CONHECIMENTOS BANCÁRIOS

Garantias do Sistema Financeiro Nacional – Parte II





SUMÁRIO

\presentação	3
iarantias do Sistema Financeiro Nacional - Parte II	
Disposições Comuns para Hipoteca, Penhor e Alienação Fiduciária	
Penhor Mercantil	
Da Hipoteca	
· Alienação Fiduciária	
urisprudências sobre Alienação Fiduciária	
comparação entre as Garantias Estudadas	25
Resumo	27
xercícios	33
āabarito	38
abarito Comentado	30



APRESENTAÇÃO

Olá! Nesta aula, continuaremos com a explicação sobre as garantias do Sistema Financeiro Nacional, trataremos sobre:

- Penhor Mercantil
- Hipoteca
- Alienação Fiduciária

Querido(a) aluno(a), quero pedir-te uma gentileza rápida e fácil, peço que você avalie o conteúdo desta aula. Caso você tenha gostado da forma pela qual apresentei os conteúdos, avalie positivamente, **sua opinião é muito importante!**

Entretanto, se você não gostou da aula, envie sua crítica e/ou sugestão, ficarei grato em saber a sua opinião e poder, com ela, melhorar.

Vamos ao estudo! Seja imparável!

#SouGran



GARANTIAS DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL - PARTE II

DISPOSIÇÕES COMUNS PARA HIPOTECA, PENHOR E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O Código Civil possui um título que contém disposições legais aplicáveis para o penhor, para a hipoteca e para anticrese.

Tendo em vista que os bancos não trabalham com a anticrese, este assunto não costuma aparecer em concursos bancários, por esse motivo, não trataremos dela neste curso.

Além de haver um título com a destinação mencionada (do artigo 1.419 ao 1.430 do Código Civil), existem outras normas que são aplicáveis, tanto para o penhor quanto para a hipoteca.

Professor, as normas estabelecidas do artigo 1.419 ao 1.430 do Código Civil são aplicáveis, também, para a alienação fiduciária?

Sim, conforme o artigo 1.367 do Código Civil, veja:

Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231.

O Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial do Código Civil corresponde aos artigos 1.419 ao 1.430.

Vamos estudá-las.

Nas dívidas garantidas por penhor ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação, tendo em vista que tanto o penhor, quanto a hipoteca, são direitos reais, na forma do artigo 1.225 do Código Civil, veja:

```
Art. 1.225. São direitos reais:
(...)
VIII – o penhor;
IX – a hipoteca; (...)
```

Na **alienação fiduciária** o bem é transferido para o credor como garantia, diante da transferência da propriedade é possível afirmar que, também, se trata de **garantia real**.

O penhor, a hipoteca e a alienação fiduciária são garantias possíveis de serem instituídas em bens passiveis de alienação, desse modo, os bens inalienáveis não poderão ser dados em garantia, do contrário a garantia perderia a sua efetividade.



Você sabe quem tem legitimidade para empenhar ou hipotecar um bem?

Somente detém essa legitimidade aquele que possui poder para alienar o bem, é, portanto, inválida a garantia (hipoteca e penhor) dada por alguém sem poder de disposição do bem. A mesma regra aplica-se para alienação fiduciária.

Destaca-se que, se um bem pertencer a duas ou mais pessoas, um proprietário sozinho não poderá dar a **totalidade** do bem em garantia real, **salvo se houve consentimento de todos os proprietários**. Mas a coisa comum poderá servir de garantia real, desde que a extensão da garantia corresponda à parte pertencente a quem presta a garantia.

Pergunta 01: Posso dar em garantia um bem que não me pertence?

A resposta é **NÃO**, preciso de poder para alienar o bem para, então, ter legitimidade para dar o bem em garantia.

Pergunta 02: Caso alguém dê em garantia um bem que não lhe pertence, há alguma possibilidade dessa garantia ser válida?

Por óbvio que a garantia tem que ser dada por alguém com algum poder sobre o bem, mas, nessa hipótese, há uma questão interessante.

Imagine que uma determinada pessoa dê em penhor ou hipoteca um bem que não integra seu patrimônio, mas após a constituição da garantia, o referido bem é adquirido pelo garantidor.

Neste caso, a garantia passa a ser válida?

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

Outro ponto relevante é o pagamento parcial.

O pagamento parcial exonera a garantia?

O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que compreenda vários bens, salvo se o contrário estiver expresso no título ou na quitação.

Se o devedor falecer, os herdeiros/sucessores poderão fazer pagamento parcial, cada qual no valor do seu quinhão?

Não, somente é permitido o pagamento integral.

O pagamento integral pode ser feito por um herdeiro/sucessor sozinho, ou pelo conjunto de herdeiros e sucessores.

Caso um herdeiro/sucessor pague sozinho, terá direito de receber dos demais a quota correspondente.



Veja:

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.

Vaja o que dispõe o artigo 1.422 do Código Civil:

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.

Credor hipotecário é aquele que recebe uma hipoteca em garantia, credor de uma hipoteca. **Credor pignoratício** é aquele que recebe um penhor em garantia, credor de um penhor.

Portanto, o credor de penhor ou de hipoteca tem direito de exigir judicialmente o bem dado em garantia.

Perceba que o artigo 1.422 expõe o credor hipotecário e o pignoratício são tratados com preferência no pagamento em relação a outros credores. Como isso acontece?

Imagine que um devedor deu em penhor um determinado bem, porém, esse mesmo devedor possui muitas outras dívidas.

Quando os credores começarem cobrar, via judicial, o patrimônio do devedor responderá pelas dívidas.

Nesse exemplo, o credor pignoratício tem preferência em relação aos outros credores, visto que recebeu um bem em garantia.

Porém, devemos prestar atenção no caso da hipoteca, pois, em um único bem podem recair várias hipotecas, neste caso, a preferência deve seguir a ordem cronológica de registro da hipoteca.



A preferência exercida por força do artigo 1.422 do Código Civil não prevalece diante de outras que, em virtude de outras leis, devam ser pagas em virtude de outros créditos.

São requisitos essenciais do contrato de penhor e de hipoteca:

- O valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo;
- O prazo fixado para pagamento;
- A taxa dos juros, se houver;
- O bem dado em garantia com as suas especificações.



A garantia (penhor, hipoteca, alienação fiduciária) pode ser prestada por um terceiro?

Sim, um terceiro pode prestar uma garantia real em razão de dívida contraída por outra pessoa.

Porém, se ocorrer a **perda**, **deterioração** ou **desvalorização** da coisa dada em garantia sem culpa do proprietário (terceiro), este não fica obrigado a substituí-la, ou reforçá-la.

Se o devedor não pagar a dívida, o credor hipotecário ou pignoratício pode tomar para si a coisa dada em garantia?

Não, mesmo que haja essa previsão expressa no contrato.

Isso porque é nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

Porém, é possível que, após o vencimento, o devedor dê a coisa em pagamento da dívida.

Destaca-se que, ocorrendo cobrança judicial, caso o valor do bem não seja suficiente para pagar a dívida e as despesas judiciais, o devedor permanecerá com a obrigação de pagar o restante do que deve.

Mas, neste caso, como o bem (dado em garantia) já foi executado, o remanescente da dívida não mais disporá de garantia real, mas corresponderá a uma obrigação pessoal.

Veja:

Art. 1.430. Quando, excutido 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 MERCANTIL

O **penhor é uma garantia real**, contudo, existem várias espécies de penhor, podemos citar: o penhor agrícola, o penhor pecuário, o penhor de direitos e títulos de crédito, o penhor de veículos, o penhor mercantil, além de outros.

Desse modo, o penhor mercantil é uma espécie da qual o penhor é gênero. Portanto, abordarei alguns assuntos necessários para compreender a estrutura elementar do penhor e, também, tratarei das especificidades do penhor mercantil.

O **penhor mercantil** consiste na utilização do **penhor** para garantia real de dívida mercantil, ou seja, de uma dívida oriunda de relações comerciais. Portanto, o penhor mercantil é um contrato pelo qual alguém dá, em garantia de cumprimento de obrigação comercial, **coisa móvel**. Veja:



DIRETO DO CONCURSO

001. (IADES/2022/BRB/ESCRITURÁRIO) A respeito das garantias do Sistema Financeiro Nacional, assinale a alternativa correta.

- a) O penhor mercantil é uma garantia fidejussória.
- b) A hipoteca é uma modalidade de garantia associada a operações de crédito e compete à IF envolvida avaliar a constituição dessa hipoteca sobre os bens móveis do devedor.
- c) O aval e a fiança bancária são tratadas como garantias reais, pois ambas são associadas a um bem tangível, seja móvel ou imóvel.
- d) Uma pessoa contrata a fiança bancária com uma instituição financeira (IF) para obter a garantia dessa IF quanto ao cumprimento das obrigações assumidas por ele com terceiros, em situação de não honrar tais obrigações.
- e) Na contratação de um financiamento de veículo, a IF pode exigir a alienação fiduciária do bem como garantia da operação financiada, mesmo na condição de o devedor permanecer como proprietário do bem (veículo).



Perceba que a alternativa A está incorreta, tendo em vista que o penhor mercantil é uma garantia REAL e não pessoal (também chamada de fidejussória).

Letra d.

Em regra, no **penhor**, o devedor **transfere a posse** de um **bem móvel** suscetível de alienação, ao credor, como garantia em um débito.

Porém, no caso do **penhor mercantil**, o bem móvel dado em garantia **permanece em poder do devedor**, que deve exercer a guarda e conservação do bem.

Veja:

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.

Quais bens móveis podem ser objeto de penhor mercantil?

A resposta está no artigo 1.447 do Código Civil, veja:

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.

Portanto, podem ser objeto de penhor mercantil:

- 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.

A validade do penhor depende de registro em cartório, assim, **qualquer dos contratantes** é parte legitima para efetuar o registro da penhora.

Professor, o penhor pode ser registrado em qualquer Cartório?

Não! A lei define a competência cartorária para efetuar o registro, a definição da competência depende da modalidade de penhor celebrado.

Assim, enquanto o penhor comum é registrado no Cartório de Títulos e Documentos, o Penhor Mercantil é levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde estiverem situadas as coisas empenhadas.

- **Penhor comum:** Registro no Cartório de Títulos e Documentos. Fundamento: Artigo 1432 do Código Civil (transcrito logo abaixo).
- Penhor Mercantil: Registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde estiverem situadas as coisas empenhadas. Fundamento: Artigo 1.448 do Código Civil (transcrito logo abaixo).

Obs.: Cuidado para não confundir na hora da prova! Embora o penhor tenha por objeto de garantia bens móveis, o penhor mercantil deve ser levado a registro do Cartório de Registro de Imóveis!

Veja:

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**.

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.



O que acontece se, após o registro do **penhor mercantil**, o devedor manifestar o interesse de pagar a dívida em dinheiro?

Neste caso, o credor poderá substituir o penhor mercantil por uma **cédula de crédito**, na forma da lei específica.

Obs.: Cédula de Crédito é um título de crédito emitido em favor do credor, por meio da qual ocorre a **promessa de pagamento em dinheiro**, decorrente de relação jurídica anterior.

O devedor pode substituir, ou alterar, a coisa empenhada?

Somente se houver consentimento **escrito** assinado pelo credor, aceitando a alteração ou substituição da cosia empenhada.

Pode ocorrer, até mesmo a **alienação** do bem empenhado, desde haja **aceitação expressa do credor** e reposição de bens de mesma natureza no penhor.

Obs.: | Pode ocorrer a alienação de um bem empenhado, mas depende de:

- 1- Colocação de outro(s) bem(ns) em penhor.
- 2- Consentimento expresso do credor.

Na relação jurídica estabelecida pela instituição de um penhor temos duas partes, são eles: **Devedor Pignoratício**: Aquele que dá bem em penhor.

Credor Pignoratício: Aquele favorecido pela garantia real, recebendo o bem em penhor. O credor tem direito real sobre a coisa empenhada, conforme artigo 1.225, VIII do Código Civil, veja:

Art. 1.225. São direitos reais:(...)VIII – o penhor;



Tendo em vista que, no **penhor mercantil**, o devedor mantém em seu poder o objeto empenhado, o credor tem direito de verificar o estado das coisas empenhadas, inspecionando-as onde se acharem, por si ou por pessoa que credenciar.

Extinção do Penhor

O penhor será extinto se ocorrer alguma das seguintes situações:

A obrigação for extinta.



- A coisa pereceu.
- · Houver renúncia do credor
 - A renúncia do credor é presumida nos seguintes casos:
 - Quando houver consentimento do credor na venda particular do penhor sem reserva de preço.
 - Quando o credor restituir a posse da coisa ao devedor. (Essa hipótese NÃO ocorre no Penhor Mercantil, tendo em vista que o devedor é quem mantém a posse do bem empenhado).
 - Quando o credor anuir à substituição do penhor por outra garantia.
- · Ocorreu confusão.
 - Ocorre confusão quando uma mesma pessoa reúne as qualidades de credor e de dono da coisa.
 - Se a confusão ocorrer somente de parte da dívida pignoratícia (dívida garantida por penhor), o penhor continuará válido na parte livre de confusão.
- Promoveu-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada.

Quando que a extinção do penhor passará a produzir efeitos?

A extinção do penhor passa a produzir efeitos depois de averbado o cancelamento do registro do penhor, desde que apresentada a respectiva prova.

DA HIPOTECA

A hipoteca é uma garantia real, em que o devedor dá um bem imóvel, ou equiparado a imóvel, em garantia de uma dívida.

Geralmente a hipoteca proporciona melhores condições de pagamento, porém, caso a dívida não seja paga, o credor poderá ficar com o bem.

O credor da hipoteca tem direito real sobre o bem, veja:

Art. 1.225. São direitos reais: (...)

IX – a hipoteca;

Como já mencionado, os bens imóveis podem ser hipotecados, porém, o Código Civil equipara alguns bens à imóveis para fins de hipoteca.

Nessa perspectiva, devemos observar o que estabelece o Código Civil ao definir os bens suscetíveis de hipotecas.

Portanto, podem ser objeto de hipoteca os seguintes bens:



- Os imóveis e seus acessórios.
- O domínio direto e o domínio útil.
 - Atente-se para a possibilidade de hipotecar o domínio!
- As estradas de ferro.
- As jazidas, minas e demais recursos minerais, independentemente do solo onde se acham.
- · Os potenciais de energia hidráulica, independentemente do solo onde se acham.
- Os monumentos arqueológicos, independentemente do solo onde se acham.
- Os navios e aeronaves.
 - A hipoteca dos navios e das aeronaves não é regida pelo Código Civil, mas por lei especial criada para essa finalidade.
- O direito real de uso.
 - Caso o direito real de uso tenha sido concedido por prazo determinado, a garantia instituída por meio de hipoteca tem a sua duração limitada ao prazo determinado.
- O direito de uso especial para fins de moradia.
- A propriedade superficiária.
 - Caso o direito de superfície tenha sido concedido por prazo determinado, a garantia instituída por meio de hipoteca tem a sua duração limitada ao prazo determinado.

Veja:

DIRETO DO CONCURSO

002. (CESGRANRIO/2022/BANCO DA AMAZÔNIA/TÉCNICO BANCÁRIO) O titular da propriedade de inúmeros bens desenvolve, também, várias atividades mercantis e tem necessidade de garantir por hipoteca um determinado contrato.

Nos termos do Código Civil, podem ser objeto de hipoteca

- a) animais de estimação
- b) criações exóticas
- c) gado de corte
- d) navios
- e) obras de arte¹

A posse do bem gravado com hipoteca permanece com o proprietário, ou seja, com o devedor. Portanto, a posse do bem não é transferia ao credor.

A hipoteca abrange a totalidade do imóvel, inclusive: acessões, melhoramentos ou construções do imóvel.

¹ Letra d.



- Melhoramentos: São as benfeitorias, bens acessórios. Podem ser:
 - Necessárias.
 - Úteis.
 - Voluptuárias.
- Construções do imóvel: Enquanto o melhoramento corresponde a bens acessórios, construções do imóvel representam a construção principal.

Exemplo: Em um terreno está construída uma casa com piscina.

A casa é a construção principal do imóvel.

A piscina é uma benfeitoria voluptuária.

- Acessões: É um modo de aquisição de propriedade imobiliária, que ocorre por meio da união física da coisa acessória à principal, provocando o aumento do volume da coisa principal. A acessão pode ser natural ou artificial. Conforme o artigo 1.248 do Código Civil, a acessão pode dar-se:
 - Por formação de ilhas.
 - Por aluvião.
 - Por avulsão.
 - Por abandono de álveo.
 - Por plantações ou construções.

Registro da Hipoteca

A hipoteca deve ser levada a restrito no Cartório de Registro de Imóveis. Deve ser registrado tanto o início da hipoteca quando o fim dela (após o pagamento), assim, deve-se lembrar que a baixa da hipoteca também depende de registro.

O registro da hipoteca deverá ocorrer no cartório do lugar do imóvel, é atribuição dos interessados, exibir o título e requerer o registro da hipoteca.

Professor, e se em um título ficar constituída hipoteca sobre vários bens situados em vários municípios diferentes?

Neste caso, a hipoteca será registrada no cartório da circunscrição em que cada um dos bem está situado.



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

O conteúdo deste livro eletrônico é licenciado para DAVI DOS SANTOS JULIAO - 47473563807, vedada, por quaisquer meios e a qualquer título, a sua reprodução, cópia, divulgação ou distribuição, sujeitando-se aos infratores à responsabilização civil e criminal.



A ordem de registro é de fundamental importância, tendo em vista que determina a **prioridade** e a preferência entre as hipotecas.

Assim, se um bem for gravado com mais de uma hipoteca, aquela **anteriormente registrada tem preferência e prioridade sobre as demais**. A ordem de preferência deve seguir, rigorosamente, a ordem de registro.

As hipotecas legais além de registradas deverão ser especializadas. Isso porque não são hipotecas convencionais (instituídas por vontade das partes), mas são hipotecas estabelecidas pela própria lei, por esse motivo tem-se a característica da especialidade.

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, então, solicitar ao Ministério Público promova a inscrição da hipoteca legal.

Professor, o que acontece se as pessoas, incumbidas de promover o registro e a especialização das hipotecas legais, não o fizeres?

Estão sujeitas a perdas e danos pela omissão.

Em relação a hipoteca legal e sua especialização, tem-se que:

- 1- O registro da hipoteca legal tem validade enquanto a obrigação perdurar.
- 2 A especialização deve ser renovada a cada 20 anos. Conforme artigo 1.498 do código civil, veja:

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



Instituída a hipoteca, os ônus reais instituídos anteriormente sobre o mesmo bem continuam válidos. A hipoteca não anula ônus reais já instituídos, ou seja, subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.

Veja:



003. (CEBRASPE/2022/TJMA/JUIZ) De acordo com entendimento do Superior Tribunal de Justiça, para que a hipoteca seja oponível erga omnes, ela deverá ser

- a) constituída por meio de contrato.
- b) imposta pela lei.



- c) assinada por duas testemunhas.
- d) declarada em sentença judicial.
- e) inscrita no cartório de registro de imóveis.²

Outros Aspectos da Hipoteca

Conforme o artigo 1.475 do Código Civil, a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado é NULA!

Professor, então é possível alienar bem gravado com hipoteca?

Sim! Porém, a hipoteca continua existindo! Se não houver o pagamento, por parte do devedor, o credor hipotecário poderá executar a garantia, mesmo que não seja mais de propriedade do devedor, isso é chamado de **"Direito de Sequela"**.

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.

Destaca-se que, para amenizar os efeitos colaterais, é permitido firmar acordo de que, em caso de alienação do bem hipotecado, tem-se o vencimento do crédito hipotecário.

Obs.: Outra forma que o adquirente de bem hipoteca poderá utilizar para se proteger de cobranças futuras é depositar o valor em juízo.

Professor, há possibilidade jurídica de se estabelecer nova hipoteca em bem já hipotecado?

Sim, pode ocorrer em favor do mesmo credor ou de outro, mas deve ocorrer por meio de novo título. Conforme artigo 1476 do Código Civil, veja:

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.

Destaca-se que, recaindo uma segunda hipoteca em um bem, o credor da segunda hipoteca não poderá executá-la antes que vença a primeira hipoteca. Portanto, somente será possível a execução da segunda hipoteca após o vencimento da primeira.

Ressalta-se que, mesmo que vencida a segunda hipoteca, não poderá ser executada **se a primeira ainda não venceu**.

² Letra e.



Mas existe uma exceção, em caso de insolvência do devedor o credor da segunda hipoteca poderá executá-la independente do vencimento da primeira.

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

Simplificando:

Regra: O credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.

Exceção: Em caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca poderá executá-la independente do vencimento da primeira.

Veja:

DIRETO DO CONCURSO

004. (FCC/2022/TJCE/OFICIAL DE JUSTIÇA) Analise as proposições abaixo.

- I A hipoteca confere ao credor hipotecário o direito de excutir o bem hipotecado, e, salvo disposição legal em contrário, preferir no pagamento a outros credores, observada a prioridade no registro.
- II O credor pignoratício tem direito à posse da coisa empenhada e não pode ser constrangido a devolvê-la antes de integralmente pago.
- III Os bens inalienáveis, embora insuscetíveis de hipoteca, podem ser dados em penhor.
- IV Se, depois da excussão do penhor ou da hipoteca, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas judiciais, o devedor continuará pessoalmente obrigado pelo restante, que será qualificado, para fins de concurso, como crédito quirografário.

Acerca dos direitos reais de garantia, está correto o que se afirma APENAS em

- a) I, II e IV.
- b) II, III e IV.
- c) I e II.
- d) I, III e IV.
- e) I, II e III.3

A hipoteca pode ser prorrogada?

Sim, por meio de simples averbação a hipoteca poderá ser prorrogada por até 30 (trinta) anos da data do contrato, desde que requerida por ambas as partes.

³ Letra a,

O conteúdo deste livro eletrônico é licenciado para DAVI DOS SANTOS JULIAO - 47473563807, vedada, por quaisquer meios e a qualquer título, a sua reprodução, cópia, divulgação ou distribuição, sujeitando-se aos infratores à responsabilização civil e criminal.



A hipoteca pode ser constituída para dívida futura ou condicionada?

Sim, mas é necessário que seja estabelecido o valor máximo do crédito a ser garantido.

Neste caso, a execução da hipoteca dependerá de prévia e expressa concordância do devedor quanto à verificação da condição, ou ao montante da dívida.

Se houver divergência entre o credor e o devedor, caberá ao credor fazer prova de seu crédito, que, se reconhecido, submeterá o devedor, inclusive, por perdas e danos, em razão da superveniente desvalorização do imóvel.

$\frac{1}{2}$ Um bem hipotecado pode ser fracionado?

Sim! Caso o imóvel gravado com hipoteca, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, a hipoteca poderá ser dividida, ou seja, ser grava em cada unidade autônoma.

A divisão da hipoteca por ser requerida pelo credor, pelo devedor ou pelo proprietário e deve ser deferido pelo juiz.

Destaca-se que, deve ser observada a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito. O credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus, provando que este importa em diminuição de sua garantia.

Todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correm por conta de quem o requerer, salvo acordo dispondo o contrário.

Mas atenção! veja o que dispõe a Súmula 308 do STJ:

Súmula 308 – STJ: A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Portanto, segundo o STJ, se uma construtora deu bem imóvel em garantia de hipoteca, não terá eficácia perante o particular que adquirir o imóvel.

Da Extinção da Hipoteca

A extinção da hipoteca ocorre nos seguintes casos:

- pela averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.
- pela extinção da obrigação principal.
- pelo perecimento da coisa.
- pela resolução da propriedade.
- pela renúncia do credor.



- pela remição.
- pela arrematação ou adjudicação.



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.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A alienação fiduciária é uma garantia real, ocorre quando o devedor de uma obrigação transfere um bem para o credor como garantia de pagamento da obrigação.

É comum que instituições financeiras façam uso de alienações fiduciárias, para reduzir o risco de prejuízo, mas nada impede que uma pessoa física, credora, utilize a alienação fiduciária como garantia.

Essa garantia é bastante utilizada na compra de veículos e imóveis financiados por instituições financeiras. Ocasião em que o bem adquirido fica registrado como de propriedade da instituição financeira, após o pagamento integral a instituição financeira transfere o bem para o comprador.

Veja como o conceito foi cobrado no concurso da CAIXA 2021:

DIRETO DO CONCURSO

005. (CESGRANRIO/2021/CAIXA/TÉCNICO BANCÁRIO NOVO) Nos contratos de financiamento de automóveis, a garantia de pagamento da dívida é o próprio bem, isto é, o automóvel adquirido pelo devedor. Nesse caso, trata-se de

- a) aval
- b) fiança
- c) hipoteca
- d) alienação fiduciária
- e) penhor mercantil



Normas Gerais sobre alienação fiduciária - Código Civil (artigo 1.361 e seguintes).

Normas Especiais sobre alienação fiduciária de **coisa imóvel** - Lei 9.514/1997 (artigo 22 em seguintes), com aplicação subsidiária do Decreto-lei 70/1966.

Procedimentos Judiciais sobre alienação fiduciária – Decreto-lei 911/1969 (artigo 2º e seguintes). **Letra d.**



Obs.: Veja como esse assunto foi cobrado no recente concurso do Banco do Brasil:

O anúncio seguinte constava no site do Banco do Brasil no dia 8 de fevereiro de 2021:

006. (BANCO DO BRASIL/2021) Financiamento de veículos financie o seu veículo, novo ou usado, com as melhores opções e taxas reduzidas até 28 de fevereiro. Durante a promoção, é possível financiar* carros novos e seminovos (até 2 anos de fabricação) com condições diferenciadas. Você pode fazer tudo sem precisar comparecer a uma agência. Basta acessar o App BB para simular as condições, escolher a opção que se encaixa no seu orçamento e finalizar a contratação com o envio dos documentos.

*Crédito sujeito à aprovação cadastral e demais condições do produto.

A nota descrita em asterisco (*) destaca que, além da análise cadastral, a aprovação do crédito está sujeita às "demais condições do produto". Uma dessas condições diz respeito à garantia do financiamento que, no caso supramencionado, será o próprio veículo a ser comprado pelo devedor. Trata-se de uma forma de garantia denominada:

- a) hipoteca
- b) penhor mercantil
- c) fiança
- d) alienação fiduciária
- e) aval



- a)Hipoteca: Errado, na hipoteca o bem dado em garantia deve ser um imóvel, assim, não é possível firmar hipoteca em um veículo.
- b)Penhor mercantil: Errado, no penhor mercantil, coisa móvel é dada como garantir de cumprimento de uma obrigação comercial (praticado por comerciantes, no exercício da sua profissão, em que o objeto do contrato é um ato de comércio).
- c)Fiança: Errado, a fiança é uma garantia pessoal, assim, uma pessoa firma contrato de fiança (acessório ao contrato pessoal), obrigando-se a pagar o débito caso o devedor não o faça.
- d) Alienação Fiduciária: Certo, no caso apresentado, o próprio bem financiado (veículo) serve como garantia da dívida, trata-se, portanto, de alienação fiduciária. Destaco que a alienação fiduciária é uma garantia real que ocorre quando o devedor de uma obrigação transfere um bem para o credor como garantia de pagamento da obrigação. O bem registrado como garantia em alienação fiduciária permanece na posse do devedor, porém, o proprietário fiduciário do bem é aquele que desembolsou dinheiro para financiá-lo (no caso em comento, o BB).
- e)Aval: Errado, aval é uma garantia pessoal firmada em títulos de crédito.

Letra d.



Continuando com o estudo:

Importante destacar que a alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere **direito real** de aquisição propriedade ao fiduciante, seu cessionário e, também, ao sucessor. É o que se chama de propriedade fiduciária, veja o que dispõe o artigo 1.361 do Código Civil:

Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

Como a se constituí a propriedade fiduciária?

Se constituí com o registro do contrato, que pode ser celebrado tanto por instrumento público como por instrumento particular, assim, o contrato funciona como título.

Onde o contrato deve ser levado a registro?

Depende de qual bem está sendo gravado com a garantia:

Veículo: O registro deve ser realizado na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro de veículo (CRV).

Outros bens: O contrato de alienação fiduciária deverá ser registrado no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor.

O contrato, que serve de título à propriedade fiduciária, deverá conter:

- Total da dívida (ou estimativa)
- · Prazo, ou a época do pagamento
- A taxa de juros, se houver
- Descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação

Com a constituição da propriedade fiduciária ocorre uma consequência, relacionada com a posse do bem, de grande importância.

O bem registrado como garantia em alienação fiduciária permanece na posse do devedor, porém, o proprietário fiduciário do bem é aquele que desembolsou dinheiro para financiá-lo (geralmente um banco).

Desse modo, temos que:

Devedor: Exerce a <u>posse direta</u> do bem, usufruindo diretamente da finalidade a qual o bem se destina. Portanto, o devedor é depositário do bem, desse modo, tem o dever de empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza, e, caso a dívida não seja paga no vencimento, entregar a coisa ao credor.

O conteúdo deste livro eletrônico é licenciado para DAVI DOS SANTOS JULIAO - 47473563807, vedada, por quaisquer meios e a qualquer título, a sua reprodução, cópia, divulgação ou distribuição, sujeitando-se aos infratores à responsabilização civil e criminal.



Proprietário Fiduciário (geralmente um Banco): É proprietário do bem, exerce a <u>posse indireta</u>, ou seja, não pode usufruir diretamente, mas exerce, indiretamente, a posse com os poderes de dispor ou de reaver o bem. O credor pode ser chamado, também de "Mutuante".



Se a dívida vencer e não for paga o credor é obrigado a vender a coisa a terceiros. A venda pode ser judicial ou extrajudicial. Devendo-se aplicar o valor que receber no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança.

- Se sobrar dinheiro: Entregar ao devedor a parte excedente. (artigo 1.364 do Código Civil).
- Se faltar dinheiro: O devedor continuará obrigado ao pagamento do restante (artigo 1.366 do Código Civil).



É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

Veja:

DIRETO DO CONCURSO

007. (INSTITUTO ACCESS/2022/TJ-PB/JUIZ LEIGO) Em relação às cláusulas abusivas em contratos de consumo, analise as afirmativas a seguir:

- I Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.
- II Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontados, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.
- III As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser nem inferiores nem superiores a dois por cento do valor da prestação.

Assinale

Alternativas

- a) se apenas as afirmativas I e II estiverem corretas.
- b) se apenas as afirmativas I e III estiverem corretas.
- c) se apenas as afirmativas II e III estiverem corretas.
- e) se todas as afirmativas estiverem corretas.4

⁴ Letra a.

O conteúdo deste livro eletrônico é licenciado para DAVI DOS SANTOS JULIAO - 47473563807, vedada, por quaisquer meios e a qualquer título, a sua reprodução, cópia, divulgação ou distribuição, sujeitando-se aos infratores à responsabilização civil e criminal.



O devedor pode dar o bem em pagamento da dívida?

Vamos refletir: O bem pertence ao proprietário fiduciário, que por sua vez é credor de uma dívida, cujo bem foi gravado com garantia (alienação fiduciária). Assim, o devedor, por não ser proprietário do bem, não pode dar o bem em pagamento, mas pode dar o seu <u>direito eventual</u> à coisa como pagamento, porém, neste caso, precisará da anuência do credor.

Portanto, o devedor pode, **com a anuência do credor**, dar seu <u>direito eventual à coisa</u> em pagamento da dívida, após o vencimento desta.



O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitido na posse direta do bem.

O que acontece se um terceiro pagar a dívida do devedor?

O terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária, ou seja, passará a ter os direitos que antes pertenciam ao credor (geralmente um banco).

Neste caso, o terceiro substitui o credor da alienação fiduciária, passando a ter:

- A propriedade fiduciária.
- · A posse indireta do bem.
- O direito de receber do devedor o valor da dívida.



A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica.

Para realização de alienação fiduciária é necessário que o credor fiduciário pertença ao Sistema Financeiro Imobiliário?

Não, a alienação fiduciária não é garantia privativa das entidades que operam no SFI. Além da propriedade imobiliária plena, a alienação fiduciária pode ter como objeto:



- Bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário.
- Direito de uso especial para fins de moradia.
- Direito real de uso, desde que suscetível de alienação.
- Propriedade superficiária.

Veja como esse assunto já foi cobrado

DIRETO DO CONCURSO

008. (CESGRANRIO/2014/BANCO DA AMAZÔNIA/CONHECIMENTOS BÁSICOS/CARGOS 2, 3 E 4) À luz das normas que regulam a alienação fiduciária imobiliária, considera-se objeto desse negócio a:

- a) posse individual imobiliária
- b) propriedade superficiária
- c) servidão de passagem
- d) expectativa de vista panorâmica
- e) composse coletiva

Súmulas sobre Alienação Fiduciária

STJ – Súmula 28: O contrato de alienação fiduciária em garantia pode ter por objeto bem que já integrava o patrimônio do devedor.

STJ – Súmula 72: A comprovação da mora é imprescindível à busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente.

Explicação da súmula: No contrato de alienação fiduciária a mora é caracterizada pelo vencimento do prazo para pagamento, há exigência de que o credor demonstre que houve o atraso no pagamento (mora). Para isso, deve fazer notificação extrajudicial do devedor, para comprovação da mora.

Destaca-se que a notificação é, portanto, requisito indispensável para que o credor possa requerer medida judicial de busca e apreensão.

A notificação pode ser realizada por simples carta com aviso de recebimento (AR), não é necessário que a notificação ocorra por intermédio de Cartório.

STJ – Súmula 245: A notificação destinada a comprovar a mora nas dívidas garantidas por alienação fiduciária dispensa a indicação do valor do débito.

STJ – Súmula 384: Cabe ação monitória para haver saldo remanescente oriundo de venda extrajudicial de bem alienado fiduciariamente em garantia.



Explicação da Súmula: O credor pode ajuizar ação monitória para receber saldo remanescente oriundo de venda de bem alienado fiduciariamente.

STJ – Súmula 92: A terceiro de boa-fé não é oponível a alienação fiduciária não anotada no registro de veículo automotor.

Explicação da Súmula: A alienação fiduciária deve ser registrada no documento do veículo (CRV), caso não haja registro, a garantia da alienação fiduciária não pode ser alegada em prejuízo de terceiro de boa-fé, tendo em vista que a ausência do registro impede que o terceiro tenha conhecimento da existência da garantia sobre o bem.

No mesmo sentido temos a Súmula 489 do STF, veja:

STF – Súmula 489: A compra e venda de automóvel não prevalece contra terceiros, de boa-fé, se o contrato não foi transcrito no registro de títulos e documentos.

Jurisprudências sobre Alienação Fiduciária

Veja as jurisprudências que podem ser relevantes para provas de concursos bancários.

Alienação Fiduciária de Bens Móveis

1 – A realização de alienação fiduciária de veículo exige o registro do contrato no DETRAN e esta informação consta no CRV. Porém, é desnecessário o registro em cartório do contrato de alienação fiduciária de um automóvel.

STF - Plenário - RE 611639-RJ.

STF - Plenário - ADI 4333-DF

STF - Plenário - ADI 4227-DF

2 – O equipamento de monitoramento instalado em veículo é considerado "pertença", por esse motivo não segue o bem principal. Portanto, caso o bem seja objeto de busca e apreensão por inadimplemento ou mora, o devedor poderá retirar o equipamento do automóvel.

Conforme o artigo 94 do Código Civil, os negócios jurídicos relacionados ao bem principal, em regra, não atingem as pertenças, salvo se o contrário foi estabelecido pela vontade das partes, pela lei ou pelas circunstâncias do caso.

STJ - 3° Turma: REsp 1.667.227-RS (info 629).

3 – O devedor fiduciário, que perdeu o veículo por busca e apreensão, pode retira os equipamentos instalados no carro para permitir a direção por deficiente físico, desde que a adaptação tenha ocorrido em momento posterior à celebração da alienação fiduciária. STJ – 4º Turma: REsp 1.305.183-SP (info 594).



4 – A demora razoável da instituição financeira em providenciar a baixa do registro da alienação fiduciária, após a quitação do débito, não gera, por si só, dano moral.

No caso concreto, o Banco demorou 8 meses para providenciar a baixa do gravame de alienação fiduciária, o STJ entendeu que não houve dano moral indenizável.

Assim, só haveria dano moral indenizável em situações excepcionais, capazes de provocar sofrimento, constrangimento, humilhação, a ponto de violar o direito da personalidade de forma anormal.

STJ - 3° Turma: REsp 1.653.865-RS.

Alienação Fiduciária de Bens Imóveis

- 1 É possível a celebração de alienação fiduciária de bem imóvel, para garantia de uma operação de crédito que não esteja vinculada ao Sistema Financeiro Imobiliário.
- STJ 3° Turma: REsp 1.542.275-MS (info 574).
- 2 É nula a notificação extrajudicial, enviada com a finalidade de constituir em mora o devedor fiduciário de imóvel, se na notificação constar nome diverso do real credor fiduciário.
- STJ 4° Turma: REsp 1.172.025-PR (info 550).
- 3 As despesas condominiais de bem alienado fiduciariamente são de responsabilidade do devedor fiduciante. Somente recairá sobre o credor fiduciário, caso este consolide-se na posse, através da "imissão na posse". Neste caso, o credor fiduciário somente responderá pelas dívidas condominiais após a imissão na posse.

STJ - 3° Turma: REsp 1.696.038-SP. STJ - 3° Turma: REsp 1.731.735-SP.

Comparação entre as Garantias Estudadas

Antes de encerrar a aula, quero deixar um quadro comparativo entre as garantias estudadas, para facilitar seu estudo e intensificar a sua capacidade de identificá-las e diferenciá-las.

Penhor mercantil: é um contrato pelo qual alguém dá, em garantia de cumprimento de obrigação comercial, coisa móvel.

Hipoteca: é uma garantia real, em que o devedor dá um bem imóvel, ou equiparado a imóvel, em garantia de uma dívida. caso a dívida não seja paga, o credor poderá ficar com o bem.

Alienação fiduciária: é uma garantia real, ocorre quando o devedor de uma obrigação transfere um bem para o credor como garantia de pagamento da obrigação.





Garantias do Sistema Financeiro Nacional – Parte II

Leonardo Deitos

Penhor Mercantil	A garantia é BEM MÓVEL	Registro do Cartório de Registro de Imóveis	O bem é garante a dívida
Hipoteca	A garantia é BEM IMÓVEL	Registro do Cartório de Registro de Imóveis	Somente pode ocorrer transferência de propriedade caso o devedor não pague a dívida
Alienação Fiduciária	A garantia pode ser Bem móvel ou imóvel	Registro do Cartório de Títulos e Documento. (OBS- se o bem for veículo, o registro ocorrerá na repartição competente para emissão de licenciamento)	Devedor transfere a propriedade do bem ao credor no momento da constituição da alienação fiduciária



RESUMO

Disposições Comuns para Hipoteca, Penhor e Alienação Fiduciária

- Nas dívidas garantidas por penhor ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação, tendo em vista que tanto o penhor, quanto a hipoteca, são direitos reais.
- Na alienação fiduciária o bem é transferido para o credor como garantia, diante da transferência da propriedade é possível afirmar que, também, se trata de garantia real.
- Credor hipotecário é aquele que recebe uma hipoteca em garantia, credor de uma hipoteca.
- Credor pignoratício é aquele que recebe um penhor em garantia, credor de um penhor.
- Credor fiduciário: é o proprietário da coisa alienada fiduciariamente, exerce a posse indireta, pois a posse direta é exercida pelo devedor fiduciário.
- O penhor, a hipoteca e a alienação fiduciária são garantias possíveis de serem instituídas em bens passiveis de alienação, desse modo, os bens inalienáveis não poderão ser dados em garantia, do contrário a garantia perderia a sua efetividade.
- Somente detém essa legitimidade para empenhar, hipotecar aquele que possui poder para alienar o bem.
- A coisa comum poderá servir de garantia real, desde que a extensão da garantia corresponda à parte pertencente a quem presta a garantia.
- A propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.
- O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que compreenda vários bens, salvo se o contrário estiver expresso no título ou na quitação.
- 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. O herdeiro ou sucessor que fizer a remição fica sub-rogado nos direitos do credor pelas quotas que houver satisfeito.
- O credor de penhor ou de hipoteca tem direito de exigir judicialmente o bem dado em garantia.
- O credor pignoratício tem preferência em relação aos outros credores, visto que recebeu um bem em garantia.
 - Porém, no caso da hipoteca, a preferência deve seguir a ordem cronológica de registro da hipoteca.
- São requisitos essenciais do contrato de penhor e de hipoteca:
 - o valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo
 - o prazo fixado para pagamento



- a taxa dos juros, se houver
- o bem dado em garantia com as suas especificações
- Um terceiro pode prestar uma garantia real de penhor, hipoteca ou alienação fiduciária em razão de dívida contraída por outra pessoa.
 - Porém, se ocorrer a perda, deterioração ou desvalorização da coisa dada em garantia sem culpa do proprietário (terceiro), este não fica obrigado a substituí-la, ou reforçá-la.
- É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.
 - Porém, é possível que, após o vencimento, o devedor dê a coisa em pagamento da dívida.

Penhor Mercantil

O penhor mercantil consiste na utilização do penhor para garantia real de dívida mercantil, ou seja, de uma dívida oriunda de relações comerciais. Portanto, o penhor mercantil é um contrato pelo qual alguém dá, em garantia de cumprimento de obrigação comercial, **coisa móvel**.

No **penhor mercantil**, o bem móvel dado em garantia **permanece em poder do devedor**, que deve exercer a guarda e conservação do bem.

- Portanto, podem ser objeto de penhor mercantil:
 - 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.
- A validade do penhor depende de registro em cartório, assim, qualquer dos contratantes é parte legitima para efetuar o registro da penhora.
 - Penhor comum: Deve ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos.
 - Penhor Mercantil: Deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde estiverem situadas as coisas empenhadas.
- Se o devedor prometer pagar a dívida em dinheiro, credor poderá substituir o penhor mercantil por uma cédula de crédito, na forma da lei específica.
- O devedor pode substituir ou alterar a coisa empenhada se houver consentimento escrito assinado pelo credor, aceitando a alteração ou substituição da cosia empenhada.
- Pode ocorrer a alienação do bem empenhado, desde haja aceitação expressa do credor e reposição de bens de mesma natureza no penhor.
- · No penhor, as partes são:
 - **Devedor Pignoratício**: Aquele que dá bem em penhor.
 - Credor Pignoratício: Aquele favorecido pela garantia real, recebendo o bem em penhor.



- Tendo em vista que, no penhor mercantil, o devedor mantém em seu poder o objeto empenhado, o credor tem direito de verificar o estado das coisas empenhadas, inspecionando-as onde se acharem, por si ou por pessoa que credenciar.
- O penhor será extinto se ocorrer alguma das seguintes situações:
 - A obrigação for extinta.
 - A coisa pereceu.
 - Houver renúncia do credor
 - Ocorreu confusão.
 - Se a confusão ocorrer somente de parte da dívida pignoratícia (dívida garantida por penhor), o penhor continuará válido na parte livre de confusão.
 - Promoveu-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada.
- A extinção do penhor passa a produzir efeitos depois de averbado o cancelamento do registro do penhor, desde que apresentada a respectiva prova.

Da Hipoteca

A hipoteca é uma garantia real, em que o devedor dá um bem imóvel, ou equiparado a imóvel, em garantia de uma dívida.

- · O credor da hipoteca tem direito real sobre o bem.
- Podem ser objeto de hipoteca os seguintes bens:
 - Os imóveis e seus acessórios.
 - O domínio direto e o domínio útil.
 - As estradas de ferro.
 - As jazidas, minas e demais recursos minerais, independentemente do solo onde se acham.
 - Os potenciais de energia hidráulica, independentemente do solo onde se acham.
 - Os monumentos arqueológicos, independentemente do solo onde se acham.
 - Os navios e aeronaves.
 - O direito real de uso.
 - O direito de uso especial para fins de moradia.
 - A propriedade superficiária.
- A posse do bem não é transferia ao credor.
- A hipoteca abrange a totalidade do imóvel, inclusive: acessões, melhoramentos ou construções do imóvel.
- A hipoteca deve ser levada a restrito no Cartório de Registro de Imóveis.
 - O registro da hipoteca deverá ocorrer no cartório do lugar do imóvel, é atribuição dos interessados, exibir o título e requerer o registro da hipoteca.
 - Os registros e averbações seguirão a ordem em que forem requeridas, verificando-se ela pela da sua numeração sucessiva no protocolo.



- Se um bem for gravado com mais de uma hipoteca, aquela anteriormente registrada tem preferência e prioridade sobre as demais. A ordem de preferência deve seguir, rigorosamente, a ordem de registro.
- Vale o registro da hipoteca, enquanto a obrigação perdurar; mas a especialização (nas hipotecas legais), em completando vinte anos, deve ser renovada.
- A hipoteca não anula ônus reais já instituídos, ou seja, subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.
- A cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado é NULA!
- É possível alienar bem gravado com hipoteca, porém, a hipoteca continua existindo! Se não houver o pagamento, por parte do devedor, o credor hipotecário poderá executar a garantia, mesmo que não seja mais de propriedade do devedor, isso é chamado de "Direito de Sequela".
 - 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.
 - É permitido firmar acordo de que, em caso de alienação do bem hipotecado, tem-se o vencimento do crédito hipotecário.
- O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor.
 - Destaca-se que, recaindo uma segunda hipoteca em um bem, o credor da segunda hipoteca não poderá executá-la antes que vença a primeira hipoteca.
 - Exceto em caso de insolvência do devedor o credor da segunda hipoteca poderá executá-la independente do vencimento da primeira.
 - Simplificando:
 - Regra: O credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.
 - Exceção: Em caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca poderá executá-la independente do vencimento da primeira.
- A hipoteca poderá ser prorrogada por até 30 (trinta) anos da data do contrato, desde que requerida por ambas as partes.
- A hipoteca pode ser constituída para dívida futura ou dívida condicionada, desde que seja estabelecido o valor máximo do crédito a ser garantido.
 - Neste caso, a execução da hipoteca dependerá de prévia e expressa concordância do devedor quanto à verificação da condição, ou ao montante da dívida.
- Caso o imóvel gravado com hipoteca, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, a hipoteca poderá ser dividida, ou seja, ser grava em cada unidade autônoma.
 - O credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus, provando que o mesmo importa em diminuição de sua garantia.
 - Todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correm por conta de quem o requerer, salvo acordo dispondo o contrário.



Súmula 308 – STJ:

A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

- A extinção da hipoteca ocorre nos seguintes casos:
 - pela averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.
 - pela extinção da obrigação principal.
 - pelo perecimento da coisa.
 - pela resolução da propriedade.
 - pela renúncia do credor.
 - pela remição.
 - pela arrematação ou adjudicação.
- 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.

Alienação Fiduciária

Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

- A propriedade fiduciária se constituí com o registro do contrato, que pode ser celebrado tanto por instrumento público como por instrumento particular, assim, o contrato funciona como título.
- Onde o contrato deve ser levado a registro?
 - Depende de qual bem está sendo gravado com a garantia:
 - Veículo: O registro deve ser realizado na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro de veículo (CRV).
 - Outros bens: O contrato de alienação fiduciária deverá ser registrado no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor
- O bem registrado como garantia em alienação fiduciária permanece na posse do devedor, porém, o proprietário fiduciário do bem é aquele que desembolsou dinheiro para financiá-lo (geralmente um banco).
 - Desse modo, temos que:
 - Devedor: Exerce a posse direta.
 - Proprietário Fiduciário (geralmente um Banco): É proprietário do bem, exerce a posse indireta.







- Se a dívida vencer e não for paga o credor é obrigado a vender a coisa a terceiros.
 - A venda pode ser judicial ou extrajudicial. Devendo-se aplicar o valor que receber no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança.
- É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.
 - O devedor pode, com a anuência do credor, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento desta.
- Se um terceiro pagar a dívida do devedor fiduciário, ficará sub-rogado de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária, ou seja, passará a ter os direitos que antes pertenciam ao credor fiduciário.



EXERCÍCIOS

001. (NC-UFPR/2019/TJ-PR/TITULAR DE SERVIÇOS DE NOTAS E DE REGISTROS/PRO-VIMENTO) João oferta um bem móvel em penhor, como garantia de uma dívida. Caso ele venha a se tornar inadimplente, levando-se em consideração o caso sintetizado, assinale a alternativa correta.

- a) A obrigação garantida recairá sobre o bem dado em garantia, admitindo-se a sua atualização monetária, mas não a incidência de juros.
- b) É facultativa a descrição do bem ofertado em penhor se disser respeito a bem agrícola.
- c) É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.
- d) No penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas empenhadas ficarão em poder do credor, que as deve guardar e conservar.
- e) Aquele que contribuiu economicamente por 50% ou mais do valor de aquisição da coisa é o único habilitado à realização dos registros necessários.

002. (CESGRANRIO/2015/BANCO DO BRASIL/ESCRITURÁRIO/001) A sociedade empresária W & Z Ltda. pretende expandir a sua atuação e, para tal fito, necessita de numerário, uma vez que seu capital disponível não lhe permite corporificar seu crescimento. Nessa linha, inventaria os seus bens desembaraçados disponíveis e apresenta proposta de empréstimo bancário com as garantias que enumera no documento que entrega ao gerente do Banco onde tem suas operações financeiras. O gerente sugere que a garantia seja concretizada por penhor mercantil e apresenta os contratos necessários, previamente aprovados pelo setor jurídico, e indica que o numerário será disponibilizado em até vinte e quatro horas após a formalização do negócio.

Nos termos do Código Civil, prometendo pagar em dinheiro a dívida que garante com penhor mercantil, o devedor poderá emitir, em favor do credor,

- a) cheque especial
- b) letra de câmbio própria
- c) debênture comercial
- d) carta de crédito pignoratícia
- e) cédula do respectivo crédito

003. (FADESP/2018/BANPARÁ/TÉCNICO BANCÁRIO) O pagamento da dívida é garantido com um bem imóvel. Embora conserve a posse do bem, a empresa só readquire sua propriedade após a quitação integral da dívida. Se a dívida não for paga ou se for paga apenas uma parte dela, ao fim do prazo contratado a instituição pode assumir a propriedade do bem. Essas características referem-se à garantia do tipo



- a) aval.
- b) fiança.
- c) alienação fiduciária.
- d) penhora.
- e) hipoteca.

004. (FGV/2018/BANESTES/TÉCNICO BANCÁRIO) Em garantia de empréstimo concedido pelo Banco W, Tereza deu um imóvel de sua propriedade ao credor. A garantia constituída abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel e não impede a proprietária de aliená-lo.

Com base nessas informações, a garantia prestada por Tereza é:

- a) aval;
- b) fiança bancária;
- c) alienação fiduciária em garantia;
- d) hipoteca;
- e) anticrese.

005. (CESPE/2015/TELEBRAS/ANALISTA SUPERIOR/FINANÇAS) Com relação aos produtos e serviços bancários, julgue o item que se segue.

Nas operações de crédito garantidas pela alienação fiduciária de bens imóveis, sendo transferida ao credor a propriedade resolúvel do imóvel objeto da garantia, a retomada do bem, em caso de inadimplemento do devedor, é mais célere do que nas operações de crédito garantidas por hipoteca.

006. (CESGRANRIO/2014/BANCO DA AMAZÔNIA/CONHECIMENTOS BÁSICOS/CARGOS 2, 3 E 40) À luz das normas que regulam a alienação fiduciária imobiliária, considera-se objeto desse negócio a:

- a) posse individual imobiliária
- b) propriedade superficiária
- c) servidão de passagem
- d) expectativa de vista panorâmica
- e) composse coletiva

007. (CESGRANRIO/2012/BANCO DO BRASIL/ESCRITURÁRIO) Devido à grande exposição ao risco de crédito, os bancos precisam utilizar meios para garantir suas operações e salvaguardar seus ativos.

Qual o tipo de operação que garante o cumprimento de uma obrigação na compra de um bem a crédito, em que há a transferência desse bem, móvel ou imóvel, do devedor ao credor?

- a) Hipoteca
- b) Fiança bancária



- c) Alienação fiduciária
- d) Penhor
- e) Aval bancário

008. (FCC/2013/BANCO DO BRASIL/ESCRITURÁRIO) A operação por meio da qual a instituição financeira garante em contrato, perante terceiros, o cumprimento de obrigações decorrentes de riscos assumidos por parte do seu cliente é denominada

- a) fiança bancária.
- b) penhor mercantil.
- c) alienação fiduciária.
- d) adiantamento de contrato de câmbio.
- e) aval.

009. (FGV/2014/BNB/ANALISTA BANCÁRIO) Foi celebrado contrato no âmbito do mercado financeiro entre o Banco W e a sociedade empresária Telha Empreendimentos Turísticos Ltda. pela qual o primeiro terá a propriedade fiduciária em caráter resolúvel de certo bem móvel fungível, em garantia do financiamento concedido, e a segunda, uso e gozo do referido bem. De acordo com as disposições legais relativas a esse contrato e ao procedimento de cobrança, é correto afirmar que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida:

- a) o credor poderá vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial;
- b) o credor deverá interpor o protesto extrajudicial e, com a obtenção da lavratura e registro do protesto, requerer judicialmente a busca e apreensão do bem para posterior venda em hasta pública;
- c) o credor poderá adjudicar em juízo imediatamente o bem, independentemente de previsão contratual ou purgação da mora pelo devedor;
- d) o devedor poderá reter o bem em seu poder até que o credor lhe pague as despesas feitas com a coisa, e os prejuízos que da sua conservação provierem, se devidamente provados;
- e) verificada a mora, independentemente de notificação ou interpelação, o devedor poderá requerer o depósito judicial da coisa para evitar sua alienação extrajudicial pelo credor.

010. (CESPE/2007/BANCO DO BRASIL/ESCRITURÁRIO*002) Garantia é a segurança dada ao titular de um direito para que possa exercê-lo. É uma verdadeira proteção concedida ao credor, aumentando a possibilidade de receber aquilo que lhe é devido. Acerca das garantias do Sistema Financeiro Nacional e do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), julgue os itens a seguir. São garantias reais a hipoteca, o penhor, a alienação fiduciária e a fiança. O aval é uma garantia pessoal.



011. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: Nas dívidas garantidas por penhor ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo pessoal, ao cumprimento da obrigação.

012. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: 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, salvo disposição contratual expressa.

013. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento. Porém, após o vencimento, o devedor poderá dar a coisa em pagamento da dívida

014. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: A garantia prestada por penhor ou hipoteca poderá ser parcialmente remida pelos sucessores do devedor, na proporção do quinhão de cada herdeiro.

015. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: 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. No entanto, no penhor mercantil a posse permanece com o devedor.

016. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: Podem ser objeto de penhor industrial e mercantil as 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.

017. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: O penhor mercantil deve ser levado a registro no Cartório de Títulos e Documentos.

018. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: 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.

019. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: Embora a hipoteca recaia sobre bens imóveis, tem-se que é possível a hipoteca sobre navios e aeronaves.

O conteúdo deste livro eletrônico é licenciado para DAVI DOS SANTOS JULIAO - 47473563807, vedada, por quaisquer meios e a qualquer título, a sua reprodução, cópia, divulgação ou distribuição, sujeitando-se aos infratores à responsabilização civil e criminal.



020. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.

021. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, mas somente em favor de outro credor, vedado nova hipoteca sobre o mesmo bem em favor do mesmo credor.

022. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: O credor da segunda hipoteca, embora vencida, jamais poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.

023. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

024. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

025. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito pessoal de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor







GABARITO

- 1. c
- . e
- . c
- . d
- . C
- . b
- . c
- . a
- 9. a
- . E
- 11. E
- . C
- . C
- 14. E
- . C
- . C
- 17. E
- 18. C
- . C
- . C
- . E
- . E
- . C
- . C
- . E



GABARITO COMENTADO

- **001**. (NC-UFPR/2019/TJ-PR/TITULAR DE SERVIÇOS DE NOTAS E DE REGISTROS/PRO-VIMENTO) João oferta um bem móvel em penhor, como garantia de uma dívida. Caso ele venha a se tornar inadimplente, levando-se em consideração o caso sintetizado, assinale a alternativa correta.
- a) A obrigação garantida recairá sobre o bem dado em garantia, admitindo-se a sua atualização monetária, mas não a incidência de juros.
- b) É facultativa a descrição do bem ofertado em penhor se disser respeito a bem agrícola.
- c) É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.
- d) No penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas empenhadas ficarão em poder do credor, que as deve guardar e conservar.
- e) Aquele que contribuiu economicamente por 50% ou mais do valor de aquisição da coisa é o único habilitado à realização dos registros necessários.



- a) Errada. Está incorreto porque, conforme artigo 1.426 do CC, não incide juros correspondente ao tempo ainda não decorrido, portanto, em relação ao tempo já decorrido incide juros. Veja:
 - **Art. 1.**426. Nas hipóteses do artigo anterior, de vencimento antecipado da dívida, não se compreendem os juros correspondentes ao tempo ainda não decorrido.
- b) Errada. A descrição do bem é obrigatória, e não facultativa. Caso não haja descrição o contrato de penhor não terá eficácia. Aplicando-se a regra do artigo 1.424, IV, também, ao penhor agrícola (não foi objeto da nossa aula). Veja:
 - **Art. 1.**424. Os contratos de penhor, anticrese ou hipoteca declararão, sob pena de não terem eficácia: IV o bem dado em garantia com as suas especificações.
- c) Certa. Está de acordo com o artigo 1.428 do Código Civil, veja:
 - **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.
- d) Errada. No penhor mercantil a coisa empenhada fica em poder do devedor, conforme o artigo 1.431, parágrafo único do Código Civil, veja:
 - **Art. 1.**431. Parágrafo único. No penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas empenhadas continuam em poder do devedor, que as deve guardar e conservar.
- e) Errada. O penhor poderá ser registrado por qualquer interessado, a lei não exige quota mínima para legitimar o pedido de registro, conforme artigo 1.432 do Código Civil, veja:



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.

Letra c.

002. (CESGRANRIO/2015/BANCO DO BRASIL/ESCRITURÁRIO/001) A sociedade empresária W & Z Ltda. pretende expandir a sua atuação e, para tal fito, necessita de numerário, uma vez que seu capital disponível não lhe permite corporificar seu crescimento. Nessa linha, inventaria os seus bens desembaraçados disponíveis e apresenta proposta de empréstimo bancário com as garantias que enumera no documento que entrega ao gerente do Banco onde tem suas operações financeiras. O gerente sugere que a garantia seja concretizada por penhor mercantil e apresenta os contratos necessários, previamente aprovados pelo setor jurídico, e indica que o numerário será disponibilizado em até vinte e quatro horas após a formalização do negócio.

Nos termos do Código Civil, prometendo pagar em dinheiro a dívida que garante com penhor mercantil, o devedor poderá emitir, em favor do credor,

- a) cheque especial
- b) letra de câmbio própria
- c) debênture comercial
- d) carta de crédito pignoratícia
- e) cédula do respectivo crédito



A resposta da questão está no parágrafo único do artigo 1.448 do Código Civil, veja:

Art. 1.448. 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.

Letra e.

003. (FADESP/2018/BANPARÁ/TÉCNICO BANCÁRIO) O pagamento da dívida é garantido com um bem imóvel. Embora conserve a posse do bem, a empresa só readquire sua propriedade após a quitação integral da dívida. Se a dívida não for paga ou se for paga apenas uma parte dela, ao fim do prazo contratado a instituição pode assumir a propriedade do bem. Essas características referem-se à garantia do tipo

- a) aval.
- b) fiança.
- c) alienação fiduciária.



d) peni	nora.				
e) hipo	teca.				

Trata-se da alienação fiduciária, tendo em vista que o devedor só adquire a propriedade após a quitação da dívida, porém, embora não seja proprietário, mantém a posse direta do bem.

Letra c.

004. (FGV/2018/BANESTES/TÉCNICO BANCÁRIO) Em garantia de empréstimo concedido pelo Banco W, Tereza deu um imóvel de sua propriedade ao credor. A garantia constituída abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel e não impede a proprietária de aliená-lo.

Com base nessas informações, a garantia prestada por Tereza é:

- a) aval;
- b) fiança bancária;
- c) alienação fiduciária em garantia;
- d) hipoteca;
- e) anticrese.



Quando a questão menciona que o bem dado em garantia é imóvel, há grandes chances da garantia ser hipoteca, mas é necessário continuar analisando para não ser induzido a erro. Conforme artigo 1.474, a garantia que abrange todas as acessões é a hipoteca, veja:

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.

Além disso, a hipoteca não impede o proprietário de alienar o bem, veja:

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

Portanto, diante desta análise fica clara a constatação de que a garantia mencionada pela questão é a hipoteca.

Letra d.

005. (CESPE/2015/TELEBRAS/ANALISTA SUPERIOR/FINANÇAS) Com relação aos produtos e serviços bancários, julgue o item que se segue.

Nas operações de crédito garantidas pela alienação fiduciária de bens imóveis, sendo transferida ao credor a propriedade resolúvel do imóvel objeto da garantia, a retomada do bem, em caso de inadimplemento do devedor, é mais célere do que nas operações de crédito garantidas por hipoteca.





Na alienação fiduciária, o credor é o proprietário do imóvel, tendo em vista que a propriedade só é transferida para o devedor fiduciário quando ele quita o financiamento. Já na hipoteca a propriedade do imóvel é do devedor hipotecário, neste caso, o imóvel é dado como garantia para o empréstimo. Caso haja inadimplência, o imóvel é executado para pagar o saldo devedor do empréstimo. Tendo em vista que na alienação fiduciária a propriedade do imóvel pertence ao credor, a tomada do imóvel, em caso de inadimplência, é mais célere.

Certo.

006. (CESGRANRIO/2014/BANCO DA AMAZÔNIA/CONHECIMENTOS BÁSICOS/CARGOS 2, 3 E 40) À luz das normas que regulam a alienação fiduciária imobiliária, considera-se objeto desse negócio a:

- a) posse individual imobiliária
- b) propriedade superficiária
- c) servidão de passagem
- d) expectativa de vista panorâmica
- e) composse coletiva



Conforme artigo 22, §1, IV da Lei 9.514/1997, a propriedade superficiária também pode ser objeto de alienação fiduciária.

Letra b.

007. (CESGRANRIO/2012/BANCO DO BRASIL/ESCRITURÁRIO) Devido à grande exposição ao risco de crédito, os bancos precisam utilizar meios para garantir suas operações e salvaquardar seus ativos.

Qual o tipo de operação que garante o cumprimento de uma obrigação na compra de um bem a crédito, em que há a transferência desse bem, móvel ou imóvel, do devedor ao credor?

- a) Hipoteca
- b) Fiança bancária
- c) Alienação fiduciária
- d) Penhor
- e) Aval bancário



Esta está super fácil, não é mesmo? Perceba que houve a transferência do bem ao credor, logo, estamos falando da alienação fiduciária.

Letra c.



008. (FCC/2013/BANCO DO BRASIL/ESCRITURÁRIO) A operação por meio da qual a instituição financeira garante em contrato, perante terceiros, o cumprimento de obrigações decorrentes de riscos assumidos por parte do seu cliente é denominada

- a) fiança bancária.
- b) penhor mercantil.
- c) alienação fiduciária.
- d) adiantamento de contrato de câmbio.
- e) aval.



A fiança bancária foi estudada na aula anterior, mas agora é uma boa oportunidade para revisar, ou então, responder por eliminação.

Uma instituição financeira garantindo uma obrigação de alguém mediante contrato, claramente estamos falando da fiança bancária.

Letra a.

009. (FGV/2014/BNB/ANALISTA BANCÁRIO) Foi celebrado contrato no âmbito do mercado financeiro entre o Banco W e a sociedade empresária Telha Empreendimentos Turísticos Ltda. pela qual o primeiro terá a propriedade fiduciária em caráter resolúvel de certo bem móvel fungível, em garantia do financiamento concedido, e a segunda, uso e gozo do referido bem. De acordo com as disposições legais relativas a esse contrato e ao procedimento de cobrança, é correto afirmar que, em caso de inadimplemento ou mora da obrigação garantida:

- a) o credor poderá vender a terceiros o bem objeto da propriedade fiduciária independente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial;
- b) o credor deverá interpor o protesto extrajudicial e, com a obtenção da lavratura e registro do protesto, requerer judicialmente a busca e apreensão do bem para posterior venda em hasta pública;
- c) o credor poderá adjudicar em juízo imediatamente o bem, independentemente de previsão contratual ou purgação da mora pelo devedor;
- d) o devedor poderá reter o bem em seu poder até que o credor lhe pague as despesas feitas com a coisa, e os prejuízos que da sua conservação provierem, se devidamente provados;
- e) verificada a mora, independentemente de notificação ou interpelação, o devedor poderá requerer o depósito judicial da coisa para evitar sua alienação extrajudicial pelo credor.



A resposta é a alternativa A, com fundamento no artigo 1.364 do Código Civil, veja:

Art. 1.364. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

Letra a.



010. (CESPE/2007/BANCO DO BRASIL/ESCRITURÁRIO*002) Garantia é a segurança dada ao titular de um direito para que possa exercê-lo. É uma verdadeira proteção concedida ao credor, aumentando a possibilidade de receber aquilo que lhe é devido. Acerca das garantias do Sistema Financeiro Nacional e do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), julgue os itens a seguir. São garantias reais a hipoteca, o penhor, a alienação fiduciária e a fiança. O aval é uma garantia pessoal.

tia pessoal.
São garantias reais: Hipoteca, penhor (incluindo penhor mercantil) e alienação fiduciária. São garantias pessoais: Aval e fiança (incluindo fiança bancária). Errado.
011. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: Nas dívidas garantidas por penhor ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo pessoal, ao cumprimento da obrigação.
As garantias de penhor e hipoteca são garantias reais, portanto, o bem, dado em garantia, fica vinculado ao cumprimento da obrigação. Nos termos do artigo 1.419 do Código Civil, veja:
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.
Errado.
O12. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: 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, salvo disposição contratual expressa.
Está de acordo com o que dispõe o artigo 1.427 do Código Civil, veja:
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.
Certo.

013. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento. Porém, após o vencimento, o devedor poderá dar a coisa em pagamento da dívida









Está de acordo com o que dispõe o artigo 1.428 do Código Civil, veja:

Art. 1.428. É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício 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.

_		_		
r	Δ	ri	•	

014. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: A garantia prestada por penhor ou hipoteca poderá ser parcialmente remida pelos sucessores do devedor, na proporção do quinhão de cada herdeiro.



Admite-se somente a remissão total, conforme artigo 1.429 do Código Civil, veja:

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.

Errado.

015. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: 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. No entanto, no penhor mercantil a posse permanece com o devedor.



Está de acordo com o que dispõe o artigo 1.431 do Código Civil, veja:

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.

Certo.

016. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: Podem ser objeto de penhor industrial e mercantil as 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.





Está de acordo com o que dispõe o artigo 1.447 do Código Civil, veja:

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.

Λ-	
L-P	rtn

017. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: O penhor mercantil deve ser levado a registro no Cartório de Títulos e Documentos.



O penhor mercantil deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo 1448 do Código Civil, veja:

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.

Errado.

018. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: 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.



Está de acordo com o que dispõe o artigo 1.449 do Código Civil, veja:

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.

Certo.

019. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: Embora a hipoteca recaia sobre bens imóveis, tem-se que é possível a hipoteca sobre navios e aeronaves.





A hipoteca recai sobre bens considerados imóveis ou a ele equiparados, o código civil previu expressamente a possibilidade de hipoteca sobre navios e aeronaves veja:

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:

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

(...)

VI - os navios;

VII - as aeronaves. (...)

Certo.

020. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.



Está de acordo com o artigo 1.475 do Código Civil, veja:

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

Certo.

021. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, mas somente em favor de outro credor, vedado nova hipoteca sobre o mesmo bem em favor do mesmo credor.



Veja o que dispõe o artigo 1.476 do Código Civil:

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.

Errado.

022. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: O credor da segunda hipoteca, embora vencida, jamais poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.



Há uma exceção em que o credor da segunda hipoteca poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira, isso ocorre em caso de insolvência do devedor. Veja:



Código Civil:

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.

Errado.
023. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.
Conforme artigo 1.361 do Código Civil, veja:
Art. 1. 361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.
Certo.
O24. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.
Está de acordo com o artigo 1.365 do Código Civil, veja:
Art. 1. 365. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.
Certo.
025. (INÉDITA/2022) A respeito das Garantias do Sistema Financeiro Nacional, considere: A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito pessoal de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor
A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição conforme artigo 1.268-B do Código Civil, veja:

Errado.

aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de

O conteúdo deste livro eletrônico é licenciado para DAVI DOS SANTOS JULIAO - 47473563807, vedada, por quaisquer meios e a qualquer título, a sua reprodução, cópia, divulgação ou distribuição, sujeitando-se aos infratores à responsabilização civil e criminal.



Professor de cursos preparatórios para concursos públicos. Aprovado em diversos concursos, entre eles: Técnico Judiciário do TJ/SC e Agente de Polícia da Polícia Civil de Santa Catarina.



NÃO SE ESQUEÇA DE **AVALIAR ESTA AULA!**

SUA OPINIÃO É MUITO IMPORTANTE PARA MELHORARMOS AINDA MAIS NOSSOS MATERIAIS.

ESPERAMOS QUE TENHA GOSTADO **DESTA AULA!**

PARA AVALIAR, BASTA CLICAR EM LER A AULA E. DEPOIS. EM AVALIAR AULA.



eitando-se aos infratores à responsabilização civil e criminal.