

# **COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO**

## **PROJETO DE LEI nº 1.843, de 2007**

Dispõe sobre a liberação de garantias hipotecárias em operações de crédito rural.

Autor: Deputado ANTONIO CARLOS MENDES THAME

Relator: Deputado JERÔNIMO GOERGEN

### **I - RELATÓRIO**

Chega a esta Comissão de Finanças e Tributação o Projeto de Lei em questão que, em suma, visa obrigar as instituições financeiras a liberar, no percentual exato do montante amortizado, hipotecas referentes a propriedades rurais dadas em garantia de financiamentos no âmbito do crédito rural.

Segundo a justificação dada pelo nobre autor, “uma vez aprovada, a medida beneficiará milhares de agricultores que, freqüentemente, vêem-se impedidos de obter novos financiamentos por falta de garantia. Além dos inúmeros produtores que passarão a apresentar maior capacidade para obter financiamentos, a crédito que a providência também será benéfica para as instituições financeiras, dado o seu interesse em aumentar o volume de crédito”.

A proposição foi aprovada pela Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural.

Durante o prazo regimental, não foram apostas emendas nesta Comissão.

## II – VOTO DO RELATOR

Cumpre-nos, inicialmente, analisar a proposição quanto à sua compatibilidade ou adequação com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual, nos termos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, art. 53, II) e de Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação, de 29 de maio de 1996, que "*estabelece procedimentos para o exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira*".

De acordo com o Regimento Interno, somente aquelas proposições que "*importem aumento ou diminuição de receita ou despesa pública*" estão sujeitas ao referido exame de compatibilidade ou adequação financeira e orçamentária. Nesse sentido dispõe também o art. 9º da Norma Interna, aprovada pela Comissão de Finanças e Tributação em 29 de maio de 1996:

*"Art. 9º Quando a matéria não tiver implicações orçamentária e financeira deve-se concluir no voto final que à Comissão não cabe afirmar se a proposição é adequada ou não".*

Sob o ponto de vista orçamentário, não há impactos sobre a receita ou despesa pública da proposição, uma vez que apenas impõe determinação às instituições financeiras.

Em relação ao mérito, observamos que 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 nobre autor, 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 e cada uma de suas partes responde pela dívida toda, devido à indivisibilidade da garantia real.

Conforme preceitua a doutrinador 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.”*

Quanto à questão relatada neste 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.

Essa nova hipoteca de bem hipotecado denomina-se sub-hipoteca, que poderá efetivar-se desde que o valor do imóvel exceda o valor do primeiro financiamento tendo em vista que, quando da excussão da garantia, haverá recursos suficientes para pagar o segundo credor hipotecário com o valor remanecente, reconhecendo-lhe a preferência, relativamente aos credores quirografários.

Neste sentido, se forem apresentados 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.

Por fim, destacamos 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.

A garantia hipotecária atua como fator mitigador de riscos e tem efeito positivo na análise de crédito. Eventual alteração na constituição da hipoteca poderá resultar na exigência de garantias adicionais ou, ainda, inviabilizar a concessão do financiamento, em face da elevação do risco operacional tendo efeito oposto ao pretendido no projeto. Em determinados casos, a garantia hipotecária é a única alternativa para concessão do financiamento e que, quaisquer restrições no universo de garantias passíveis de vinculação, implicaria na redução das possibilidades de acesso ao crédito, prejudicando o agricultor.

Além disso, o projeto de lei repercutiria diretamente sobre a Lei nº 11.382/06, aprovada por esta Casa, que tem por objetivo estimular a concessão do crédito, estabelecer um novo marco jurídico para a regularização de créditos inadimplidos, desestimular a inadimplência, propiciar a circulação de riquezas, criar rendas, empregos e receitas tributárias. Essa lei aprimorou os institutos jurídicos da adjudicação e alienação em hasta pública e criou a alienação por iniciativa particular. A hipoteca parcial inviabiliza a utilização desses institutos jurídicos recentemente aperfeiçoados, vez que afasta o interesse da compra por terceiros, em face do condomínio de pessoas a ser criado no imóvel rural. Traria, portanto, mais uma vez, prejuízo ao produtor rural e à cadeia do agronegócio.

Dante do exposto, nosso voto é pela não implicação em aumento ou diminuição da receita ou da despesa pública do Projeto de Lei nº 1.843, de 2007, não cabendo pronunciamento quanto a sua adequação financeira e orçamentária e, no mérito, por sua rejeição.

Sala da Comissão, de Junho de 2.011.

Deputado JERÔNIMO GOERGEN  
Relator