

COMISSÃO ESPECIAL DE REFORMA DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

PROJETO DE LEI Nº 8.046, de 2010 (Do Senado Federal)

Dispõe sobre a reforma do Código de
Processo Civil.

EMENDA ADITIVA

Dê-se nova redação ao art. 761, acrescentando-lhe os seguintes parágrafos:

“Art. 761. A alienação de bem aforado ou gravado por penhor, hipoteca, anticrese ou usufruto, bem como do imóvel submetido ao regime do direito de superfície, será ineficaz em relação ao senhorio direto ou ao credor pignoratício, hipotecário, anticrético, usufrutuário, proprietário ou superficiário que não houver sido intimado.

§ 1º A cessão de direitos aquisitivos de imóvel objeto de promessa de venda, de promessa de cessão ou de alienação fiduciária será ineficaz em relação ao promitente vendedor, ao promitente cedente ou ao proprietário fiduciário que não houver sido intimado.

§ 2º A transmissão da propriedade sobre a qual tenha sido instituído direito de superfície, seja do solo ou da plantação ou construção, será ineficaz em relação ao concedente ou ao concessionário que não tiver sido intimado.”

JUSTIFICAÇÃO

A norma do art. 761 que considera ineficaz, na execução, a alienação de bens que estejam gravados com penhor, hipoteca, anticrese e usufruto, caso não tenham sido intimados os credores aos quais eles estejam vinculados por direito real, visa a preservação dos direitos desses credores.

Sucedem que esse dispositivo omite-se em relação aos bens objeto de promessa de venda, de promessa de cessão e de alienação fiduciária em garantia, contratos que, em virtude da expansão e modernização da economia nacional, 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.

Com efeito, a tutela dos direitos do promitente e do credor fiduciário é equivalente à dos credores pignoratício, hipotecário, anticrético ou usufrutuário, justificando-se a aplicação de igual regra em caso de alienação dos direitos aquisitivos relativos aos bens aos quais estejam vinculados por direito real.

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.”*

A presente emenda visa suprir essas lacunas, evitando-se dúvidas e incertezas na condução das demandas judiciais.

Sala das Comissões, de novembro de 2011.

Nelson Marchezan Júnior
Deputado Federal