



# **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.

## 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 importância 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.

## 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 **empenhado**. 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.

# GARANTIAS REAIS | PENHOR

- ▶ **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.

# GARANTIAS REAIS | ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

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

# GARANTIAS REAIS | ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

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



# GARANTIAS REAIS | RESUMO

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



# OBRIGADO



**@PROFCELSONATALE**



**PROFESSOR  
CELSONATALE**