



GARANTIAS REAIS

**PROFESSOR
CELSO NATALE**

GARANTIAS REAIS | HIPOTECA

Garantia **bens imóveis**, incluindo terrenos, casas, apartamentos (ou até prédios inteiros), jazidas, minas.



navios e aeronaves

Devidamente
cadastrado no
registro competente

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.

GARANTIAS REAIS | HIPOTECA

HIPÓTESES DE EXTINÇÃO

extinção da obrigação principal: ou seja, pelo pagamento da dívida.

perecimento da coisa: se o bem dado em garantia perecer, a hipoteca deixa de existir – mas não a dívida, é claro. Se um incêndio destruir o imóvel, por exemplo.

renúncia do credor

remição: é basicamente uma possibilidade de pagamento para liberação da hipoteca, que não é o pagamento da obrigação principal. Um exemplo é quando o devedor, executado judicialmente, realiza o depósito importânci suficiente ao pagamento da dívida.

arrematação: quando a garantia é executada, levada a leilão e vendida para algum interessado.

adjudicação: quando a garantia é executada, levada a leilão, mas não encontra comprador, determinando o juiz que a propriedade passe ao credor.

GARANTIAS REAIS | HIPOTECA OUTROS DETALHES

Graus de hipoteca

- Um mesmo bem pode ser hipotecado mais de uma vez, simultaneamente, tendo preferência o credor que efetuou o primeiro registro (hipoteca de primeiro grau).
- Dessa forma, o segundo credor (hipoteca de segunda grau) só poderá executar a garantia após vencida a primeira.

Execução da Hipoteca

- o credor precisa acionar judicialmente o devedor para que o juiz determine que o imóvel seja levado a leilão, onde o imóvel será vendido e levantado o dinheiro para quitar a dívida.
- *imóvel for vendido por valor inferior à dívida*: o credor poderá continuar executando outros bens do devedor para exigir a quantia restante.
- *se ninguém aparecer no leilão para comprar*: nesse caso, o juiz adjudicará o bem ao credor, e isso eximirá o devedor de pagar o valor da dívida que eventualmente exceder a avaliação do imóvel.

GARANTIAS REAIS | PENHOR

Garantia de **bens móveis**
(consumíveis ou não)

todo bem que pode ser transportado
sem alteração de sua substância ou da
destinação econômico-social

Bem empenhado X Bem penhorado

Ao bem dado como garantia de penhor, chamamos de **emprenhado**. Quando o bem é tomado pelo credor, aí sim o chamamos de **penhorado**.

REGRA: a posse do bem fica com o credor, mas...

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

- ▶ **Penhor Rural:** o penhor rural abrange as modalidades agrícola e pecuária.
 - **Penhor Agrícola:** Podem ser objetos de penhor agrícola: colheitas, pendentes ou em formação, frutos armazenados, madeiras de corte, lenha ou carvão vegetal e máquinas ou instrumentos de produção.
 - **Penhor Pecuário:** Podem ser empenhados os animais usados em atividade pastoril, agrícola ou de laticínios podem ser oferecidos como garantia.
- ▶ **Penhor industrial:** Empenha-se máquinas, aparelhos, instalados ou não.
- ▶ **Penhor mercantil:** Como o nome indica, trata do empenho de mercadorias.
- ▶ **Penhor de veículos:** Bom, você já sabe o que pode ser empenhado nesse tipo. Só para não passar em branco, acrescentemos que o veículo empenhado deve ser previamente **segurado** contra furtos, avarias e danos causados a terceiros.
- ▶ **Penhor de objetos de valor:** joias e objetos de valor, exclusividade da Caixa Econômica Federal.

Bens móveis ou imóveis

Registro do contrato

Constitui a alienação fiduciária



Devedor: posse direta
Credor: propriedade resolúvel



Obrigações do devedor:

- usar a coisa segundo sua destinação
- guarda da coisa
- entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento.

total da dívida ou estimativa
prazo de pagamento
taxa de juros
descrição da coisa

Em caso de **mora** (dívida vencida e não paga)

Bens
Móveis

Credor obrigado a vender,
independente de leilão, hasta pública
ou qualquer outra medida judicial ou
extrajudicial;

Valor superior à dívida e despesas:
devolve ao devedor

Valor inferior à dívida e despesas:
continuará o devedor obrigado pelo
restante

Bens
Imóveis

Execução Extrajudicial
(notificação e
consolidação de posse)

1º Leilão: valor mínimo
igual avaliação do imóvel
2º Leilão: valor mínimo
igual à dívida

Valor superior à dívida e
despesas: devolve a
diferença ao devedor

Valor inferior à dívida e
despesas: extingue a
dívida

	PENHOR	HIPOTECA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Tipos de garantias	bens móveis	bens imóveis + aeronaves e embarcações	bens móveis ou imóveis
Posse do bem	credor <u>exceções</u> : penhor rural, industrial, mercantil e de veículos	devedor	Devedor
Propriedade do bem	devedor	devedor	credor
Execução	judicial	judicial	extrajudicial
Alienação durante a vigência	não permitida	permitida	não permitida
Valor arrecadado insuficiente	diferença pode ser cobrada do devedor	diferença pode ser cobrada do devedor	dívida é extinta



OBRIGADO



@PROFCELSONATALE

