

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 4.171, DE 2008

Torna obrigatória a liberação parcial de hipotecas ou a substituição das garantias referentes a propriedades rurais.

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO GUILHERME CAMPOS

O Projeto de Lei em questão pretende garantir ao agricultor o direito a liberação de hipotecas referentes a propriedades rurais dadas em garantia de financiamentos rurais, à medida que ocorrem amortizações das dívidas por elas garantidas.

Tais liberações, de acordo com o legislador, deverão ser parciais e ocorrer toda vez que o agricultor amortize, individual ou cumulativamente, pelo menos, 30 % (trinta por cento) do valor da dívida.

Todavia, cumpre-nos destacar que nosso ordenamento jurídico não permite liberações parciais da hipoteca constituída, uma vez que o direito real em garantia é indivisível. Se o agricultor vier a pagar parcialmente sua dívida, o imóvel gravado permanecerá integralmente onerado em garantia do saldo devedor, pois todo o bem em cada uma de suas partes responde pela dívida toda, devido à indivisibilidade da garantia real.

Uma vez constituída a hipoteca, extingue-se apenas por uma das causas previstas no art. 1.499 do Código Civil.

Conforme preceitua a doutrina e o ex-ministro do STJ Dr. Sálvio de Figueiredo Teixeira *“o pagamento parcial não reduz a garantia na proporção do adimplemento. Não se dá a exoneração proporcional ao valor pago. O bem gravado continua sujeito ao integral pagamento de toda a dívida e de cada uma das parcelas ou frações, de modo que o pagamento, por exemplo, de 90% do débito, não altera a garantia.”*

Além disso, a condição de liberação de garantias fere o direito de livre contratação, uma vez que a garantia foi pactuada pelas partes no ato da formalização da operação de crédito.

Parece-nos ainda que o pretendido pelo legislador esbarra em problemas de ordem operacional não esclarecidas, pois diante da liberação parcial de um imóvel (i) não esclarece como se dará a contratação de nova garantia da parte liberada pelo credor; bem como (ii) não esclarece como incidirão sobre a parte do imóvel a ser liberada da hipoteca as questões de custo operacional e despesas cartorárias (por exemplo, para o registro da nova condição da hipoteca).

Quanto à questão relatada no projeto de que os agricultores “se vêem impedidos de obter novos financiamentos por falta de garantia”, temos que esclarecer que o nosso Código Civil, possibilita a constituição de mais de uma hipoteca sobre o bem dado em garantia. Assim, o imóvel poderá ser hipotecado mais de uma vez, para o mesmo credor ou para pessoa distinta, mediante novo título.

Os vários graus de hipoteca possíveis sobre um imóvel poderão efetivar-se desde que o valor do imóvel exceda o valor do primeiro financiamento, pois quando da excussão da garantia, haverá recursos suficientes para pagar o segundo credor hipotecário com o valor remanescente, reconhecendo-lhe a preferência, relativamente aos credores quirografários.

Neste sentido, se for apresentado ao registro de imóveis dois títulos com garantia hipotecária sobre o mesmo imóvel, o registro retroagirá ao momento da prenotação, assegurando a prioridade do que se apresentou primeiro ao registro. Logo a ordem de preferência, na colisão de direitos reais advém da prioridade do assento. O registro feito na ordem em que foi requerido estabelece a prioridade, e esta a preferência entre as hipotecas.

Ademais, a extinção da hipoteca só começará a ter efeito contra terceiros após sua averbação no respectivo registro (Lei 6.015/73), momento no qual o gravame deixa de existir e o imóvel está livre e desembaraçado do ônus hipotecário.

Nesse passo, o projeto não ataca o problema original, qual seja o das custas decorrentes das alterações necessárias nos registro públicos competentes, uma vez que essa competência deve ser do mutuário interessado e não dos bancos a quem caberia somente promover as alterações necessárias nos instrumentos de crédito.

Por fim, no que se refere à proporcionalidade, especificamente quando se trata das penas impostas de suspensão e cassação do alvará de funcionamento, certamente não se levou em conta as consequências da aplicação de tais penas. A suspensão ou a cassação do alvará de funcionamento implicam respectivamente o fechamento temporário ou definitivo da agência, o que é impraticável quando se pensa numa lei aplicável aos estabelecimentos que atendem sozinhos determinada região, sob pena de ser altamente prejudicial à própria população.

A Lei Federal nº. 4.595/64, recepcionada pela Constituição Federal de 1.988 como Lei Complementar, delega ao Banco Central do Brasil, a competência para cumprir e fazer cumprir as disposições que lhe são atribuídas pelas normas expedidas pelo Conselho Monetário Nacional, assim o Banco Central do Brasil é o órgão competente por lei para dar tratamento à penalidades em matéria bancária.

Tendo em vista todo o exposto, e considerando que a única hipótese de se liberar parcialmente a garantia real, desde que convencionado entre as partes, será nos casos onde a constituição da hipoteca recair sobre vários bens e o pagamento parcial implicar na superioridade da garantia em relação ao restante a pagar.

Como se vê, mesmo uma vez aprovado o projeto encontraria intransponíveis barreiras operacionais.

Diante do exposto nosso voto é pela não implicação da matéria em aumento ou diminuição da despesa e da receita públicas, não cabendo pronunciamento quanto a adequação financeira e orçamentária. No mérito, somos pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 4.171, de 2008.

Sala da Comissão, de maio de 2013.

GUILHERME CAMPOS
Deputado Federal – PSD/SP