

Na área de exposição,
muita procura por
novas tecnologias



Com muita propriedade ele apresentou os sistemas ar-água enquanto soluções sustentáveis para a climatização dos mais diversos ambientes, com eficiência energética e manutenção das condições de conforto e qualidade do ar.

O Entrac de Curitiba foi patrocinado por Aspen, Armacell, Danfoss, Every Control, Hidrodema, IMI, Mercato, Multivac, Novatherm, Powermatic, Serraff, Sicflux, Tosi e Trox. Teve também o apoio institucional da Abrava, Asbrav e Sindratar-SP. Aktiva, Dufrio, ETP, Frigelar, Friopar, MF, Megastore e Totaline ofereceram o apoio na divulgação.

O novo debate sobre a garantia de dívidas

Aconteceu, na Câmara Federal, uma votação interessante, aprovada por maioria no dia 1º de junho de 2022, o Projeto de Lei n. 4.188/2021. Um debate importantíssimo, pois, visa regulamentar e modificar o cenário da garantia de dívidas. Caso seja convalidada em lei, os empreendedores poderão ofertar bens, moveis e imóveis, mesmo que com alienação fiduciária ou embaraços outros, para levantar créditos, desde que não se comprometa a dívida já existente.

Na atualidade, para se levantar dinheiro em uma instituição financeira ou um particular, só se poderia oferecer um imóvel que não fosse bem de família, para uma garantia. E, apenas um ou mais imóveis por dívida, mesmo que eles representassem 3 vezes ou mais o valor da dívida.

Não será tão simples, mas a ideia do legislador é criar Instituições Gestoras de Garantia (IGG), isto é, a pessoa física ou jurídica terá seu bem avaliado pela IGG que vai confirmar o valor desse bem e sua margem segura para garantir empréstimos. Também estabelecerá condições, prazos, juros, para, então, ser negociadas com Bancos interessados.

Pelo que se denota do texto, haverá uma concorrência maior entre fomentadores de dinheiro (bancos, fundos etc.), considerando a facilidade da avaliação feita pela IGG, como uma nova opção de mercado. As fintechs (bancos virtuais) serão as mais beneficiadas, porquanto, não precisarão investir em avaliadores e pessoal para isso. Tudo virá pronto da IGG e com as novas regras de Cartórios que iniciarão em janeiro de 2023, tudo será feito de forma digital.

A futura lei não muda o sistema atual, apenas cria alternativas para facilitar o empreendimento. Até o bem de família entra no procedimento. O que, a meu ver, vai gerar

problemas conflitantes com o instituto jurídico que protege o bem da família.

A IGG não estará limitada a imóveis, poderá também avaliar bens moveis para garantia, como joias, semoventes, tratores, máquinas agrícolas etc. Conforme o devedor vai quitando suas parcelas ao mesmo tempo, abre oportunidades de ampliar garantias.

Por ora, parece ser simples essa questão, mas ela resvala em outras leis ordinárias que gerarão conflitos, a exemplo da penhora em bens livres e desembaraçados. Difícilmente se encontrarão mais bens livres e desembaraçados para se penhorar. Como seria o Leilão judicial disso? Quem compraria apenas 1/10 de um imóvel, por exemplo.

Em nossa opinião, o problema da judicialização no Brasil é causado por leis prenes de irregularidades e feitas a toque de caixa. Isso para um país que há tempo já ultrapassou o número de 5 milhões de textos legais.

Se originar uma Lei, não serão poucos os problemas de interpretação que decantará, como tudo, no Poder Judiciário, para conciliar com outros dispositivos existentes.

Mas, é um caminho que se deve trilhar, pois esse tema é de suma importância para alavancar negócios.



Fabio Fadel

Fadel Sociedade de Advogados
fadel@ffadel.com.br