

# Governo lança projeto de Marco de Garantias para baratear crédito

**Projeto de lei aprimora regras e permite, por exemplo, que o valor da garantia seja fracionado. O governo estima que só no mercado imobiliário serão destravados R\$ 10 trilhões em novas operações**

Por Matheus Schuch e Lu Aiko Otta, Valor — Brasília  
25/11/2021 12h09 Atualizado há 34 minutos

O governo apresentou nesta quinta-feira um projeto de lei para instituir o Novo Marco de Garantias, com o objetivo de facilitar e baratear o acesso ao crédito.

O texto aprimora regras de garantia, como anunciado pelo secretário de Política Econômica, Adolfo Sachsida. O novo marco vai permitir que o valor da garantia seja fracionado. “Estamos devolvendo ao dono da garantia o seu direito de usá-la”, afirmou. “Hoje você pega R\$ 100 mil e dá como garantia uma casa de R\$ 1 milhão, isso está errado.”

Assim, no exemplo dado pelo secretário, o dono do imóvel poderá tomar novos empréstimos com o valor de seu patrimônio que exceder a dívida que tem no banco. Ao dispor de garantia, pagará juros menores. O governo estima que só no mercado imobiliário serão destravados R\$ 10 trilhões em novas operações.

O projeto permite que o mutuário tome mais empréstimos no mesmo banco com base no mesmo bem. Hoje, o bem garante uma única operação.

## IGG

O principal ponto do projeto assinado pelo presidente Jair Bolsonaro é a criação de um serviço de gestão especializada de garantias, a ser prestado por Instituições Gestoras de Garantia (IGGs). Serão instituições regulamentadas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) e supervisionadas pelo Banco Central que funcionarão como uma espécie de central de garantias. Vão avaliar as garantias de pessoas e empresas, como imóveis, por exemplo, e definir quanto elas poderão tomar em empréstimos nas instituições financeiras. À medida em que o mutuário for honrando os pagamentos, poderá fazer novas operações. Ficará a cargo das IGGs executar as garantias caso o tomador de crédito se torne inadimplente.

“Com a IGG gerenciando a garantia, os bancos podem ficar liberados para se concentrar apenas em sua atividade bancária de empréstimo”, diz a nota. As IGGs não poderão exercer atividades de bancos, como conceder financiamento. “O intuito é prever a separação da entidade que recebe a garantia, neste caso a IGG, da entidade que concede o crédito, para se evitar conflito de interesse.”

Hoje, quando uma pessoa compra uma casa ou um carro em alienação fiduciária, ela não tem a propriedade desse bem até que o empréstimo seja quitado, explicou o subsecretário de Direito Econômico, Emmanuel Sousa de Abreu. Até o fim do empréstimo, o bem pertence ao

banco que financiou. A partir da criação das IGGs, essa propriedade poderá ser transferida a elas. Assim, o bem poderá ser utilizado como garantia em outras operações com outros bancos.

Segundo o subsecretário de Política Microeconômica e Financiamento da Infraestrutura, Emmanuel Sousa de Abreu, as registradoras de recebíveis são potencialmente boas candidatas a se tornarem IGGs. “Elas já têm a infraestrutura tecnológica de registro de ativos”, comentou.

Outras fortes candidatas são empresas com grande participação imobiliária, que prestam serviços de locação e avaliação de imóveis, algumas delas com atuação nacional, acrescentou. O governo também notou interesse de empresas emergentes e startups.

O universo, porém, é bem mais amplo, pontuou Sachsida. “Estamos usando figuras do nosso conhecimento, mas o mercado vai trazer coisas novas”, disse. “Parece evidente que vai haver nichos de IGGs.”

Para o secretário, haverá IGGs especializadas em imóveis, outras em automóveis. O projeto de lei abre também a possibilidade de haver a IGG especializada em joias, uma vez que quebra o monopólio da Caixa no mercado de penhor civil.

As possibilidades são ilimitadas, pois o que pode ser oferecido em garantia a uma IGG são bens nos quais ela enxergue valor. “O mercado é totalmente livre”, frisou Abreu. Obras de arte, máquinas e até aparelhos de telefone celular são exemplos.

Além desses, garantias dadas por terceiros e créditos “fumaça” também poderão ser entregues às IGGs. Sachsida disse que, nos empréstimos do Peac Maquininhas, a garantia eram os valores que o microempresário teria a receber. “Uma fintech pode rapidamente ver ali uma maneira de operar como IGG”, comentou.

O projeto de lei não proíbe que bancos sejam sócios de IGGs. No entanto, o CMN pode adotar limitações, se considerar que há riscos prudenciais, disse Abreu.

### **Crédito mais barato**

No lançamento do Novo Marco de Garantias, Sachsida enfatizou que o novo marco de garantias vai tornar o crédito mais barato para todos os empresários, especialmente os pequenos. E deu exemplos de operações com pessoas físicas para mostrar como a existência de garantias facilita o crédito.

Um deles foi o saque aniversário, que permite utilizar recebíveis do FGTS como garantia de crédito. Segundo o secretário, a modalidade já tem mais de 16 milhões de trabalhadores e movimentam R\$ 20 bilhões. As taxas de juros são de 1% ao mês, ante 5% de operações sem garantia.

Outro exemplo é o Fiagro, que foi lançado em abril e já conta com 9 mil cotistas. “É a maior revolução no mercado de terras”, disse. O programa possibilitou o fracionamento da terra para servir de garantia. “O dono da garantia volta a ser a pessoa mais importante.”

No ano que vem, disse o secretário, começam a operar os recebíveis de frete, de forma que a taxa de juros em empréstimos para caminhoneiros cairá de 20% a 25% para 4% a 5%”, disse.

A proposta também deixa claro que os pagamentos realizados por Estados e municípios a profissionais da área de educação podem ser realizados por intermédio de qualquer banco. O dispositivo atende a um pleito da Confederação Nacional dos Municípios (CNM), que se queixava da exigência de realizar pagamentos apenas via Caixa ou Banco do Brasil, pois muitas cidades não têm agências dessas instituições.

O secretário comentou ainda os avanços na agenda estrutural do governo. “Estamos devolvendo R\$ 4 bilhões a Estados e municípios nos próximos anos, devolvendo a eles licitação da folha”, disse.

O projeto também acaba com o monopólio da Caixa Econômica Federal sobre o mercado de penhor civil. Novas instituições poderão operar nesse mercado, aumentando a competição e potencialmente reduzindo os custos e taxas para essas operações.

“Estamos acabando com monopólios”, disse, referindo-se ao mercado de crédito e ao sistema de garantias. “Este mercado vai valer 10 vezes o mercado de alienação fiduciária.”

Outros pontos principais alterados pelo projeto de lei, segundo o Ministério da Economia:

**Alienação fiduciária** - Permite a contratação de novos créditos vinculadas a uma garantia imobiliária dada em alienação fiduciária; estabelece parâmetros para estabelecer valores mínimos de arrematação em leilões decorrentes de execução de garantias e define procedimentos para as dívidas garantidas por mais de um imóvel.

**Hipoteca** – Equipara os procedimentos da hipoteca com os da alienação fiduciária e estabelece novo processo de execução judicial; busca remover a insegurança jurídica associada à “excussão hipotecária”. Com isso, busca elevar o uso da hipoteca como garantia. Hoje é utilizada em apenas 6% das operações de crédito imobiliário.

**Letra Financeira** - Poderá ser utilizada como instrumento para sanear o mercado de operações ativas vinculadas.

O projeto de lei será encaminhado ao Congresso Nacional com pedido de tramitação em urgência, informou o subchefe Adjunto de Política Econômica da Subchefia de Assuntos Jurídicos (SAJ), Gustavo Augusto Freitas Lima. A expectativa é que seja aprovado em 2022. Será uma prioridade para a pauta legislativa do ano que vem, informou.



— Foto: Daniel Dan/ Pexels