

COMISSÃO ESPECIAL DE REFORMA DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

PROJETO DE LEI N° 8.046, de 2010 (Do Senado Federal)

Dispõe sobre a reforma do Código de Processo Civil.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se, ao inciso I do art. 756, a seguinte redação:

“I - requerer a intimação do credor pignoratício, hipotecário, anticrético, usufrutuário, ou fiduciário, do promitente vendedor, do proprietário do terreno sujeito ao direito de superfície ou do superficiário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese, usufruto, propriedade fiduciária, imóveis prometidos à venda ou submetidos ao regime do direito de superfície;”

JUSTIFICAÇÃO

Ao determinar que os credores com garantia real sejam intimados de penhora realizada em execução promovida por terceiros, o inciso I do art. 756 do Projeto de Lei em análise refere-se tão somente aos bens gravados com penhor, hipoteca, anticrese e usufruto.

Essa redação reproduz o texto do inciso II do art. 615 do Código de Processo Civil, ora em vigor, que, como se sabe, foi concebido no início da década de 1970, ocasião em que essas eram as garantias tradicionalmente empregadas.

Sucedem que, com a expansão e modernização da economia nacional, o contrato de alienação fiduciária, de bens móveis e imóveis, e a promessa de compra e venda ganharam enorme vulto, passaram a exercer as

funções outrora exercidas por aquelas figuras tradicionais e hoje constituem os principais instrumentos de garantia, em geral, e de comercialização de imóveis.

Ora, a justificativa do inciso I do art. 756 do Projeto de Lei é o risco a que ficam expostos os credores pignoratício, hipotecário ou anticrético por efeito de execuções movidas por terceiros contra seus devedores, que resultem em penhora de bens que estejam gravados em favor daqueles credores. Esse mesmo risco justifica sejam também intimados o promitente vendedor e o credor fiduciário quando penhorados direitos aquisitivos de que estes sejam titulares. É que o promitente comprador e o devedor fiduciante são titulares de direito aquisitivo, no primeiro caso sobre o imóvel prometido vender, e, no segundo, sobre o bem gravado com garantia fiduciária, e esses direitos aquisitivos podem ser penhorados em execuções promovidas por terceiros, colocando em risco os interesses do promitente vendedor e do credor fiduciário.

Além disso, o dispositivo omite-se também em relação ao direito de superfície, recentemente regulamentado pelos arts. 1.369 e seguintes do Código Civil e pelos arts. 21 e seguintes do Estatuto da Cidade.

Trata-se de direito real concedido pelo titular do terreno, denominado concedente, a um terceiro concessionário, denominado também superficiário, para que este plante ou construa e conserve consigo a plantação ou construção pelo prazo da concessão.

Cada um desses direitos tem vida autônoma, de modo que o titular do solo pode alienar ou gravar o solo independentemente da existência da construção ou plantação, sem que estas sejam atingidas de maneira alguma pela alienação ou pelo gravame, enquanto durar a concessão. Do mesmo modo, o concessionário pode tomar empréstimos e gravar a construção ou a plantação separadamente do solo, e esse gravame perdurará enquanto durar a concessão.

O art. 1.373 do Código Civil confere a cada um desses proprietários o direito de preferência caso pretenda alienar sua propriedade, dispondo que *“em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições.”*

É preciso, portanto, atualizar a redação do inciso I do art. 756 para que, nas execuções em que sejam penhorados direitos aquisitivos de que sejam titulares promitentes compradores ou fiduciantes, sejam intimados, conforme o caso, o credor-promitente vendedor ou o credor fiduciário, bem como o proprietário ou o superficiário, no caso de bem objeto de direito de superfície. Deste modo, a presente emenda visa tornar o dispositivo compatível com a realidade atual.

Sala das Comissões, de novembro de 2011.

Nelson Marchezan Júnior
Deputado Federal