

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 6.243 , DE 2002

Introduz a hipoteca abrangente como modalidade de garantia real e altera a redação dos artigos 761 do Código Civil, - Lei n.º 3.071, de 1º de janeiro de 1916 -; 20, 30 e 59 do Decreto-lei n.º 167, de 14.02.1967; 178 da Lei n.º 6.015, de 31.12.1973; e 6º e 12 da Lei n.º 8.929, de 22.08.1994.

Autor: Deputado Max Rosenmann

Relator: Deputado Roberto Magalhães

I - RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei que visa criar, no ordenamento jurídico pátrio, instituto jurídico sob a denominação de hipoteca abrangente. Para tanto, propõe modificar a redação dos seguintes artigos: 761 da lei n.º 3.071, de 1º de janeiro de 1916 – antigo código civil; 20, 30 e 59 do Decreto-lei n.º 167, de 14.02.1967; 178 da Lei n.º 6.015, de 31.12.1973; e 6º e 12 da Lei n.º 8.929, de 22.08.1994.

Sustenta o autor que “a hipoteca abrangente é a modalidade de hipoteca apta a garantir dívidas atuais e futuras, ou somente estas, facilitando o acesso ao crédito àqueles que dele necessitam para

alavancar os negócios rurais, modernizando maquinário e métodos produtivos, implementando a produção de alimentos e melhorando a circulação de riquezas no meio rural”.

Assevera ainda que o Projeto, se aprovado, terá o condão de modernizar as relações de crédito e, por conseguinte, fomentará o desenvolvimento econômico e social do País.

A Proposição foi distribuída à Comissão de Agricultura e Política Rural, onde o Deputado Moacir Micheletto, designado relator, apresentou parecer pugnando pela aprovação do Projeto, nos termos de Substitutivo apresentado.

Todavia, em momento posterior, o autor do Projeto sugeriu a modificação do Substitutivo, para que as novas medidas propostas para as cédulas de crédito rural fossem, outrossim, estendidas para as cédulas de crédito industrial e comercial.

Diante disso, o relator do Projeto, Deputado Moacir Micheletto, apresentou uma subemenda ao Projeto, contendo a sugestão, acima descrita, do autor da matéria. Apresentou, ainda, complementação de voto pugnando pela aprovação do Projeto, na forma do Substitutivo proposto, alterado pela subemenda apresentada.

Por fim, a Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural aprovou por unanimidade o Projeto, nos termos do Substitutivo e da Subemenda apresentados.

Após, a Proposição foi distribuída a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para análise conclusiva (art. 24, II, RICD) quanto à sua constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, nos termos regimentais.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto encontra-se compreendido na competência privativa da União para legislar sobre Direito Civil, sendo legítima a iniciativa e adequada a elaboração de lei ordinária (artigos 22, XI e 61 da Constituição Federal).

Todavia, o pressuposto da juridicidade não se acha preenchido, porquanto são violados alguns princípios do ordenamento jurídico pátrio. A análise da juridicidade se confunde com a de mérito e, por conseguinte, será feita adiante.

A técnica legislativa merece alguns reparos para se adaptar aos comandos da Lei Complementar n.º 95/98, que, editada em respeito ao artigo 59, parágrafo único, da Carta Magna, dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis.

O Projeto não se coaduna com a exigência do artigo 7º, da LC nº 95/98, segundo o qual a estruturação da lei compreenderá uma parte preliminar da qual conste a ementa e o objeto da proposição, cabendo incluir um artigo 1º que trate do alcance da alteração normativa pretendida.

Quanto ao mérito, o projeto, ora em debate, não merece prosperar.

Com efeito, a proposta de modificação do artigo 761 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 – antigo código civil - é despicienda, pois a referida norma não vige mais em nosso ordenamento jurídico, foi substituída pelo Novo Código Civil. Demais disso, esse novel Diploma Legal dispõe de dispositivo cujo desiderato é semelhante ao do que se convencionou chamar de hipoteca abrangente. Em outras palavras, o Novo Código Civil já permite a constituição de hipoteca que tenha por finalidade garantir dívidas futuras. É nesse sentido que aponta o *caput* do artigo 1.487 do Novo Código Civil, a saber:

“Art. 1.487. A hipoteca pode ser constituída para garantia de dívida futura ou condicionada, desde que determinado o valor máximo do crédito a ser garantido”.

Destarte, nesse aspecto a proposta é injurídica, uma vez que não tem o condão de inovar no ordenamento jurídico. O projeto versa sobre tema já consubstanciado em norma cuja eficácia é plena.

Vale, ainda, destacar que a denominada prática de hipoteca abrangente já é realizada por instituições financeiras. Assim noticiou o jornal Valor Econômico em 17 de agosto de 2004:

“No caminho da desburocratização do acesso ao crédito rural, algumas agências do Banco do Brasil já estão aceitando a hipoteca abrangente. Uma vez oferecido um imóvel como garantia ao banco, o produtor poderá, por cinco anos, acessar as linhas de crédito rural quantas vezes quiser, sem necessidade de renovar as garantias a cada operação. E ainda neste semestre será simplificada a emissão de CPR. O produtor só precisará ir ao banco uma vez para definir seu limite de crédito. Definido, o produtor poderá emitir, via internet, quantas CPRs julgar conveniente, numa espécie de crédito rotativo.” Fonte : Valor Econômico – 17/08/2004.

O projeto, outrossim, prevê a alteração de vários artigos cuja finalidade precípua é possibilitar que, no caso de garantia real de dívidas futuras, a averbação da cédula de crédito rural no registro da hipoteca teria eficácia contra terceiros. Portanto, não seria mais necessário o registro das hipotecas relativas ao aumento da dívida no Cartório do Registro de Imóveis. Tal intenção fere os princípios informadores do registro de imóveis, em virtude dos motivos a seguir aduzidos.

Em verdade, a hipoteca é um direito real de garantia que tem por objeto bens imóveis de propriedade do devedor que passam a assegurar o adimplemento de suas obrigações perante o credor hipotecário, sem que haja a transferência da posse do bem gravado para o credor.

Por ser um direito real, a hipoteca confere ao credor os direitos de preferência e de seqüela. A preferência é o direito reconhecido ao credor de receber seu crédito prioritariamente, sem se sujeitar a concursos ou rateios. Já o direito de seqüela é a particularidade de seguir a coisa onde quer que se encontre, podendo o credor perseguí-la em poder do adquirente.

Contudo, para que a hipoteca tenha eficácia *erga omnes* e, conseqüentemente, o credor possa exercer os direitos de seqüela e de preferência, é imprescindível conferir publicidade à constituição desse direito real. Essa publicidade ocorre com a inscrição da hipoteca no Registro de Imóveis, no termos dos artigos 1.492 do Novo Código Civil e 167 da lei de Registros Públicos:

“Art. 1.492. As hipotecas serão registradas no cartório do lugar do imóvel, ou no de cada um deles, se o título se referir a mais de um.” (Novo Código Civil)

“Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais; “ (Lei de Registros Públicos)”

É, portanto, o registro do ato que dá ciência a todos de que o bem imóvel dado em garantia está sujeito ao ônus hipotecário, impedindo que terceiros possam alegar ignorância da incidência da hipoteca. Logo, é a inscrição que confere publicidade à constituição de hipoteca. Demais disso, é por intermédio do registro que se estabelece a prioridade entre vários créditos, quando houver mais de uma hipoteca sobre o mesmo bem. Assim estabelece o artigo 186 da Lei 6.015/73:

“Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”.

Destarte, o registro isenta de surpresas aquele que pretenda adquirir o bem gravado, ou mesmo que deseja recebê-lo em sub-hipoteca, fazendo com que possa saber da existência e do valor da hipoteca, visto que, em se tratando de ônus real o credor tem o direito de seqüela.

Portanto, em que pese a intenção do autor do projeto, as modificações proposta, se aprovadas alterariam ontologicamente a sistemática do registro mobiliário brasileiro bem como dos direitos reais, sobretudo no que se refere à hipoteca.

Cabe salientar que o ordenamento jurídico é um todo interligado, em virtude disso algumas reformas pontuais e isoladas podem comprometer a coerência e a lógica do sistema legal. É o que ocorrerá caso as modificações propostas sejam transformadas em lei.

Diante do exposto, nosso voto é pela constitucionalidade, injuridicidade, má técnica legislativa, e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 6.243, de 2002.

Sala da Comissão, em 04 de maio de 2006.

Deputado ROBERTO MAGALHÃES
Relator