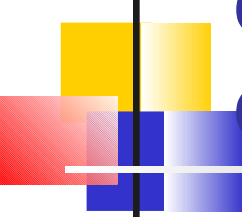




Direitos Reais De Garantia - introdução

- Desde a Lei das XII Tábuas, o devedor respondia por suas dívidas com o próprio corpo ao credor (submetendo-se à escravidão, etc.)
- Com a evolução do direito, e, na ***Lex Paetelia Papíria*** (326, a.c.), buscou-se transferir ao patrimônio do devedor a garantia do cumprimento da obrigação. Posteriormente, as garantias *fidejussórias* e *reais*.
- Direitos de Garantia atuais: Penhor, Hipoteca, Anticrese e Alienação Fiduciária.



Conceito: é o direito que vincula ao credor determinado bem do devedor ou de terceiro por ele, em garantia da dívida.

- **REQUISITOS:**

- **Subjetivos:**

- capacidade civil e de alienar;

- **Objetivos:**

- bens passíveis de alienação podem ser dados em garantia pelo seu proprietário;

- **Formais:**

- Especialização (artigo 1.424, CC);
- Publicidade.



Efeitos jurídicos I

- Destaca determinado bem do patrimônio do devedor ou de terceiro, vinculando-o ao pagamento de determinada obrigação;
- Confere preferência ao credor pignoratício e hipotecário;
- Direito à excussão da coisa empenhada ou hipotecada – vedada cláusula comissória;
- Direito de Seqüela;
- Indivisibilidade da garantia;
- Remição total do penhor ou da hipoteca



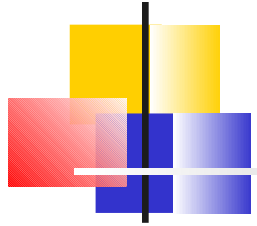
Efeitos jurídicos II

- Vencimento antecipado da dívida:
 - Desvalorização econômica ou deterioração do objeto;
 - Falência ou insolvência do devedor;
 - Impontualidade do devedor no pagamento da obrigação;
 - Perecimento do objeto, quando não substituído por outro;
 - Desapropriação.



ESPÉCIES DE DIREITOS REAIS DE GARANTIA

- Penhor - art. 1.431 a 1.472, CC;
- Hipoteca – art. 1.473 a 1.505, CC;
- Anticrese – art. 1.506 a 1.510, CC;
- Alienação Fiduciária –
 - Sobre coisa móvel - art. 1.361 a 1.368-A, do C.C. e Dec-Lei 911/69;
 - Sobre imóveis – Lei 9.514/97.



Penhor (conceito)

- Direito real de garantia incidente sobre coisas móveis, mobilizáveis e direitos (transmissíveis), pertencentes ao devedor ou a terceiro (interveniente), mediante tradição temporária em favor do credor, e vinculando-os temporariamente ao pagamento da dívida.(MHD).



Objeto

- Coisa Corpórea:
 - Móveis fungíveis/infungíveis;
 - Mobilizáveis (imóveis por acessão física ou intelectual: penhor rural/industrial)
- Coisa móvel Incorpórea:
 - Títulos de crédito; da dívida pública;
 - Ações;
 - Patente invenção/direito autoral



Modos de Constituição

- Convencional:
 - Instrumento particular ou público (solenes), mediante registro no Cartório de Títulos e Documentos;
- Legal:
 - Aos credores hospedeiros ou fornecedores de pousada e alimentação, sobre os pertences do tomador;
 - Ao dono do prédio rústico ou urbano (arrendante ou locador), sobre os bens que guarnecem o imóvel.



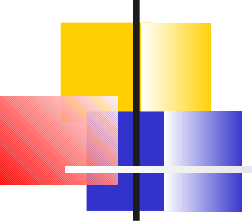
Direitos do Credor Pignoratício

- Posse da coisa empenhada;
- Retenção por despesas justificadas;
- Ressarcimento do prejuízo por vício da coisa empenhada;
- À execução judicial ou venda amigável
- Apropriação dos frutos da coisa empenhada sob seu poder;
- À venda antecipada mediante autorização judicial.



OBRIGAÇÕES DO CREDOR PINGNORATÍCIO

- Custódia da coisa sob sua guarda;
- Ressarcimento ao dono por danos causadas à coisa empenhada;
- A defesa da posse e ciência ao dono;
- Deduzir o valor dos frutos de que se apropriou para abatimento em favor do devedor;
- Restituir a coisa empenhada com os frutos e acessões;
- Entregar ao devedor o saldo do pagamento da dívida



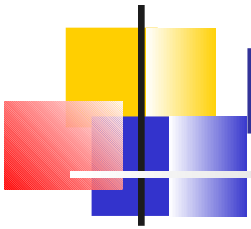
EXTINÇÃO DO PENHOR (Art. 1436, CC)

- Extinção (espontânea) da Obrigação;
- Renúncia do Credor (§ 1o. Art. 1.436,CC);
- Perecimento do objeto;
- Confusão;
- Adjudicação;
- Venda extrajudicial (autorizada);
- Remição.



Caracteres do Penhor

- Direito real de garantia;
- Temporário;
- Acessório;
- Exige tradição, salvo exceções;
- Direito real uno e indivisível;
- Não admite *pacto comissório*.



Espécies de Penhor - I

- Comum ou tradicional – art. 1.431, CC:
 - Objeto: coisas móveis;
 - Exige tradição;
 - Admite excussão judicial/extrajudicial;



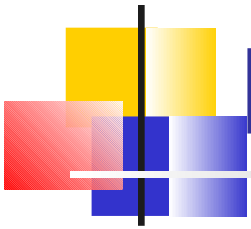
Espécies de Penhor - II

- Legal:
 - Conferido a certos credores (art.1.467,CC), autorizando a autotutela quando seu crédito estiver na iminência de sofrer dano irreparável;
 - Requer homologação judicial imediatamente após a apreensão dos bens (desde que não sejam impenhoráveis ou pertencentes a outrem);



Espécies de Penhor - III

- Rural (Especial):
 - objeto: móveis ou acessão física ou intelectual;
 - dispensa tradição real - admite excussão judicial.
 - Agrícola: grava culturas (frutos subjetivos), máquinas e instrumentos agrícolas animais de serviço;
 - Prazo: 3 anos prorrogáveis pelo mesmo prazo;
 - Pecuário: grava animais (abate ou laticínio)
 - Prazo: 4 anos, prorrogáveis por igual prazo.



Espécies de Penhor IV

- Industrial e Mercantil (comercial)
- Objeto:
 - CC. art. 1.447;
- Dispensa tradição;
- Admite cédula do crédito pignoratício.



Espécies de Penhor V

- De Direitos:
- Objeto: CC. Art. 1.451
 - Direitos cessíveis: ações, direitos autorais e de crédito;
- Exige tradição.
- De Títulos de Crédito:
 - Objeto: o próprio título de crédito, endossado ao credor;
- Exige:
 - tradição;
 - Notificação ao devedor quirogrário.



Espécies de Penhor VI

- De Veículos :
- Objeto:
 - Veículos de qualquer espécie de transporte de pessoas ou mercadorias ou condução por via terrestre;
 - Dispensa tradição;
 - Prazo: dois anos, prorrogáveis por mais dois.
 - Exige:
 - Anotação no certificado de propriedade;
 - Seguro contra: furto, avaria, perecimento e danos causados a terceiros.



HIPOTECA - Conceito

- “Direito real de garantia, de natureza civil, gravando bem imóvel ou imobilizável, pertencente ao devedor ou terceiro vinculando-o ao pagamento da obrigação, autorizando o credor a promover a sua venda judicial, se inadimplente o devedor hipotecante.”



HIPOTECA

- OBJETO:
 - bem imóveis e acessões;
 - imobilizáveis (navios e aeronaves);
 - domínio direto e útil;
 - estradas de ferro;
 - gasodutos;
 - minas e pedreiras;



HIPOTECA CARACTERÍSTICAS:

- Direito real de garantia *erga omnes*;
- Temporário – máximo 30 anos;
- acessório;
- Indivisível;
- pode garantir dívida futura ou condicionada;
- Admite anticrese posterior.



FORMAS DE HIPOTECA

- CONVENCIONAL
 - escritura pública ou particular com especialização e inscrição – prazo determinado.
- LEGAL
 - sentença de especialização e inscrição – prazo indefinido;
- JUDICIAL
 - carta de sentença condenatória/mandado (especialização e inscrição).



Modos de Constituição

- **Convenção:**
 - Escritura (pública ou particular) registrada;
 - Sujeito da garantia:
 - devedor de *per si*, com capacidade de alienar;
 - procurador com poderes especiais.
 - Nota: A Lei 5.049/66 admite a escritura particular impressa, com efeito de escritura pública, para as entidades que integram o SFH.
- **Por Lei** - Art. 1.489 e seguintes CC;
 - Exige especialização.



EFEITOS DA HIPOTECA EM RELAÇÃO AO DEVEDOR

- Conservar a coisa;
- Não alterar a sua substância;
- Defesa da posse;
- Constituir sub-hipoteca;
- Antecipação de pagamento;
- Liberação do bem, paga a dívida.
- Ao eventual saldo da venda do bem.



EFEITOS DA HIPOTECA EM RELAÇÃO AO CREDOR

- Exigir conservação da coisa hipotecada;
- Exigir reforço da garantia;
- Executar a garantia quando inadimplente o devedor;
- À cessão do crédito, sem anuência do devedor.
- À emissão da cédula hipotecária



EFEITOS DA HIPOTECA EM RELAÇÃO A TERCEIROS

- Oponível *erga omnes*;
- Pode adquirir o bem hipotecado, permanecendo o vínculo da garantia;
- Preferencia na remição da hipoteca.
- Pode ser cessionário do crédito hipotecário;



EFEITOS DA HIPOTECA QUANTO AOS BENS GRAVADOS

- Adere ao imóvel gravado por hipoteca;
- Alcança benfeitorias ou acessões posteriores à sua constituição;
- A reconstrução do prédio sinistrado pelo segurador ou terceiro, não autoriza o vencimento antecipado da dívida.



EFEITOS DA HIPOTECA EM RELAÇÃO A SI MESMA

- Pode ser convencionada por até 30 anos;
- A hipoteca legal permanece enquanto o exigir a situação que lhe deu causa.



DA REMIÇÃO DA HIPOTECA

- **CONCEITO:**

- Direito conferido a determinadas pessoas mediante pagamento liberar o imóvel onerado, independentemente e do consentimento do credor

- **PODEM REMIR:**

- Credor sub-hipotecário;
- Adquirente do imóvel onerado;
- O Devedor ou seus familiares;
- A massa falida



EXTINÇÃO DA HIPOTECA

Desaparecimento da obrigação;

Destruição da coisa;

Resolução da propriedade;

Renúncia do credor;

Remição;

Sentença anulatória;

Prescrição;

Arrematação ou adjudicação;

Consolidação;

Perempção legal (USUCAPIÃO LIBERATÓRIO – 30 anos)

Desapropriação

*requer cancelamento do registro p/ extinção do ônus real e contra terceiros.



ANTICRESE

- Conceito: Direito real de garantia ao credor anticrético conferindo direito uso e gozo (posse direta) sobre imóvel pertencente ao devedor anticresista, mediante escritura pública, pelo prazo máximo de 15 anos.



Características da Anticrese

- Temporário;
- Exige tradição real do bem ao credor;
- Oneroso;
- Transmissível;
- Exige prestação de contas ao devedor;
- Não confere preferência ao credor;
- Confere retenção ao credor;
- Admite constituição de hipoteca posterior.



Direitos do Credor Anticrético

- Retenção do imóvel do devedor pelo prazo de 15 anos, se outro menor não for estipulado, para recebimento de seu crédito;
- À Posse direta do imóvel;
- À administração do imóvel;
- Preferência no exercício anticrético sobre créditos com registro posterior;



Obrigações do Credor Anticrético

- Guarda e conservação do imóvel;
- Canalizar os frutos e rendimentos percebidos, em abatimento da dívida ou dos juros;
- Responder pelas deteriorações;
- Prestar contas de sua administração;
- Restituir o imóvel ao devedor, findo o direito real ou resgatada a dívida.



Alienação Fiduciária em Garantia

CONCEITO:

- É o negócio em que o devedor (fiduciante), em garantia de dívida, transfere TEMPORARIAMENTE ao credor (fiduciário), a propriedade resolúvel e posse indireta de coisa móvel ou imóvel.

OBJETO:

- Coisas móveis infungíveis;
- Coisas imóveis (Lei 9.514, de 20/11/97);
- Direitos Reais;
- Propriedade imaterial.



Modos de Constituição

- Negócio *inter vivos*
- Instrumento escrito (público ou particular);
- Registro público adequado à natureza da coisa *in fiducia*.
- Nota: A Lei 5.049/66 admite a escritura particular impressa, com efeito de escritura pública, nas alienações celebradas pelas entidades que integram o SFH.



Obrigações do CREDOR FIDUCIÁRIO

■ ATIVAS:

- Tornar-se proprietário *pro tempore*;
- *Reivindicar* a coisa;
- Alienar a terceiro a coisa adquirida fiduciariamente, sem excussão judicial;
- Direito à Ação de Depósito;
- Consolidar a propriedade definitiva, não havendo purga da mora.

■ **PASSIVAS:**

- Entrega do objeto do financiamento;
- Respeitar a posse do devedor;
- Restituir o domínio *pro tempore*, paga a dívida;
- Entregar ao devedor o saldo da venda;
- Indenizar os danos havendo negativa de recebimento ou quitação.



Obrigações do DEVEDOR FIDUCIANTE

ATIVAS

- À posse direta da coisa;
- Ao saldo da venda;
- Consignar pagamento
- Purga da mora;
- À restituição do domínio transferido ao credor;
- Transmitir o imóvel a terceiro, com anuência do credor;
- Ao cancelamento da inscrição no registro público.

PASSIVAS:

- Conservar a coisa;
- Não dispor da coisa móvel;
- Entrega da coisa ao credor, se inadimplente;
- Permitir a fiscalização da conservação coisa;
- Honrar os pagamentos;
- Continuar obrigado ao pagamento da dívida se a excussão da garantia não for suficiente à quitação.



EXTINÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

- Solvência espontânea da dívida;
- Perecimento da coisa alienada;
- Consolidação;
- Adjudicação judicial;
- Remição, arrematação ou venda extrajudicial;
- Desapropriação;
- Implemento condição resolutiva.



AÇÕES

- Consignação em pagamento;
- Busca e Apreensão;
- Ação de Reintegração de Posse;
- Ação de Depósito.