

PROJETO DE LEI N.º 8.046, DE 2010

Código de Processo Civil.

EMENDA N.º

(Do Sr. Antonio Carlos Mendes Thame)

Dê-se ao Artigo 761, do Projeto de Lei no. 8.046, de 2010, que trata do "Código de Processo Civil" (revoga a Lei nº 5.869, de 1973), a seguinte redação:

" Art. 761. A alienação de bem aforado ou gravado por direito real de garantia, como sejam a alienação fiduciária em garantia, a cessão fiduciária de direitos creditórios, a caução de direitos creditórios ou aquisitivos, o penhor, a hipoteca, a anticrese ou o usufruto, será ineficaz em relação ao senhorio direito, ou ao credor fiduciário, caucionário, pignoratício, hipotecário, anticrético ou usufrutuário que não houver sido intimado. "

Redação original do dispositivo contido no PL:

Art. 761. A alienação de bem aforado ou gravado por penhor, hipoteca, anticrese ou usufruto será ineficaz em relação ao senhorio direto ou ao credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou usufrutuário que não houver sido intimado.

JUSTIFICATIVA

Louvamo-nos no oportuno artigo jurídico, de autoria do advogado Melhim Chalhub, publicado no Caderno Legislação & Tributos, do jornal Valor Econômico, edição de 23, 24 e 25 de setembro de 2011, pg. E2, sob o título Os novos direitos reais e o projeto do CPC, no qual se faz observar que a norma do artigo 761, considera ineficaz a alienação de bens aforados ou gravados direito real de garantia, em relação ao senhorio direto ou ao credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou usufrutuário que não haja sido intimado dessa alienação.

Entende esse especialista que, também na redação desse dispositivo, os credores de modalidades de garantias reais mais recentemente instituídas em nosso direito, como a alienação fiduciária em garantia, a caução, e a promessa de compra e venda, correm risco idêntico ao de qualquer outro credor, portanto devendo ser igualmente cientificados quando quer que terceiros venham a obter garantias que onerem tais operações, como seria a hipótese da penhora de direitos aquisitivos de devedores fiduciantes ou promitentes compradores de imóveis. De fato, é de se destacar a previsão da Lei no. 9.514, de 20 de novembro de 1997, ex vi de seu artigo 17 e o elenco de garantias reais ali contido:

“ Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2º Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos arts. 789 a 795 do Código Civil.”

Para superar a bem embasada crítica aqui referida, formulamos a presente emenda que submetemos ao exame da Comissão Especial.

Sala das Sessões, em 27 de setembro de 2011.

Antonio Carlos Mendes Thame
Deputado Federal
PSDB/SP