



JÚLIO CÉSAR FRANCESCHET

RENAN AGRIÃO

WAGNER INÁCIO DIAS

Direito

CIVIL

VOLUME ÚNICO

NA **MEDIDA CERTA**

PARA

CONCURSOS

2^a Edição

revista, atualizada
e ampliada

2024

 EDITORA
*Jus*PODIVM

www.editorajuspodivm.com.br



8.2. Das águas e beirais

Consoante disposto no art. 1.300 do CC, “o proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho”.

Ao dispor sobre o tema, o art. 105 do Código das Águas acrescenta que quando não houver outro modo, o proprietário poderá deixar um espaço de no mínimo dez centímetros entre o beiral de seu telhado e o imóvel vizinho, permitindo-se assim o escoamento das águas.

O proprietário prejudicado pelas goteiras que diretamente caem sobre o seu prédio também terá o prazo de um ano e um dia para requerer que se desfaça a construção irregular (CC. Art. 1.302). Contudo, se deixar transcorrer *in albis* o prazo, não poderá dificultar ou impedir o escoamento das águas da goteira, vez o vizinho terá adquirido verdadeiro direito de servidão.

8.3. Das paredes divisórias e do direito de travejar (madeiramento)

O proprietário que ao construir tiver a necessidade de travar a sua obra na parede divisória pertencente ao proprietário do prédio confinante terá o direito de assim proceder, mas desde que indenize pela metade do valor da parede e do chão correspondente (CC, art. 1.304).

Para que reste configurado o direito de madeirar a parede do vizinho, necessário também que os prédios sejam alinhados e que a parede suporte a nova construção.

Se a parede não tiver capacidade para ser travejada, o vizinho poderá fazer-lhe alicerce, mas não sem antes prestar caução ao dono da parede pelos riscos que a nova construção o submete (CC, parágrafo único do art. 1.305).

Mesmo quando a parede divisória foi assentada até a meia espessura do terreno contínuo, o confinante que primeiro a construiu e arcou com as despesas terá o direito de receber a indenização do vizinho que posteriormente a travejar (CC, art. 1.305).

Ressalta-se que aqui se trata de parede pertencente exclusivamente ao vizinho, ou seja, construída somente por ele e às suas expensas. Caso contrário, “se a parede divisória já é comum, obviamente não há pagamento, e o proprietário, que quer edificar, pode utilizá-la até o meio da espessura, desde que não ponha em risco a segurança dos dois prédios” (GOMES, 2004, p. 232).

A propósito, conforme prescreve o art. 1.306 do CC, tratando-se de parede-meia comum, ambos os condôminos poderão utilizá-la até o meio da espessura, desde que não coloque em risco a segurança ou separação dos dois prédios e mediante prévio **aviso** ao outro condômino a respeito das obras que intenta realizar.

Entretanto, dependerá da **aquiescência** do outro proprietário o condômino da parede-meia que nela quiser fazer armários ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto (CC, art. 1.306, segunda parte).

Com exceção dos fogões de cozinha e chaminés ordinárias, em nenhuma hipótese é permitido que o proprietário encoste na parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho (CC, art. 1.308).

A qualquer dos confinantes é permitido aumentar verticalmente a parede divisória comum, ainda que seja preciso reconstruí-la caso sua estrutura não esteja apta a suportar o alteamento.

De todo modo, o proprietário que necessitar dar mais altura à parede deverá arcar com **todas as despesas** para construção e conservação, “ou com **metade**, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada”. (CC, art. 1.307).

8.4. Proteção de poços e nascentes

São proibidas a realização de obras ou escavações que retirem do poço ou nascente alheia a água indispensável às suas normais necessidades (CC, art. 1.310).

Por seu turno, o art. 1.311 impõe que o proprietário tome medidas acautelatórias sempre que sua construção possa provocar danos aos vizinhos, deslocamento ou desmoronamento de terras. Ainda assim, sobrevindo os danos, deverá indenizar independentemente de ter tomado todas as medidas para evita-lo.

8.5. Do uso do prédio confrontante

Por fim, o proprietário ou possuidor é obrigado a tolerar que o vizinho ingresse no seu prédio, mediante prévio aviso, quando indispensável para:

- i) proceder à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua própria casa, do muro divisório (CC, art. 1.313, I);
- ii) apoderar-se de coisas suas, inclusive animais, que aí se encontrem casualmente (CC, art. 1.313, II);
- iii) proceder a reparação ou limpeza de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços ou nascentes (CC, art. 1.313, § 1º);
- iv) aparar cerca viva (CC, art. 1.313, § 1º).

Assegura o inigualável PONTES DE MIRANDA (*apud* GONÇALVES, 2012, p. 380) que rol disposto pelo legislador é meramente exemplificativo, vez que podem surgir outras necessidades não previstas em lei que justifiquem a entrada temporária no prédio vizinho.

Atenta-se que o ingresso só é permitido quando se mostrar **imprescindível** e sempre mediante **aviso prévio**. De qualquer forma, todo o dano ocasionado deverá ser ressarcido.

A entrada não será legítima quando o vizinho confinante já houver devolvido para o proprietário a coisa ou animal que casualmente estava em seu imóvel (CC, art. 1.313, § 2º). Deveras, devolvida a coisa ou animal não mais subsistem motivos que justifiquem o ingresso no prédio vizinho.

DO CONDOMÍNIO GERAL

▲ *Leia a lei:*

- Arts. 1.314 a 1.330 da Lei 10.406/02 – Código Civil.

1. CONCEITO

Surge o condomínio quando mais de uma pessoa for titular do direito de propriedade sobre o mesmo bem.

A princípio, o arquétipo de propriedade traz a percepção de que uma coisa deve pertencer a um dono, travando-se uma relação estrita entre a coisa e seu titular, a quem é conferido os poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar, excluindo do exercício destes direitos quem quer que seja.

Contudo, há situações anômalas em que propriedade de uma coisa é atribuída a mais de um sujeito, caso em que cada qual receberá uma parte ideal do direito sobre a coisa, formando-se o condomínio.

Conforme brilhante definição de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA (2004, p. 175), “dá-se o condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes”.

Ainda que compartilhado entre vários sujeitos, o direito de propriedade mantém seu caráter exclusivo, vez que cada condômino é proprietário de parte ideal da coisa e, portanto, exerce com exclusividade todos os direitos inerentes ao domínio sobre sua respectiva quota.

Por conseguinte, o condômino poderá livremente alienar ou gravar a sua respectiva parte ideal, conforme autorizado pelo art. 1.314 do Código Civil, em sua parte final.

O mestre ORLANDO GOMES (2004, p. 241) aponta duas teorias que tentam explicar a natureza jurídica do condomínio: individualista e coletiva. Para a Teoria Individualista, (adotada pelas legislações em geral), o condomínio seria a divisão abstrata do direito de propriedade em tantos quanto fossem os proprietários, ficando cada um deles com uma fração ideal do direito sobre a coisa. Já para a Teoria Coletiva, não há divisão abstrata do direito, de modo que todos seriam proprietários em comum da coisa, titulares coletivos do direito de propriedade.

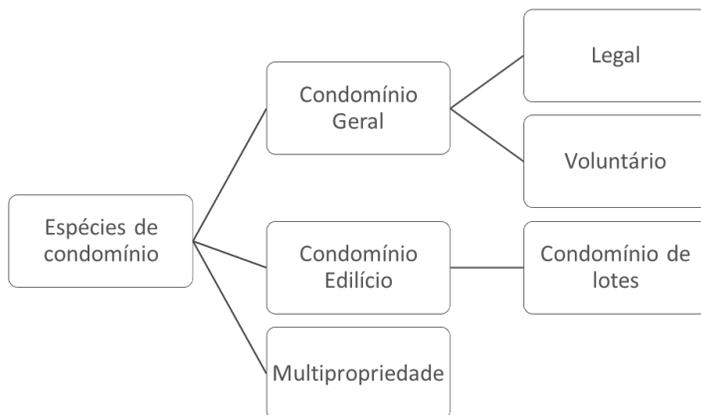
Anota-se que o Código Civil adotou a teoria individualista, atribuindo a cada proprietário fração ideal do direito sobre a coisa.

Na verdade, por ser uma forma anômala do direito de propriedade, o condomínio nunca foi visto com bons olhos pelo legislador, que não hesita em autorizar sua divisão, tornando a coisa pertencente apenas a um proprietário. Exemplo disso é o próprio art. 1.320 do Código Civil, que permite a qualquer dos condôminos, a todo tempo, exigir a divisão da coisa comum.

Nesse sentido, SILVIO RODRIGUES (2009, p. 196) cita que o condomínio “sempre foi visto como forma anormal de propriedade, na iminência de se resolver. Apresenta-se [...] como fonte de demandas e ninho de brigas, situação anômala, cuja existência não pode negar, mas fora melhor não existisse”.

Contudo, como há situações em que a formação de condomínio é inevitável, não restou alternativa ao legislador senão permitir a sua formação e dispor as regras que lhe são aplicáveis.

O Código Civil expressamente previu o Condomínio Geral (que se divide em condomínio voluntário e o condomínio necessário) e o Condomínio Edifício.



Diz-se **condomínio voluntário** (ou convencional) aquele decorrente da vontade das partes, que acordam em adquirir conjuntamente o mesmo bem. Também será voluntário quando resultar de ato unilateral, tais como testamento ou doação.

Por seu turno, o **condomínio necessário** (ou legal) é aquele imposto por lei. Cita-se como exemplo o condomínio sobre paredes, muros, cercas e valas (CC, art. 1.327), e o condomínio resultante sobre a matéria nova indivisa formada por adjunção, comistão ou confusão (CC, art. 1.272, § 1º).

Já o **condomínio edifício** refere-se à divisão da propriedade nos prédios horizontais, ou seja, aos edifícios, que será objeto de estudo do próximo capítulo.

2. DIREITOS DOS CONDÔMINOS

2.1. Direito de usar

Os condôminos são **proprietários** em comum. Portanto, podem **usar, fruir, dispor e reivindicar** o bem, mas sempre de modo que **não excluam os demais condôminos** do exercício de iguais direitos, “pois a coisa não é de um, mas de todos” (PEREIRA, 2004, p. 178).

Nesse sentido, assegura o art. 1.314 do Código Civil que “cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la”.

No uso de bem imóvel, é possível que os condôminos consensualmente decidam dividir a área comum em partes, delineando as porções em que cada um exercerá a posse e demais direitos dominiais como se único dono fosse, formando-se assim o que se denomina **condomínio pro diviso**. Nesse caso, se um dos condôminos vier a esbulhar ou turbar a parte reservada ao outro, poderá o prejudicado se valer dos interditos possessórios para defender a sua posse.

Frisa-se que esta separação só gera efeitos entre os condôminos, pois ainda que decidam proceder a divisão fática do bem, continuarão proprietários de uma fração ideal da coisa comum, e não de uma fração real. Em outras palavras, enquanto perdurar o condomínio, o direito de propriedade pertence igualmente a todos os titulares, cada qual com uma fração ideal representativa do todo.

Por outro lado, é possível também que os condôminos não convençionem pela separação de fato da coisa, de modo que todos exerçam a posse simultânea sobre a integridade do bem comum, o que se conhece por **condomínio pro indiviso**. É o que ocorre, por exemplo, quando vários são os donos de uma chácara e compartilham de todos os seus espaços, tais como churrasqueira, piscina ou quadra poliesportiva.

Ao exercer o direito de uso, não podem os condôminos alterar a destinação da coisa comum. Também não podem permitir que estranhos usem ou gozem do bem sem autorização dos outros condôminos. (CC, art. 1.314, parágrafo único).

2.2. Direito de fruir (gozar)

Conforme já estudado, o direito de **fruir** consiste na prerrogativa de perceber os frutos oferecidos pela coisa.

Os frutos provenientes da coisa comum deverão **ser partilhados entre os condôminos na proporção de seus respectivos quinhões**, salvo se de modo diverso foi estipulado pelas partes ou por disposição de última vontade (CC, art. 1.326).

Não obstante, se os frutos forem percebidos apenas por um dos condôminos, este ficará obrigado a ressarcir os outros pelas perdas e danos ocasionados. Nesse sentido, estabelece o art. 1.319 que “cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”.

Em decorrência disso, alerta GONÇALVES (2012, p. 385) que “[...] se o imóvel é urbano e estiver ocupado por um dos condôminos, podem os demais exigir-lhe pagamento de quantia mensal correspondente ao valor locativo”.

Logo, sempre que um dos condôminos usar e fruir da coisa sem concorrência com os demais, deverá indenizá-los pelos benefícios que auferiu e também pelos eventuais prejuízos que vier a causar.

2.3. Direito de reivindicar

Também podem os condôminos, em conjunto ou isoladamente, **reivindicar** a coisa de quem injustamente a possua ou detenha. Trata-se do **direito de seqüela** conferido a todos os proprietários, sejam ou não condôminos.

Afirma CAIO MÁRIO que “não se restringe tal direito a uma parte da coisa, na proporção da cota viril, porém estende-se à coisa toda, uma vez que se não individuala a parte de cada um” (PEREIRA, 2004, p. 178).

Por conseguinte, tendo em vista que não é possível ao condômino reivindicar apenas a sua fração ideal da coisa indivisa, conclui-se que a **reivindicação sempre se dará em proveito dos demais condôminos**.

Com a perspicácia que lhe é peculiar, SILVIO RODRIGUES (2009, p. 198) observa que “É evidente que a ação reivindicatória só cabe contra terceiros e não contra os condôminos, pois estes, na qualidade de donos, oporiam ao reivindicante direito igual ao por ele ostentado”.

O mesmo não ocorre quando o condômino visa **defender sua posse**, vez que nesse caso poderá opor-se **contra terceiros** (pessoas estranhas ao condomínio) ou contra outro **condômino**.

Logo, permite-se que os condôminos ingressem com os interditos possessórios em face de terceiros, visando assim proteger a posse em comum que exercem sobre a coisa. Sem prejuízo, um condômino pode ingressar com interdito possessório contra o outro que esteja esbulhando, turbando ou ameaçando a sua posse no condomínio *pro diviso*.

2.4. Direito de dispor

O **direito de dispor** da coisa será exercido pelo condômino nos limites de sua fração ideal. Conforme se infere do art. 1.314 do Código Civil, *in fine*, cada condômino pode “alhear a respectiva parte ideal ou gravá-la”.

Entende-se por alhear a prerrogativa de alienar a coisa, seja a título gratuito (doação) ou oneroso (compra e venda).

Importa consignar que na compra e venda o condômino alienante deverá respeitar o **direito de preferência**, conforme estabelecido no art. 504 do CC. Em suma, o condômino não pode vender sua fração ideal para estranhos se outro condômino a quiser tanto por tanto.

Deve, portanto, primeiramente oferecer sua fração aos demais condôminos pelo mesmo preço proposto a estranhos. Se assim não o fizer, quaisquer dos condôminos poderão, no prazo de cento e oitenta dias, depositar o preço da venda, adquirindo para si a fração da coisa vendida para estranho.

O condômino poderá também **gravar a coisa**, ou seja, oferecê-la como garantia real (empenhar, hipotecar ou dar em anticrese).

Quanto a sua fração ideal, o condômino poderá gravá-la livremente, independentemente da outorga dos demais. Já para gravar a integralidade da coisa comum, o condômino dependerá da autorização de seus consortes, nos termos do art. 1.420, § 2º do Código Civil.

2.5. Direito de exigir a divisão da coisa comum

Dispõe o art. 1.320 do Código Civil que “a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”.

Por conseguinte, ainda que a divisão seja exigida apenas por um dos condôminos, as despesas para procedê-la deverão ser rateadas entre os demais e abatidas de seus respectivos quinhões.

Pela autonomia de suas vontades, os condôminos podem estabelecer que a coisa se mantenha indivisível pelo prazo de, no máximo, **cinco anos**, limite que também deverá ser respeitado pelo testador ou doador que estabelecer a indivisibilidade do bem (CC, art. 1.320, §§ 1º e 2º).

Não obstante, sobrevindo graves prejuízos, qualquer interessado poderá requerer ao Juiz que determine a divisão da coisa comum, conforme disciplina o § 3º do art. 1.320 do CC, ainda não tenha decorrido o prazo fixado para que ela se mantenha indivisível.

Conforme já anotado, o condomínio é conhecido por provocar motins e desavenças. Logo, o legislador não hesitou garantir a quaisquer dos condôminos o direito de exigir, a qualquer tempo, a extinção do condomínio através da divisão da coisa. Mas como dividir a coisa?

Sendo o bem de natureza **divisível**, a divisão será procedida sem nenhuma dificuldade, vez que a coisa será partilhada entre os condôminos na proporção de seus respectivos quinhões.

Porém, quando um dos condôminos exige a divisão da coisa que pela própria natureza é **indivisível** (um cavalo, por exemplo), evidentemente não poderá ser partilhado. Nesse caso, inevitavelmente, a coisa deverá ser vendida.

A coisa poderá ser vendida a um terceiro quando não for adjudicada pelo condômino que se proponha a comprar as quotas dos demais. O condômino que queira comprar o bem tem **direito de preferência** quando concorrer com um estranho, em iguais condições de oferta.

Dentre os condôminos, se existir mais de um interessado em comprar a coisa, terá preferência aquele que tiver benfeitorias mais valiosas. Inexistindo benfeitorias, terá preferência o condômino que tiver quinhão maior.

Caso não haja benfeitorias e os quinhões forem todos iguais, será realizada a licitação entre estranhos para se extrair qual o maior lance.

Se um dos condôminos oferecer lance igual ao estranho, adjudicará para si a coisa, preferindo ao estranho. Se vários condôminos oferecerem lance igual ao proposto pelo estranho, a coisa será adjudicada pelo condômino que, ao final, oferecer o **melhor** lance (CC, art. 1.322, parágrafo único).

3. DEVERES DOS CONDÔMINOS

Os condôminos têm a obrigação de concorrer para as despesas de conservação e divisão da coisa, na proporção de sua respectiva parte, e a suportar os ônus a que a coisa estiver sujeita (CC, art. 1.315).

Ficará **isento** de pagar pelas despesas e dívidas oriundas da coisa o condômino que **renunciar a sua parte ideal**. Nesse caso, “se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem”, conforme dispõe o art. 1.316 e § 1º.

Ao revés, se nenhum dos condôminos se propuser a assumir as dívidas de seu consorte renunciante, a coisa comum será dividida, por força do art. 1.316, § 2º.

A **dívida contraída por todos os condôminos** obrigará cada qual na proporção de seu respectivo quinhão na coisa comum, salvo quando estipularem de modo diverso ou quando forem devedores solidários.

Conforme estabelece o art. 1.317 do Código Civil, “quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum”.

Para ilustrar, se um condômino é proprietário de metade de um imóvel, deverá arcar com metade das despesas para limpeza da piscina, salvo se o oposto resultar da vontade das partes ou de cláusula de solidariedade.

Assim, ao assumir uma obrigação, os condôminos podem estabelecer livremente a quantia pela qual cada um estará obrigado a pagar. Do mesmo modo, podem também as-

Deste modo, deixando o rendeiro ou inquilino de pagar as rendas ou alugueres devidos ao senhorio, poderá este penhorar os bens móveis que guarnecem o respectivo imóvel arrendado ou alugado, dentre eles mobília, joias, obras de arte e demais pertenças do devedor.

Em quaisquer dos casos previstos pelo artigo 1.467 do Código Civil, está o credor autorizado a arrecadar tantos bens quanto necessário para atingir o valor da dívida. Nesse sentido, dispõe o artigo 1.469 do Código Civil que “o credor poderá tomar em garantia um ou mais objetos até o valor da dívida”.

No exercício de seu direito, o credor poderá empenhar os bens pertencentes ao devedor independentemente de prévia autorização judicial, sempre que haja perigo na demora, dando ao devedor comprovante dos bens que se apossar (CC, art. 1.470). Ressalva-se que para tanto o credor não deverá fazer uso da violência, pois como bem assenta Sílvia Rodrigues (2009, p. 361) “a apreensão violenta não pode deferir penhor legal, porque o direito não se compadece com a violência”.

Logo após a arrecadação dos bens do devedor, o credor deverá submeter o penhor à **homologação** da autoridade judiciária. A homologação é requisito imprescindível para que o penhor legal se complete, legitimando a posse do credor sobre os bens penhorados.

Consoante se depreende do Código de Processo Civil (art. 703, CPC), depois de tomado o penhor, o credor requererá a homologação por petição instruída com a conta pormenorizada das despesas, a tabela dos preços e a relação dos objetos retidos, postulando pela citação do devedor para pagar ou apresentar defesa no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

Considerando o juiz que o pedido está devidamente instruído, poderá acolhê-lo de plano, procedendo desde logo a homologação do penhor (art. 703, CPC). Caso contrário, determinará a citação do devedor para que conteste o pleito.

Em sua defesa, poderá o devedor alegar as matérias elencadas pelo Código de Processo Civil (art. 704, CPC), dentre elas: a nulidade do processo; a extinção da obrigação ou, ainda, o descabimento do penhor legal – seja porque a natureza da dívida não se enquadra nas hipóteses previstas pelo artigo 1.467 do Código Civil, ou porque os bens apreendidos não estão sujeitos a tal espécie de penhor.

Desta feita, é em sua defesa que o devedor deverá informar a ausência de quaisquer dos requisitos exigidos para a validade do penhor legal, tal como a falta de exposição prévia e ostensiva da tabela de preços no estabelecimento, o que implica na nulidade do próprio direito material de penhor.

Homologado o penhor, os autos serão entregues ao credor para que promova a execução pignoratícia, com conseqüente penhora e alienação dos bens, voltando o produto da venda para satisfação da dívida. Não homologado o penhor, o credor deverá devolver os bens ao devedor e se valer das vias ordinárias de cobrança para satisfazer sua pretensão ao crédito, o qual subsistirá desprovido de qualquer garantia (art. 706, CPC).

Procedimento idêntico deverá adotar o credor de alugueis e rendas. Entretanto, em vez de instruir sua inicial com as despesas e tabela de preços, deverá instruí-la com a prova da propriedade do imóvel, o total da dívida inadimplida e o contrato de locação ou arrendamento celebrado com o devedor.

Afora as hipóteses de penhor legal estabelecidas pelo Código Civil, outras duas ainda são previstas pela lei especial. São elas: **a)** o penhor em favor dos artistas e auxiliares cênicos, sobre o material da empresa teatral, para garantia de seus salários e despesas com transportes (art. 27 do Decreto nº. 18.527, de 10 de dezembro de 1928); **b)** o penhor que recai sobre as máquinas e aparelhos utilizados na indústria, que guarnecem o prédio dado em locação (Decreto-Lei nº. 4.191, de 18 de março de 1942).

6. EXTINÇÃO DO PENHOR

Sobrevindo alguma das causas previstas pelo artigo 1.436 do Código Civil, o penhor se extinguirá. Vejamos:

Causas de extinção do penhor	
Art. 1.436 Extingue-se o penhor:	
I – extinguindo-se a obrigação;	Tendo em vista que o penhor é um direito acessório, e que o acessório segue a mesma sorte do principal, conclui-se que uma vez extinta a obrigação principal, extinto também restará o penhor. A recíproca, entretanto, não é verdadeira: Se declarado nulo o penhor, a obrigação principal subsistirá desprovida de garantia real (crédito quirografário).
II – perecendo a coisa;	Segundo estabelecia expressamente o Código Civil de 1916, “perece o direito, perecendo o seu objeto”. Observando o mesmo postulado, extingue-se o penhor se perecer o bem sobre o qual foi constituído, ressalvados os casos em que é sub-rogado na indenização paga pelo seguro ou por um terceiro causador do dano.
III – renunciando o credor;	A renúncia é o ato unilateral manifestado pelo credor, abdicando do direito de garantia. A renúncia pode ser expressa (documento público ou particular) ou tácita. Será tácita quando o credor consentir na venda particular do penhor sem reserva de preço; restituir sua posse ao devedor, ou anuir à sua substituição por outra garantia (CC, art. 1.436, § 1º). A renúncia do penhor não importa em renúncia do crédito, o qual subsistirá na qualidade de quirografário.
IV – confundindo-se na mesma pessoa as qualidades de credor e de dono da coisa;	A confusão é causa de extinção de obrigação em que a mesma pessoa figura como credora e devedora da mesma relação jurídica. Assim, se o credor pignoratício vier a se tornar proprietário da coisa que lhe foi conferida em garantia, extinto será o penhor, subsistindo a dívida principal. Por outro lado, se o devedor pignoratício se tornar credor da dívida principal, o penhor restará extinto juntamente com a obrigação principal (CC, art. 1.436, I). Anota-se, entretanto, que “operando-se a confusão somente quanto à parte da dívida pignoratícia, subsistirá por inteiro o penhor quanto ao resto” (CC, art. 1.436, § 2º).
V – dando-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada.	A adjudicação é o ato pelo qual o bem penhorado se incorpora ao patrimônio do credor caso este ofereça o preço do maior lance realizado em hasta pública, ou, na ausência de licitantes, o preço que consta no edital. A remição é a faculdade concedida ao devedor de livrar seu bem da penhora mediante o pagamento da dívida
V – dando-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada.	Em momento anterior ao da arrematação, ou da adjudicação, devidamente acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (art. 826, CPC). Por fim, a venda extrajudicial da coisa empenhada só pode ser procedida em caso de expressa previsão contratual ou livre convenção entre as partes.

Urge apenas consignar que a extinção do penhor só passa a produzir seus regulares efeitos jurídicos depois da averbação do cancelamento no respectivo cartório de registro, a teor do que dispõe o artigo 1.437 do Código Civil.

DA HIPOTECA

▲ *Leia a lei:*

- Arts. 1.473 a 1.505 da Lei nº 10.406/02 – Código Civil.

1. CONCEITO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA

A hipoteca é o direito real de garantia que recai sobre imóveis, navios ou aviões e se institui independentemente da entrega do bem ao credor, visando a garantia preferencial de uma obrigação.

Na precisa definição de Silvio Rodrigues (2009, p. 390) “a hipoteca é o direito real recainte sobre um imóvel, um navio ou um avião, que, embora não entregues ao credor, o asseguram, preferentemente, do cumprimento da obrigação”.

Ao seu modo, Orlando Gomes (2004, p. 411) descreve a hipoteca como “o direito real de garantia em virtude do qual um bem imóvel, que continua em poder do devedor, assegura ao credor, precipuamente, o pagamento de uma dívida”.

Em suas raízes romanas, a hipoteca surgiu com traços não muito definidos quanto à desnecessidade de transferência da posse da coisa, de sorte que acabava se confundindo com o penhor. Apenas com a gradativa evolução dos institutos é que foi possível vislumbrar os contornos distintivos entre penhor e hipoteca, revelando-se esta como o direito de garantia que independe da transferência da posse para sua perfeita configuração.

No direito pátrio, as Ordenações deixaram de demarcar as peculiaridades do direito de hipoteca, repetindo os mesmos vícios e indeterminações observados nos primórdios romanos.

A Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843 trouxe a previsão expressa de hipotecas gerais, regulamentada pelo Decreto nº 842, de 14 de novembro de 1946. Não previu, entretanto, como deveria ocorrer a publicidade e especificação da hipoteca, necessários para que terceiros tomem conhecimento sobre o ônus hipotecário que recai sobre os bens imóveis dispostos à venda.

Outras leis se sucederam até a vigência do Código Civil de 1916, o qual demarcou com precisão os requisitos necessários para que a garantia hipotecária fosse dotada de maior segurança e eficácia.

No Código Civil atual, o instituto da hipoteca foi aperfeiçoado, convolvendo-se na garantia real preferida dos credores, eleita principalmente nas grandes transações.

2. NATUREZA JURÍDICA

A hipoteca se trata de um autêntico **direito real de garantia** que recai sobre coisas alheias. Como toda garantia real, a hipoteca também se caracteriza como um direito **acessório e indivisível**.

Se trata de um direito real porque assim foi previsto pelo artigo 1.225 do Código Civil, que ao elencar o rol dos direitos considerados reais prevê, no inciso IX, a hipoteca.

Em decorrência de sua natureza real, o direito de hipoteca vem munido da preferência e do direito de sequela, podendo ser exercido *erga omnes* sempre que presentes os requisitos legais exigidos para sua regular constituição.

Diz-se um direito **acessório** porque está intimamente vinculado à garantia de uma obrigação principal. Nesta ordem, e considerando que o acessório segue a mesma sorte do principal, tem-se que uma vez extinta ou declarada nula a obrigação principal, extinto também estará o direito de hipoteca.

Sem prejuízo, o direito de hipoteca, assim como todo direito real de garantia, ostenta caráter **indivisível**, o que implica dizer que o pagamento de algumas parcelas da obrigação não exonera proporcionalmente o ônus real que grava o imóvel. Isso ocorre porque o direito real de hipoteca incide sobre o seu objeto por um vínculo uno e indivisível, preservando tal característica ainda que o imóvel hipotecado seja passível de divisão cômoda e/ou a hipoteca seja composta por vários bens.

3. DOS BENS E DIREITOS QUE PODEM SER OBJETO DE HIPOTECA

Consoante se depreende do artigo 1.473 do Código Civil, podem ser objeto de hipoteca os bens imóveis, acompanhados de seus acessórios; o domínio útil; as estradas de ferro; os recursos naturais; os navios; as aeronaves; o direito de uso especial para fins de moradia; o direito real de uso e a propriedade superficiária.

3.1. Da hipoteca de imóveis e dos acessórios dos imóveis conjuntamente com eles (CC, art. 1.473, I)

Como visto, a hipoteca é o direito real de garantia que ordinariamente recai sobre **bens imóveis**.

Na classificação dos bens, o artigo 79 do Código Civil reputa como imóveis o solo e tudo que nele estiver incorporado, seja de forma natural (árvores, pedras, etc.) ou artificialmente (edificações), por força da atuação humana.

Seguindo a mesma sistemática, preceitua o artigo 1.474 do Código Civil que a hipoteca de um imóvel abrange todas as suas acessões, melhoramentos ou construções.

Deste modo, deflui-se que a hipoteca de um terreno ou uma fazenda, por exemplo, compreende não apenas toda a superfície do solo, mas também as plantações, construções, benfeitorias e árvores que eventualmente ali existirem.

Junto com os imóveis e suas acessões físicas, podem também ser objeto da garantia hipotecária os bens acessórios e as pertencas que o proprietário emprega intencionalmente no imóvel visando sua exploração industrial, aformoseamento ou comodidade (acessão intelectual).

Conforme exemplifica Gonçalves (2012, p. 599), um trator que o proprietário tenha destinado a melhorar a exploração de uma propriedade agrícola, assim como os objetos de decoração de uma residência, enquanto conservarem essa destinação dada pelo proprietário, são considerados imóveis por acessão intelectual e, portanto, podem ser objeto de hipoteca se expressamente incluídos no título.

Tratando-se de imóvel condominial, é permitido que cada condômino hipoteque individualmente sua respectiva parte ideal, independentemente da concordância dos demais

condôminos. Em contrapartida, para gravar o imóvel em sua totalidade, é necessário o consentimento de todos os condôminos, a rigor do que estabelece o art. 1.420, § 2^a do Código Civil.

Por fim, cumpre registrar que, caso o imóvel hipotecado venha a ser loteado ou utilizado para a construção de um condomínio edilício, o artigo 1.488 do Código Civil expressamente permite que o devedor, o credor ou o dono de cada unidade autônoma requeira ao juiz que se proceda a **divisão o ônus hipotecário**, a fim de que a hipoteca passe a incidir sobre cada lote ou unidade autônoma, na respectiva proporção entre o valor de cada fração do imóvel e o débito garantido.

Caso o pedido seja realizado pelo próprio devedor ou pelos adquirentes das unidades autônomas, não poderá o credor se opor ao fracionamento do ônus, ao menos que comprove que o desmembramento importará em diminuição de sua garantia.

Tal regra se trata de verdadeira exceção ao princípio da indivisibilidade da hipoteca e visou proteger o adquirente de cada unidade imobiliária em face da garantia hipotecária convencionada entre a construtora (devedor) e o financiador do empreendimento (credor). Não fosse a exceção trazida pela norma, o inadimplemento da construtora provocaria a excussão do imóvel como um todo, prejudicando os adquirentes que pagaram pontualmente por suas respectivas unidades autônomas.

3.2. Da hipoteca do domínio direto ou do domínio útil (CC, art. 1.473, II e III)

Também podem ser objeto de hipoteca o domínio direto e o domínio útil.

Tal divisão do domínio surgia como desdobramento do direito real de enfiteuse, em que o enfiteuta (ou foreiro) concentrava o domínio útil do imóvel e o proprietário (ou senhorio), o domínio direto.

Melhor explicando, na constituição das enfiteuses, sob a égide do Código Civil de 1.916, o proprietário passava ao enfiteuta todas as prerrogativas de seu direito (usar, fruir, dispor e reivindicar), conservando tão somente o domínio direto, que nas palavras de Silvio Rodrigues (2009, p. 266) não se tratava nada mais do que “o nome de dono”. Por conseguinte, em razão da amplitude dos direitos transferidos ao enfiteuta, o instituto foi considerado como o mais abrangente dos direitos reais sobre coisas alheias previstos pelo Código Civil de 1.916.

O direito real de enfiteuse **não encontra previsão no Código Civil de 2002** e, por conseguinte, está considerado extinto, não sendo mais autorizada a sua convenção.

A despeito disso, o Novo Código Civil expressamente admitiu que o direito adquirido ao **domínio útil** ou ao **domínio direto** (decorrentes de enfiteuses pactuadas sob a égide do Código Civil de 1916) sejam oferecidos em garantia hipotecária.

3.3. Da hipoteca de estradas de ferro (CC, art. 1.473, IV)

As vias férreas têm marcado histórica importância pelo útil serviço público que prestam à comunidade, seja no transporte de passageiros ou de cargas.

Na hipoteca de vias estão abrangidos não apenas os trilhos de ferro em toda a sua extensão, mas também o respectivo solo em que estão assentados, além dos terrenos marginais, as estações espalhadas pela linha, a ferramentaria, as locomotivas, os vagões e todo o conjunto de bens móveis e imóveis destinados ao funcionamento da via.

A garantia pode recair sobre toda a extensão da ferrovia ou limitar-se a determinada linha ou conjunto de linhas especificadas no título constitutivo (escritura). No entanto, ainda que recaia apenas sobre determinada linha, a hipoteca sempre abrangerá o respectivo material necessário para sua exploração.

Em razão da relevante função social e utilitária que as vias férreas desempenham, o legislador tomou a cautela para que a constituição da garantia não obste o normal funcionamento da ferrovia. Nesse sentido, estabelece o artigo 1.503 do Código Civil: “Os credores hipotecários não podem embaraçar a exploração da linha, nem contrariar as modificações, que a administração deliberar, no leito da estrada, em suas dependências, ou no seu material”.

Não obstante, podem os credores se opor à fusão de linhas ou alienação da via férrea e suas acessões (linhas, ramais ou parte considerável do material de exploração) caso o ato importe no enfraquecimento da garantia (CC, art. 1.504).

A constituição da hipoteca sobre vias férreas depende do registro do título constitutivo no Cartório de Registro de Imóveis **do Município da estação inicial da respectiva linha**, conforme exigido pelo artigo 1.502 do Código Civil. Caso a ferrovia se estenda por mais de uma circunscrição, desnecessário o registro em cada uma das estações.

Ainda em razão do interesse social reconhecido às ferrovias, exige o Código Civil, no seu artigo 1.505, que o representante da União ou do Estado seja intimado quando da execução das dívidas hipotecárias garantidas por vias férreas, a fim de que possa remir, no prazo de 15 (quinze) dias, a estrada de ferro hipotecada, pagando o preço da arrematação ou da adjudicação.

Trata-se, portanto, do direito de remição conferido ao Poder Público Federal e Estadual, para que, em nome da supremacia do interesse público, prefiram aos particulares quando da venda judicial de vias férreas.

3.4. Da hipoteca de recursos naturais (CC, art. 1.473, V)

Podem também ser objeto de hipoteca os recursos naturais previstos pelo artigo 1.230 do Código Civil (jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens previstos em leis especiais).

Conforme previsão do artigo 176 da Constituição Federal, as jazidas e demais recursos minerais, assim como os potenciais de energia hidráulica, constituem propriedade distinta da do solo em que estão inseridos, para efeitos de exploração ou aproveitamento, e pertencem à União.

Havendo concessão da União para que um particular explore tais recursos, poderá este oferecer em garantia hipotecária as instalações fixas para exploração.

Frisa-se que recursos minerais são considerados partes distintas do solo. Assim, a hipoteca sobre tais recursos minerais não incluir a superfície do solo em que estão inseridos.

3.5. Da hipoteca de navios e aeronaves (CC, art. 1.473, VI e VII)

Embora sejam classificados como bens móveis, os navios e as aeronaves, por expressa previsão legal, podem ser objetos de hipoteca.

A exceção se justifica na medida em que tais bens são dotados de significativa valorização econômica e podem ser facilmente particularizados e identificados, possibilitando ainda que a hipoteca seja inscrita na Capitania dos Portos ou no Registro Aeronáutico Brasileiro.

Devido às suas especificidades, o Código Civil deixou de disciplinar as regras pertinentes à hipoteca de navios e aeronaves (CC, art. 1.473, parágrafo único), atribuindo tal incumbência à lei especial.

Enquanto as principais normas pertinentes à hipoteca de avião estão disciplinadas pela Lei nº. 7.565, de 19 de dezembro de 1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica); a hipoteca de navios encontra regimento na Lei n. 7.652, de 3 de fevereiro de 1.988, bem como no Decreto n. 18.871/1919 (Código Bustamante).

3.6. Da hipoteca sobre direitos (CC, art. 1.473, VIII, IX e X)

O Código Civil prevê, também, a possibilidade de a garantia hipotecária recair sobre o **direito de uso especial para fins de moradia**, o **direito real de uso** ou, ainda, sobre a **propriedade superficiária**.

Uma vez considerado que o direito real de uso e a propriedade superficiária podem ser constituídos por tempo determinado, prevê o § 2º do artigo 1.473 do Código Civil que a garantia hipotecária sobre tais direitos ficará limitada ao seu respectivo prazo de duração. Extinto o direito principal pelo decurso do prazo estabelecido, extinta também estará a hipoteca.

A Lei 14.620/23 inseriu no rol de direitos hipotecáveis, os oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão. Os direitos compreendidos no escopo na norma são os mais diversos, como a posse. Contudo, é importante frisar, compreendemos, pelo momento, que a posse não se transformou em direito real e, ao mesmo tempo, pelas suas especiais características, principalmente a provisoriedade e volatilidade, não poderá ela ser objeto de garantia autônoma.

4. ESPÉCIES

Assim como o penhor, a hipoteca pode ser classificada, quanto à sua origem, em **hipoteca convencional** (aquela que se origina da vontade das partes) ou **hipoteca legal** (que decorre por força do legislador).



Quanto aos objetos em que incide, a hipoteca classifica-se como **comum** e **especial**. Enquanto a hipoteca comum recai ordinariamente sobre bens imóveis, a hipoteca especial abrange a hipoteca naval, a aeronáutica e de vias férreas. Graficamente: