

## Opinião: Nova lei preenche lacuna ao regular “garantia guarda-chuva”

Ao regular a operação bancária de abertura de crédito com limite de valor, conhecida pelas expressões “contrato *umbrella*” ou “garantia guarda-chuva”, a Lei 13.476/2017 instituiu um regime jurídico especial e preencheu uma importante lacuna na legislação, especialmente no que diz respeito à formalização de garantia real na contratação de empréstimos e sua eventual execução em caso de inadimplência.

A nova lei tem aplicação restrita a operações do sistema financeiro, pelas quais o banco abre crédito em favor do creditado, a ser sacado até um certo limite de valor e durante determinado período.

Do instrumento de abertura de limite de crédito, constarão, entre outras estipulações, “o valor total do limite de crédito aberto”; “a forma de celebração das operações financeiras dele derivadas”; e “taxas mínima e máxima de juros” de cada “operação financeira derivada”. Trata-se de um balizamento dentro do qual, no período de vigência desse contrato-mãe, serão feitas tantas operações de crédito (que a lei denomina “operações financeiras derivadas”) quantas comportarem o limite global do crédito aberto.

O legislador utilizou o neologismo “operação financeira derivada” para designar cada mútuo celebrado no prazo estabelecido no contrato-mãe, até o limite de crédito ali fixado. Em cada operação derivada, a taxa de juros variará entre os limites máximo e mínimo preestabelecidos, e não há forma especial para a contratação das operações derivadas, que poderão ser materializadas mediante emissão de título de crédito cambiariforme, a exemplo da Cédula de Crédito Bancário, com juros capitalizados, entre outras formas usualmente admitidas.

A nova lei se alinha ao regime jurídico das garantias reais, que admitem a indicação do “valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo” nos contratos de penhor, e a contratação de hipoteca “em garantia de dívida futura ou condicionada” (conforme os artigos 1.424 e 1.487 do Código Civil). Além disso, põe fim a controvérsias suscitadas ao ser requerido assentamento de novos desembolsos em operações de abertura de crédito, quando, ocasionalmente, se questionava se seria necessário o cancelamento do registro da garantia fiduciária originalmente constituída no contrato-mãe e a efetivação de novos registros ou averbações para as operações subsequentes.

A Lei 13.476 afasta esse questionamento ao prever que, uma vez registradas as garantias constituídas no “instrumento de abertura de limite de crédito”, tal registro produzirá efeitos em relação a todos os futuros contratos de mútuo derivados do instrumento original, de modo que “as garantias constituídas no instrumento de abertura do limite de crédito servirão para assegurar todas as operações financeiras derivadas, independentemente de qualquer novo registro ou averbação adicional” (artigo 6º).

Assim, basta o registro do instrumento original para que as garantias nele constituídas tenham eficácia sobre todas as operações dele derivadas, independentemente de registro ou averbação dos instrumentos de contratação desses futuros mútuos no registro de imóveis. A nova lei ainda prevê o vencimento antecipado de todas as operações derivadas, em caso de inadimplemento da obrigação do devedor em qualquer uma delas (cláusula de “*cross default*”), ocasião em que a dívida se tornará exigível em sua

totalidade.

A Lei 13.476/2017 ainda aperfeiçoa o procedimento de realização das garantias, sobretudo quanto à consolidação e ao leilão de imóveis alienados fiduciariamente, ao tornar inaplicável — apenas às operações de abertura de limite de crédito sujeitas ao seu regime especial —, a regra do “perdão da dívida” prevista nos parágrafos 5º e 6º, do artigo 27 da Lei 9.514/1997, segundo os quais o devedor se exonera do pagamento do saldo remanescente se o valor obtido em leilão for insuficiente para a quitação da dívida.

Importante ressaltar que a Lei 13.476/2017 é norma especial aplicável exclusivamente a essa peculiar operação de crédito do sistema financeiro. Não se aplica, por exemplo, aos financiamentos com alienação fiduciária para aquisição de moradia.

É, portanto, equivocada a interpretação segundo a qual o devedor com imóvel retomado e levado a leilão extrajudicial estaria obrigado a pagar a diferença entre o valor apurado no leilão e o crédito remanescente. Ao contrário do que sugerem leituras apressadas do artigo 9º da nova lei, para esses financiamentos continua prevalecendo a regra dos parágrafos 5º e 6º, do artigo 27, da Lei 9.514/1997, pela qual, nos financiamentos com garantia fiduciária de bem imóvel, notadamente para fins habitacionais, o devedor fiduciante está desobrigado de pagar o saldo remanescente caso não se obtenha no leilão valor suficiente para quitação da dívida.

A nova lei atende importante demanda do setor produtivo e do mercado financeiro, pois essa espécie de abertura de limite de crédito há muito carecia de regulamentação que a adequasse às características de uma vasta gama de operações de crédito típicas da sociedade contemporânea.

A criação de regime jurídico próprio, que desburocratiza, confere eficácia abrangente ao registro das garantias e dá maior efetividade na recuperação do crédito nessas operações, garante segurança jurídica capaz de contribuir para o aumento da oferta de crédito e para a redução do *spread* bancário.

**Date Created**

31/10/2017