>VI – se os bens, hipotecados ou empenhados, forem executados por outro credor;</p> <p>VII - nas demais hipóteses contratualmente previstas.</p>
<p>§ 1º Nos casos de perecimento da coisa dada em garantia, esta se sub-rogará na indenização do seguro, ou no ressarcimento do dano, em benefício do credor, a quem assistirá sobre ela preferência até seu completo reembolso.</p> <p>§ 2º Nos casos dos incisos IV e V, só se vencerá a hipoteca antes do prazo estipulado, se o perecimento, ou a desapropriação recair sobre o bem dado em garantia, e esta não abranger outras; subsistindo, no caso contrário, a dívida reduzida, com a respectiva garantia sobre os demais bens, não desapropriados ou destruídos.</p>	<p>.....</p> <p>§ 2º Nos casos dos incisos IV e V, só se vencerá a dívida antes do prazo estipulado, se o perecimento, ou a desapropriação recair sobre o bem dado em garantia, e esta não abranger outras; subsistindo, no caso contrário, a dívida reduzida, com a respectiva garantia sobre os demais bens, não desapropriados ou destruídos.</p>

Inalterados

Art. 1.426. Nas hipóteses do artigo anterior, de vencimento antecipado da dívida, não se compreendem os juros correspondentes ao tempo ainda não decorrido.

Art. 1.427. Salvo cláusula expressa, o terceiro que presta garantia real por dívida alheia não fica obrigado a substituí-la, ou reforçá-la, quando, sem culpa sua, se perca, deteriore, ou desvalorize.

“Art. 1.427-A. A execução das garantias é feita no legítimo interesse do credor.

§1º Quando previstas no contrato, poderão ser adotadas as seguintes formas de execução extrajudicial:

I – Venda direta do bem pelo credor, nos termos do art. 1.427-C;

II – Apropriação direta do bem pelo credor, nos termos do art. 1.428;

III – Execução realizada perante o Registro Público, na forma da lei especial.

§2º. As modalidades referidas nos incisos I e II aplicam-se às garantias constituídas sobre quaisquer bens móveis e imóveis, ainda que oriundas de contratos não paritários, exceto quando se tratar de imóvel bem de família, legal ou convencional” (NR).

“Art. 1427-B. Quando houver mais de uma garantia, a execução poderá se dar de forma conjunta ou individual, e as partes poderão dispor sobre a forma e a ordem de execução de cada garantia.

§1º. Na ausência da forma convencional, a execução limitar-se-á aos bens suficientes para satisfação da dívida garantida.

§2º. É lícito aos interessados fazer constar do contrato os valores ajustados dos bens objeto da garantia real, os quais serão a base para as arrematações, adjudicações e remições, dispensada a avaliação.

§3º. Quando a garantia recair sobre bens fungíveis, as partes poderão eleger, no contrato, índice de preços ou cotação de mercado, objeto de divulgação pública”. (NR)

“Art. 1427-C. O credor poderá promover a venda direta do bem dado em garantia, dispensado o leilão ou qualquer forma especial, se lhe permitir expressamente o contrato, ou lhe autorizar o garantidor em instrumento específico.

§1º. A prerrogativa atribuída por este artigo será precedida de avaliação do bem a valor justo, realizada com menos de 180 (cento e oitenta) dias da data da venda, por profissional designado por acordo ou judicialmente, não podendo o preço de venda ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.

§2º. Excetua-se da regra do parágrafo anterior:

I - o bem fungível, cujo valor puder ser obtido por meio de índice de preços ou cotação de mercado, objeto de divulgação pública;

II – o ativo financeiro ou valor mobiliário, com cotação em mercado regulamentado, integrante de índice de mercado;

III - o bem imóvel objeto de loteamento ou incorporação imobiliária, se a realização da garantia, pelo empreendedor ou pelo agente financiador da aquisição, tiver como base o preço

convencionado ou o constante da tabela de preços vigente do empreendimento, praticada pelo empreendedor na data da realização da garantia;

IV – os bens cujo critério de avaliação for estabelecido por órgão regulador aplicável ao credor exequente.

§3º. O credor deverá observar a boa-fé objetiva na venda do bem, assegurando ao garantidor, na forma prevista no contrato, o direito de acompanhar os esforços de venda, prestando contas ao final.

<p>Art. 1.428. É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.</p> <p>Parágrafo único. Após o vencimento, poderá o devedor dar a coisa em pagamento da dívida.</p>	<p>“Art. 1.428. É nula a cláusula que autoriza o credor a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.</p> <p>§1º Após o vencimento, poderá o devedor, com aquiescência do credor, dar o bem ou direito em pagamento da dívida, desde que não o faça em prejuízo dos demais credores.</p>
<p>Novo dispositivo</p>	<p>§2º É lícita a cláusula que autoriza o credor a ficar com o bem ou direito objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento, desde que o valor da dívida seja igual ou superior ao valor do bem; ou, sendo inferior, que haja a restituição do excedente.</p> <p>§3º. §3º. O bem ou direito de que trata o parágrafo anterior será apropriado pelo credor pelo valor justo, apurado com pelo menos cento e oitenta dias de antecedência por profissional designado por acordo ou judicialmente.</p> <p>§4º. Aplicam-se, na hipótese do §2º deste artigo, as exceções previstas no §2º do artigo precedente”. (NR)</p>

Art. 1.428-A. Nas hipóteses dos artigos 1.427-A e 1.428, o devedor e o terceiro garantidor serão notificados pelo credor, informando o inadimplemento, o valor executado e os bens a serem executados, assegurando-lhes o prazo mínimo de 5 (cinco) dias do recebimento da notificação para realizarem o pagamento, quando tratar-se de bem móvel, ou de 15 (quinze) dias, sendo o bem imóvel.

§1º. Quando houver outros credores com garantia de maior prioridade sobre os mesmos bens, o credor que iniciar a execução os notificará para, querendo, exercerem a prerrogativa descrita no artigo 1.428-B ou apresentarem os valores dos seus créditos, para concorrerem no produto da execução.

§2º. A notificação prévia será dispensada quando a garantia tiver por objeto bens móveis fungíveis, obrigando-se o credor a promover a sua venda na forma do artigo 1.427-A:

I – se houver risco fundado de que se percam, deteriorem ou desvalorizem, caso a garantia não seja executada de imediato;

II – se os bens forem vendidos em um mercado organizado de valores mobiliários.

§3º. Após a venda do bem, na forma do parágrafo anterior, o credor prestará contas da venda realizada às pessoas a que diz respeito o *caput* e o §1º.

§4º. Quando mais de um credor for titular de garantia sobre o mesmo bem, o credor de maior prioridade, após o pagamento do seu crédito, depositará o saldo restante judicialmente, citando-se os interessados para a formação do quadro de credores e distribuição do produto da alienação, exceto:

I – se os credores, o devedor e o garantidor convencionarem forma diversa de distribuição do saldo;

II - se a garantia for executada por um agente de garantias, comum a todos os credores, a quem caiba a distribuição.

§5º. O credor responde perante o garantidor e os demais credores quando não observar as normas previstas nesta Seção.

§6º. Quando houver concurso de credores convencionais, legais ou judiciais sobre o mesmo bem, a ausência de liquidez do crédito de menor prioridade não suspenderá ou obstará a execução da garantia e o pagamento dos credores com maior prioridade”.

“Art. 1.428-B. Quando a execução sobre o bem for iniciada por um credor convencional, legal ou judicial, que não possua a maior prioridade, os credores com maior prioridade, sucessivamente a partir do primeiro, terão o direito de, declarando vencidas as obrigações garantidas, assumir a execução da garantia.

§1º. A prerrogativa de que trata o *caput* poderá ser exercida:

I – no mesmo prazo previsto no artigo 1428-A, por meio de notificação ao credor que tiver iniciado a execução da garantia;

II – em até 15 (quinze) dias contados da citação, no processo de execução, estabelecendo-se o litisconsórcio ativo.

§2º. Caberá ao credor que houver iniciado a execução fornecer os atos ou documentos a ela relacionados ao credor com maior prioridade entre aqueles que tiverem se manifestado.

§3º. Com o produto da garantia, o credor que assumir a execução reembolsará prioritariamente as despesas já efetuadas”.

“Art. 1.428-C. A excussão de uma garantia extingue as demais sobre o mesmo bem, desde que notificados os respectivos credores.

“Art. 1.428-D. Sem prejuízo dos artigos precedentes, o credor da garantia real subsequente terá o direito de remir as anteriores, a qualquer tempo, consignando a importância em favor do primeiro credor.

§1º Efetuando o pagamento, o credor subsequente se sub-rogará nos direitos da garantia anterior, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.

§2º Se estiver em curso a execução pelo primeiro credor, o credor subsequente depositará a importância do débito e as despesas já incorridas”.

Inalterado

Art. 1.429. Os sucessores do devedor não podem remir parcialmente o penhor ou a hipoteca na proporção dos seus quinhões; qualquer deles, porém, pode fazê-lo no todo.

Parágrafo único. O herdeiro ou sucessor que fizer a remição fica sub-rogado nos direitos do credor pelas quotas que houver satisfeito.

Art. 1.430. Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante.	“Art. 1.430. Quando, concluída a execução da garantia real, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante”. (NR)
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

“Art. 1.430-A. Vencida a dívida, no todo ou em parte, o não pagamento no prazo da notificação ou da citação do devedor e do garantidor importa na automática atribuição do direito à posse do bem ao credor, assegurado o apossamento contra qualquer pessoa que o detenha.

§1º. O bem móvel será reapossado extrajudicialmente, quando não houver oposição de quem o detenha, ou judicialmente, mediante busca e apreensão, requerida na execução ou em procedimento autônomo, e o bem imóvel mediante ação própria, na qual será deferida a desocupação em sessenta dias, observada a lei especial.

§2º As medidas previstas neste artigo serão concedidas liminarmente, podendo ser apreciadas em plantão judiciário.

§3º O credor com maior prioridade não será obrigado à entrega do bem, se exercer a prerrogativa de assumir a execução da garantia (art. 1.428-B); caso não tenha a posse do bem, o credor com maior prioridade não poderá impedir sua transmissão a outro credor para execução da garantia, exceto se exercer a prerrogativa de assumi-la”.

“Art. 1.430-B. Não são oponíveis ao credor e ao adquirente em razão de sua excussão os negócios tendo por objeto o bem dado em garantia, inclusive os direitos reais constituídos em favor de terceiro, quando concluídos após a publicidade da garantia real, salvo se celebrados com expressa anuência do credor.

§1º. Conservam-se os direitos reais cuja publicidade tenha sido concluída anteriormente à publicidade das garantias reais executadas, incluindo a posse por eles assegurada.

§2º. Se o bem imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data em que o credor adquirir o direito à posse do bem, na forma do caput; a locação não poderá ser denunciada se contratada com aquiescência por escrito do credor, ou se, anteriormente à publicidade da garantia real, tiver sido registrada cláusula de vigência da locação na matrícula do imóvel.

§3º Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o credor ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel objeto de garantia real, por tempo superior a um ano, sem concordância por escrito do credor”.

Inalterado

Capítulo II – Do Penhor

Art. 10. A “Seção I – Da Constituição do Penhor”, do Capítulo II, do Título X, do Livro III – Do Direito das Coisas, da Parte Especial do Código Civil, passa a denominar-se “Seção I – Do Objeto do Penhor”.

Art. 11. Dê-se aos artigos 1.431, 1.431-A, 1.431-B e 1.431-C, do Código Civil, as seguintes redações:

<p>Art. 1.431. Constitui-se o penhor pela transferência efetiva da posse que, em garantia do débito ao credor ou a quem o represente, faz o devedor, ou alguém por ele, de uma coisa móvel, suscetível de alienação.</p> <p>Parágrafo único. No penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas empenhadas continuam em poder do devedor, que as deve guardar e conservar.</p>	<p>“Art. 1.431. O penhor pode constituir-se sobre um ou vários bens móveis, determinados ou determináveis, presentes ou futuros, corpóreos ou incorpóreos, fungíveis ou infungíveis, desde que alienáveis a título oneroso.</p> <p>Parágrafo único. O contrato de penhor poderá dispor sobre a transmissão da posse do bem ao credor ou sua conservação pelo garantidor”.</p> <p>(NR)</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

“Art. 1.431-A. Salvo convenção em contrário, a garantia estende-se automaticamente aos frutos dos bens onerados, civis ou naturais, com o mesmo grau de prioridade.

Parágrafo único. A garantia conserva-se sobre os bens sub-rogados ao objeto da garantia, nos termos dos artigos a seguir, entendendo-se por bens sub-rogados:

- I os bens que o substituírem, incluindo na forma de dinheiro ou créditos decorrentes da sua alienação; e
- II os produtos da sua transformação.

“Art. 1.431-B. Os credores pignoratícios conservam automaticamente os seus direitos, sem necessidade de nova publicidade, sobre os seguintes bens sub-rogados ao bem onerado:

- I - a indenização do seguro do bem objeto da garantia;
- II - a indenização devida pela pessoa responsável pela perda ou deterioração do bem;
- III - a indenização devida em caso de desapropriação do bem;

IV - o montante apurado na venda do bem, ainda que entregue ou depositado ao garantidor;

V - outros bens adquiridos em substituição do bem dado em garantia, ressalvando-se que, se o novo bem não estiver abrangido pelo objeto original da garantia, deverá ser feita nova publicidade no prazo de até 15 (quinze) dias após o surgimento do bem substituto.

§1º. Se os créditos decorrentes da venda do bem dado em garantia forem representados pela emissão de uma duplicata ou outro título de crédito, o credor conserva a sua garantia sobre o crédito, com a mesma prioridade da garantia original, ressalvado o disposto no §2º.

§2º. Quando os créditos decorrerem da venda de bens fungíveis no curso normal do negócio do garantidor:

I - a garantia permanece em vigor por 3 (três) dias úteis contados da data de emissão do título, se cartular, ou do registro ou depósito centralizado, se escritural;

II – é vedado ao garantidor transferir ou ceder o título durante o período previsto no inciso I e qualquer cessionário nesse período adquire-o sujeito à garantia;

III - o direito de garantia permanecerá em vigor se o credor garantido realizar nova publicidade sobre o título, durante o período previsto no inciso I, facultada a anotação na cártula ou inscrição no registro ou livro apropriado, nas formas previstas nos §§ 1º e 2º do artigo 1.432, que não exigirá qualquer ato ou autorização do garantidor”.

“Art. 1.431-C. Uma garantia sobre um bem móvel corpóreo que venha a integrar um conjunto de bens de mesmo gênero, ou transformar-se em um produto ou subprodutos, conserva-se automaticamente sobre a massa ou os bens resultantes da transformação, sem que seja necessária nova publicidade.

§1º. A garantia conservada nos termos do caput extingue-se nas hipóteses do art. 1.436.

§2º. Uma garantia conservada sobre um conjunto de bens de mesmo gênero é limitada à proporção que contribuiu ao conjunto, no momento da sua incorporação.

§3º. Uma garantia conservada sobre um produto de transformação é limitada ao valor do bem onerado imediatamente antes de se tornar parte do referido produto”.

Art. 12. Cria-se a “Seção I-A – Da Publicidade e da Prioridade do Penhor”, do Capítulo II, do Título X, do Livro III - Do Direito das Coisas, da Parte Especial do Código Civil, composta pelos arts. 1.432, 1.432-A, 1.432-B, 1.432-C e 1.432-D, com as seguintes redações:

**“Seção I-A
Da Publicidade e da Prioridade do Penhor”**

“Subseção I – Do registro”

Art. 1.432. O instrumento do penhor deverá ser levado a registro, por qualquer dos contratantes; o do penhor comum será registrado no Cartório de Títulos e Documentos.	“Art. 1.432. O penhor será registrado no Registro de Títulos e Documentos.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

§1º Submetem-se às regras de publicidade do penhor, para eficácia perante terceiros:

I - as penhoras sobre bens móveis;

II - as cessões de crédito (art. 288);

III - os contratos de arrendamento mercantil financeiro, na forma da lei especial.

§2º O penhor sobre títulos de crédito cartulares se constitui pelo endosso.

§3º O penhor sobre valores mobiliários ou ativos financeiros se constitui pelo registro na entidade competente, na forma da lei especial.

§4º O penhor sobre aeronaves e embarcações é realizado na forma da lei especial.

§5º. O registro do penhor decai em cinco anos, contados da última data de vencimento constante no título ou, na sua ausência, contados da data da celebração do contrato.

§6º. Antes de findo o prazo, o penhor poderá ser prorrogado mediante novo registro, mantida a precedência que lhe competia.

“Subseção II – Dos conflitos de prioridade”

“Art. 1.432-A. A prioridade entre as garantias convencionais, legais e judiciais relativamente aos mesmos bens móveis, e garantindo obrigações presentes ou futuras, observará o disposto no art. 1.424-D e nas seguintes regras especiais:

I – as garantias constituídas sobre universalidades de bens, quando abrangerem bens singulares sujeitos a registro específico de titularidade, inclusive aqueles referidos nos §§2º a 4º do art. 1.432, ficarão subordinadas às garantias especificamente constituídas sobre estes, mesmo que em data posterior;

II – a sub-rogação sobre um título de crédito ou um ativo financeiro tem prioridade sobre uma nova garantia constituída mediante a transmissão do título ou ativo, desde que observadas as regras do § 2º art. 1.431-B;

III - as garantias constituídas sobre certificados de depósito e outros instrumentos representativos de bens corpóreos sob custódia têm prioridade em relação às garantias que oneram os bens representados por esses títulos, se estas últimas forem constituídas após a emissão do título;

IV - as garantias resultantes da realização de benfeitorias necessárias e úteis têm prioridade em relação às garantias anteriormente constituídas sobre o mesmo bem, com exceção das garantias de aquisição, se ocorrerem no curso normal do negócio da pessoa que fornecer o serviço ou materiais, até o limite do valor dos serviços prestados ou materiais fornecidos;

V - a garantia de aquisição de que seja titular um vendedor ou licenciador de propriedade intelectual tem prioridade sobre uma garantia de aquisição concorrente sobre o mesmo bem;

VI - a garantia de aquisição sobre bens corpóreos que se incorporarem em um conjunto de bens de mesmo gênero, ou transformarem-se em um produto ou subprodutos, tem prioridade sobre uma garantia não relacionada à sua aquisição concedida pelo mesmo garantidor sobre o conjunto de bens ou o produto acabado;

VII - quando garantias sobre um bem se estendem sobre os respectivos frutos ou bens substitutos, sua prioridade é determinada pela data da publicidade da garantia que lhes deu origem;

VIII - quando bens diferentes se fundem numa massa ou produto de transformação:

a) as garantias oriundas do mesmo bem mantêm a sua ordem original de prioridade;

b) as garantias oriundas de bens diferentes, e do mesmo grau, independentemente da data da publicidade, concorrem entre si proporcionalmente aos valores dos bens de origem.

“Subseção III– Da prioridade em relação aos bens futuros”

Art. 1.432-B. Prevalece sobre qualquer garantia prestada sobre o bem móvel, a garantia real de aquisição, constituída para:

I. obtenção do crédito ou saldo do preço devido para a sua aquisição;

II. obtenção de crédito para a produção de bens móveis, ou a transformação que lhe aumente o valor.

§ 1º. Para gozar da prioridade referida no *caput*, a garantia deverá ser apresentada para registro em até 5 (cinco) dias após a aquisição ou transformação do bem.

§2º A prioridade absoluta da garantia real, definida no *caput*, limita-se ao montante efetivamente utilizado para a aquisição do bem objeto da garantia, sua produção ou a transformação que lhe aumente o valor, cabendo ao eventual excedente a prioridade normal decorrente da respectiva garantia.

§3º A garantia não produz efeitos sobre garantias e penhoras que sejam transmitidas ao adquirente em razão da sequela, ou sobre as garantias e penhoras que, após o prazo referido no §1º, forem objeto de publicidade em data anterior.

§ 4º. Quando os bens ou os frutos descritos neste artigo forem representados por certificados ou títulos de crédito, a garantia deverá ser constituída diretamente sobre o título.

§ 5º. A preferência estabelecida neste artigo estende-se aos frutos e aos bens substitutos, na forma dos artigos 1.431-A a 1.431-C”.

Art. 13. Cria-se a “Seção I-B – dos Direitos e Deveres do Garantidor”, do Capítulo II, do Título X, do Livro III - Do Direito das Coisas, da Parte Especial do Código Civil, composta pelos art. 1.432-C e D, com as seguintes redações:

“Seção I-B Dos Direitos e Deveres do Garantidor

Art. 1.432-C. O garantidor ou qualquer pessoa que tenha a posse dos bens dados em garantia tem o direito de usá-los e de dispor dos respectivos frutos no curso normal dos seus negócios, salvo acordo em contrário.

§1º. Salvo disposição em contrário, o garantidor que tenha a posse dos bens dados em garantia tem as seguintes obrigações:

I. cessar o exercício do direito referido no *caput* quando notificado pelo credor sobre a sua intenção de executar a garantia;

II. conservar os bens dados em garantia, repondo-os, se fungíveis, na hipótese de sua disposição;

III. permitir que o credor tenha acesso aos bens objeto da garantia para o inspecionar e verificar a sua quantidade, qualidade e estado de conservação.

§2º. O garantidor ou qualquer outra pessoa com direitos sobre o bem objeto do penhor pode solicitar ao credor informações atualizadas sobre a obrigação garantida e os bens dele integrantes, assim como cópias de contratos e outros documentos subjacentes à garantia não registrados, podendo o credor omitir informações e cláusulas contratuais não relativos à obrigação e ao bem objeto da garantia.

§3º. O garantidor deve disponibilizar ao credor, sempre que solicitado, uma declaração do estado dos bens objeto da garantia e a prestação de contas dos negócios que lhes dizem respeito.

§4º As informações solicitadas nos parágrafos anteriores devem ser apresentadas, sem custo, no prazo de 10 dias”.

Art. 1.432-D. Enquanto não houver incumprimento, aquele que der em garantia um estoque de bens fungíveis conserva o direito de vendê-los, pagando ao credor de acordo com os termos do contrato.

Parágrafo único. O credor terá o direito de exigir a recomposição do estoque dos bens, ou da universalidade, sempre que esta tornar-se insuficiente em relação ao crédito ou à parcela originalmente garantida, mesmo que a garantia seja prestada por terceiro”. (NR)

Art. 14. A “Seção II – Dos Direitos do Credor Pignoratício” do Capítulo II, do Título X, do Livro III - Do Direito das Coisas, da Parte Especial do Código Civil, composta pelos arts. 1.433 e 1.434, passa a denominar-se “Dos Efeitos Decorrentes do Desapossamento”, com as seguintes novas redações:

**“Seção II
Dos Efeitos Decorrentes do Desapossamento**

Art. 1.433. O credor pignoratício tem direito:	“Art. 1.433. Quando no penhor for convenicionado o desapossamento, o credor pignoratício tem direito:
I - à posse da coisa empenhada;	I - à posse da coisa empenhada, devendo defendê-la e reivindicá-la contra qualquer pessoa;
II - à retenção dela, até que o indenizem das despesas devidamente justificadas, que tiver feito, não sendo ocasionadas por culpa sua;	II - ao reembolso das despesas justificadas, que tiver feito, não sendo ocasionadas por culpa sua, e à retenção da coisa, enquanto não for reembolsado;
III - ao ressarcimento do prejuízo que houver sofrido por vício da coisa empenhada;	.....
IV - a promover a execução judicial, ou a venda amigável, se lhe permitir expressamente o contrato, ou lhe autorizar o devedor mediante procuração;	IV – Revogado
V - a apropriar-se dos frutos da coisa empenhada que se encontra em seu poder;	V – a apropriar-se dos frutos da coisa empenhada que se encontra em seu poder, nos termos previstos no contrato de garantia.
VI –	VI – Revogado (vide art. 1.433-A)
Novo dispositivo	Parágrafo único. Salvo disposição em contrário, o credor não pode utilizar ou dispor do bem recebido em penhor, exceto com a finalidade de conservá-lo. Em qualquer caso, deverá imputar o que receber na forma do art. 1.435, inciso III.
VI - a promover a venda antecipada, mediante prévia autorização judicial, sempre que haja receio fundado de que a coisa empenhada se perca ou deteriore, devendo o preço ser depositado. O dono da coisa empenhada pode impedir a venda antecipada, substituindo-a, ou oferecendo outra garantia real idônea.	1.433-A O credor poderá promover a venda antecipada do bem objeto da garantia, na forma convencionada, sempre que haja receio fundado de que ele se perca ou deteriore, vertendo o produto da venda em pagamento da obrigação garantida ou depositando-o em garantia. §1º Quando o contrato for silente, a venda será precedida de autorização judicial, que determinará a forma de realização da garantia e as condições para a utilização ou o depósito do produto da venda.

	§2º O dono da coisa empenhada pode impedir a venda antecipada, substituindo-a, ou oferecendo outra garantia real idônea”. (NR)
Art. 1.434. O credor não pode ser constrangido a devolver a coisa empenhada, ou uma parte dela, antes de ser integralmente pago, podendo o juiz, a requerimento do proprietário, determinar que seja vendida apenas uma das coisas, ou parte da coisa empenhada, suficiente para o pagamento do credor.	Art. 1.434. O credor não pode ser constrangido a devolver a coisa empenhada, ou uma parte dela, exceto se extinta a garantia, ressalvado o direito de retenção a que diz respeito o inciso II do art. 1.433.

Art. 15. Revoga-se a epígrafe da “Seção III– Das Obrigações do Credor Pignoratício” do Capítulo II, do Título X, do Livro III - Do Direito das Coisas, da Parte Especial do Código Civil, composta pelo art. 1.435, que ficam incorporados à “Seção II - Dos Efeitos Decorrentes do Desapossamento”, com as seguintes novas redações:

Art. 1.435. O credor pignoratício é obrigado:	“Art. 1.435. Quando no penhor for convencionada a entrega da posse ao credor, este é obrigado:
I - à custódia da coisa, como depositário, e a ressarcir ao dono a perda ou deterioração de que for culpado, podendo ser compensada na dívida, até a concorrente quantia, a importância da responsabilidade;	.....
II - à defesa da posse da coisa empenhada e a dar ciência, ao dono dela, das circunstâncias que tornarem necessário o exercício de ação possessória;	.....
III - a imputar o valor dos frutos, de que se apropriar (art. 1.433, inciso V) nas despesas de guarda e conservação, nos juros e no capital da obrigação garantida, sucessivamente;	III - a imputar o valor dos frutos, de que se apropriar (art. 1.433, inciso V) nas despesas de guarda e conservação, nos juros e no capital da obrigação garantida, sucessivamente, prestando contas ao garantidor;
IV - a restituí-la, com os respectivos frutos e acessões, uma vez paga a dívida;	.....
V - a entregar o que sobeje do preço, quando a dívida for paga, no caso do inciso IV do art. 1.433.	V - Revogado
	VI - a levar ao imediato conhecimento do garantidor qualquer risco de deterioração ou perecimento da coisa empenhada.
Novo dispositivo	§1º. O garantidor pignoratício terá direito à restituição dos bens empenhados quando o credor descumprir as suas obrigações legais e aquelas decorrentes do contrato, em relação à guarda, à defesa ou à

	conservação dos bens, ou quando houver fundado perigo que se percam ou deterioreem.
Novo dispositivo	§2º Aplicam-se à percepção dos frutos pelo credor pignoratício, subsidiariamente, as disposições relativas à anticrese, no que disser respeito aos direitos e obrigações recíprocos”. (NR)

Art. 16. Os arts. 1.436 a 1.437, do Código Civil, passam a vigor com as seguintes alterações:

Inalterado

Seção IV Da Extinção do Penhor

Art. 1.436. Extingue-se o penhor:	Art. 1.436. Ressalvadas as hipóteses de sub-rogação, extingue-se o penhor:
I - extinguindo-se a obrigação;	I – extinguindo-se todas as obrigações por ele garantidas, ressalvadas as garantias de dívidas futuras;
II - perecendo a coisa;	.....
III - renunciando o credor;	.....
IV - confundindo-se na mesma pessoa as qualidades de credor e de dono da coisa;	.....
V - dando-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada.	V - dando-se a sua excussão ou a remissão;
	VI – quando direitos sobre um bem corpóreo são transmitidos no curso normal do negócio do garantidor, exceto se o credor estiver na sua posse;
	VII - quando se tratar de dinheiro em espécie ou transferência de fundos em conta bancária e o recebedor não tiver conhecimento efetivo da garantia; e
	VIII – tratando-se de bem de consumo de valor inferior ao salário-mínimo vigente, exceto se o credor estiver na sua posse ou o adquirente tiver conhecimento efetivo da existência da garantia, inclusive por meio de sinais ou marcas a ela afixados.
§ 1º Presume-se a renúncia do credor quando consentir na venda particular do penhor sem reserva de preço, quando restituir a sua posse ao devedor, ou quando anuir à sua substituição por outra garantia.	§ 1º Salvo estipulação em contrário, presume-se a renúncia do credor: I - quando consentir na venda particular do bem empenhado sem reserva de preço; II - quando restituir a sua posse ao devedor, se anteriormente sujeito ao desapossamento; III - quando anuir com sua substituição por outra garantia.

<p>§ 2º Operando-se a confusão tão-somente quanto a parte da dívida pignoratícia, subsistirá inteiro o penhor quanto ao resto.</p>	<p>.....</p>
	<p>§3º Considera-se curso normal do negócio o conjunto de atos que, pela sua natureza e finalidade, sejam necessários à prossecução do objeto social da empresa, por meio da venda de bens de gênero e qualidade por ela usualmente comercializados.</p>

“Art. 1.436-A. O penhor sobre uma universalidade não se extingue pela perda ou deterioração de todos os bens dela integrantes, quando posteriormente recompostos, no curso do termo original da garantia”.

<p>Art. 1.421. O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação.</p>	<p>“1.436-Bº O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação”. (NR)</p>
<p>Art. 1.437. Produz efeitos a extinção do penhor depois de averbado o cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.</p>	<p>Art. 1.437. A extinção do penhor deverá ser averbada no registro, à vista da respectiva prova.</p>

Inalterado

Seção V Do Penhor Rural

Subseção I Disposições Gerais

Art. 1.438. Constitui-se o penhor rural mediante instrumento público ou particular, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição em que estiverem situadas as coisas empenhadas.

Parágrafo único. Prometendo pagar em dinheiro a dívida, que garante com penhor rural, o devedor poderá emitir, em favor do credor, cédula rural pignoratícia, na forma determinada em lei especial.

Revogado

Art. 1.439. O penhor agrícola e o penhor pecuário não podem ser convencionados por prazos superiores aos das obrigações garantidas.

§ 1º Embora vencidos os prazos, permanece a garantia, enquanto subsistirem os bens que a constituem.

§ 2º A prorrogação deve ser averbada à margem do registro respectivo, mediante requerimento do credor e do devedor.

Inalterado

Art. 1.440. Se o prédio estiver hipotecado, o penhor rural poderá constituir-se independentemente da anuência do credor hipotecário, mas não lhe prejudica o direito de preferência, nem restringe a extensão da hipoteca, ao ser executada.

Revogado

Art. 1.441. Tem o credor direito a verificar o estado das coisas empenhadas, inspecionando-as onde se acharem, por si ou por pessoa que credenciar.

Inalterado

**Subseção II
Do Penhor Agrícola**

Art. 17. Dê-se aos artigos 1.442, 1.445, 1.447, 1.449, 1.449-A, 1.451, 1.452, 1.453, 1.453-A, 1.455, 1.456, 1.457, 1.460-A, 1.466, 1.470 e 1.471, do Código Civil, as seguintes redações:

Art. 1.442. Podem ser objeto de penhor:	“Art. 1.442.
I - máquinas e instrumentos de agricultura;	I - máquinas e instrumentos da atividade rural;
II - colheitas pendentes, ou em via de formação;	.....
III - frutos acondicionados ou armazenados;	III - frutos e produtos da produção rural, acondicionados ou armazenados, ainda que destinados a beneficiamento ou transformação;
IV - lenha cortada e carvão vegetal; V - animais do serviço ordinário de estabelecimento agrícola.	.....
Novo dispositivo	VI - madeira preparada para o corte, ou em toras, ou já serrada e lavrada”. (NR)

Inalterado

Art. 1.443. O penhor agrícola que recai sobre colheita pendente, ou em via de formação, abrange a imediatamente seguinte, no caso de frustrar-se ou ser insuficiente a que se deu em garantia.

Parágrafo único. Se o credor não financiar a nova safra, poderá o devedor constituir com outrem novo penhor, em quantia máxima equivalente à do primeiro; o segundo penhor terá preferência sobre o primeiro, abrangendo este apenas o excesso apurado na colheita seguinte.

**Subseção III
Do Penhor Pecuário**

Art. 1.444. Podem ser objeto de penhor os animais que integram a atividade pastoril, agrícola ou de laticínios.

Art. 1.445. O devedor não poderá alienar os animais empenhados sem prévio consentimento, por escrito, do credor.	“Art. 1.445. O garantidor não poderá alienar os animais empenhados sem prévio consentimento, por escrito, do credor.
Parágrafo único. Quando o devedor pretende alienar o gado empenhado ou, por negligência, ameace prejudicar o credor, poderá este requerer se depositem os animais sob a guarda de terceiro, ou exigir que se lhe pague a dívida de imediato.	Parágrafo único. Quando o garantidor pretende alienar o gado empenhado ou, por negligência, ameace prejudicar o credor, poderá este requerer se depositem os animais sob a guarda de terceiro, ou exigir que se lhe pague a dívida de imediato” (NR).

Inalterado

Art. 1.446. Os animais da mesma espécie, comprados para substituir os mortos, ficam sub-rogados no penhor.

Revogado

Parágrafo único. Presume-se a substituição prevista neste artigo, mas não terá eficácia contra terceiros, se não constar de menção adicional ao respectivo contrato, a qual deverá ser averbada.

Inalterado

Seção VI Do Penhor Industrial e Mercantil

Art. 1.447. Podem ser objeto de penhor máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados à exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados à industrialização de carnes e derivados; matérias-primas e produtos industrializados.	“Art. 1.447. Podem ser objeto de penhor máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados à exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados à industrialização de carnes e derivados; matérias-primas e produtos industrializados; estoques de bens móveis em geral destinados ao uso, à transformação ou à comercialização na indústria ou no comércio.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Revogado

Parágrafo único. Regula-se pelas disposições relativas aos armazéns gerais o penhor das mercadorias neles depositadas.

Art. 1.447-A. O Penhor Industrial e Mercantil se submete às regras do penhor comum.

Revogados

Art. 1.448. Constitui-se o penhor industrial, ou o mercantil, mediante instrumento público ou particular, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde estiverem situadas as coisas empenhadas.

Parágrafo único. Prometendo pagar em dinheiro a dívida, que garante com penhor industrial ou mercantil, o devedor poderá emitir, em favor do credor, cédula do respectivo crédito, na forma e para os fins que a lei especial determinar.

Art. 1.449. O devedor não pode, sem o consentimento por escrito do credor, alterar as coisas empenhadas ou mudar-lhes a situação, nem delas dispor. O devedor que, anuindo o credor, alienar as coisas empenhadas, deverá repor outros bens da mesma natureza, que ficarão sub-rogados no penhor.

Art. 1.450. Tem o credor direito a verificar o estado das coisas empenhadas, inspecionando-as onde se acharem, por si ou por pessoa que credenciar.

Inalterado

Seção VII Do Penhor de Direitos e Títulos de Crédito

Art. 1.451. Podem ser objeto de penhor direitos, suscetíveis de cessão, sobre coisas móveis.

§1º. O penhor de créditos futuros conterà elementos suficientes que permitam a sua individuação.

§2º O penhor de crédito ou outro direito pode ser fracionário, em função do tempo do pagamento ou do valor, exceto se o direito empenhado for indivisível.

Inalterado

Art. 1.452. Constitui-se o penhor de direito mediante instrumento público ou particular, registrado no Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo único. O titular de direito empenhado deverá entregar ao credor pignoratício os documentos comprobatórios desse direito, salvo se tiver interesse legítimo em conservá-los.

Art. 1.453. O penhor de crédito não tem eficácia senão quando notificado ao devedor; por notificado tem-se o devedor que, em instrumento público ou particular, declarar-se ciente da existência do penhor.	“Art. 1.453. O penhor de crédito é eficaz desde o registro; se futuro o crédito empenhado, desde a data de sua constituição.
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

“§1º. A prioridade é determinada pela data do registro, realizada na forma do art. 1432.

§2º. O penhor não é oponível ao devedor do crédito, enquanto este não for notificado; por notificado tem-se o devedor que, em instrumento público ou particular, declarar-se ciente da existência do penhor.

§3º. Se a notificação for enviada pelo credor pignoratício, o devedor terá o direito de lhe requerer a prova da existência do penhor.

§4º Exceto se for convencionado de outra forma, o garantidor não é responsável pela solvência do devedor do crédito, mas garante que:

I – não constituiu anteriormente outra garantia sobre o crédito em favor de outro credor; e

II – ao devedor do crédito não é facultada a oposição de exceções.”

§5º Ocorrendo vários penhores do mesmo crédito, terá prioridade aquele que tiver sido registrado anteriormente, ressalvado o regime dos títulos de crédito;

§6º Fica desobrigado o devedor que, antes de cientificado do penhor, paga ao credor primitivo; ou que, cientificado de mais de um penhor, paga ao credor pignoratício que comprovar a sua prioridade” (NR).

Inalterado

Art. 1.454. O credor pignoratício deve praticar os atos necessários à conservação e defesa do direito empenhado e cobrar os juros e mais prestações acessórias compreendidas na garantia.

Art. 1.455. Deverá o credor pignoratício cobrar o crédito empenhado, assim que se torne exigível. Se este consistir numa prestação pecuniária, depositará a importância recebida, de acordo com o devedor pignoratício, ou onde o juiz determinar; se consistir na entrega da coisa, nesta se sub-rogará o penhor.

Parágrafo único. Estando vencido o crédito pignoratício, tem o credor direito a reter, da quantia recebida, o que lhe é devido, restituindo o restante ao devedor; ou a executar a coisa a ele entregue.

§2º O contrato poderá autorizar o credor a reter a totalidade das quantias recebidas, enquanto não paga a dívida, ainda que não vencida.

§3º Na hipótese do parágrafo anterior, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, os montantes recebidos e os eventuais juros decorrentes do depósito serão creditados ao garantidor, na operação garantida, até a final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor perante o garantidor por devolver o que receber além do que lhe era devido.

§4º. Se, inadimplida a dívida garantida, os créditos já recebidos forem insuficientes para sua quitação, o credor pignoratício terá a faculdade de, sem prejuízo das demais garantias:

I – manter o penhor quanto aos créditos futuros e vincendos, imputando as quantias respectivas ao pagamento da dívida, conforme venham a ser pagas;

II – requerer a adjudicação dos créditos vincendos para si, hipótese em que se tornará seu titular;

III – alienar ou apropriar-se diretamente dos créditos, em montante suficiente para a quitação da dívida garantida, na forma dos arts. 1.427-A e seguintes”. (NR)

Art. 1.456. Se o mesmo crédito for objeto de vários penhores, só ao credor pignoratício, cujo direito prefira aos demais, o devedor deve pagar; responde por perdas e danos aos demais credores o credor preferente que, notificado por qualquer um deles, não promover oportunamente a cobrança.

“Art. 1.456. Se o mesmo crédito for objeto de vários penhores, só ao credor pignoratício, cujo direito prefira aos demais, caberão a cobrança, o recebimento e administração dos créditos; responde por perdas e danos aos demais credores o credor preferente que, notificado por qualquer um deles, não promover oportunamente a cobrança.

Parágrafo único. Havendo mora do credor preferente, poderá o credor subsidiário, notificando-o, realizar a execução, consignando judicialmente o montante recebido”. (NR)

Art. 1.457. O titular do crédito empenhado só pode receber o pagamento com a anuência, por escrito, do credor pignoratício, caso em que o penhor se extinguirá.	“Art. 1.457. Notificado o devedor, apenas ao credor pignoratício caberá receber os créditos empenhados, competindo-lhe:
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I - praticar os atos necessários à sua conservação e sua defesa;

II - cobrar os juros e mais prestações acessórias compreendidas na garantia;

III - promover a intimação dos devedores inadimplentes;

IV - usar dos meios judiciais e extrajudiciais para receber os créditos e exercer os demais direitos conferidos ao garantidor pignoratício no contrato original.

§1º. O devedor do crédito cedido poderá opor ao credor pignoratício as exceções de que dispunha na data da notificação; quando tiver anuído com o penhor sem qualquer reserva, não poderá opor as mesmas exceções posteriormente.

§2º. Se o penhor for fracionário em relação aos valores de cada pagamento devido, poderá o devedor do crédito cedido obter quitação pagando diretamente ao credor original, que o receberá na qualidade de depositário; se pagar ao credor pignoratício, a quitação é limitada à fração objeto do penhor.

§3º. A repactuação do crédito é ineficaz perante o credor pignoratício, exceto se este houver anuído.

§4º O inadimplemento contratual pelo garantidor não confere ao devedor do crédito cedido o direito a repetir contra o credor pignoratício qualquer valor que já tenha pago”. (NR)

Inalterado

Art. 1.458. O penhor, que recai sobre título de crédito, constitui-se mediante instrumento público ou particular ou endosso pignoratício, com a tradição do título ao credor, regendo-se pelas Disposições Gerais deste Título e, no que couber, pela presente Seção.

Art. 1.459. Ao credor, em penhor de título de crédito, compete o direito de:

I - conservar a posse do título e recuperá-la de quem quer que o detenha;

II - usar dos meios judiciais convenientes para assegurar os seus direitos, e os do credor do título empenhado;

III - fazer intimar ao devedor do título que não pague ao seu credor, enquanto durar o penhor;

IV - receber a importância consubstanciada no título e os respectivos juros, se exigíveis, restituindo o título ao devedor, quando este solver a obrigação.

Art. 1.460. O devedor do título empenhado que receber a intimação prevista no inciso III do artigo antecedente, ou se der por ciente do penhor, não poderá pagar ao seu credor. Se o fizer, responderá solidariamente por este, por perdas e danos, perante o credor pignoratício.

Parágrafo único. Se o credor der quitação ao devedor do título empenhado, deverá saldar imediatamente a dívida, em cuja garantia se constituiu o penhor.

“1.460-A. O penhor sobre título de crédito representativo do depósito de bens fungíveis incide sobre os bens respectivos, desde que estejam na posse do depositário na data de constituição do penhor.

Parágrafo único. A publicidade realizada quanto ao título, na forma da lei especial, substitui a publicidade relativa aos bens depositados, se necessária a apresentação do título ao depositário para alienação, movimentação, embarque ou desembarque dos bens por ele abrangidos”. (NR)

Inalterado

Seção VIII

Do Penhor de Veículos

Art. 1.461. Podem ser objeto de penhor os veículos empregados em qualquer espécie de transporte ou condução.

Art. 1.462. Constitui-se o penhor, a que se refere o artigo antecedente, mediante instrumento público ou particular, registrado no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, e anotado no certificado de propriedade.

Parágrafo único. Prometendo pagar em dinheiro a dívida garantida com o penhor, poderá o devedor emitir cédula de crédito, na forma e para os fins que a lei especial determinar.

Art. 1.463. Não se fará o penhor de veículos sem que estejam previamente segurados contra furto, avaria, perecimento e danos causados a terceiros.

Revogado

Art. 1.464. Tem o credor direito a verificar o estado do veículo empenhado, inspecionando-o onde se achar, por si ou por pessoa que credenciar.

Inalterado

Art. 1.465. A alienação, ou a mudança, do veículo empenhado sem prévia comunicação ao credor importa no vencimento antecipado do crédito pignoratício.

Revogado

Art. 1.466. O penhor de veículos só se pode convencionar pelo prazo máximo de dois anos, prorrogável até o limite de igual tempo, averbada a prorrogação à margem do registro respectivo.

Inalterado

Seção IX

Do Penhor Legal

Art. 1.467. São credores pignoratícios, independentemente de convenção:

I - os hospedeiros, ou fornecedores de pousada ou alimento, sobre as bagagens, móveis, jóias ou dinheiro que os seus consumidores ou fregueses tiverem consigo nas respectivas casas ou estabelecimentos, pelas despesas ou consumo que aí tiverem feito;

II - o dono do prédio rústico ou urbano, sobre os bens móveis que o rendeiro ou inquilino tiver guarneecendo o mesmo prédio, pelos aluguéis ou rendas.

Art. 1.468. A conta das dívidas enumeradas no inciso I do artigo antecedente será extraída conforme a tabela impressa, prévia e ostensivamente exposta na casa, dos preços de hospedagem, da pensão ou dos gêneros fornecidos, sob pena de nulidade do penhor.

Art. 1.469. Em cada um dos casos do art. 1.467, o credor poderá tomar em garantia um ou mais objetos até o valor da dívida.

Art. 1.470. Os credores, compreendidos no art. 1.467, podem fazer efetivo o penhor, antes de recorrerem à autoridade judiciária, sempre que haja perigo na demora, dando aos devedores comprovante dos bens de que se apossarem.

Art. 1.471. Tomado o penhor, requererá o credor, ato contínuo, a sua homologação judicial.

Art. 1.472. Pode o locatário impedir a constituição do penhor mediante caução idônea.

Inalterado

**CAPÍTULO III
Da Hipoteca**

**Seção I
Disposições Gerais**

Art. 18. Dê-se aos artigos 1.473, 1.473-A, 1.479, 1.480, 1.487-A, 1.488, 1.492, 1.494, 1.496, 1.498 e 1.502 do Código Civil as seguintes redações:

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:	“Art. 1.473.
I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;	.....
II - o domínio direto;	
III - o domínio útil;	
IV - as estradas de ferro;	
V - os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;	
VI - os navios;	
VII - as aeronaves.	
VIII - o direito de uso especial para fins de moradia; <u>(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)</u>	
IX - o direito real de uso; <u>(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)</u>	
X - a propriedade superficiária . <u>(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)</u>	
Novo Dispositivo	XI - o direito real do promitente comprador;
Novo Dispositivo	XII – o direito aquisitivo oriundo da propriedade resolúvel.
§ 1º A hipoteca dos navios e das aeronaves reger-se-á pelo disposto em lei	.....

<p>especial. <u>(Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007)</u></p> <p>§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do caput deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. <u>(Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)</u></p>	
<p>Novo Dispositivo</p>	<p>§3º - Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos XI e XII do caput deste artigo sub-rogam-se na propriedade plena, mediante sua aquisição superveniente". (NR)</p>

“Art. 1.473-A. O credor hipotecário de direito real do promitente comprador tem legitimidade para obter o registro da promessa de venda e compra, com a finalidade de registrar a própria hipoteca.

Art. 1.473-B. Poderá o credor exercer, em substituição processual, o direito à adjudicação compulsória em favor do promitente comprador.

§1º Pendendo o preço da promessa, poderá o credor, sobrevindo a mora do promitente comprador, promover a excussão da garantia hipotecária ou efetivar, em nome do adquirente, o pagamento ao vendedor.

§2º Se o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela hipoteca, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor e a garantia”.

Inalterado

Art. 1.474. A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel. Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.

Art. 1.475. É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.

Parágrafo único. Pode convencionar-se que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado.

Art. 1.476. O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor.

Texto elaborado no IMK4

Art. 1.477. Salvo o caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.

§1º. Não se considera insolvente o devedor por faltar ao pagamento das obrigações garantidas por hipotecas posteriores à primeira.

§ 2º O inadimplemento da obrigação garantida por hipoteca faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel."

Art. 1.478. O credor hipotecário, efetuando o pagamento, a qualquer tempo, das dívidas garantidas pelas hipotecas anteriores, sub-rogar-se-á nos seus direitos, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.

Parágrafo único. Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, o credor da segunda depositará a importância do débito e as despesas judiciais.

Art. 1.479. O adquirente do imóvel hipotecado, desde que não se tenha obrigado pessoalmente a pagar as dívidas aos credores hipotecários, poderá exonerar-se da hipoteca, abandonando-lhes o imóvel.	“Art. 1.479. O proprietário do imóvel hipotecado, desde que não se tenha obrigado pessoalmente a pagar as dívidas aos credores hipotecários, poderá exonerar-se da hipoteca, abandonando-lhes o imóvel”. (NR)
Art. 1.480. O adquirente notificará o vendedor e os credores hipotecários, deferindo-lhes, conjuntamente, a posse do imóvel, ou o depositará em juízo.	“Art. 1.480. O proprietário notificará o devedor principal e os credores hipotecários, deferindo-lhes, conjuntamente, a posse do imóvel, ou o depositará em juízo, para que os credores procedam à excussão da garantia”.
Parágrafo único. Poderá o adquirente exercer a faculdade de abandonar o imóvel hipotecado, até as vinte e quatro horas subsequentes à citação, com que se inicia o procedimento executivo.	§1º. Poderá o proprietário exercer a faculdade de abandonar o imóvel hipotecado no prazo para apresentação dos embargos à execução ou, se a realização da garantia for extrajudicial, no prazo para a purgação da mora.
Novo dispositivo	§2º. O proprietário responde pela conservação do bem até a entrega efetiva da posse”. (NR)

Inalterado

Art. 1.481. Dentro em trinta dias, contados do registro do título aquisitivo, tem o adquirente do imóvel hipotecado o direito de remi-lo, citando os credores hipotecários e propondo importância não inferior ao preço por que o adquiriu.

§ 1º Se o credor impugnar o preço da aquisição ou a importância oferecida, realizar-se-á licitação, efetuando-se a venda judicial a quem oferecer maior preço, assegurada preferência ao adquirente do imóvel.

§ 2º Não impugnado pelo credor, o preço da aquisição ou o preço proposto pelo adquirente, haver-se-á por definitivamente fixado para a remissão do imóvel, que ficará livre de hipoteca, uma vez pago ou depositado o preço.

§ 3º Se o adquirente deixar de remir o imóvel, sujeitando-o a execução, ficará obrigado a ressarcir os credores hipotecários da desvalorização que, por sua culpa, o mesmo vier a sofrer, além das despesas judiciais da execução.

§ 4º Disporá de ação regressiva contra o vendedor o adquirente que ficar privado do imóvel em consequência de licitação ou penhora, o que pagar a hipoteca, o que, por causa de adjudicação ou licitação, desembolsar com o pagamento da hipoteca importância excedente à da compra e o que suportar custas e despesas judiciais.

Art. 1.482. (Revogado pela Lei n° 13.105, de 2015)

Art. 1.483. (Revogado pela Lei n° 13.105, de 2015)

Revogado

Art. 1.484. É lícito aos interessados fazer constar das escrituras o valor entre si ajustado dos imóveis hipotecados, o qual, devidamente atualizado, será a base para as arrematações, adjudicações e remições, dispensada a avaliação.

Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Inalterado

Art. 1.486. Podem o credor e o devedor, no ato constitutivo da hipoteca, autorizar a emissão da correspondente cédula hipotecária, na forma e para os fins previstos em lei especial.

Revogado

Art. 1.487. A hipoteca pode ser constituída para garantia de dívida futura ou condicionada, desde que determinado o valor máximo do crédito a ser garantido.

§ 1º Nos casos deste artigo, a execução da hipoteca dependerá de prévia e expressa concordância do devedor quanto à verificação da condição, ou ao montante da dívida.

§ 2º Havendo divergência entre o credor e o devedor, caberá àquele fazer prova de seu crédito. Reconhecido este, o devedor responderá, inclusive, por perdas e danos, em razão da superveniente desvalorização do imóvel.

Texto elaborado no IMK4

Art. 1.487-A. A hipoteca poderá ser posteriormente estendida para garantir novas obrigações, por requerimento do proprietário, em favor do mesmo credor, mantidos o registro, a publicidade e a prioridade originais, desde que:

I - prevista a possibilidade de extensão no título que lhe der causa; e

II - inexistir obrigação contratada com credor diverso garantida por hipoteca ou propriedade fiduciária subsequente sobre o mesmo imóvel.

§ 1º A extensão de que trata o caput não poderá exceder o prazo e o valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original.

§ 2º A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente, na matrícula do imóvel, ordenando-se em prioridade as obrigações garantidas pelo tempo da respectiva averbação.

§ 3º Em caso de superveniente multiplicidade de credores garantidos pela mesma hipoteca estendida, apenas o credor titular do crédito mais prioritário, conforme estabelecido pelo § 2º, poderá promover a execução judicial ou extrajudicial da garantia, salvo se convencionado em sentido diverso por todos os credores."

Inalterado

Art. 1.488. Se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito.

§ 1º O credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus, provando que o mesmo importa em diminuição de sua garantia.

§ 2º Salvo convenção em contrário, todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correm por conta de quem o requerer.

§ 3º O desmembramento do ônus não exonera o devedor originário da responsabilidade a que se refere o art. 1.430, salvo anuência do credor.

“§ 4º Se o lote ou a unidade autônoma forem alienados pelo empreendedor, a hipoteca abrangerá automaticamente os créditos decorrentes da alienação, sem a necessidade de novo registro”. (NR)

Inalterado

Seção II Da Hipoteca Legal

Art. 1.489. A lei confere hipoteca:

I - às pessoas de direito público interno (art. 41) sobre os imóveis pertencentes aos encarregados da cobrança, guarda ou administração dos respectivos fundos e rendas;

II - aos filhos, sobre os imóveis do pai ou da mãe que passar a outras núpcias, antes de fazer o inventário do casal anterior;

III - ao ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinqüente, para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais;

IV - ao co-herdeiro, para garantia do seu quinhão ou torna da partilha, sobre o imóvel adjudicado ao herdeiro reponente;

V - ao credor sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação.

Art. 1.490. O credor da hipoteca legal, ou quem o represente, poderá, provando a insuficiência dos imóveis especializados, exigir do devedor que seja reforçado com outros.

Art. 1.491. A hipoteca legal pode ser substituída por caução de títulos da dívida pública federal ou estadual, recebidos pelo valor de sua cotação mínima no ano corrente; ou por outra garantia, a critério do juiz, a requerimento do devedor.

Inalterado

Seção III Do Registro da Hipoteca

Art. 1.492. As hipotecas serão registradas no cartório do lugar do imóvel, ou no de cada um deles, se o título se referir a mais de um.

Parágrafo único. Compete aos interessados, exibido o título, requerer o registro da hipoteca.

Art. 1.493. Os registros e averbações seguirão a ordem em que forem requeridas, verificando-se ela pela da sua numeração sucessiva no protocolo.

Parágrafo único. O número de ordem determina a prioridade, e esta a preferência entre as hipotecas.

Revogado

Art. 1.494. Não se registrarão no mesmo dia duas hipotecas, ou uma hipoteca e outro direito real, sobre o mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas, salvo se as escrituras, do mesmo dia, indicarem a hora em que foram lavradas.

Inalterado

Art. 1.495. Quando se apresentar ao oficial do registro título de hipoteca que mencione a constituição de anterior, não registrada, sobrestará ele na inscrição da nova, depois de a prenotar, até trinta dias, aguardando que o interessado inscreva a precedente; esgotado o prazo, sem que se requeira a inscrição desta, a hipoteca ulterior será registrada e obterá preferência.

Art. 1.496. Se tiver dúvida sobre a legalidade do registro requerido, o oficial fará, ainda assim, a prenotação do pedido. Se a dúvida, dentro em noventa dias, for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação; no caso contrário, cancelada esta, receberá o registro o número correspondente à data em que se tornar a requerer.

“Art. 1.496. Se tiver dúvida sobre a legalidade do registro requerido, o oficial fará, ainda assim, a prenotação do pedido. Se a dúvida for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação”. (NR)

Inalterado

Art. 1.497. As hipotecas legais, de qualquer natureza, deverão ser registradas e especializadas.

§ 1º O registro e a especialização das hipotecas legais incumbem a quem está obrigado a prestar a garantia, mas os interessados podem promover a inscrição delas, ou solicitar ao Ministério Público que o faça.

§ 2º As pessoas, às quais incumbir o registro e a especialização das hipotecas legais, estão sujeitas a perdas e danos pela omissão.

Art. 1.498. Vale o registro da hipoteca, enquanto a obrigação perdurar; mas a especialização, em completando vinte anos, deve ser renovada.

“Art. 1.498. O registro da hipoteca convencional decai em cinco anos, contados da última data de vencimento constante no título ou, na sua ausência, no prazo de quarenta anos da data do contrato; antes de findo o prazo, poderá ser prorrogada a hipoteca mediante novo título e novo registro, mantida a precedência que lhe competia.

§1º Decai em vinte anos o registro da hipoteca legal e da hipoteca judiciária; não obstante, a sua prorrogação poderá ser feita por simples averbação, a requerimento do credor, se persistir a causa que lhes autorizava e desde que se atualize a especialização.

§2º A averbação de decadência das hipotecas mencionadas neste artigo será realizada mediante mero requerimento do proprietário ou terceiro interessado”.(NR)

Inalterado

**Seção IV
Da Extinção da Hipoteca**

Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:

- I - pela extinção da obrigação principal;
- II - pelo perecimento da coisa;
- III - pela resolução da propriedade;
- IV - pela renúncia do credor;

V - pela remição;

VI - pela arrematação ou adjudicação.

Art. 1.500. Extingue-se ainda a hipoteca com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.

Art. 1.500. A extinção da hipoteca será objeto de averbação, no Registro de Imóveis, à vista da respectiva prova.

Inalterado

Art. 1.501. Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução.

Inalterado

Seção V Da Hipoteca de Vias Férreas

Art. 1.502. As hipotecas sobre as estradas de ferro serão registradas no Município da estação inicial da respectiva linha.

Art. 1.502. As hipotecas sobre as estradas de ferro serão registradas na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel.

Inalterado

Art. 1.503. Os credores hipotecários não podem embaraçar a exploração da linha, nem contrariar as modificações, que a administração deliberar, no leito da estrada, em suas dependências, ou no seu material.

Art. 1.504. A hipoteca será circunscrita à linha ou às linhas especificadas na escritura e ao respectivo material de exploração, no estado em que ao tempo da execução estiverem; mas os credores hipotecários poderão opor-se à venda da estrada, à de suas linhas, de seus ramais ou de parte considerável do material de exploração; bem como à fusão com outra empresa, sempre que com isso a garantia do débito enfraquecer.

Art. 1.505. Na execução das hipotecas será intimado o representante da União ou do Estado, para, dentro em quinze dias, remir a estrada de ferro hipotecada, pagando o preço da arrematação ou da adjudicação.

Art. 19. Fica introduzido o Capítulo III-A – Da propriedade fiduciária em garantia, do Título X, do Livro III, da Parte Especial, do Código Civil, composto pelos arts. 1.505-A a 1.505-D, com as seguintes redações:

Capítulo III-A Da propriedade fiduciária em garantia

Art. 1.505-A. Constitui-se a propriedade fiduciária em garantia mediante registro do título:

I – no Registro de Títulos e Documentos, no caso de alienação ou cessão fiduciária de bem móvel, corpóreo ou incorpóreo;

II - na repartição competente para o licenciamento dos veículos automotores, fazendo-se a anotação no certificado de registro;

III – no Registro de Imóveis, no caso de bem imóvel.

§1º O registro da alienação fiduciária de ativos financeiros sujeita-se ao disposto no §1º do art. 288.

§2º O registro da alienação fiduciária de embarcações e aeronaves sujeita-se ao disposto na lei especial.

§3. Os registros sujeitam-se aos prazos de decadência e demais termos constantes do art. 1.432, para os bens móveis, e do art. 1.498, para os bens imóveis.

Art. 1505-B. O registro do título atribui ao fiduciante direito real de aquisição e ao credor fiduciário a propriedade fiduciária.

§ 1º O fiduciante conserva a posse direta do bem, tornando-se o fiduciário possuidor indireto.

§ 2º A posse direta dos títulos de crédito e ativos financeiros em geral, quando materializados, é atribuída ao credor fiduciário para exercício dos poderes necessários ao recebimento do crédito diretamente contra o devedor.

Art. 1.505-C. Antes de vencida a dívida, o fiduciante, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário:

I - a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza;

II - a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento.

Art. 1.505-D. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor autorizado, mediante a consolidação da propriedade plena, a executar a garantia sob qualquer das formas do art. 1.427-A.

§ 1º Após o vencimento, o fiduciante pode, com a anuência do credor fiduciário, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida.

§ 2º O terceiro interessado que pagar a dívida se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária.

§ 3º Tem legítimo interesse para a quitar a dívida garantida pela propriedade fiduciária o titular de direito real sobre a propriedade superveniente, detida pelo fiduciante.

§ 4º Os direitos reais de garantia, constrições, bloqueios e indisponibilidades incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação no patrimônio do credor, inclusive mediante dação em pagamento, e a excussão sob qualquer forma, mas se sub-rogam no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente remanescer do produto da venda do bem.

Inalterado

**CAPÍTULO IV
Da Anticrese**

Inalterado

**CAPÍTULO IV
Da Anticrese**

Art. 1.506. Pode o devedor ou outrem por ele, com a entrega do imóvel ao credor, ceder-lhe o direito de perceber, em compensação da dívida, os frutos e rendimentos.

§ 1º É permitido estipular que os frutos e rendimentos do imóvel sejam percebidos pelo credor à conta de juros, mas se o seu valor ultrapassar a taxa máxima permitida em lei para as operações financeiras, o remanescente será imputado ao capital.

§ 2º Quando a anticrese recair sobre bem imóvel, este poderá ser hipotecado pelo devedor ao credor anticrético, ou a terceiros, assim como o imóvel hipotecado poderá ser dado em anticrese.

<p>Art. 1.507. O credor anticrético pode administrar os bens dados em anticrese e fruir seus frutos e utilidades, mas deverá apresentar anualmente balanço, exato e fiel, de sua administração.</p> <p>§ 1º Se o devedor anticrético não concordar com o que se contém no balanço, por ser inexato, ou ruínoza a administração, poderá impugná-lo, e, se o quiser, requerer a transformação em arrendamento, fixando o juiz o valor mensal do aluguel, o qual poderá ser corrigido anualmente.</p> <p>§ 2º O credor anticrético pode, salvo pacto em sentido contrário, arrendar os bens dados em anticrese a terceiro, mantendo, até ser pago, direito de retenção do imóvel, embora o aluguel desse arrendamento não seja vinculativo para o devedor.</p>	<p>Art. 1.507.</p>
<p>Novo dispositivo</p>	<p>§ 3º As partes poderão também convencionar o arrendamento do bem ao proprietário, hipótese em que o credor será isento de suas obrigações de administração.</p>
<p>Novo dispositivo</p>	<p>§ 4º Sem prejuízo do parágrafo anterior, o credor poderá, a qualquer tempo, liberar-se das suas obrigações, renunciando à garantia". (NR)</p>

Inalterado

Art. 1.508. O credor anticrético responde pelas deteriorações que, por culpa sua, o imóvel vier a sofrer, e pelos frutos e rendimentos que, por sua negligência, deixar de perceber.

Art. 1.509. O credor anticrético pode vindicar os seus direitos contra o adquirente dos bens, os credores quirografários e os hipotecários posteriores ao registro da anticrese.

§ 1º Se executar os bens por falta de pagamento da dívida, ou permitir que outro credor o execute, sem opor o seu direito de retenção ao exequente, não terá preferência sobre o preço.

§ 2º O credor anticrético não terá preferência sobre a indenização do seguro, quando o prédio seja destruído, nem, se forem desapropriados os bens, com relação à desapropriação.

Art. 1.510. O adquirente dos bens dados em anticrese poderá remi-los, antes do vencimento da dívida, pagando a sua totalidade à data do pedido de remição e imitar-se-á, se for o caso, na sua posse.

Art. 20. Renumeram-se o “Título XI – Da Laje”, do Livro III – Do Direito das Coisas, da Parte Especial do Código Civil, e os artigos 1.510-A a 1.510-E, sob o “Título IX-A – Da Laje”, e artigos 1.418-A a 1.418-E, respectivamente.

CAPÍTULO II – HARMONIZAÇÃO E SIMPLIFICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO EXTRAVAGANTE

Art. 21. A Lei nº 492/1937 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 31. Aplicam-se ao penhor rural, no que lhe for pertinente, as disposições sobre os direitos reais de garantia e os contratos de sua instituição.	“Art. 31. Aplicam-se ao penhor rural e à cédula rural pignoratícia as disposições sobre as garantias reais.” (NR)
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 22. O Decreto-Lei nº 70/1966 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art 29. As hipotecas a que se referem os artigos 9º e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (artigos 298 e 301) ou dêste decreto-lei (artigos 31 a 38).	“Art. 29. As hipotecas a que se referem os artigos 9º e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser executadas por qualquer das formas previstas no Código Civil.
Parágrafo único. A falta de pagamento do principal, no todo ou em parte, ou de qualquer parcela de juros, nas épocas próprias, bem como descumprimento das obrigações constantes do artigo 21, importará, automaticamente, salvo disposição diversa do contrato de hipoteca, em exigibilidade imediata de toda a dívida.	.....” (NR)

Art. 23. Os artigos 14, 20, 25, 28, 55 e 60 do Decreto-Lei nº 167/1967 passam a vigorar com as seguintes alterações:

Art 14. A cédula rural pignoratícia conterà os seguintes requisitos, lançados no contexto:	“Art. 14.
.....
V - Descrição dos bens vinculados em penhor, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção, se fôr o caso, além do local ou depósito em que os mesmos bens se encontrarem.	V - Descrição dos bens vinculados em penhor
.....
Art 20. A cédula rural hipotecária conterà os seguintes requisitos, lançados no contexto:	“Art. 20.
.....
V - Descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e fôlha) do registro imobiliário.	V - Descrição do imóvel hipotecado
.....
§2º	§2º - Revogado
.....
Art 25. A cédula rural hipotecária conterà os seguintes requisitos, lançados no contexto:	“Art. 25.
.....
V - Descrição dos bens vinculados em penhor, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção, se fôr o caso, além do local ou depósito em que os mesmos bens se encontrarem.	V - Descrição dos bens vinculados em penhor
VI - Descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e fôlha) do registro imobiliário.	VI - Descrição do imóvel hipotecado
.....
“Art 28. O crédito pela nota de crédito rural tem privilégio especial sôbre os bens discriminados no artigo 1.563 do Código Civil”.	“Art. 28. O crédito pela nota de crédito rural tem privilégio geral.” (NR)
Art 55. Podem ser objeto de penhor cedular os gêneros oriundos da produção agrícola, extrativa ou pastoril, ainda que destinados a beneficiamento ou transformação.	“Art. 55. Podem ser objeto de garantia real cedular todos os bens sobre os quais se constitui garantia real, nos termos do Código Civil, desde que empregados em conexão com a atividade rural” (NR)
Art 60. Aplicam-se à cédula de crédito rural, à nota promissória rural e à duplicata rural, no que forem cabíveis, as normas de direito	“Art. 60.

cambial, inclusive quanto a aval, dispensado porém o protesto para assegurar o direito de regresso contra endossantes e seus avalistas.	
.....
§ 2º É nulo o aval dado em Nota Promissória Rural ou Duplicata Rural, salvo quando dado pelas pessoas físicas participantes da empresa emitente ou por outras pessoas jurídicas.	§ 2º São nulas quaisquer garantias, reais ou pessoais, em Nota Promissória Rural ou Duplicata Rural, salvo quando prestadas pelas pessoas físicas participantes da empresa emitente, por esta ou por outras pessoas jurídicas.” (NR)

Art. 24. O Decreto-Lei nº 413/1969 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art 14. A cédula de crédito industrial conterà os seguintes requisitos, lançados no contexto:	“Art. 14
.....
V - Descrição dos bens objeto do penhor, ou da alienação fiduciária, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade e marca, se houver, além do local ou do depósito de sua situação, indicando-se, no caso de hipoteca, situação, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição do imóvel e anotações (número, livro e fôlha) do registro imobiliário.	V – Quanto às garantias reais ou pessoais, deverão ser obedecidos os seus requisitos de formação e de especialização, de acordo com o Código Civil Brasileiro.
.....
§ 4º Se a descrição do imóvel hipotecado se processar em documento à parte, deverão constar também da cédula tôdas as indicações mencionadas no item V dêste artigo, exceto confrontações e benfeitorias.	§4º - Revogado
.....
Art 17. O crédito pela nota de crédito industrial tem privilégio especial sôbre os bens discriminados no artigo 1.563 do Código Civil.	“Art. 17. O crédito pela nota de crédito industrial tem privilégio geral.” (NR)
.....
Art 19. A cédula de crédito industrial pode ser garantida por: I - Penhor cedular. II - Alienação fiduciária. III - Hipoteca cedular.	“Art. 19. A cédula de crédito industrial pode ser garantida por qualquer modalidade de garantia real ou pessoal.” (NR)
Art 20. Podem ser objeto de penhor cedular nas condições dêste Decreto-lei:	“Art. 20. Podem ser objeto de garantia real cedular nas condições deste Decreto-lei,

	sujeitando-se às normas aplicáveis aos penhores incidentes sobre as respectivas categorias de bens:
.....” (NR)	.....” (NR)
Art 48. Quando, do penhor ou da alienação fiduciária, fizerem parte veículos automotores, embarcações ou aeronaves, o gravame será anotado nos assentamentos próprios da repartição competente para expedição de licença ou registro dos veículos.	“Art. 48. Quando, da garantia real, fizerem parte veículos automotores, embarcações ou aeronaves, a publicidade da garantia será realizada na forma da legislação aplicável ao penhor sobre os respectivos bens” (NR)

Art. 25. O Decreto-Lei nº 911/1969 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Texto vigente	Texto modificado
(novo dispositivo)	“Art. 1º-A. Os procedimentos judiciais e extrajudiciais previstos nesta lei aplicam-se à excussão da garantia real sobre bens móveis e às operações de arrendamento mercantil previstas na forma da Lei no 6.099, de 12 de setembro de 1974”.
<p>Art. 2o No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas.</p> <p>§ 1º O crédito a que se refere o presente artigo abrange o principal, juros e comissões, além das taxas, cláusula penal e correção monetária, quando expressamente convenionados pelas partes.</p> <p>§ 2o A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por carta registrada com aviso de recebimento, não se exigindo que a assinatura constante do referido aviso seja a do próprio destinatário. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)</p> <p>§ 3º A mora e o inadimplemento de obrigações contratuais garantidas por alienação fiduciária, ou a ocorrência legal ou convencional de algum dos casos de</p>	Revogado

<p>antecipação de vencimento da dívida facultarão ao credor considerar, de pleno direito, vencidas tôdas as obrigações contratuais, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.</p> <p>§ 4o Os procedimentos previstos no caput e no seu § 2o aplicam-se às operações de arrendamento mercantil previstas na forma da Lei no 6.099, de 12 de setembro de 1974. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</p>	
<p>Art. 3º O proprietário fiduciário ou credor poderá, desde que comprovada a mora, na forma estabelecida pelo § 2º do art. 2º, ou o inadimplemento, requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, a qual será concedida liminarmente, podendo ser apreciada em plantão judiciário. <u>(Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p>	<p>“Art. 3º Vencida e não paga a dívida garantida por penhor ou alienação fiduciária, ou parcela do arrendamento mercantil, o credor terá a faculdade de, comprovando a notificação da mora ou do inadimplemento, requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem, a qual será concedida liminarmente, podendo ser apreciada em plantão judiciário.</p>
<p>§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no caput, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário, cabendo às repartições competentes, quando for o caso, expedir novo certificado de registro de propriedade em nome do credor, ou de terceiro por ele indicado, livre do ônus da propriedade fiduciária. <u>(Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)</u></p>	<p>§ 1º Cinco dias após executada a liminar mencionada no caput, quando se tratar de alienação fiduciária, consolidar-se-ão a propriedade e a posse plena e exclusiva do bem no patrimônio do credor fiduciário.</p>
<p>(novo dispositivo)</p>	<p>§1º-A Em razão da consolidação da propriedade ou da excussão do penhor, caberá às repartições competentes, a pedido do interessado, expedir novo certificado de registro de propriedade do bem em nome do credor ou do terceiro adquirente, livre de outras garantias reais de origem convencional, legal ou processual.</p>
<p>§ 2o No prazo do § 1o, o devedor fiduciante poderá pagar a integralidade da dívida pendente, segundo os valores apresentados pelo credor fiduciário na inicial, hipótese na qual o bem lhe será restituído livre do ônus. (Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)</p>	
<p>§ 3º O devedor fiduciante apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar. <u>(Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)</u></p>	<p>§ 3º O réu apresentará resposta no prazo de quinze dias da execução da liminar, que poderá ser reformada exclusivamente em vista da prova de prévio e integral pagamento da obrigação ao credor.</p>
<p>§ 4o A resposta poderá ser apresentada ainda que o devedor tenha se utilizado da faculdade do § 2o, caso entenda ter havido pagamento a maior e desejar restituição.</p>	<p>(Revogado)</p>
<p>§ 5o Da sentença cabe apelação apenas no efeito devolutivo</p>	

<p>§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, o juiz condenará o credor fiduciário ao pagamento de multa, em favor do devedor fiduciante, equivalente a cinquenta por cento do valor originalmente financiado, devidamente atualizado, caso o bem já tenha sido alienado. <u>(Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)</u></p>	<p>§ 6º Na sentença que decretar a improcedência da ação de busca e apreensão, se o bem já tiver sido alienado, o juiz condenará o credor ao pagamento de multa, em favor do garantidor, equivalente a cinquenta por cento do valor da obrigação originalmente garantida, ou do valor de avaliação do bem, se este for inferior àquele.</p>
<p>§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor fiduciário por perdas e danos. <u>(Incluído pela Lei 10.931, de 2004)</u></p>	<p>§ 7º A multa mencionada no § 6º não exclui a responsabilidade do credor por perdas e danos.</p>
<p>§ 8º A busca e apreensão prevista no presente artigo constitui processo autônomo e independente de qualquer procedimento posterior. <u>(Incluído pela Lei 10.931, de 2004)</u></p> <p>§ 9º Ao decretar a busca e apreensão de veículo, o juiz, caso tenha acesso à base de dados do Registro Nacional de Veículos Automotores - RENAVAM, inserirá diretamente a restrição judicial na base de dados do Renavam, bem como retirará tal restrição após a apreensão. <u>(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p> <p>§ 10. Caso o juiz não tenha acesso à base de dados prevista no § 9º, deverá oficiar ao departamento de trânsito competente para que: <u>(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p> <p>I - registre o gravame referente à decretação da busca e apreensão do veículo; e <u>(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p> <p>II - retire o gravame após a apreensão do veículo. <u>(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p> <p>§ 11. O juiz também determinará a inserção do mandado a que se refere o § 9º em banco próprio de mandados. <u>(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p> <p>§ 12. A parte interessada poderá requerer diretamente ao juízo da comarca onde foi localizado o veículo com vistas à sua apreensão, sempre que o bem estiver em comarca distinta daquela da tramitação da ação, bastando que em tal requerimento conste a cópia da petição inicial da ação e, quando for o caso, a cópia do despacho que concedeu a busca e apreensão do veículo. <u>(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p>	
<p>§ 13. A apreensão do veículo será imediatamente comunicada ao juízo, que intimará a instituição financeira para retirar o veículo do local depositado no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas. <u>(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p>	<p>§ 13. A apreensão do veículo será imediatamente comunicada ao juízo, que intimará o credor para retirar o veículo do local depositado no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas</p>
<p>§ 14. O devedor, por ocasião do cumprimento do mandado de busca e apreensão, deverá entregar o bem e seus respectivos documentos. <u>(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)</u></p>	<p>§ 14. O possuidor, por ocasião do cumprimento do mandado de busca e apreensão, deverá entregar o bem e seus respectivos documentos”.</p>
<p>§ 15. As disposições deste artigo aplicam-se no caso de reintegração de posse de veículos referente às operações de arrendamento mercantil previstas na Lei no 6.099, de 12 de setembro de 1974.</p>	<p>(Revogado)</p>
<p>Art. 4º Se o bem alienado fiduciariamente não for encontrado ou não se achar na posse do</p>	<p>“Art. 4º Se o bem não for encontrado ou não se achar na posse do devedor, fica facultado</p>

devedor, fica facultado ao credor requerer, nos mesmos autos, a conversão do pedido de busca e apreensão em ação executiva, na forma prevista no Capítulo II do Livro II da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil. <u>(Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)</u>	ao credor requerer, nos mesmos autos, a conversão do pedido de busca e apreensão em ação executiva, na forma prevista no Código de Processo Civil”. (NR)
Art. 5º Se o credor preferir recorrer à ação executiva, direta ou a convertida na forma do art. 4º, ou, se for o caso ao executivo fiscal, serão penhorados, a critério do autor da ação, bens do devedor quantos bastem para assegurar a execução. (Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)	
Parágrafo único. Não se aplica à alienação fiduciária o disposto nos incisos VI e VIII do Art. 649 do Código de Processo Civil.	(Revogado)
Art 6º O avalista, fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida do alienante ou devedor, se sub-rogará, de pleno direito no crédito e na garantia constituída pela alienação fiduciária.	
Art. 6º-A. O pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pelo devedor nos termos da Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, não impede a distribuição e a busca e apreensão do bem. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)	
Art 7º Na falência do devedor alienante, fica assegurado ao credor ou proprietário fiduciário o direito de pedir, na forma prevista na lei, a restituição do bem alienado fiduciariamente.	
Parágrafo único. Efetivada a restituição o proprietário fiduciário agirá na forma prevista neste Decreto-lei.	
Art. 7º-A. Não será aceito bloqueio judicial de bens constituídos por alienação fiduciária nos termos deste Decreto-Lei, sendo que, qualquer discussão sobre concursos de preferências deverá ser resolvida pelo valor da venda do bem, nos termos do art. 2º. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)	
Art 8º O Conselho Nacional de Trânsito, no prazo máximo de 60 dias, a contar da vigência do presente Decreto lei, expedirá normas regulamentares relativas à alienação fiduciária de veículos automotores.	
Art. 8º-A. O procedimento judicial disposto neste Decreto-Lei aplica-se exclusivamente às hipóteses da <u>Seção XIV da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965</u> , ou quando o ônus da propriedade fiduciária tiver sido constituído para fins de garantia de débito fiscal ou previdenciário. <u>(Incluído pela Lei 10.931, de 2004)</u>	(Revogado)

Art. 26. A Lei nº 13.105/2015 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Texto vigente	Texto modificado
“Art. 792. ...	“Art. 792. ...
.....
III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de	III - Quando tiver sido registrado ou averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária, penhora ou outro ato de constrição judicial

construção judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;	originário do processo onde foi arguida a fraude;
IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;	IV - Quando, ao tempo da alienação ou da oneração, já tiver sido decretada a insolvência ou o negócio jurídico for realizado em período vedado pela legislação insolvencial;
	(...)
§ 2º No caso de aquisição de bem não sujeito a registro, o terceiro adquirente tem o ônus de provar que adotou as cautelas necessárias para a aquisição, mediante a exibição das certidões pertinentes, obtidas no domicílio do vendedor e no local onde se encontra o bem.	§ 2º. No caso de bem móvel não sujeito a registro especial, as averbações e os registros mencionados nos incisos do <i>caput</i> deverão ser realizados no Registro de Títulos e Documentos do domicílio ou da sede do executado, e a respectiva prova poderá ser produzida pela certidão do registro respectivo, em que conste o número único nacional do registro, ou pela respectiva certidão de busca eletrônica de abrangência nacional emitida por meio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos.

Art. 27. A lei nº 8.245/1991 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:	“Art. 37.
I - caução;	I – garantia real sobre bem do locatário ou de terceiro;
II - fiança;	II –fiança bancária;
III - seguro de fiança locatícia.	.....
IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento	IV - Revogado
	V – fiança prestada a título gratuito.
Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.	§1º É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.
	§2º Cumulando-se qualquer modalidade de garantia com a fiança prestada a título gratuito; será esta considerada nula.
Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.	“Art. 38. A garantia real poderá ser em bens móveis ou imóveis.

Art. 28. A Lei nº 8.929/1994 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 8º A não identificação dos bens objeto de alienação fiduciária não retira a eficácia da garantia, que poderá incidir sobre outros do	“Art. 8º A não identificação dos bens móveis objeto de garantia real não retira a eficácia da garantia, que poderá incidir sobre outros do
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

mesmo gênero, qualidade e quantidade, de propriedade do garante.	mesmo gênero, qualidade e quantidade, de propriedade do garantidor
.....	.....” (NR)
“Art. 12	“Art. 12
.....
§ 2º A validade e eficácia da CPR não dependem de registro em cartório, que fica dispensado, mas as garantias reais a ela vinculadas ficam sujeitas, para valer contra terceiros, à averbação no cartório de registro de imóveis em que estiverem localizados os bens dados em garantia, devendo ser efetuada no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da apresentação do título ou certidão de inteiro teor, sob pena de responsabilidade funcional do oficial encarregado de promover os atos necessários.	§2º A validade e eficácia da CPR não dependem de registro em cartório, que fica dispensado, mas as garantias reais a ela vinculadas ficam sujeitas ao respectivo registro público, na forma do Código Civil, devendo ser efetuado no prazo de três úteis, a contar da apresentação do título ou certidão de inteiro teor, sob pena de responsabilidade funcional do oficial encarregado de promover os atos necessários.”
.....	.....” (NR)

Art. 29. Dê-se ao artigo 17, da Lei nº 9.514/1997, a seguinte redação:

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por: (...).	“Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por todas as modalidades de garantia previstas em lei”. (NR)
------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 30. A Lei 13.097/2015 passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 54.

.....

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

§1º

§2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput, ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, é vedada a exigência de apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.” (NR)

Art. 31. Revogam-se as seguintes disposições e as demais em contrário:

- I.** os arts. 1.368-A e 1.368-B, o inciso III do caput do art. 1.425, os incisos IV e VI do caput do art. 1.433, o inciso V do caput art. 1.435, os arts. 1.439 e 1.441, o parágrafo único do art. 1.446, os arts. 1.448 a 1.450, 1.464, 1.466, 1.484, 1.485, 1.487 e 1.494, todos do Código Civil.
- II.** o § 3º do art. 792 do Código de Processo Civil;
- III.** os artigos 1 a 14, o §2º do artigo 18, e os artigos 33 a 35 da Lei nº 492/1937;
- IV.** o Decreto-Lei nº 7.780/1945;
- V.** a Lei nº 2.666/1955;
- VI.** o art. 66-B da Lei nº 4.728/1964;
- VII.** os artigos 30 a 44 do Decreto-Lei nº70/1966;
- VIII.** o §2º do art. 20, o art. 59, o §3º do artigo 60 e o artigo 69 do Decreto-Lei nº 167/1967;
- IX.** o §4º do art. 14, os artigos 21 a 28, e 57 do Decreto-Lei nº413/1969;
- X.** o art. 2º, os §§4º e 15 do art. 3º, o parágrafo único do art. 5º, o parágrafo único do art. 7º, e o art. e 8º-A do Decreto-Lei nº 911/1969;
- XI.** artigos 144 e 145 da Lei nº 6.015/1973;
- XII.** o artigo 4º da Lei nº 6.840/1980;
- XIII.** o §1º do artigo 38, da Lei nº 8.245/1991;
- XIV.** o artigo 18 da Lei nº 8.929/1994;
- XV.** os §§ 1º e 2º do art. 17, e os arts. 18 a 21, da Lei nº 9.514/1997;
- XVI.** o artigo 51 da Lei nº 10.931/2004;
- XVII.** o Decreto nº 24.778/1934.

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

[Regime transitório a ser incluído]

* * *