



Não são raros os casos em que o devedor é verdadeiramente explorado, haja vista a exigência, imposta pelo credor como condição para a celebração do contrato, de prestação de inúmeras garantias.

Claro que o credor tem direito de se cercar de garantias a fim de assegurar o adimplemento da obrigação por parte do contratante, mas o exercício desse direito deve se cingir ao estritamente necessário, não havendo razão para se exigir a garantia fidejussória quando a dívida já está garantida por hipoteca (modalidade de garantia real muito mais eficaz).

Com efeito, a hipoteca constitui direito real que recai sobre bens imóveis, fazendo com que o bem dado em garantia fique vinculado ao cumprimento da obrigação pactuada. O credor hipotecário tem o direito de executar o imóvel ofertado em hipoteca, ou seja, requerer que a execução recaia sobre o referido bem. Além disso, a hipoteca, uma vez registrada, tem eficácia *erga omnes* e gera seqüela e preferência, ou seja, o credor tem direito de buscar o bem onde quer que ele se encontre e deve receber em primeiro lugar.

Mesmo que o devedor venha a alienar o imóvel hipotecado, a garantia permanece, de forma que não há prejuízo para o credor. Destarte, não há motivo que justifique a exigência concomitante de fiança, garantia pessoal que dá margem a inúmeras situações graves que devem ser evitadas, como a possibilidade de penhora do bem de família do fiador.

O que ora se propõe já foi, de certa forma, acolhido pela Lei nº 8.245/91, que trata da Locação de Imóveis Urbanos e cujo artigo 37, parágrafo único, veda a exigência de mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato de locação.

Esses os motivos pelos quais contamos com o apoio dos ilustres Pares para a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em                      de                      de 2004.

Deputado ALMIR MOURA