

Estas anotações não foram revisadas nem fidedignas às palavras do professor responsável pela disciplina, podendo haver enganos, erros, etc, como quaisquer anotações de caderno.

SUMÁRIO

Direitos reais de garantia	1
Introdução: penhor, hipoteca e anticrese – disposições gerais.....	1
Penhor	6
Hipoteca	12
Anticrese.....	17

DIREITOS REAIS DE GARANTIA

Orlando Gomes: Direito real de garantia é o que confere ao credor a pretensão de obter o pagamento da dívida com o valor do bem aplicado exclusivamente a sua satisfação. Sua função é garantir ao credor o recebimento da dívida, por estar vinculado determinado bem ao seu pagamento. O direito do credor concentra-se sobre determinado elemento patrimonial do devedor. Os atributos da seqüela e preferência atestam sua natureza substantiva e real.

A garantia é dada ao credor para satisfação de uma obrigação. O possuidor do direito real de garantia é o credor.

Significa que uma coisa é dada ao credor como forma de garantir o cumprimento da obrigação. Não necessariamente haverá a transmissão da posse. A coisa poderá permanecer na posse do devedor, todavia fica gravada com a dívida; caso não haja o pagamento, o credor já tem um bem certo/definido, reservado para a hipótese de não pagamento.

O credor poderá ajuizar demanda judicial para pedir a penhora do bem dado em garantia, com preferência sobre quaisquer outros bens. Não importa se a dívida é anterior ou posterior a de outro credor.

INTRODUÇÃO: PENHOR, HIPOTECA E ANTICRESE – DISPOSIÇÕES GERAIS

TÍTULO X - Do Penhor, da Hipoteca e da Anticrese

O Código Civil brasileiro contempla as seguintes modalidades de garantia: penhor, hipoteca e anticrese (art. 1.419).

A Lei 4.728/65 criou uma nova modalidade: a alienação fiduciária, disciplinada no novo Código Civil como propriedade fiduciária (arts. 1.361 a 1.368).

Além dos privilégios a certos créditos criados pela lei, podem as partes convencionar uma segurança especial de recebimento do crédito, a que se dá o nome de garantia, porque muitas vezes os débitos do devedor podem exceder o valor de seu patrimônio. Pode, então, o credor exigir maiores garantias, fidejussórias ou reais, não se contentando com a garantia geral representada pelo patrimônio do devedor.

A fidejussória (ou personal) é aquela em que terceiro se responsabiliza pela solução da dívida, caso o devedor deixe de cumprir a obrigação. Decorre do contrato de fiança (CC, art. 818). É uma garantia relativa, porque pode acontecer que o fiador se torne insolvente por ocasião do vencimento da dívida.

A garantia real é mais eficaz, visto que vincula determinado bem do devedor ao pagamento da dívida. No caso do penhor (bens móveis) e da hipoteca (bens imóveis), o bem dado em garantia é penhorado, havendo impontualidade do devedor, e levado à hasta pública. O produto da arrematação destinar-se-á

preferencialmente ao pagamento do credor pignoratício ou hipotecário. Os quirografários só terão direito às sobras, que lhes serão rateadas.

Na anticrese, a coisa dada em garantia passa às mãos do credor, que procura pagar-se com as rendas por ela produzidas.

- **Hipoteca:** recai sobre imóveis, mas também sobre aeronaves e embarcações
- **Penhor:** recai sobre móveis, mas há exceções
- **Anticrese:** recai sobre frutos e rendimentos

EFEITOS: PREFERÊNCIA, SEQUELA, EXCUSSÃO E INDIVISIBILIDADE

O principal efeito das garantias reais consiste no fato de o bem, que era segurança comum a todos os credores e que foi separado do patrimônio do devedor, ficar afetado ao pagamento prioritário de determinada obrigação. Disso decorrem, ainda, os seguintes efeitos:

a) Direito de preferência — “*Prior tempore potior iure*” (primeiro no tempo, melhor no direito). Princípio expresso no art. 1.422 (o credor hipotecário e o pignoratício preferem, no pagamento, a outros credores).

b) Direito de sequele — é o direito de perseguir e reclamar a coisa dada em garantia. em poder de quem quer que se encontre, para sobre ela exercer o seu direito de excussão. pois o valor do bem está afeto à satisfação do crédito. Assim, quem adquire imóvel hipotecado. por exemplo, está sujeito a vê-lo levado à hasta pública, para pagamento da dívida que está a garantir.

e) Direito de excussão — os credores hipotecário e pignoratício têm o direito de excutir a coisa hipotecada ou empenhada (CC, art. 1.422), isto é, promover a sua venda em hasta pública, por meio do processo de execução judicial. E requisito, porém, que a obrigação esteja vencida. Havendo mais de uma hipoteca sobre o mesmo bem, observar-se-á a prioridade na inscrição.

d) Indivisibilidade — Princípio expresso no art 1.421. Tem como consequência, a disposição do art. 1.429. Significa que o pagamento parcial de uma dívida não acarreta a liberação da garantia na proporção do pagamento efetuado, salvo se o contrário for convencionado.

REQUISITOS PARA VALIDADE DA GARANTIA REAL

Para a validade da garantia real exige a lei, além da capacidade geral para os atos da vida civil, a especial para alienar. Apenas as coisas suscetíveis de alienação podem ser dadas em garantia. e só aquele que pode alienar pode hipotecar, dar em anticrese ou empenhar. Somente as coisas que podem ser alienadas podem ser dadas em penhor, anticrese, ou hipoteca (CC, art. 1.420). Justifica-se a exigência porque o bem dado em garantia pode ser vendido em hasta pública.

Além de proprietário, o devedor deve ter ainda a livre disposição da coisa dada em garantia. Se casado, deve exibir outorga uxória. Os menores sob o pátrio poder ou tutela, bem como os curatelados, dependem de representação ou assistência e de autorização judicial para que possam gravar os seus bens com ônus reais. O ascendente pode hipotecar bens a descendente, sem consentimento dos outros, não se lhe aplicando a restrição referente à venda, imposta no art. 497 do Código Civil, que deve ser interpretado restritivamente por cercear o direito de propriedade. O falido, por não ter a administração de seus bens, não pode onerá-los. Os concordatários, porém, com autorização judicial, podem fazê-lo.

O art. 1.420, §2º, trata do imóvel em condomínio, dispondo que não pode ser dado em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.

Quanto aos bens, não podem ser objeto de garantia, sob pena de nulidade, coisas fora do comércio (CC, art. 1.420), ou seja, bens inalienáveis, e imóveis financiados pelos Institutos e Caixas de Aposentadorias e Pensões. Com relação a coisas alheias, dispõe o §1º do art. 1.420 que “a propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono”.

Para que os contratos de penhor, hipoteca e anticrese tenham eficácia exige-se a especialização e a publicidade. A especialização é a descrição pormenorizadas no contrato, do bem dado em garantia, do valor do crédito, do prazo fixado para pagamento e da taxa de juros, se houver (art. 1.424). A publicidade é dada pelo registro do título constitutivo no Registro de Imóveis (hipoteca, anticrese e penhor rural, cf. arts. 1.438 e 1.492 do CC e 167 da LRP) ou no Registro de Títulos e Documentos (penhor convencional, cf. art. 127 da LRP).

A tradição no penhor é também, secundariamente, forma de publicidade. É com o registro que se constitui o direito real, oponível *erga omnes*. A publicidade permite, ainda, que se estabeleça a prioridade entre os vários credores com garantia.

CAPÍTULO I - Disposições Gerais

Art. 1.419. Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.

Trata-se de direitos reais (CC, art. 1.419), pois munidos das prerrogativas próprias de tais direitos, mas acessórios, uma vez que visam garantir uma dívida, que é o principal.

Sujeito tomou \$ do banco para comprar apartamento. Entre o sujeito e o banco há um vínculo pessoal e entre o banco e o apartamento um vínculo real.

É importante que o credor avalie a garantia e verifique se ela supre a dívida.

Art. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca.

Os bens móveis vão para leilão e imóveis para a praça. Ambos são levados à hasta pública (gênero). Quando é vendido, configura-se a venda forçada, pois na realidade seu proprietário não o queria assim vendido.

Precisa ser vendido ao final, pois senão frustra o instituto.

O sujeito deve ser proprietário do bem e só ele pode dá-lo como garantia.

Coisa empenhada (dada em penhor) difere de coisa penhorada (ato processual de invasão a patrimônio do devedor).

§ 1º A propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.

Somente o proprietário pode dar um objeto em garantia. Além disso, este objeto deve ser alienável (não pode constar cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade ou ser bem público/de família).

Assim, há dois requisitos para dar um bem em garantia:

- 1) Ter o poder de dispor sobre o bem (para dar um bem em garantia tem que ser proprietário; quando se dá um bem de terceiro como garantia, necessita-se da assinatura deste terceiro)
- 2) Ser o bem alienável (pois, em última hipótese, a coisa dada em garantia será vendida pelo credor)

Contrariando o primeiro requisito, ou seja, se for dado em garantia um bem que não pertence ao indivíduo que prestou esta garantia, a garantia não será eficaz. No entanto, se este indivíduo adquire a propriedade do objeto dado em garantia, após este fato, a garantia será eficaz.

§ 2º A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.

Um exemplo deste dispositivo é a hipótese de condomínio: cada condômino poderá dar em garantia apenas a parte que lhe pertence. Para que toda a coisa seja dada em garantia, necessita-se da anuência de todos.

Art. 1.421. O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação.

Trata este dispositivo de uma das características/princípios dos direitos reais de garantia: a indivisibilidade. O pagamento parcial de uma dívida não acarreta a liberação da garantia na proporção do pagamento efetuado, salvo se o contrário for convencionado.

O art. 1429 é consequência do princípio expresso neste art.

Ex: Indivíduo toma um empréstimo de R\$ 900 mil e compra três casas de R\$ 300 mil cada. Como garantia, dá ao banco em hipoteca as três casas. O financiamento fora estipulado por três anos. No final do primeiro ano, o indivíduo pagou 1/3 da dívida. De acordo com o dispositivo *supra*, não fica livre da hipoteca uma casa, restando as duas últimas, mesmo que o preço de uma já tenha sido pago. Não há uma relação inversamente

proporcional entre pagamento e baixa da garantia. Neste caso, a garantia será ‘3 casas’ até o adimplemento da dívida, salvo disposição em contrário estabelecida entre as partes.

Assim, na prática, se no terceiro ano o indivíduo inadimplir a dívida, o credor poderá nomear a penhora as três casas, vez que a garantia são as três casas. Todavia o devedor poderá alegar excesso de penhora, vez que não será necessária a penhora das três casas para saldar a dívida.

Art. 1.422. O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de excutir a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro.

Parágrafo único. Excetuam-se da regra estabelecida neste artigo as dívidas que, em virtude de outras leis, devam ser pagas precipuamente a quaisquer outros créditos.

Excussão: venda forçada do bem, que ocorre em leilão, nos casos de penhor e hipoteca.

Tem preferência quem 1º levar a registro.

Há exceções previstas no § único: as dívidas que devam ser pagas antes de quaisquer outros créditos (ex: credor com garantia real não se sobrepõe ao credor trabalhista).

Este dispositivo expressa outra característica/princípio dos direitos reais de garantia: o direito de preferência. O direito de preferência tem fundamento no princípio “*prior tempore potior iure*” (primeiro no tempo, melhor no direito), de aplicação geral em matéria de direitos reais.

De acordo com este dispositivo, o credor hipotecário e o pignoratício preferem, no pagamento, a outros credores. O produto da arrematação do bem dado em garantia será destinado, primeiramente, ao pagamento do credor titular do direito real. As sobras, se houver, serão rateadas entre os demais credores.

Em caso de insolvência do devedor, receberá preferencialmente o credor com garantia real, com o produto da venda do bem clausurado, gozando assim da faculdade de receber sem se sujeitar ao rateio. Quando o produto obtido na hasta pública não for suficiente para o pagamento da dívida, o credor continuará a sê-lo do saldo, porém na condição de quirografário, porque o bem dado em garantia já foi arrematado.

Art. 1.423. O credor anticrético tem direito a reter em seu poder o bem, enquanto a dívida não for paga; extingue-se esse direito decorridos quinze anos da data de sua constituição.

Os credores hipotecário e o pignoratício (hipoteca e penhor) podem tomar o bem que foi dado em garantia e excuti-lo, ou seja, levá-lo à hasta pública - leilão (móvel) ou praça (imóvel).

O credor anticrético não pode levar o bem a hasta pública, ele deve reter a coisa, explorando seus frutos e rendimentos (p.e.: alugar). O limite máximo para esta retenção é de 15 anos.

Art. 1.424. Os contratos de penhor, anticrese ou hipoteca declararão, sob pena de não terem eficácia:

I - o valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo;

II - o prazo fixado para pagamento;

III - a taxa dos juros, se houver;

IV - o bem dado em garantia com as suas especificações.

Os direitos reais de garantia nascem a partir de um contrato, devidamente registrado (publicidade), tendo eficácia “*erga omnes*”.

A lei enumera neste dispositivo, elementos essenciais (requisitos mínimos) que devem constar no contrato em seus incisos.

Art. 1.425. A dívida considera-se vencida:

I - se, deteriorando-se, ou depreciando-se o bem dado em segurança, desfalcar a garantia, e o devedor, intimado, não a reforçar ou substituir;

Deteriorar: destruição parcial.

Perecimento: destruição total.

Depreciação: perda de valor econômico, desvalorização.

Com estes acontecimentos, o credor percebe que não mais possui uma garantia suficiente para a satisfação do crédito. Assim ele pode requerer que o devedor reforce, complemente, recomponha, substitua essa garantia de forma integral. Se não o fizer, vence antecipadamente a dívida.

II - se o devedor cair em insolvência ou falir;

A insolvência se caracteriza quando o devedor tem mais dívidas do que patrimônios e é um instituto voltado para os não empresários. Já a falência é o nome técnico adotado para os procedimentos dos empresários (ou seja, quando os mesmos possuem mais dívidas do que patrimônios). Ambos revelam o fracasso financeiro. As próprias leis que cuidam de insolvência e falência determinam que ambas geram o vencimento antecipado, pois o credor está inseguro.

III - se as prestações não forem pontualmente pagas, toda vez que deste modo se achar estipulado o pagamento. Neste caso, o recebimento posterior da prestação atrasada importa renúncia do credor ao seu direito de execução imediata;

Quando não há o pagamento de uma prestação, há o descumprimento do contrato com seu conseqüente “rompimento”/rescisão. Assim, há o vencimento antecipado, salvo disposição e contrário. Deste modo, o credor poderá executar ação para exigir a garantia.

Se o credor receber o pagamento a destempo (10 dias depois do firmado), o mesmo está aceitando o pagamento e renunciando o direito de executar a garantia para aquela parcela, naquele momento.

IV - se perecer o bem dado em garantia, e não for substituído;

Se for substituído não vence antecipadamente. Essa substituição chama-se sub-rogação real.

V - se se desapropriar o bem dado em garantia, hipótese na qual se depositará a parte do preço que for necessária para o pagamento integral do credor.

Esta regra harmoniza o interesse público e o interesse do credor. Se houver desapropriação do bem dado em garantia, o valor pago pela Administração a título de indenização pela desapropriação será dado ao credor da garantia real no valor que servirá ao seu pagamento integral. O restante da indenização será dado ao devedor, dono do bem dado em garantia. Esta é uma hipótese de sub-rogação real (trocar uma coisa por outra). Ao invés de o credor ter a casa pela garantia, o mesmo terá o dinheiro pago pela casa como garantia.

Este valor ficará em conta judicial para que ninguém dele possa dispor. Existe a possibilidade de o devedor requerer autorização judicial para levantar o dinheiro que se encontra em juízo para comprar outro imóvel e dá-lo em garantia.

§ 1º Nos casos de perecimento da coisa dada em garantia, esta se sub-rogará na indenização do seguro, ou no ressarcimento do dano, em benefício do credor, a quem assistirá sobre ela preferência até seu completo reembolso.

Ex: Se apartamento ou carro dado em garantia perecer (for destruído totalmente), o prêmio do seguro será dado em garantia, ou seja, substituirá a garantia.

A deterioração está ligada a idéia do ressarcimento, já o perecimento está ligado a idéia de indenização.

§ 2º Nos casos dos incisos IV e V, só se vencerá a hipoteca antes do prazo estipulado, se o perecimento, ou a desapropriação recair sobre o bem dado em garantia, e esta não abranger outras; subsistindo, no caso contrário, a dívida reduzida, com a respectiva garantia sobre os demais bens, não desapropriados ou destruídos.

Se 4 bens forem oferecidos como garantia e 1 perecer, o vencimento antecipado se dá na proporção daqueles que pereceram, restando intactos os demais.

O art. 1425 trata do vencimento antecipado da obrigação. Para maior garantia do credor, a lei antecipa o vencimento das dívidas com garantia real, independentemente de estipulação, nas hipóteses mencionadas neste dispositivo. O art. 333 prevê o vencimento antecipado das dívidas em geral em algumas dessas hipóteses.

Quando, excutido o penhor ou executada a hipoteca, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas judiciais, continuará o devedor obrigado *pessoalmente* pelo restante (CC. art. 1.430). A garantia real não exclui a pessoal. Extinta ou esgotada a primeira, a segunda continua a subsistir. Pelo saldo, o credor será quirográfario.

Art. 1.426. Nas hipóteses do artigo anterior, de vencimento antecipado da dívida, não se compreendem os juros correspondentes ao tempo ainda não decorrido.

Art. 1.427. Salvo cláusula expressa, o terceiro que presta garantia real por dívida alheia não fica obrigado a substituí-la, ou reforçá-la, quando, sem culpa sua, se perca, deteriore, ou desvalorize.

Art. 1.428. É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

Parágrafo único. Após o vencimento, poderá o devedor dar a coisa em pagamento da dívida.

Cláusula comissória: É a estipulação que autoriza o credor a ficar com a coisa dada em garantia, caso a dívida não seja paga. Não se confunde com o pacto comissório inserido nos contratos de compra e venda. O nosso direito proíbe a cláusula comissória nas garantias reais. De acordo com o art. 1.428 esta cláusula é nula. A finalidade da proibição é evitar a usura. O credor somente pode executar o bem, pagando-se com o produto da arrematação. O que sobejar será devolvido ao devedor.

Art. 1.429. Os sucessores do devedor não podem remir parcialmente o penhor ou a hipoteca na proporção dos seus quinhões; qualquer deles, porém, pode fazê-lo no todo.

Parágrafo único. O herdeiro ou sucessor que fizer a remição fica sub-rogado nos direitos do credor pelas quotas que houver satisfeito.

Este art. é consequência do princípio da indivisibilidade dos direitos reais de garantia (expresso no art. 1421). De acordo com este dispositivo, o sucessor do devedor não pode liberar o seu quinhão, pagando apenas a sua cota-parte na dívida. Terá, para tanto, de pagar a totalidade do débito, sub-rogando-se nos direitos do credor pelas cotas dos co-herdeiros.

Art. 1.430. Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante.

PENHOR

CAPÍTULO II - Do Penhor

ASPECTOS GERAIS: CONCEITO, CARACTERÍSTICAS E OBJETO

Conceito: Modalidade de direito real de garantia que recai, via de regra, sobre bens móveis (direito real que vincula uma coisa móvel ao pagamento de uma dívida). Seu conceito legal é dado pelo art. 1.431, CC.

Ex.: o devedor entrega jóias, que ficam em poder da Caixa Econômica Federal, em troca de empréstimos. As jóias servem de garantia pra o credor, uma vez que, ocorrendo o inadimplemento do empréstimo, o credor (Caixa Econômica) vê naquelas jóias, bens suficientes para a satisfação da obrigação. Ressaltamos que o banco não fica com a propriedade das jóias como forma de pagamento da dívida, o que é vedado pelo ordenamento jurídico (cláusula comissória). O banco deve alienar as jóias e com o produto da alienação, satisfazer-se entregando ao devedor o saldo, porventura, remanescente.

Distingue-se da hipoteca não só pela transferência do objeto ao credor, o que não ocorre naquela, como também pelo objeto, já que esta tem por garantia bens imóveis, embora possa recair, também, sobre aeronaves e navios.

Apresenta as seguintes características:

- a) é direito real, conforme prescreve o art. 1.419 do Código Civil;
- b) é direito acessório, e, como tal, segue o destino da coisa principal. Uma vez extinta a dívida, extingue-se o penhor. Assim, não pode o credor, paga a dívida, recusar a entrega da coisa a quem a empenhou (art. 1.435, IV), mas pode exercer o *direito de retenção* até que o indenizem das despesas, devidamente justificadas, que tiver feito, não sendo ocasionadas por culpa sua (art. 1.433, II);
- c) só se aperfeiçoa pela tradição do objeto ao credor. A lei, porém, criou penhores especiais, dispensando a tradição (art. 1.431, parágrafo único) por efeito da cláusula *constituti* (penhor rural, industrial, mercantil e de veículos). O credor é considerado depositário do objeto empenhado e tem suas obrigações especificadas no art. 1.435. Pode, se o devedor não pagar a dívida, promover a excussão do penhor. O seu direito consiste em ser pago preferencialmente na venda da coisa apenhada.

Quanto ao objeto, o penhor recai sobre bens móveis - corpóreos ou incorpóreos (direitos) - e alienáveis (que não estejam fora do comércio). Entretanto, no penhor agrícola e no industrial, admite-se que recaia sobre imóveis por acessão física ou intelectual (tratores, máquinas e outros objetos incorporados ao solo).

Em princípio, não se admite um segundo penhor sobre a coisa, em face da transmissão da posse. Contudo, quando a posse continua com o devedor, nada impede que tal ocorra.

Dá-se o subpenhor (que pode ser proibido, no contrato) quando, instituído o penhor em favor de um credor, que recebe a posse, este, por sua vez, institui o penhor em favor de terceiro.

O penhor é contrato solene, pois a lei exige que seja constituído por instrumento público ou particular (CC, art. 1.432), com a devida especificação.

É necessário, para valer contra terceiros, que seja levado a registro (art. 1.432) no Registro de Títulos e Documentos (LRP, art. 127) ou, no caso do penhor rural, no Registro de Imóveis (LRP, art. 167), salvo quando se tratar de penhor legal.

Espécies: Dois tipos de classificação:

Classificação 1: O penhor pode ser convencional ou legal. O convencional resulta de um acordo de vontades e o legal promana da lei (objetiva proteger determinados credores).

Classificação 2: Pode-se, ainda, distinguir o penhor comum dos especiais. Penhor comum é o mencionado no art. 1.431 do Código Civil e decorre da vontade das partes. Os especiais refogem ao padrão tradicional, estando sujeitos a regras específicas, como ocorre com os penhores legal, rural, industrial, de títulos de crédito e de veículos.

Seção I - Da Constituição do Penhor

Art. 1.431. Constitui-se o penhor pela transferência efetiva da posse que, em garantia do débito ao credor ou a quem o represente, faz o devedor, ou alguém por ele, de uma coisa móvel, suscetível de alienação.

Parágrafo único. No penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas empenhadas continuam em poder do devedor, que as deve guardar e conservar.

Art. 1.432. O instrumento do penhor deverá ser levado a registro, por qualquer dos contratantes; o do penhor comum será registrado no Cartório de Títulos e Documentos.

A forma de publicidade do penhor é o registro, que traz eficácia “erga omnes” ao instituto.

Seção II - Dos Direitos do Credor Pignoratício

Art. 1.433. O credor pignoratício tem direito:

I - à posse da coisa empenhada;

Isso não se dá em todas as modalidades de penhor.

II - à retenção dela, até que o indenizem das despesas devidamente justificadas, que tiver feito, não sendo ocasionadas por culpa sua;

Ex: Inquilino não é obrigado a sair da casa enquanto o credor não efetuar o pagamento das benfeitorias realizadas por ele. Excluem-se os gastos para manutenção da coisa.

III - ao ressarcimento do prejuízo que houver sofrido por vício da coisa empenhada;

Se a coisa dada em penhor tiver algum vício/defeito e causar prejuízos ao credor, este poderá buscar o ressarcimento.

IV - a promover a execução judicial, ou a venda amigável, se lhe permitir expressamente o contrato, ou lhe autorizar o devedor mediante procuração;

A venda do bem dado em garantia quando a dívida não for paga pode ser realizada por meio judicial ou extrajudicial. Este último se realiza quando o contrato prever ou quando o devedor autorizar.

V - a apropriar-se dos frutos da coisa empenhada que se encontra em seu poder;

Tem a posse justa e de boa-fé mas passa a apropriar-se.

VI - a promover a venda antecipada, mediante prévia autorização judicial, sempre que haja receio fundado de que a coisa empenhada se perca ou deteriore, devendo o preço ser depositado. O dono da coisa empenhada pode impedir a venda antecipada, substituindo-a, ou oferecendo outra garantia real idônea.

Credor percebe que sem que haja atividade humana a coisa pode se depreciar. Assim, ele pede ao juiz que autorize a venda antecipada. Por outro lado, o devedor tem o direito de impedir a venda do bem, pois foi dado em garantia, e só poderia ser vendido caso a dívida não fosse paga. Deste modo, o devedor oferece outra coisa ou reforça a garantia, ficando certo para ele e seguro para o credor.

Art. 1.434. O credor não pode ser constrangido a devolver a coisa empenhada, ou uma parte dela, antes de ser integralmente pago, podendo o juiz, a requerimento do proprietário, determinar que seja vendida apenas uma das coisas, ou parte da coisa empenhada, suficiente para o pagamento do credor.

Este artigo é parecido com o 1421. O objetivo do credor é estar seguro para satisfazer seu crédito.

Seção III - Das Obrigações do Credor Pignoratício

Art. 1.435. O credor pignoratício é obrigado:

I - à custódia da coisa, como depositário, e a ressarcir ao dono a perda ou deterioração de que for culpado, podendo ser compensada na dívida, até a concorrente quantia, a importância da responsabilidade;

Quem está na posse deve zelar pela coisa.

II - à defesa da posse da coisa empenhada e a dar ciência, ao dono dela, das circunstâncias que tornarem necessário o exercício de ação possessória;

O credor defende sua posse e dá ciência ao dono da coisa (devedor) do fato ocorrido para entrar com uma ação possessória (protegendo a coisa).

III - a imputar o valor dos frutos, de que se apropriar (art. 1.433, inciso V) nas despesas de guarda e conservação, nos juros e no capital da obrigação garantida, sucessivamente;

Como um acerto de contas.

IV - a restituí-la, com os respectivos frutos e acessões, uma vez paga a dívida;

V - a entregar o que sobeje do preço, quando a dívida for paga, no caso do inciso IV do art. 1.433.

Seção IV - Da Extinção do Penhor

Art. 1.436. Extingue-se o penhor:

I - extinguindo-se a obrigação;

Sendo o penhor direito acessório, extingue-se com a extinção do direito principal.

II - perecendo a coisa;

Se parcial a perda, a garantia real permanece quanto à fração não atingida. A extinção do penhor, que é o acessório, não implica a extinção da dívida. Esta continua a existir como crédito quirografário.

III - renunciando o credor;

A renúncia pode ocorrer expressa ou tacitamente.

IV - confundindo-se na mesma pessoa as qualidades de credor e de dono da coisa;

Quando a coisa já não é mais do devedor extingue-se o penhor.

V - dando-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada.

§ 1º Presume-se a renúncia do credor quando consentir na venda particular do penhor sem reserva de preço, quando restituir a sua posse ao devedor, ou quando anuir à sua substituição por outra garantia.

§ 2º Operando-se a confusão tão-somente quanto a parte da dívida pignoratícia, subsistirá inteiro o penhor quanto ao resto.

Art. 1.437. Produz efeitos a extinção do penhor depois de averbado o cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.

Registrado é cancelado no mesmo cartório de Títulos e Documentos.

Seção V - Do Penhor Rural **Subseção I - Disposições Gerais**

Nessa espécie de penhor não ocorre a tradição da coisa. Ao credor é deferida a posse indireta, enquanto o devedor conserva a direta, como depositário.

O penhor rural tem por objeto bens móveis e imóveis por acessão física e intelectual, sendo nesse sentido semelhante à hipoteca.

É negócio solene, porque a lei exige que seja feito por instrumento público ou particular, devidamente especializado. Deve ser registrado no Registro de Imóveis da circunscrição em que estiverem situados os bens ou animais empenhados, para ter eficácia contra terceiros.

Art. 1.438. Constitui-se o penhor rural mediante instrumento público ou particular, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição em que estiverem situadas as coisas empenhadas.

Parágrafo único. Prometendo pagar em dinheiro a dívida, que garante com penhor rural, o devedor poderá emitir, em favor do credor, cédula rural pignoratícia, na forma determinada em lei especial.

Art. 1.439. O penhor agrícola e o penhor pecuário somente podem ser convencionados, respectivamente, pelos prazos máximos de três e quatro anos, prorrogáveis, uma só vez, até o limite de igual tempo.

§ 1º Embora vencidos os prazos, permanece a garantia, enquanto subsistirem os bens que a constituem.

§ 2º A prorrogação deve ser averbada à margem do registro respectivo, mediante requerimento do credor e do devedor.

Art. 1.440. Se o prédio estiver hipotecado, o penhor rural poderá constituir-se independentemente da anuência do credor hipotecário, mas não lhe prejudica o direito de preferência, nem restringe a extensão da hipoteca, ao ser executada.

Art. 1.441. Tem o credor direito a verificar o estado das coisas empenhadas, inspecionando-as onde se acharem, por si ou por pessoa que credenciar.

Subseção II - Do Penhor Agrícola

Art. 1.442. Podem ser objeto de penhor:

I - máquinas e instrumentos de agricultura;

II - colheitas pendentes, ou em via de formação;

III - frutos acondicionados ou armazenados;

IV - lenha cortada e carvão vegetal;

V - animais do serviço ordinário de estabelecimento agrícola.

Art. 1.443. O penhor agrícola que recai sobre colheita pendente, ou em via de formação, abrange a imediatamente seguinte, no caso de frustrar-se ou ser insuficiente a que se deu em garantia.

Parágrafo único. Se o credor não financiar a nova safra, poderá o devedor constituir com outrem novo penhor, em quantia máxima equivalente à do primeiro; o segundo penhor terá preferência sobre o primeiro, abrangendo este apenas o excesso apurado na colheita seguinte.

Subseção III - Do Penhor Pecuário

Art. 1.444. Podem ser objeto de penhor os animais que integram a atividade pastoril, agrícola ou de laticínios.

Art. 1.445. O devedor não poderá alienar os animais empenhados sem prévio consentimento, por escrito, do credor.

Parágrafo único. Quando o devedor pretende alienar o gado empenhado ou, por negligência, ameace prejudicar o credor, poderá este requerer se depositem os animais sob a guarda de terceiro, ou exigir que se lhe pague a dívida de imediato.

Art. 1.446. Os animais da mesma espécie, comprados para substituir os mortos, ficam sub-rogados no penhor.

Parágrafo único. Presume-se a substituição prevista neste artigo, mas não terá eficácia contra terceiros, se não constar de menção adicional ao respectivo contrato, a qual deverá ser averbada.

Seção VI - Do Penhor Industrial e Mercantil

Art. 1.447. Podem ser objeto de penhor máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados à exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados à industrialização de carnes e derivados; matérias-primas e produtos industrializados.

Parágrafo único. Regula-se pelas disposições relativas aos armazéns gerais o penhor das mercadorias neles depositadas.

Art. 1.448. Constitui-se o penhor industrial, ou o mercantil, mediante instrumento público ou particular, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde estiverem situadas as coisas empenhadas.

Parágrafo único. Prometendo pagar em dinheiro a dívida, que garante com penhor industrial ou mercantil, o devedor poderá emitir, em favor do credor, cédula do respectivo crédito, na forma e para os fins que a lei especial determinar.

Art. 1.449. O devedor não pode, sem o consentimento por escrito do credor, alterar as coisas empenhadas ou mudar-lhes a situação, nem delas dispor. O devedor que, anuindo o credor, alienar as coisas empenhadas, deverá repor outros bens da mesma natureza, que ficarão sub-rogados no penhor.

Art. 1.450. Tem o credor direito a verificar o estado das coisas empenhadas, inspecionando-as onde se acharem, por si ou por pessoa que credenciar.

Seção VII - Do Penhor de Direitos e Títulos de Crédito

Art. 1.451. Podem ser objeto de penhor direitos, suscetíveis de cessão, sobre coisas móveis.

Art. 1.452. Constitui-se o penhor de direito mediante instrumento público ou particular, registrado no Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo único. O titular de direito empenhado deverá entregar ao credor pignoratício os documentos comprobatórios desse direito, salvo se tiver interesse legítimo em conservá-los.

Art. 1.453. O penhor de crédito não tem eficácia senão quando notificado ao devedor; por notificado tem-se o devedor que, em instrumento público ou particular, declarar-se ciente da existência do penhor.

Art. 1.454. O credor pignoratício deve praticar os atos necessários à conservação e defesa do direito empenhado e cobrar os juros e mais prestações acessórias compreendidas na garantia.

Art. 1.455. Deverá o credor pignoratício cobrar o crédito empenhado, assim que se torne exigível. Se este consistir numa prestação pecuniária, depositará a importância recebida, de acordo com o devedor pignoratício, ou onde o juiz determinar; se consistir na entrega da coisa, nesta se sub-rogará o penhor.

Parágrafo único. Estando vencido o crédito pignoratício, tem o credor direito a reter, da quantia recebida, o que lhe é devido, restituindo o restante ao devedor; ou a executar a coisa a ele entregue.

Art. 1.456. Se o mesmo crédito for objeto de vários penhores, só ao credor pignoratício, cujo direito prefira aos demais, o devedor deve pagar; responde por perdas e danos aos demais credores o credor preferente que, notificado por qualquer um deles, não promover oportunamente a cobrança.

Art. 1.457. O titular do crédito empenhado só pode receber o pagamento com a anuência, por escrito, do credor pignoratício, caso em que o penhor se extinguirá.

Art. 1.458. O penhor, que recai sobre título de crédito, constitui-se mediante instrumento público ou particular ou endosso pignoratício, com a tradição do título ao credor, regendo-se pelas Disposições Gerais deste Título e, no que couber, pela presente Seção.

Art. 1.459. Ao credor, em penhor de título de crédito, compete o direito de:

I - conservar a posse do título e recuperá-la de quem quer que o detenha;

II - usar dos meios judiciais convenientes para assegurar os seus direitos, e os do credor do título empenhado;

III - fazer intimar ao devedor do título que não pague ao seu credor, enquanto durar o penhor;

IV - receber a importância consubstanciada no título e os respectivos juros, se exigíveis, restituindo o título ao devedor, quando este solver a obrigação.

Art. 1.460. O devedor do título empenhado que receber a intimação prevista no inciso III do artigo antecedente, ou se der por ciente do penhor, não poderá pagar ao seu credor. Se o fizer, responderá solidariamente por este, por perdas e danos, perante o credor pignoratício.

Parágrafo único. Se o credor der quitação ao devedor do título empenhado, deverá saldar imediatamente a dívida, em cuja garantia se constituiu o penhor.

Seção VIII - Do Penhor de Veículos

Art. 1.461. Podem ser objeto de penhor os veículos empregados em qualquer espécie de transporte ou condução.

Art. 1.462. Constitui-se o penhor, a que se refere o artigo antecedente, mediante instrumento público ou particular, registrado no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, e anotado no certificado de propriedade.

Parágrafo único. Prometendo pagar em dinheiro a dívida garantida com o penhor, poderá o devedor emitir cédula de crédito, na forma e para os fins que a lei especial determinar.

Art. 1.463. Não se fará o penhor de veículos sem que estejam previamente segurados contra furto, avaria, perecimento e danos causados a terceiros.

Art. 1.464. Tem o credor direito a verificar o estado do veículo empenhado, inspecionando-o onde se achar, por si ou por pessoa que credenciar.

Art. 1.465. A alienação, ou a mudança, do veículo empenhado sem prévia comunicação ao credor importa no vencimento antecipado do crédito pignoratício.

Art. 1.466. O penhor de veículos só se pode convencionar pelo prazo máximo de dois anos, prorrogável até o limite de igual tempo, averbada a prorrogação à margem do registro respectivo.

Seção IX - Do Penhor Legal

Art. 1.467. São credores pignoratícios, independentemente de convenção:

I - os hospedeiros, ou fornecedores de pousada ou alimento, sobre as bagagens, móveis, jóias ou dinheiro que os seus consumidores ou fregueses tiverem consigo nas respectivas casas ou estabelecimentos, pelas despesas ou consumo que aí tiverem feito;

II - o dono do prédio rústico ou urbano, sobre os bens móveis que o rendeiro ou inquilino tiver guarneecendo o mesmo prédio, pelos aluguéis ou rendas.

Art. 1.468. A conta das dívidas enumeradas no inciso I do artigo antecedente será extraída conforme a tabela impressa, prévia e ostensivamente exposta na casa, dos preços de hospedagem, da pensão ou dos gêneros fornecidos, sob pena de nulidade do penhor.

Art. 1.469. Em cada um dos casos do art. 1.467, o credor poderá tomar em garantia um ou mais objetos até o valor da dívida.

Art. 1.470. Os credores, compreendidos no art. 1.467, podem fazer efetivo o penhor, antes de recorrerem à autoridade judiciária, sempre que haja perigo na demora, dando aos devedores comprovante dos bens de que se apossarem.

Art. 1.471. Tomado o penhor, requererá o credor, ato contínuo, a sua homologação judicial.

Art. 1.472. Pode o locatário impedir a constituição do penhor mediante caução idônea.

HIPOTECA

CAPÍTULO III - Da Hipoteca

CONCEITO

É o direito real de garantia que tem por objeto bens imóveis, navio ou avião pertencentes ao devedor ou a terceiro e que, embora não entregues ao credor, asseguram-lhe, preferencialmente, o recebimento de seu crédito.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

- O objeto gravado deve ser de propriedade do devedor ou de terceiro.
- O devedor continua na posse do imóvel hipotecado.
- É indivisível, pois a hipoteca grava o bem na sua totalidade (art. 1.421), não acarretando exoneração correspondente da garantia o pagamento parcial da dívida.
- Tem caráter acessório.
- Na modalidade convencional, é negócio solene (art. 108).
- Confere ao seu titular os direitos de preferência e de seqüela. Se o bem for alienado, será transferido ao adquirente com o ônus da hipoteca que o grava, desde que tenha havido o prévio registro. Caso contrário, o adquirente não lhe sofre os efeitos.
- Assenta-se em dois princípios: o da especialização e o da publicidade.

OBJETO

- Imóveis
- Acessórios dos imóveis conjuntamente com eles
- Domínio direto
- Domínio útil
- Estradas de ferro
- Recursos naturais a que se refere o art. 1.230 do Código Civil, independentemente do solo onde se acham
- Navios
- Aeronaves (CC, art. 1.473)

A hipoteca dos navios e das aeronaves rege-se pelo disposto em lei especial. Embora sejam móveis, é admitida a hipoteca, por conveniência econômica e porque são suscetíveis de identificação e individuação, tendo registro peculiar, possibilitando a especialização e a publicidade, princípios que norteiam o direito real de garantia.

Só são passíveis de hipoteca imóveis que se achem no comércio e sejam alienáveis. Não podem ser hipotecados os onerados com cláusula de inalienabilidade ou os que se encontrem *extra commercium* (art. 1.420).

ESPÉCIES

Segundo a origem:

- Convencional: se origina do contrato, da livre manifestação dos interessados;
- Legal: emana da lei para garantir determinadas obrigações (CC, art. 1.489);
- Judicial: decorre de sentença judicial, assegurando a sua execução. Exige especialização e registro no Cartório de Registro de Imóveis para que seja oposta a terceiros (CPC, art. 466). Presentes todos os pressupostos legais (CPC, art. 466: LRP, art. 167), prevalece contra o adquirente do imóvel de modo absoluto.

Quanto ao objeto em que recai:

- Comum: incide sobre bem imóvel
- Especial: submetida a regime legal específico, como a que tem por objeto aviões, navios ou vias férreas.

Seção I - Disposições Gerais

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:

I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;

II - o domínio direto;

III - o domínio útil;

IV - as estradas de ferro;

V - os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;

VI - os navios;

VII - as aeronaves.

VIII - o direito de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

IX - o direito real de uso; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

X - a propriedade superficiária. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

§ 1º A hipoteca dos navios e das aeronaves rege-se-á pelo disposto em lei especial. (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007)

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do caput deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

Art. 1.474. A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel. Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.

Art. 1.475. É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.

Parágrafo único. Pode convencionar-se que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado.

Art. 1.476. O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor.

Trata este dispositivo da **pluralidade de hipotecas**. De acordo com este art., admite-se a efetivação de novas hipotecas sobre o imóvel anteriormente hipotecado, desde que com novo título constitutivo, em favor do mesmo ou de outro credor. É possível, assim, que seja o imóvel gravado de várias hipotecas, a menos que o título constitutivo anterior vede isso expressamente. Mesmo havendo pluralidade de hipotecas, o credor primitivo não fica prejudicado, porque goza do direito de preferência. O devedor deve revelar, ao constituir nova hipoteca, a existência da anterior, sob pena de, silenciando, cometer crime de estelionato (CP, art. 171, §2º, II).

A segunda hipoteca sobre o mesmo imóvel recebe o nome de sub-hipoteca. Pode ser efetivada ainda que o valor do imóvel não a comporte. Em razão da preferência entre os credores hipotecários, fixada pela ordem de registro dos títulos no Registro de Imóveis (prioridade), o sub-hipotecário não passa de um credor quirografário em relação aos anteriores, que não serão prejudicados. Todavia, a lei assegura-lhe a prerrogativa de remir a hipoteca anterior, a fim de evitar execução devastadora, que não deixe sobra para o pagamento de seu crédito.

Se constar de escritura levada a registro a existência de hipoteca anterior, não registrada, o oficial do Registro

de Imóveis deve fazer a prenotação e sobrestar-lhe por trinta dias o registro. Esgotado este prazo sem que o credor da primeira hipoteca a registre, a segunda será registrada e terá preferência sobre a primeira (LRP, art. 189). “Salvo o caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira” (CC, art. 1.477). Não se considera insolvente o devedor por faltar ao pagamento das obrigações garantidas por hipotecas posteriores à primeira (art. 1.477, parágrafo único). Vencida a primeira hipoteca e omitindo-se o primeiro credor, pode o segundo promover a execução. Mas aquele será pago com preferência, cabendo a este o que restar.

Art. 1.477. Salvo o caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.

Parágrafo único. Não se considera insolvente o devedor por faltar ao pagamento das obrigações garantidas por hipotecas posteriores à primeira.

Art. 1.478. Se o devedor da obrigação garantida pela primeira hipoteca não se oferecer, no vencimento, para pagá-la, o credor da segunda pode promover-lhe a extinção, consignando a importância e citando o primeiro credor para recebê-la e o devedor para pagá-la; se este não pagar, o segundo credor, efetuando o pagamento, se sub-rogará nos direitos da hipoteca anterior, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum. Parágrafo único. Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, o credor da segunda depositará a importância do débito e as despesas judiciais.

Este art. faculta a remição da hipoteca anterior por parte do credor da segunda quando o devedor não se ofereça, no vencimento, a remi-la. Efetuando o pagamento, o referido credor se sub-rogará nos direitos da hipoteca anterior, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum. “Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca. o credor da segunda depositará a importância do débito e as despesas judiciais” (art. 1.478, parágrafo único). Prevê o art. 1.481 a possibilidade de remição por parte do adquirente do imóvel hipotecado, consignando, nos § 1º e 2º, as providências que devem ser tomadas para a sua consecução.

Art. 1.479. O adquirente do imóvel hipotecado, desde que não se tenha obrigado pessoalmente a pagar as dívidas aos credores hipotecários, poderá exonerar-se da hipoteca, abandonando-lhes o imóvel.

Art. 1.480. O adquirente notificará o vendedor e os credores hipotecários, deferindo-lhes, conjuntamente, a posse do imóvel, ou o depositará em juízo.

Parágrafo único. Poderá o adquirente exercer a faculdade de abandonar o imóvel hipotecado, até as vinte e quatro horas subseqüentes à citação, com que se inicia o procedimento executivo.

Art. 1.481. Dentro em trinta dias, contados do registro do título aquisitivo, tem o adquirente do imóvel hipotecado o direito de remi-lo, citando os credores hipotecários e propondo importância não inferior ao preço por que o adquiriu.

§ 1º Se o credor impugnar o preço da aquisição ou a importância oferecida, realizar-se-á licitação, efetuando-se a venda judicial a quem oferecer maior preço, assegurada preferência ao adquirente do imóvel.

§ 2º Não impugnado pelo credor, o preço da aquisição ou o preço proposto pelo adquirente, haver-se-á por definitivamente fixado para a remissão do imóvel, que ficará livre de hipoteca, uma vez pago ou depositado o preço.

§ 3º Se o adquirente deixar de remir o imóvel, sujeitando-o a execução, ficará obrigado a ressarcir os credores hipotecários da desvalorização que, por sua culpa, o mesmo vier a sofrer, além das despesas judiciais da execução.

§ 4º Disporá de ação regressiva contra o vendedor o adquirente que ficar privado do imóvel em consequência de licitação ou penhora, o que pagar a hipoteca, o que, por causa de adjudicação ou licitação, desembolsar com o pagamento da hipoteca importância excedente à da compra e o que suportar custas e despesas judiciais.

Art. 1.482. Realizada a praça, o executado poderá, até a assinatura do auto de arrematação ou até que seja publicada a sentença de adjudicação, remir o imóvel hipotecado, oferecendo preço igual ao da avaliação, se

não tiver havido licitantes, ou ao do maior lance oferecido. Igual direito caberá ao cônjuge, aos descendentes ou ascendentes do executado.

Art. 1.483. No caso de falência, ou insolvência, do devedor hipotecário, o direito de remição defere-se à massa, ou aos credores em concurso, não podendo o credor recusar o preço da avaliação do imóvel.

Parágrafo único. Pode o credor hipotecário, para pagamento de seu crédito, requerer a adjudicação do imóvel avaliado em quantia inferior àquele, desde que dê quitação pela sua totalidade.

Art. 1.484. É lícito aos interessados fazer constar das escrituras o valor entre si ajustado dos imóveis hipotecados, o qual, devidamente atualizado, será a base para as arrematações, adjudicações e remições, dispensada a avaliação.

Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 1.486. Podem o credor e o devedor, no ato constitutivo da hipoteca, autorizar a emissão da correspondente cédula hipotecária, na forma e para os fins previstos em lei especial.

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.

§ 1º Nos casos deste artigo, a execução da hipoteca dependerá de prévia e expressa concordância do devedor quanto à verificação da condição, ou ao montante da dívida.

§ 2º Havendo divergência entre o credor e o devedor, caberá àquele fazer prova de seu crédito. Reconhecido este, o devedor responderá, inclusive, por perdas e danos, em razão da superveniente desvalorização do imóvel.

Art. 1.488. Se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito.

§ 1º O credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus, provando que o mesmo importa em diminuição de sua garantia.

§ 2º Salvo convenção em contrário, todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correm por conta de quem o requerer.

§ 3º O desmembramento do ônus não exonera o devedor originário da responsabilidade a que se refere o art. 1.430, salvo anuência do credor.

Seção II - Da Hipoteca Legal

Art. 1.489. A lei confere hipoteca:

I - às pessoas de direito público interno (art. 41) sobre os imóveis pertencentes aos encarregados da cobrança, guarda ou administração dos respectivos fundos e rendas;

II - aos filhos, sobre os imóveis do pai ou da mãe que passar a outras núpcias, antes de fazer o inventário do casal anterior;

III - ao ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinquente, para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais;

IV - ao co-herdeiro, para garantia do seu quinhão ou torna da partilha, sobre o imóvel adjudicado ao herdeiro reponente;

V - ao credor sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação.

Art. 1.490. O credor da hipoteca legal, ou quem o represente, poderá, provando a insuficiência dos imóveis especializados, exigir do devedor que seja reforçado com outros.

Art. 1.491. A hipoteca legal pode ser substituída por caução de títulos da dívida pública federal ou estadual, recebidos pelo valor de sua cotação mínima no ano corrente; ou por outra garantia, a critério do juiz, a requerimento do devedor.

Seção III - Do Registro da Hipoteca

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.

Parágrafo único. Compete aos interessados, exibido o título, requerer o registro da hipoteca.

Art. 1.493. Os registros e averbações seguirão a ordem em que forem requeridas, verificando-se ela pela da sua numeração sucessiva no protocolo.

Parágrafo único. O número de ordem determina a prioridade, e esta a preferência entre as hipotecas.

Art. 1.494. Não se registrarão no mesmo dia duas hipotecas, ou uma hipoteca e outro direito real, sobre o mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas, salvo se as escrituras, do mesmo dia, indicarem a hora em que foram lavradas.

Art. 1.495. Quando se apresentar ao oficial do registro título de hipoteca que mencione a constituição de anterior, não registrada, sobrestará ele na inscrição da nova, depois de a prenotar, até trinta dias, aguardando que o interessado inscreva a precedente; esgotado o prazo, sem que se requeira a inscrição desta, a hipoteca ulterior será registrada e obterá preferência.

Art. 1.496. Se tiver dúvida sobre a legalidade do registro requerido, o oficial fará, ainda assim, a prenotação do pedido. Se a dúvida, dentro em noventa dias, for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação; no caso contrário, cancelada esta, receberá o registro o número correspondente à data em que se tornar a requerer.

Art. 1.497. As hipotecas legais, de qualquer natureza, deverão ser registradas e especializadas.

§ 1º O registro e a especialização das hipotecas legais incumbem a quem está obrigado a prestar a garantia, mas os interessados podem promover a inscrição delas, ou solicitar ao Ministério Público que o faça.

§ 2º As pessoas, às quais incumbir o registro e a especialização das hipotecas legais, estão sujeitas a perdas e danos pela omissão.

Art. 1.498. Vale o registro da hipoteca, enquanto a obrigação perdurar; mas a especialização, em completando vinte anos, deve ser renovada.

Seção IV - Da Extinção da Hipoteca

Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:

I - pela extinção da obrigação principal;

Pois tem caráter acessório.

II - pelo perecimento da coisa;

III - pela resolução da propriedade;

IV - pela renúncia do credor;

Que deve ser expressa (Gonçalves)

V - pela remição;

VI - pela arrematação ou adjudicação.

Art. 1.500. Extingue-se ainda a hipoteca com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.

Art. 1.501. Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução.

Seção V - Da Hipoteca de Vias Férreas

Art. 1.502. As hipotecas sobre as estradas de ferro serão registradas no Município da estação inicial da respectiva linha.

Art. 1.503. Os credores hipotecários não podem embaraçar a exploração da linha, nem contrariar as modificações, que a administração deliberar, no leito da estrada, em suas dependências, ou no seu material.

Art. 1.504. A hipoteca será circunscrita à linha ou às linhas especificadas na escritura e ao respectivo material de exploração, no estado em que ao tempo da execução estiverem; mas os credores hipotecários poderão opor-se à venda da estrada, à de suas linhas, de seus ramais ou de parte considerável do material de exploração; bem como à fusão com outra empresa, sempre que com isso a garantia do débito enfraquecer.

Art. 1.505. Na execução das hipotecas será intimado o representante da União ou do Estado, para, dentro em quinze dias, remir a estrada de ferro hipotecada, pagando o preço da arrematação ou da adjudicação.

ANTICRESE

CAPÍTULO IV - Da Anticrese

É direito real sobre coisa alheia, em que o credor recebe a posse de coisa imóvel que tenha frutos e rendimentos, ficando autorizado a perceber-lhe os frutos e imputá-los no pagamento da dívida.

A anticrese é instituto que recai sobre frutos e rendimentos de um imóvel. O direito do credor anticrético não é o de vender a coisa, mas explorar seus frutos e rendimentos a fim de satisfazer-se (ex: aluguel de uma fazenda é uma garantia do credor).

Assim, quem fica na posse da coisa é o credor (no penhor é o credor, na hipoteca o devedor).

Se a coisa, que está na posse do credor, vir a deteriorar por culpa deste, este responde.

É possível que sobre o mesmo bem haja a anticrese e a hipoteca, pois são direitos diferentes, não podendo o hipotecário prejudicar-se com o credor anticrético, e vice-versa. Atuam harmonicamente.

Paga a obrigação principal, extingue-se a anticrese.

Trata-se de instituto pouco utilizado, recaindo a preferência, hoje, sobre a hipoteca. Isto porque apresenta o inconveniente de retirar do devedor a posse e gozo do imóvel, transferindo-os para o credor. Este é obrigado, por sua conta, a colher os frutos e pagar-se com as próprias mãos.

Art. 1.506. Pode o devedor ou outrem por ele, com a entrega do imóvel ao credor, ceder-lhe o direito de perceber, em compensação da dívida, os frutos e rendimentos.

§ 1º É permitido estipular que os frutos e rendimentos do imóvel sejam percebidos pelo credor à conta de juros, mas se o seu valor ultrapassar a taxa máxima permitida em lei para as operações financeiras, o remanescente será imputado ao capital.

§ 2º Quando a anticrese recair sobre bem imóvel, este poderá ser hipotecado pelo devedor ao credor anticrético, ou a terceiros, assim como o imóvel hipotecado poderá ser dado em anticrese.

Este dispositivo permite ao devedor anticrético hipotecar o imóvel dado em anticrese. Para Gonçalves, no entanto, dificilmente o devedor anticrético encontrará quem aceite tal situação.

Art. 1.507. O credor anticrético pode administrar os bens dados em anticrese e fruir seus frutos e utilidades, mas deverá apresentar anualmente balanço, exato e fiel, de sua administração.

§ 1º Se o devedor anticrético não concordar com o que se contém no balanço, por ser inexato, ou ruinoso a administração, poderá impugná-lo, e, se o quiser, requerer a transformação em arrendamento, fixando o juiz o valor mensal do aluguel, o qual poderá ser corrigido anualmente.

§ 2º O credor anticrético pode, salvo pacto em sentido contrário, arrendar os bens dados em anticrese a terceiro, mantendo, até ser pago, direito de retenção do imóvel, embora o aluguel desse arrendamento não seja vinculativo para o devedor.

Findo o prazo do contrato, ou liquidado o débito, cabe ao credor anticrético restituir o imóvel ao devedor. Extinta a dívida, extingue-se a anticrese, que é direito acessório. A extinção da dívida pode dar-se pela sua amortização com os frutos da coisa, ou pelo pagamento antecipado. Extingue-se a anticrese pela caducidade, decorridos quinze anos da data de sua constituição (CC. art. 1.423). Nesse caso, o credor passa a quirografário. O credor anticrético pode, salvo pacto em sentido contrário, arrendar os bens dados em anticrese a terceiro, se não preferir administrá-los e fruir seus frutos e utilidades. Deverá apresentar anualmente balanço exato e fiel de sua administração, que poderá ser impugnado pelo devedor. Se os dados contidos no balanço forem inexatos, ou ruínosa a administração, poderá este, se o quiser, requerer a transformação do contrato em arrendamento, fixando o juiz o valor mensal do aluguel, o qual poderá ser corrigido anualmente.

Art. 1.508. O credor anticrético responde pelas deteriorações que, por culpa sua, o imóvel vier a sofrer, e pelos frutos e rendimentos que, por sua negligência, deixar de perceber.

Art. 1.509. O credor anticrético pode vindicar os seus direitos contra o adquirente dos bens, os credores quirografários e os hipotecários posteriores ao registro da anticrese.

§ 1º Se executar os bens por falta de pagamento da dívida, ou permitir que outro credor o execute, sem opor o seu direito de retenção ao exequente, não terá preferência sobre o preço.

§ 2º O credor anticrético não terá preferência sobre a indenização do seguro, quando o prédio seja destruído, nem, se forem desapropriados os bens, com relação à desapropriação.

Art. 1.510. O adquirente dos bens dados em anticrese poderá remi-los, antes do vencimento da dívida, pagando a sua totalidade à data do pedido de remição e imitir-se-á, se for o caso, na sua posse.