



CODEPRE

COLÉGIO DE PRESIDENTES DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA DO BRASIL

OFÍCIO N. 55/2021 - CODEPRE

São Paulo, 16 de abril de 2021

Senhor Presidente

A Confederação Nacional dos Notários e Registradores (CNR) trouxe ao conhecimento do Colégio de Presidentes dos Tribunais de Justiça do Brasil (Codepre) proposta de medida provisória que “dispõe sobre as centrais gestoras de garantia, a alienação fiduciária de propriedade superveniente de coisa imóvel, o agente de garantia, a execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca e a extensão de alienação fiduciária de coisa imóvel e de hipoteca”.

A minuta apresenta objeto que, aparentemente, já foi discutido no âmbito da MP n. 992/2020, qual seja, a instituição das Centrais Gestoras de Garantia (CGG). Seria uma “pessoa jurídica de direito privado autorizada a realizar serviço de gestão centralizada de garantias, possuindo como objetivo principal facilitar a constituição, a utilização, a gestão, a complementação e o compartilhamento de garantias utilizadas para opções de crédito e de financiamento contratadas junto a uma ou mais instituições financeiras por pessoas naturais ou jurídicas”. O capital da CGG terá participação de instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e, em última instância, acaba por desvincular as operações de crédito do juízo prudencial dos registros públicos.

A nosso sentir, tal medida apresenta traços potencialmente preocupantes à estrutura de garantias imobiliárias, atualmente asseguradas pelos mecanismos de publicidade e legalidade do Registro de Imóveis, devidamente fiscalizados pelo Poder Judiciário.

O impacto sobre os Tribunais de Justiça, embora de difícil mensuração, é certo. À primeira vista, destaca-se a fragilização da estrutura de registro de garantias imobiliárias - marcada pela publicidade e pela concentração de todas as informações na matrícula dos imóveis - a acarretar enorme insegurança jurídica e, por consequência, no incremento de numerosas demandas de alta complexidade ao Poder Judiciário.



CODEPRE

COLÉGIO DE PRESIDENTES DOS TRIBUNAIS DE JUSTIÇA DO BRASIL

De forma estrutural, pode-se destacar ainda os seguintes pontos de preocupação: a) substituição de um sistema tradicional, que tem lastreado o desenvolvimento econômico do país, por um obscuro monopólio privado; b) ausência de previsão quanto à regulação tarifária dessas centrais, diferentemente do que ocorre com a fixação de emolumentos, que possuem natureza jurídica tributária de taxas e são fixados por leis estaduais e fiscalizados pelo Poder Judiciário; c) potencial judicialização dos conflitos em meio à falta de clareza sobre a dinâmica desse novo sistema de garantias, inclusive quanto ao controle de preferências nas hipóteses de múltiplos créditos; d) substituição de garantias reais, titularizadas pela própria instituição financeira (credora), por uma relação fiduciária entre esta e a CGG; e) abandono de um sistema de registros públicos consolidado, que tem oferecido respostas com segurança jurídica e efetivação do direito de propriedade.

Em síntese, nos termos em que nos fora apresentado, o texto revela sérios riscos à segurança jurídica das relações patrimoniais, imobiliárias e creditícias do país, razão pela qual trazemos à ilustre consideração de Vossa Excelência nossas ponderações, para serem analisadas em momento oportuno.

Externo na oportunidade minha expressão pessoal da mais perfeita estima e elevada consideração.

Desembargador **Geraldo Francisco Pinheiro Franco**

Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo

Presidente do Colégio de Presidentes dos Tribunais de Justiça do Brasil - Codepre

A Sua Excelência, o Senhor

Senador **RODRIGO OTAVIO SOARES PACHECO**

Digníssimo Presidente do Congresso Nacional

BRASÍLIA - DF