

Estudo sobre o Projeto de Lei 4.188/2021 no Mercado de Crédito Brasileiro

Alexandre Ribeiro da Silva*

Leandra Cristina Braga de Carvalho**

Introdução. 1. O mercado de crédito brasileiro e suas dificuldades. 2. Propostas do Projeto de Lei 4.188/2021. 2.1 Serviços de Gestão Especializada de Garantias. 2.2 O aprimoramento das regras de garantias. 2.3 A transferência de valores das contas únicas e específicas do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação. 2.4 A exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis. 3. Assertivas e falhas do Projeto de Lei 4.188/2021. 3.1 Assertivas do Projeto de Lei. 3.2 Desacertos do Projeto de Lei. Conclusão. Referências.

Resumo

Este estudo analisa o Projeto Lei 4.188/2021 e sua influência no mercado de crédito brasileiro e na economia do país. O objetivo é apresentar o mercado de crédito e explicar o Projeto de Lei 4.188/2021, seus objetivos e propostas. Como acertos, destacam-se a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis e a criação das Instituições Gestoras de Garantias (IGGs). Como desacerto, observa-se a alteração na Lei 8.009/1990. Para isso, o estudo adotou o método dialético, baseando-se em artigos científicos e publicações nacionais. A metodologia utilizada incluiu textos de livros, revistas, sites e artigos acadêmicos, além de índices e doutrinas. Foi utilizado o método hipotético-dedutivo para demonstrar as fragilidades do mercado de crédito e como o Projeto de Lei 4.188/2021 irá influenciar neste mercado.

Palavras-chave: Projeto Lei 4.188/1021. Mercado de crédito. Economia brasileira. Caixa Econômica Federal. Instituições Gestoras de Garantias (IGGs).

* Professor dos cursos de Direito, Administração e Ciências Contábeis na Fundação Presidente Antônio Carlos (FUPAC) de Ubá-MG. Mestre em Direito pela Universidade Federal de Juiz de Fora (2017). E-mail: profalexandreriibeiroadv@gmail.com.

** Bacharela do curso de Direito da Fundação Presidente Antônio Carlos (FUPAC) de Ubá-MG.

Study on Bill n. 4.188/2021 in the Brazilian Credit Market

Abstract

This study analyzes Bill 4.188/21 and its influence on the Brazilian credit market and the country's economy. The objective is to present an overview of the credit market and explain the goals and proposals of Bill 4.188/21. Notable positive aspects include the removal of Caixa Econômica Federal's monopoly concerning civil pledges and the establishment of Guarantee Management Institutions (IGGs). However, a potential drawback is the alteration in Law 8.009/90. To achieve this, the study adopts a dialectical method, drawing from scientific articles and national publications. The methodology includes texts from books, journals, websites, and academic articles, as well as relevant indices and doctrines. The hypothetico-deductive method is employed to demonstrate vulnerabilities of the credit market and how Bill 4.188/21 will impact it.

Keywords: *Bill 4.188/21, credit market, Brazilian economy, Caixa Econômica Federal the and Guarantee Management Institutions (IGGs).*

Introdução

O trabalho tem como objetivo apresentar o mercado de crédito, sua importância, finalidade, dificuldades, limitações e benefícios para a economia brasileira. Também se propõe a explicar o Projeto de Lei 4.188/2021, demonstrando seus objetivos, criações e propostas de modificações nas legislações vigentes, com o intuito de melhorar a obtenção de crédito no país, destacando os acertos e desacertos na elaboração do projeto. O mercado de crédito no Brasil enfrenta elevados custos nas operações, juros altos e uma alta concentração do mercado financeiro, sendo o país com o maior *spread* bancário e juros do mundo. Por isso, no primeiro capítulo será abordado o instituto do crédito, trazendo seu conceito, sua formação e elucidando os motivos que tornam a obtenção de crédito no país tão onerosa.

Para combater os impasses do mercado de crédito, foi criado o Projeto de Lei 4.188/2021. No segundo capítulo deste artigo, serão pormenorizados alguns de seus objetivos, criações e propostas de modificações nas legislações atuais. Entre as mudanças destacam-se a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis, a extensão da alienação fiduciária de bem imóvel, a criação das Instituições Gestoras de Garantias (IGGs), a alteração na Lei 8.009/1990 e a criação do § 5º-A do art. 27 do PL.

O Projeto de Lei, com a pretensão de proporcionar melhorias ao mercado financeiro, instituiu de forma sábia hipóteses como a criação das IGGs, a extensão da alienação fiduciária e a retirada do monopólio da Caixa Econômica Federal. Entretanto, o projeto também possui falhas significativas, que podem trazer prejuízos para a economia brasileira, como a possibilidade de alteração na Lei 8.009/1990, desrespeitando a proteção dada ao bem de família, uma proteção constitucional disposta no art. 1º, inciso III, da CRFB/1988. Ao possibilitar a penhora do bem de família dado como garantia de qualquer empréstimo, o PL retira o direito à moradia, um fator imprescindível para se viver com dignidade. Além disso, há falhas na criação do §5º-A do art. 27 do PL, que trata da insuficiência do produto do leilão público para o pagamento da dívida.

Os acertos e desacertos serão discutidos no terceiro capítulo, esclarecendo as razões pelas quais o Projeto de Lei 4.188/2021 precisa ser analisado com cautela para sua aprovação.

Para isso, o estudo adotou o método dialético, baseando-se em artigos científicos e publicações nacionais. A metodologia utilizada incluiu textos de livros, revistas, sites e artigos acadêmicos, além de índices e doutrinas. Foi utilizado o método hipotético-dedutivo para demonstrar as fragilidades do mercado de crédito e como o Projeto de Lei 4.188/2021 irá influenciar neste mercado.

1 O mercado de crédito brasileiro e suas dificuldades

Conceituado por Carrete (2019, p. 63), o mercado de crédito é definido como “o segmento do mercado financeiro que abrange as operações de empréstimos e financiamentos entre empresas e bancos, bem como a concessão de prazo para recebimento das vendas, negociada entre empresas”. É o local onde ocorrem as transações, permitindo que pessoas físicas e/ou jurídicas atendam suas necessidades de capital por meio da contratação de crédito consignado, cheque especial, crédito habitacional, leasing e empréstimo para capital de giro.

O mercado de crédito opera dentro do âmbito do Sistema Financeiro Nacional, no qual os bancos ou instituições financeiras captam recursos de agentes superavitários ou investidores e emprestam aos tomadores de crédito ou agentes deficitários, com o objetivo de receber no futuro o principal acrescido de juros.

O amplo acesso ao mercado de crédito é fundamental para a economia do país, desempenhando um papel considerável nas relações de consumo e influenciando diretamente o Produto Interno Bruto (PIB). No entanto, a obtenção de crédito no Brasil é desafiadora e problemática devido às altas taxas de juros, custos elevados de financiamento, despesas operacionais significativas para as instituições financeiras e falta de concorrência entre os bancos.

Os custos de crédito são especialmente representados pelo *spread* bancário (Assaf Neto, 2021, p. 146).

O *spread* bancário é medido pela diferença entre o custo de um empréstimo e a remuneração paga ao poupador. Há inúmeros fatores que definem o *spread* cobrado pelo banco, destacando-se principalmente a liquidez, risco da operação e garantias oferecidas e maturidade.

Compreende-se que as taxas cobradas nas operações dos agentes deficitários geralmente são maiores do que as pagas nas operações dos agentes superavitários. Essa diferença entre as taxas é definida como *spread*.

O Brasil possui o maior *spread* bancário do mundo, o que reflete a estrutura do sistema bancário, a situação macroeconômica e o descumprimento elevado das obrigações legais e das condições de empréstimo. Além disso, a ineficiência e a morosidade dos processos judiciais, o excesso de burocracia e a concentração no setor bancário corroboram essa situação (Studart, 2021).

Outro problema sensível no mercado de crédito brasileiro é a alta taxa de juros. Atualmente, o país lidera o *ranking* mundial, com a *Selic*, a taxa básica de juros da economia, em 13,75% ao ano (GI, 2022). Para melhor compreensão, Assaf Neto (2021, p. 137) explica que: “A taxa de juros pode ser entendida como o preço da mercadoria dinheiro. No contexto de uma operação financeira, o juro é a remuneração que o tomador (captador) de um empréstimo paga ao doador (aplicador) de recursos”.

Assim, os fundamentos do Projeto de Lei 4.188/2021 são iniludíveis: “As variações da taxa básica de juros – a *Selic* – influenciam diretamente o fluxo de empréstimos e financiamentos bancários

e, conseqüentemente, afetam o volume de investimentos das empresas e os gastos das famílias” (Carrete, 2019, p. 60).

Além disso, é importante abordar o risco de crédito, um fator problemático no Brasil devido à dificuldade de recuperação das garantias usadas nos empréstimos. Esse risco é um dos principais responsáveis pelas altas taxas de juros no mercado (Carrete, 2019, p. 65):

Risco de crédito é a possibilidade de perda decorrente da alteração dos fatores que determinam a qualidade do ativo carteira de crédito. Esses fatores incluem não só a inadimplência, mas também a ocorrência de efeitos adversos decorrentes de migração do grau de crédito e nas taxas de recuperação.

Observa-se o disposto no art. 2º da Resolução 3.721, de 30 de abril de 2009, do Banco Central do Brasil (BC):

Art. 2º Para os efeitos desta resolução, define-se o risco de crédito como a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador, à redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos de recuperação.

O risco de crédito, de forma habitual, está associado à inadimplência, que ocorre quando há probabilidade de não pagamento dos juros ou do principal na data de vencimento ou nos valores acordados (Carrete, 2019).

Isaac Sidney, presidente da Febraban, destaca que, para mitigar esse risco, as ofertas de crédito devem estar inseridas em um ambiente de negócios saudável e sustentável. Além disso, é essencial fornecer informações de qualidade e quantidade aos agentes econômicos em relação aos tomadores de crédito (Sidney, 2022).

Outro fator que contribui para o risco no mercado de crédito é a demora nas mudanças frequentes das interpretações judiciais e nos processos judiciais. Isso obriga os bancos a se precaverem para possíveis perdas futuras, aumentando o nível de provisionamento em seus balanços (Febraban, 2022).

A execução das garantias dadas para a tomada de empréstimo também é um desafio. Quando um devedor fica inadimplente, os bancos precisam executar a garantia de forma rápida e ágil, sem incorrer em custos elevados. No entanto, o Brasil é o país que menos recupera garantias, enfrentando morosidade no processo de recuperação e custos adicionais (Febraban, 2022). Sobre o ponto:

Atualmente, a recuperação do crédito é tarefa incerta e demorada. Recupera-se apenas 14,6% do valor das garantias no Brasil, contra 85,3% no Reino Unido, 81,8% nos Estados Unidos. Esses dados indicam que o tratamento atual dispensado ao tema das garantias pelo ordenamento jurídico brasileiro necessita ser reformulado para melhorar esses números e, por conseguinte, reduzir os juros pagos pelo tomador brasileiro. E ter acesso a crédito barato também é um dos elementos fundamentais do exercício de cidadania financeira (Pinheiro, 2022, s.p.).

Constatou-se uma enigmática alta concentração do mercado financeiro brasileiro. No ano de 2021, os bancos Itaú, Bradesco, Santander, Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil regeram

72,6% do crédito e 63,1% das receitas entre 441 conglomerados prudenciais, conforme¹ dados do Banco Central. Dessa forma, a maior prioridade do BC é aumentar a competição (Canzian, 2022).

Relata que “em 2021, das dez instituições mais lucrativas do planeta, quatro eram brasileiras, segundo levantamento da consultoria Economática com base no ROE”. Vejamos o *ranking* dos respectivos artigos:

O *ranking* é liderado pelos americanos Capital One (ROE de 20,4%) e Ally inancial (19,3%). Na sequência vêm Santander Brasil (18,9%), o canadense RBC (17,3%), Itaú (17,3%), o americano J.P. Morgan (16,9%), Banco do Brasil (15,7%) e Bradesco (15,2%). (G1,2022).

Com base nas informações apresentadas, fica evidente a complexidade do mercado de crédito e seus diversos impactos negativos na economia brasileira. Diante desse cenário, é urgente adotar medidas para aprimorar os segmentos do Sistema Financeiro Nacional. Nesse contexto, o Projeto de Lei 4.188/2021, que institui o Marco Legal das Garantias de Empréstimo, foi aprovado pela Câmara dos Deputados e segue para análise no Senado.

O objetivo desse projeto é facilitar a obtenção de crédito no país, tornando o mercado mais eficiente para todos os agentes. Isso inclui a redução de juros e custos de financiamento, bem como a diminuição das despesas operacionais das instituições financeiras. Além disso, espera-se que a concorrência entre os bancos seja estimulada (Pinheiro, 2022).

2 Propostas do Projeto de Lei 4.188/2021

Conforme foi apresentado, o Brasil possui inúmeras problemáticas em relação ao mercado de crédito, devido às altas taxas de juros, elevados gastos operacionais, dificuldade nas execuções das garantias e pela grande concentração no mercado financeiro e, por esse motivo, foi criado o Projeto de Lei 4.188/2021. Esse projeto tem como objetivo tornar as garantias ofertadas nas tomadas de empréstimo mais efetivas no Brasil, com o aumento das linhas de crédito no país, bem como, a amenização do risco de inadimplência, redução dos juros e custos, e a obtenção da concorrência. Neste sentido,

O conjunto de medidas propostas para atacar as distorções do mercado de crédito tem buscado aumentar a transparência, solidez e segurança dos instrumentos financeiros e criar mecanismos para que os grupos e indivíduos, atualmente restritos ao crédito possam também utilizar esse mercado em condições razoáveis (Brasil, 2022, s.p.).

Assim, é imprescindível analisar os seus principais pontos dispostos no art. 1º do PL, a saber:

¹ Projeto de Lei 4.188/2021 instituiu o Marco Legal das Garantias de Empréstimo, tendo como autor o Poder Executivo, foi aprovado pela Câmara dos Deputados e seguiu para a apreciação do Senado Federal. O Projeto dispõe sobre o serviço de gestão especializada de garantias, o aprimoramento das regras de garantias, o resgate antecipado de Letra Financeira, a transferência de valores das contas únicas e específicas do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação, a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis, a alteração da composição do Conselho Nacional de Seguros Privados, e altera a Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997; a Lei 8.009, de 29 de março de 1990; a Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil; a Lei 13.476, de 28 de agosto de 2017; a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973; a Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015; a Lei 12.249, de 11 de junho de 2010; e a Lei 14.113, de 25 de dezembro de 2020.

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre:

I - o serviço de gestão especializada de garantias;

II - o aprimoramento das regras de garantias;

III - o resgate antecipado de Letra Financeira;

IV - a transferência de valores das contas únicas e específicas do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação - Fundeb;

V - a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis; e

VI - a alteração da composição do Conselho Nacional de Seguros Privados.

2.1 Serviços de Gestão Especializada de Garantias

As Instituições Gestoras de Garantias (IGGs), previstas no inciso I do art. 1º do projeto, são pessoas jurídicas de direito privado que dependerão de autorização do Banco Central para funcionar e serão regulamentadas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

Essas IGGs serão responsáveis por determinar quanto poderá ser usado como garantia em empréstimos pessoais ou empresariais. Para isso, elas avaliarão o bem em questão. Posteriormente, os prazos e juros serão acordados entre o tomador e os bancos. Além disso, as IGGs farão registros nos cartórios dos bens imóveis e, se necessário, venderão esses bens em caso de execução, entre outras atribuições. Elas atuam como intermediadoras entre os tomadores de empréstimo e as instituições financeiras (Piovesan, 2022).

O objetivo desse serviço é facilitar a utilização, a gestão, a constituição, a complementação e o compartilhamento de garantias, contratadas com uma ou mais instituições financeiras, conforme o art. 2º do Projeto de Lei 4.188/2021.

A contratação desses serviços ocorrerá por meio de um contrato de gestão de garantias entre a IGG e a pessoa física ou jurídica que presta a garantia, conforme o artigo 5º do projeto.

Vale ressaltar também o disposto no inciso V, § 3º, do art. 5º do PL, que trata da inadimplência do tomador de crédito no pagamento das parcelas do empréstimo ou financiamento.

V - a previsão de que o inadimplemento de quaisquer das operações de crédito e de financiamento autorizadas pelo prestador das garantias possibilitará à instituição gestora de garantia, independentemente de aviso ou interpelação judicial, considerar vencidas antecipadamente as demais operações vinculadas às garantias previstas no contrato, hipótese em que se tornará exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais.

Outrossim, as instituições gestoras de garantias não serão autorizadas a exercer atividades típicas de instituições financeiras, inclusive oferta de empréstimos, no âmbito do contrato de gestão de garantias, art. 5º, § 5º, do Projeto de Lei 4.188/2021.

Destarte, a Agência da Câmara de Notícias declara: “A ideia do governo é livrar os bancos e outras instituições financeiras do custo de gerenciar as garantias com a intenção de diminuir os juros”. As IGGs são uma opção dada ao mercado (Piovesan, 2022). As IGGs ao eximir os agentes financeiros dos elevados custos das operações, irão, conseqüentemente, diminuir potencialmente o *spread bancário*, pois este permanece sendo o maior do mundo, comparado a outros países, conforme aludido no primeiro capítulo.

No contexto contemporâneo, um imóvel pode ser dado como garantia para apenas um empréstimo, sendo o banco responsável por efetuar a avaliação. O formato das Instituições Gestoras

de Garantias permitem que um mesmo bem seja utilizado como garantia para a tomada de vários empréstimos, sem a anuência da instituição financeira credora inicial (Pinheiro, 2022). Sobre esta temática Regina Pinheiro em sua reportagem traz o posicionamento do deputado João Maia:

Atualmente, um bem dado em garantia que valha R\$ 1 milhão pode estar garantindo um crédito, por exemplo, de R\$ 100 mil. Ou seja, há uma grande parte da garantia — potencialmente de até R\$ 900 mil — que não poderá ser utilizada em outra operação de crédito com outra instituição financeira. (Pinheiro, 2022, S.P.).

Com base nas informações apresentadas, as Instituições Gestoras de Garantias (IGGs) desempenharão um papel fundamental. Elas permitirão que as instituições financeiras não precisem mais internalizar os serviços ou gerenciar inúmeros contratos com empresas terceirizadas. Além disso, as IGGs ajudarão a reduzir conflitos de interesse, diminuir barreiras de entrada e custos na gestão das garantias reais, entre outros benefícios (Brasil, 2021).

2.2 O aprimoramento das regras de garantias

O Projeto de Lei 4.188/2021 ocasionará alteração na Lei 8.009, de 29 de março de 1990, que trata da impenhorabilidade do bem de família, tendo em vista que o imóvel utilizado com residencial da entidade familiar dado como garantia poderá ser penhorado caso ocorra inadimplência no pagamento do empréstimo ou financiamento, independentemente da obrigação garantida ou destinação dos recursos.

Segundo o Projeto de Lei 4.188/2021:

Com a proposta, a impenhorabilidade não será oponível à excussão de imóvel oferecido como garantia real, qualquer que seja a obrigação garantida ou a destinação dos recursos obtidos, ainda que a dívida seja de terceiro. Dessa forma, o casal ou proprietário poderá oferecer o imóvel em garantia para a obtenção de crédito com custo relativamente menor (Brasil, 2021, P.28).

O instituto acrescenta no art. 3º da Lei 8.009/1990 mais uma hipótese de exceção à impenhorabilidade do bem de família.

A Lei 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 3º

[...]

V - para excussão de imóvel oferecido como garantia real, independentemente da obrigação garantida ou da destinação dos recursos obtidos, mesmo quando a dívida for de terceiro (Brasil, 2021, P.15).

Referente às hipotecas, estas poderão ser executadas de forma extrajudicial, independentemente de previsão contratual. Além disso, a PL pretende igualar o procedimento da hipoteca com o procedimento da alienação fiduciária, objetivando aumentar o uso desse mecanismo no mercado brasileiro como garantia de financiamento imobiliário (Brasil, 2021). O art. 33-G do Projeto de Lei 4.188/2021 estabelece que “os créditos garantidos por hipoteca poderão ser executados extrajudicialmente, na forma prevista neste artigo, independentemente de previsão contratual”.

Além disso, houve a ampliação da alienação fiduciária de coisa imóvel, permitindo que a propriedade fiduciária já constituída seja utilizada para novas operações de crédito desde que sejam com o mesmo credor (Brasil, 2021, p. 28). Essa mudança é relevante para o mercado imobiliário e visa aprimorar as opções de financiamento. Sobre a temática, destaca-se o relatado no PL:

A sistemática de utilização de um mesmo bem imóvel como garantia de mais de uma operação de crédito, mediante simples extensão de uma mesma alienação fiduciária, permitirá a diminuição da subutilização de garantia e a ampliação do volume de crédito concedido na economia (Brasil, 2021, p. 28).

Para a conclusão do assunto, é oportuno destacar o disposto no § 5º-A do art. 27 do projeto, referente à insuficiência do produto do leilão público para o pagamento da dívida, conforme se verifica:

§ 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida.

Na contemporaneidade, os bancos e as instituições financeiras relatam que, na maioria das vezes, o preço de arrematação do bem no Leilão é inferior à dívida existente, ou seja, se o valor da dívida é de R\$100.000,00, e o produto é arrematado por R\$80.000,00, os bancos e instituições financeiras teriam um déficit de R\$20.000,00. Isso posto, a PL, em seu §5º-A do art. 27, tem como propósito tornar eficiente a recuperação das garantias e eximir os bancos de perdas nas operações.

2.3 A transferência de valores das contas únicas e específicas do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação

O Projeto de Lei 4.188/2021 tem como objetivo autorizar o pagamento dos profissionais da educação e professores, pelos entes federativos, por qualquer banco, mesmo que os recursos sejam da Fundeb, retirando a obrigatoriedade de ser apenas no Banco do Brasil ou na Caixa Econômica Federal (Pinheiro, 2022). Com a inserção do art. 9º na Lei 14.113, de 25 de dezembro de 2020, pretende-se, dessa maneira:

Evitar que a nova legislação traga impactos negativos na contratação da folha de pagamentos dos servidores no âmbito dos entes federativos, é proposta a inclusão do dispositivo para permitir a transferência de valores das contas únicas do Fundeb para outras contas que centralizam a folha de pagamentos do próprio ente público, mesmo que esta não seja no Banco do Brasil ou na Caixa. Por isso, entende-se necessária a indicação expressa em lei para o referido fim (Brasil, 2021, P.29).

2.4 A exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis

Nos dias atuais, pouquíssimos municípios brasileiros apresentam penhor civil disponível, com uma porcentagem de apenas 5% sendo atendidos (GT, Serventias Notariais Registro e Custas Forenses, 2022). Devido aos motivos expostos, o instituto retira o monopólio da Caixa Econômica Federal, podendo os objetos de valores, como as joias, serem penhorados em outros bancos, aumentando a concorrência e assim diminuindo a alta concentração do mercado financeiro, além de minimizar as taxas de juros para o tomador do crédito (Pinheiro, 2022).

3 Assertivas e falhas do Projeto de Lei 4.188/2021

Observando o cenário, faz-se necessário analisar os principais pontos positivos e negativos do Projeto Lei 4.188/2021 e o seu impacto no mercado de crédito e na economia brasileira.

3.1 Assertivas do Projeto de Lei

Em relação aos pontos positivos, tem-se a execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca, a extensão da alienação fiduciária de bem imóvel, a criação das Instituições Gestoras de Garantias (IGGs) e, por fim, a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis. Partindo dessa premissa, serão analisadas as mudanças no instituto da hipoteca com o propósito de ampliar seu uso no mercado de crédito. No contexto atual, a execução da hipoteca é feita por via judicial, sendo considerada um processo burocrático, oneroso e vagaroso. Dessa forma, o Projeto de Lei, em seu art. 33-G, tem a pretensão de igualar seu procedimento com o da alienação fiduciária, fazendo com que sua execução seja realizada em caráter extrajudicial. A medida proporcionará a desburocratização para a recuperação da hipoteca, permitindo que os bancos reavejam a garantia de forma ágil, rápida e sem elevados custos.

Insta salientar que, com a mudança, haverá melhora na obtenção de empréstimo, influenciando de forma positiva o sistema financeiro. O crédito poderá ser ofertado com juros mais baixos e menores custos operacionais, o que resultará na diminuição do *spread* bancário. Sobre a proposta de extensão da alienação fiduciária de bem imóvel, essa pode ser utilizada para novas operações, desde que com o mesmo credor, sendo um fator fortemente positivo para o mercado de crédito. O devedor, ao amortizar uma parte da dívida, poderá utilizar o valor quitado para realizar novas operações, evitando que a garantia fique presa a apenas uma operação.

Em contrapartida, com a criação das Instituições Gestoras de Garantias (IGGs), será permitido que o devedor utilize a mesma garantia para efetuar empréstimos em diferentes agentes financeiros. Esse serviço tem como intuito prover o compartilhamento. As IGGs têm o propósito de romper o princípio da acessoriedade da garantia, que dispõe que esta precisa estar vinculada ao credor. A constituição das IGGs permitirá, por exemplo, que, em financiamentos habitacionais no valor de R\$200.000,00, o devedor, ao efetuar uma amortização de R\$180.000,00, ficando um saldo devedor de apenas R\$20.000,00, possa utilizar o valor já quitado de R\$180.000,00 como garantia para aquisição de créditos com diversos credores, obtendo taxas de juros mais acessíveis, o que atualmente não é possível.

Além disso, a presença de um terceiro assessorando a intermediação da gestão das garantias irá, sem dúvida, diminuir drasticamente os custos das operações, minimizando as taxas de juros. Sobre a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis, essa diligência irá resolver a limitação da Caixa ao ampliar o uso da medida, considerando que apenas 5% dos municípios e metade da população são atendidos. A retirada desse monopólio aumentará, sem dúvida, a competição entre os bancos e instituições financeiras, reduzindo a concentração do mercado financeiro. Conforme relatado no primeiro capítulo deste artigo, “das 10 instituições mais lucrativas do planeta, 4 eram brasileiras” (GT, Serventias Notariais Registro e Custas Forenses, 2022).

3.2 Desacertos do Projeto de Lei

Os pontos negativos são importantes, uma vez que não irão colaborar para o aprimoramento do mercado de crédito, mas sim prejudicá-lo ainda mais. Existem falhas no Projeto de Lei 4.188/2021, como a alteração da Lei 8.009, de 29 de março de 1990, e a criação do §5º-A do art. 27 do PL, referente à insuficiência do produto do leilão público para o pagamento da dívida.

Em se tratando da alteração na Lei 8.009, de 29 de março de 1990, esta dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Para melhor elucidação dessa temática, torna-se necessário compreender o instituto. De acordo com Tartuce (2022, p. 774), o bem de família pode ser conceituado como “o imóvel utilizado como residência da entidade familiar, decorrente de casamento, união estável, entidade monoparental ou outra manifestação familiar, protegido por previsão legal específica”.

No ordenamento jurídico brasileiro, existem duas formas de bem de família. Assim sendo, o Código Civil, nos arts 1.711 a 1.722, trata do convencional ou voluntário, e a Lei 8.009, de 29 de março de 1990, relata sobre a espécie denominada legal, atribuindo à propriedade residencial da família, seja ela urbana ou rural, a característica de impenhorabilidade.²

As exceções à impenhorabilidade do bem de família estão elencadas de forma taxativa no art. 3º da Lei 8.009/1990. A primeira refere-se ao “titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato”, art. 3º, inciso II. A segunda é “pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida”, art. 3º, inciso III. A terceira é “para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar”, art. 3º, inciso IV. A quarta é “para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar”, art. 3º, inciso V. A quinta ocorre por ter sido o imóvel adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens, art. 3º, inciso VI. A sexta e última situação trata da obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, art. 3º, inciso VII.

Oportuno destacar que os casos de penhora trazidos pelo art. 3º da Lei 8.009/1990 dependem de decisão judicial e do valor do imóvel, exceto no descumprimento do financiamento imobiliário, podendo ser levado a leilão.

2 Dispõe, com efeito, o art. 1º da Lei 8.009, de 29 de março de 1990: “Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei”.

Feita esta breve introdução, como analisado no segundo capítulo, o Projeto de Lei 4.188/2021 permitirá que o imóvel próprio da entidade familiar seja dado como garantia para mais de um empréstimo. Ocorrendo mora no pagamento de apenas uma das operações de crédito, sem nenhum aviso ou interpelação judicial antecipada, serão consideradas vencidas as demais operações vinculadas, tornando-se exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais. Dessa forma, a garantia será executada, e a pessoa perderá seu bem, independentemente de ser a única propriedade da entidade familiar.

Sobre a temática, o deputado João Maia afirmou que: “A proposição zela pela coerência porque não se deve proteger alguém que oferece imóvel em garantia e, diante do descumprimento de obrigações garantidas, alega a impenhorabilidade do seu bem” (Siqueira, 2022). É de fácil percepção as falácias na fala do deputado, pois as instituições financeiras e os bancos, ao optarem por conceder empréstimos ao cliente, realizam antes uma minuciosa e criteriosa análise de risco com base no perfil do tomador, estabelecendo as taxas de juros e o valor que poderá ser concedido para evitar eventuais prejuízos que possam ser ocasionados com a inadimplência, mesmo havendo sido concedida uma garantia. Então, afirmar que não se deve proteger a parte mais fraca da relação é grande insipiência.

Cabe ressaltar, neste oportuno momento, os motivos pelos quais a Lei 8.009/1990 não deverá sofrer as alterações propostas pelo PL.

A Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor feita pela Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC) apontou que 79% dos lares brasileiros, em agosto de 2022, estão endividados devido a contas como empréstimo pessoal, crédito consignado, cartão de crédito, cheque especial e prestação de casa e de carro (CNC, 2019). Além do mais, conforme a pesquisa da S&P Ratings Services Global Financial Literacy Survey, o Brasil ocupa a 74ª posição no *ranking* global de avaliação do nível de educação financeira, ficando atrás apenas dos países mais pobres do mundo, como Togo e Zimbábue (Loyola, 2021). Logo, verifica-se o despreparo da população brasileira para a tomada de créditos contendo como garantia seu único imóvel. O Brasil, no momento, depara-se com um povo desesperado e despreparado, e desta forma, não se pode permitir a obtenção de empréstimos que têm como garantia o bem de família, um instituto imprescindível para uma vida digna.

Adequado expor o destaque do deputado Marcelo Ramos (PSD-AM) (Siqueira, 2022): “O banco pode negar crédito para quem só tem o bem de família, já que o bem de família é impenhorável. O que não dá é para nós relativizarmos algo e abriremos uma porteira que pode levar o Brasil para a bolha imobiliária que quebrou os Estados Unidos”.

Logo, é inevitável lembrar da crise financeira de 2008, devido à bolha imobiliária nos Estados Unidos, quando os bancos, no intuito de promover para as famílias a conquista da casa própria, ofertaram empréstimos com baixos juros, sem efetuar a devida análise de risco, ou seja, as pessoas compravam imóveis com valores superiores às suas condições financeiras e usavam como garantia o respectivo bem, o que elevou a procura por compras de casas e aumentou os valores imobiliários. Por conseguinte, houve o aumento nas taxas de juros pelos bancos, levando muitas pessoas a ficarem inadimplentes com as parcelas por não conseguirem arcar com a dívida, e as instituições financeiras ficaram descapitalizadas (Freitas, 2020).

Permitir que o Projeto de Lei 4.188/2021 altere a Lei 8.009/1990 de forma premeditada, sem avaliar criteriosamente os devidos riscos e o cenário dessa operação, para apenas ampliar o mercado de crédito, faz com que somente os bancos e as instituições se beneficiem.

Ademais, a proteção do bem de família está intimamente ligada ao consagrado princípio fundamental da dignidade da pessoa humana, previsto no art. 1º, inciso III, da CRFB/1988, e ao

direito à moradia, art. 6º da Carta Magna. Dentre os basilares fatores imprescindíveis para uma pessoa ou uma família viver com honrabilidade, está o de possuir uma casa de morada, um abrigo, o que passa a ser um direito individual e social.

Enfim, relacionando a garantia de um mínimo patrimonial à dignidade da pessoa humana, percebe-se o objetivo almejado pela Constituição da República no sentido de garantir a erradicação da pobreza e a redução das desigualdades sociais, funcionalizando o patrimônio como verdadeiro instrumento de cidadania e justificando a separação de uma parcela essencial, básica, do patrimônio para atender às necessidades elementares da pessoa humana (Farias; Rosenthal, 2013, p. 541).

Desse modo, a aprovação do Projeto de Lei 4.188/1991, em relação à modificação do art. 3º da Lei 8.009/1990, implicará uma nítida violação ao princípio fundamental e aos direitos sociais.

Foram indagadas as modificações trazidas pelo Projeto de Lei para o aprimoramento das regras de garantia. Dispõe o § 5º-A do art. 27 do projeto sobre a obrigação da complementação do saldo remanescente, caso o produto do leilão não seja suficiente para o pagamento da dívida, ficando o devedor do crédito obrigado ao pagamento do saldo remanescente. Dessa forma, é mais uma proposta direcionada a beneficiar de maneira única e exclusiva as instituições financeiras e bancos.

É ignóbil ver razoabilidade no caso em tela, pois o agente financeiro tem os meios de realizar a análise de risco da operação para então aceitar fazer o empréstimo no valor desejado em face do bem oferecido em garantia. Dito isso, é insensato fazer com que o tomador de crédito, ao final, arque com valores remanescentes em caso de o bem levado a leilão não ser suficiente.

É importante ainda evidenciar a questão do bem de família utilizado como garantia frente ao §5º-A do art. 27 do Projeto de Lei 4.188/2021, podendo o devedor ficar sem sua única casa e endividado.

O vice-presidente da AD Notare explana, de forma sábia, sua opinião sobre o §5º-A do art. 27 do Projeto de Lei 4.188/2021:

Não parece cabível, nem admissível, que se proponha – e o Poder Legislativo aprove – a obrigação de pagamento de saldo devedor remanescente num sistema que permite ao credor escolher e avaliar previamente o bem de garantia e, para além disso, definir livremente o quantum de crédito a ser concedido ao fiduciante, conforme a capacidade de pagamento do tomador e independentemente do valor econômico do imóvel indicado para garantia, tornando impossível - salvo incompetência absoluta do credor na contratação ou motivo de força maior que importe na destruição do bem, a apuração de prejuízo financeiro em contratos com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel (Rocha, 2022, s.p.).

Destarte, é pertinente afirmar os significativos danos que a aprovação do projeto, no que se refere à alteração da Lei 8.009/1990 e à criação do §5º-A do art. 27 do PL, irá causar na economia brasileira, prejudicando ainda mais o mercado de crédito ao invés de aprimorá-lo.

Nenhuma melhoria será adquirida ao instituir o marco legal das garantias, colocando em risco o bem da entidade familiar e obrigando o pagamento de um saldo devedor remanescente, caso o imóvel dado como garantia e levado a leilão não for suficiente para o pagamento da dívida, ainda mais em um cenário de total despreparo da população que não possui nenhuma educação financeira e encontra-se endividada. Ademais, nota-se o expressivo e notável desrespeito ao princípio da dignidade da pessoa humana e ao direito à moradia dispostos na Carta Magna.

Dito isto, o Projeto de Lei 4.188/2021, já aprovado na Câmara dos Deputados, precisa ser cautelosamente analisado pelo Senado Federal, em relação a essas matérias.

Conclusão

Apesar de o mercado de crédito ser imprescindível para a economia do país, graças ao seu influente papel nas relações de consumo e sua relação direta no PIB (Produto Interno Bruto) o Brasil enfrenta problemáticas severas, devido à existência do considerável *spread bancário*, estando a taxa básica de juros em 13,75% ao ano, além das altas taxas de juros, elevados riscos de crédito e a significativa concentração bancária, ocasionados pela imprevisibilidade da recuperação das garantias usadas nas tomadas de empréstimo.

É evidente a necessidade de aperfeiçoamento no mercado de crédito brasileiro, o qual necessita da criação de medidas para a redução das taxas de juros e dos custos operacionais, estabelecendo procedimentos seguros, ágeis e menos burocráticos para os agentes financeiros reaverem as garantias.

Dessa forma, a hipótese de exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis, proporcionando maior concorrência entre os bancos; a extensão da alienação fiduciária de bem imóvel, podendo esta ser executada em caráter extrajudicial e, desse modo, aumentar sua utilização no país; e a criação das Instituições Gestoras de Garantias (IGGs), tendo como objetivo minimizar o *spread bancário* ao livrar os bancos e outras instituições financeiras dos elevados custos de gerenciar as garantias entregues nas tomadas de empréstimos, são procedimentos formidáveis para aquecer o mercado creditício.

Entretanto, é imprescindível, ao elaborarem tais medidas, zelarem e respeitarem fatores indispensáveis à sociedade, como a proteção da impenhorabilidade do bem de família, tendo em vista o cenário em que se encontram os lares brasileiros, estando estes endividados e não contendo a devida educação financeira para compreender a gravidade da oferta do seu único bem, como garantia de empréstimos. Além do mais, negligenciar esse direito é uma direta violação ao princípio da dignidade da pessoa humana e ao direito à moradia, fatores imprescindíveis para uma vida digna.

O Projeto de Lei 4.188/2021 propõe mudanças significativas no cenário das garantias de empréstimos no Brasil.

A execução extrajudicial de hipotecas visa simplificar o processo e reduzir custos para os bancos. Essa medida pode agilizar a recuperação da garantia, beneficiando tanto credores quanto devedores.

A extensão da alienação fiduciária de bem imóvel permite usar a propriedade fiduciária já constituída para novas operações de crédito. Isso diversifica as opções de financiamento e evita que a garantia fique presa a apenas uma operação.

As Instituições Gestoras de Garantias (IGGs) intermediarão o uso compartilhado de garantias, reduzindo custos operacionais e estimulando a concorrência. Essa medida pode tornar o mercado mais eficiente e acessível.

A exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis aumentará a competição entre os bancos. Isso pode contribuir para reduzir a concentração do mercado financeiro e oferecer mais opções aos consumidores.

O Supremo Tribunal Federal (STF) reconhece a impenhorabilidade do bem de família como um direito fundamental, protegendo o direito à moradia e à existência digna. Essa tese foi fixada no julgamento do Recurso Extraordinário (RE) 1307334, com repercussão geral (Tema 1.127). No entanto, é importante considerar as exceções, como a excussão de imóvel oferecido como garantia real. O PL 4.188/2021 propõe ampliar essa exceção, permitindo a execução extrajudicial de hipotecas. Embora isso possa trazer benefícios ao mercado, é essencial equilibrar os interesses dos credores com a proteção dos devedores.

Sem dúvidas, medidas como o Projeto de Lei 4.188/2021 contêm um exímio propósito, entretanto não pode ocorrer a aprovação no que tange à modificação da Lei 8.009/1990 que trata das exceções da impenhorabilidade do bem de família, devendo ser examinado de forma sensata pelo Senado Federal, pois trata de um assunto sensível e diretamente ligado ao consagrado princípio constitucional, o da dignidade da pessoa humana e ao direito à moradia.

Todavia, caso o Senado não revise a matéria, é necessário o veto presidencial. Porém, não ocorrendo o veto do Presidente da República, a matéria poderá e deverá ser derrubada no Superior Tribunal Federal, pois trata-se de matéria inconstitucional, ao afetar diretamente o princípio da dignidade da pessoa humano, retirando o direito à moradia, um direito social, conforme prevê art. 6º da CRFB/1988.

Em resumo, o PL 4.188/2021 busca modernizar o sistema de garantias, estimulando a economia, facilitando o acesso ao crédito e tornando o mercado mais competitivo. No entanto, é fundamental avaliar cuidadosamente essas mudanças, considerando os impactos sociais e econômicos.

Para o devido desfecho, é importante ressaltar os impasses para a elaboração deste artigo, pois ainda são limitadas as fontes de pesquisa sobre a criação do Projeto de Lei 4.188/1990.

Referências

ASSAF NETO, Alexandre. **Mercado financeiro**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788597028171. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597028171/>. Acesso em: 2 abr. 2023.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. Resolução 3.721. **Dispõe sobre a implementação de estrutura de gerenciamento do risco de crédito**. Rio de Janeiro, 30 abril 2009. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/res/2009/pdf/res_3721_VI_O.pdf. Acesso em: 2 abr. 2023.

BRASIL, Cristina. **Ipea analisa impacto de propostas legislativas para mercado de crédito**. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2022-05/ipea-analisa-impactode-propostas-legislativas-para-mercado-de-credito>. Acesso em: 2 abr. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**, Planalto, 2022. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 2 abr. 2023.

BRASIL. Lei 14.113, de 25 de dezembro de 2020. **Regulamenta o fundo de manutenção e desenvolvimento da educação básica e de valorização dos profissionais da educação {...}** Brasília; Presidente da República; {2020}. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/14113.htm. Acesso em: 2 abr. 2023.

BRASIL. **Projeto de Lei 4.188/2021**. Dispõe sobre o serviço de gestão especializada de garantias, o aprimoramento das regras de garantias, o resgate antecipado de Letra Financeira, a transferência de valores das contas únicas e específicas do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação, a exclusão do monopólio da Caixa Econômica Federal em relação aos penhores civis, a alteração da composição do Conselho Nacional de Seguros Privados, e altera a Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Lei 8.009, de 29 de março de 1990, a Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei 13.476, de 28 de agosto de 2017, a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015, a Lei 12.249, de 11 de

junho de 2010, e a Lei 14.113, de 25 de dezembro de 2020. Brasília: Câmara dos Deputados, 26 de nov. de 2021. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2309053>. Acesso em: 2 abr. 2023.

CANZIAN, Fernando. **Trouxas' para Guedes, correntistas de bancos seguem em mercado concentrado**. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/05/trouxas-para-guedes-correntistas-de-bancos-seguem-em-mercado-concentrado.shtml>. Acesso em: 2 abr. 2023.

CARNEIRO, Nelson. **Lei 8.009, de 29 de março de 1990**. Planalto, 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8009.htm. Acesso em: 2 abr. 2023.

CARRETE, Liliam S. **Mercado financeiro brasileiro**. São Paulo: Grupo GEN, 2019. E-book. ISBN 9788597021394. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597021394/>. Acesso em: 2 abr. 2023.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DO COMÉRCIO DE BENS SERVIÇOS E TURISMOS (CNC). **Pesquisa de endividamento e inadimplência do consumidor agosto/22**. Rio de Janeiro. Disponível em: <https://portal-bucket.azureedge.net/wp-content/2022/09/35a637a3f29f0347d11c46fff57031b5.pdf>. Acesso em: 2 abr. 2023.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: parte geral e LINDB**. Salvador: JusPODIVM, 2013.

FEBRABAN. LIVE. Modernização da legislação sobre garantias - **PL 4.188/2021 Marco das Garantias**. Febraban, 2022. 1 vídeo (48:54 min). Disponível em: <https://youtu.be/LzFhwireYRw>. Acesso em: 2 abr. 2023.

FREITAS, Bruno. **Crise financeira de 2008: você sabe o que aconteceu?** Disponível em: <https://www.politize.com.br/crise-financiera-de-2008>. Acesso em: 2 abr. 2023.

GI. **Líder em ranking mundial de juros reais, Brasil tem mais do dobro da taxa do 2º colocado**. Disponível em: <https://gi.globo.com/economia/noticia/2022/08/03/lider-em-ranking-mundial-de-juros-reais-brasil-tem-mais-do-dobro-da-taxa-do-2o-colocado.ghtml>. Acesso em: 2 abr. 2023.

GI. **Dos 10 bancos mais rentáveis do mundo, 4 são brasileiros**. Disponível em: <https://gi.globo.com/economia/noticia/2022/04/18/dos-10-bancos-mais-rentaveis-do-mundo-4-sao-brasileiros.ghtml>. Acesso em: 2 abr. 2023.

GT, Serventias notariais registro e custas forenses – **MPV 1085/21 e PL 4.188/2021**, Câmara dos Deputados, youtube, 16 de dezembro de 2021, 3h 39min 14s. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=mbZ_K6PMtDg. Acesso em: 2 abr. 2023.

LOYOLA, Aislan. **Cresce a demanda por educadores financeiros no mercado brasileiro**. Disponível em: <https://monitormercantil.com.br/cresce-a-demanda-por-educadores-financeiros-no-mercado-brasileiro>. Acesso em: 2 abr. 2023.

PINHEIRO, Regina. **Aprovado na câmara, marco legal das garantias de empréstimos já está no senado**. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/radio/1/noticia/2022/06/03/aprovado-na-camara-marco-legal-das-garantias-de-emprestimos-ja-esta-no-senado>. Acesso em: 2 abr. 2023.

PIOVESAN, Eduardo. **Câmara aprova marco legal das garantias de empréstimos**. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/882472-camara-aprova-marco-legal-das-garantias-de-emprestimos/#:~:text=A%20partir%20desse%20momento%2C%20o,inten%C3%A7%C3%A3o%20de%20diminuir%20os%20juros>. Acesso em: 2 abr. 2023.

ROCHA, Mauro. **Considerações críticas sobre o PL 4.188/2021 que institui o marco legal das garantias**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/369562/criticas-sobre-o-pl-4188-21-que-institui-o-marco-legal-das-garantias>. Acesso em: 02 abr. 2023.

SIDNEY, Isaac. **A nova regulamentação das instituições de pagamentos**. Disponível em: <https://portal.febraban.org.br/noticia/3763/pt-br/>. Acesso em: 2 abr. 2023.

SIQUEIRA, Carlos. **Uso do imóvel de família como garantia de empréstimo gera polêmica na votação de projeto**. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/noticias/882422-uso-do-imovel-de-familia-como-garantia-de-emprestimo-gera-polemica-na-votacao-de-projeto-acompanhe>. Acesso em: 2 abr. 2023.

STUDART, Guilherme. **Por que o crédito é tão caro no Brasil?**. Disponível em: <https://exame.com/colunistas/panorama-economico/por-que-o-credito-e-tao-caro-no-brasil>. Acesso em: 2 abr. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito de família – Vol. 5**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643578. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643578/>. Acesso em: 2 abr. 2023.