




CC

Cristiano Chaves de Farias  
Luciano Figueiredo  
Wagner Inácio Dias

# Código Civil e LINDB

*para concursos*

-  Doutrina
-  Jurisprudência
-  Questões de concurso

 **MAXI**  
**FORMATO**  
Leitura otimizada

**14<sup>a</sup>**  
**edição**

revisão,  
atualizada e  
ampliada

 **EDITORA**  
*Jus***PODIVM**  
[www.editorajuspodivm.com.br](http://www.editorajuspodivm.com.br)

a plenitude da propriedade, que se dará de forma absoluta com a morte do último usufrutuário.

Mas atente, pois com a morte dos usufrutuários, a parte que lhe cabia o usufruto não transfere para os demais usufrutuários, mas sim ao proprietário, sendo que a mor-

te de um deles só irá reverter em favor dos demais sobreviventes se houver estipulação expressa no título constitutivo do usufruto. Leia-se: em regra, no usufruto, não há direito de acrescer.

## ▼ Título VII – Do Uso

☉ **Art. 1.412.** O usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família.

§ 1º Avaliar-se-ão as necessidades pessoais do usuário conforme a sua condição social e o lugar onde viver.

§ 2º As necessidades da família do usuário compreendem as de seu cônjuge, dos filhos solteiros e das pessoas de seu serviço doméstico.

\* **Referências:** Arts. 167, I-7, e 220, II, da Lei 6.015/73.

### 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Uso.** O uso é direito real sobre coisa alheia e, portanto, recai sobre bem pertencente à outra pessoa que, apesar de ser o titular do domínio, sofrerá restrições em prol do usuário, enquanto durar o período estabelecido no título constitutivo.

Tem por fundamento as necessidades pessoais de seu titular e de sua família, não dizendo respeito às necessidades comerciais ou industriais. Em outras palavras, nestes casos, tem-se o poder de ter a coisa consigo, mas não o poder explorá-la.

Define-se o uso, portanto, como o direito real que possibilita, temporariamente, tirar de coisa alheia todas as utilidades indispensáveis para atender as necessidades do usuário e sua família, podendo ser a título gratuito ou oneroso.

O § 1º estabelece que a análise dessas necessidades pessoais se dará de acordo com a condição social do usuário e com o local onde vive, requerendo, assim, uma análise do caso concreto. Já que o parâmetro está relacionado às condições pessoais do usuário, fala-se que não se trata de um direito imutável, sendo possíveis ampliações ou reduções.

O § 2º dispõe o que seriam as necessidades da família, apontando como estas as necessidades do cônjuge, dos filhos solteiros (não traz qualquer distinção entre eles, se adotados ou decorrentes de uma relação extraconjugal, com fulcro na isonomia filial) e das pessoas de seu serviço doméstico.

Pela inclusão desses últimos (domésticos), percebe-se que o legislador dá uma noção amplíssima ao conceito de família, não exigindo relação decorrente de laços consanguíneos ou matrimoniais. A finalidade é absorver no conceito pessoas necessárias pelo usuário para concretizar a retirada de utilidades das coisas, falando-se em uma ampla função social.

**Natureza jurídica do direito de sepultura.** O “jus sepulchri” (direito de sepultura) em cemitérios públicos é regido pelo direito público, sendo que quando a hipótese envolve cemitério particular se deve aplicar o direito privado, inclusive o CDC (vide REsp n. 747.871/RS, DJe 27/6/2011). Verifica-se alguma divergência a respeito da natureza jurídica deste direito (se seria uma enfiteuse, uma servidão, uma propriedade limitada ou resolúvel). Contudo, o entendimento jurisprudencial majoritário se alinha a ideia de um direito real de uso.

☉ **Art. 1.413.** São aplicáveis ao uso, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto.

\* **Referências:** Art. 1.390 a 1.411 e 1.227, CC.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Aplicação das normas de usufruto.** Como o uso traduz desdobramento do usufruto, dotado de menor amplitude, pois voltado apenas às questões pessoais, enquanto o usufruto pode ser para temas comerciais. Assim, institui

o legislador uma aplicação supletiva do gênero (usufruto) à espécie (uso), naquilo que não lhe contrarie.

Dessa forma, o uso é temporário, intransmissível, indivisível, personalíssimo e pode recair tanto em bem móvel quanto imóvel. Ademais, aplicam-se ao uso as mesmas regras de caução, administração da coisa e sua restituição.

### ▼ Título VIII - Da Habitação

☉ **Art. 1.414.** Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família.

\* *Referências:* Art. 167, I-7, da lei 6.015/73.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Gratuidade.** Também é subespécie de usufruto, sendo um usufruto mais restrito, para uma finalidade específica, qual seja: moradia. Assim, trata-se de direito real de coisa alheia de gozo, de caráter temporário, que visa conferir a possibilidade ao seu titular de ocupar a casa de outrem, gratuitamente, apenas para que estabeleça a sua morada e de sua família.

Sendo claro que o seu objeto apenas pode ser um bem imóvel, tendo em vista a sua finalidade, também com base nesta, não se permite a utilização para fins de comércio e de indústria.

O caráter personalíssimo do direito real de habitação resta evidente quando o legislador prevê a impossibilidade do seu titular vir a alugar ou emprestar o imóvel objeto desta.

Pode ser constituído convencionalmente, judicialmente e legalmente. Um exemplo de direito real de habitação legal é o previsto no art. 1.831, o qual prevê o direito do cônjuge de continuar morando no imóvel que servia de lar para o casal, quando for deixado apenas um bem imóvel

residencial (se tem mais de um bem, falar-se-á em um direito de preferência).

Apesar do art. 1.831 não falar do convivente (que vive sob união estável), o art. 7º da lei 9.278/96 traz essa previsão expressa, deixando consignado o direito real de habitação do companheiro (sob imóvel residencial único).

Entretanto, malgrado a previsão expressa do direito real de habitação do companheiro, este não é igual ao do cônjuge. De fato, enquanto o direito real de habitação do cônjuge é vitalício, o do companheiro extingue-se a partir da constituição de um novo núcleo familiar.

O direito real de habitação deve ser levado para registro no Cartório Imobiliário (art. 167, I, nº 7 da Lei 6.015/73), para que tenha efeito perante terceiros (*erga omnes*). No caso de direito real de habitação decorrente da abertura da sucessão, é o formal de partilha que deverá ser levado a registro.

Por fim, como direito real que o é, admite aquisição pela usucapião, concretizando clara função social da propriedade, ao passo que destina o bem para, repisa-se, habitação. Cita-se na doutrina como exemplo a usucapião do direito real de moradia em terras públicas, cuja propriedade em si não poderia ser usucapida.

☉ **Art. 1.415.** Se o direito real de habitação for conferido a mais de uma pessoa, qualquer delas que sozinha habite a casa não terá de pagar aluguel à outra, ou às outras, mas não as pode inibir de exercerem, querendo, o direito, que também lhes compete, de habitá-la.

\* *Referências:* Art. 1.414; Art. 1.831, CC.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Impossibilidade de cobrança de aluguel pelo favorecido a outro favorecido.** Para os sempre atentos Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald<sup>102</sup>, nada impede que o direito real seja concedido simultaneamente a dois ou mais titulares, em partes determinadas ou frações ideais – habitação simultânea –, com o atributo da divisibilidade.

Distinto da copropriedade e reforçando o vínculo de solidariedade entre os cotitulares do direito, nenhum dos favorecidos poderá cobrar aluguel daquele que individualmente ocupe o imóvel. Afinal, exercem direitos iguais. Justo por isto, aquele que exerça sozinho o direito real de habitação não pode obstar o que não estava exercendo de fazê-lo.

🕒 **Art. 1.416.** São aplicáveis à habitação, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto.

\* **Referências:** Art. 1.227 e 1.390 a 1.411, CC.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Aplicação das normas de usufruto.** Sendo o direito real de habitação um desdobramento do usufruto, é possível aplicar àquele (espécie) as disposições referentes a este (gênero).

Nesse sentido, por exemplo, o máximo da sua duração é a vida do seu titular (quando é vitalício). Também, aplicam-se as regras referentes à caução e a extinção no que for cabível.

### ▼ Título IX – Do Direito do Promitente Comprador

🕒 **Art. 1.417.** Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

\* **Referências:** Art. 167, I-20, da lei 6.015/73.

▶ Súmula 166 do STF.

▶ Súmulas 76 e 239 do STJ.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Promessa de compra e venda.** O Código Civil de 1916, no início de sua vigência, não conhecia a promessa de compra e venda como um direito real. Apenas previa a possibilidade de um pré-contrato de compra e venda (art. 1088, CC/16), o qual possuía mera força obrigacional, desprovido, por conseguinte, de seqüela e oponibilidade *erga omnes*.

Ocorre que nos idos de 1920 e 1930 no Brasil, com a tardia revolução industrial e a migração para as grandes cidades, o contrato de promessa de compra e venda pas-

sou a ser utilizado para a prática de atos ilícitos. Explica-se: naquele contexto as pessoas que estavam chegando às cidades precisavam de moradia, realizando, para tanto, promessas de compra e venda de imóveis em construção. Todavia, em vista da alta demanda os imóveis sofriam valorização diária. Assim, ao término das obras, era mais interessante ao promitente vendedor, ao revés de entregar o bem ao promitente comprador, devolver os valores pagos corrigidos, alienando o bem a terceiro por valor muito superior. Ressalta-se: nesse contexto não configurava o direito do promitente comprador como real.

102. FARIAS, Cristiano Chaves de e ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil, Ed. Juspodivm, 2013. P. 857.

Tal fato exigiu firme posicionamento legislativo, o que ocorreu com a publicação do Decreto-Lei 58/37, o qual, no seu artigo 16, elevou o direito do promitente comprador a real, com a possibilidade de manejo da ação de adjudicação compulsória, caso configurado desrespeito.

Essa tendência legislativa fora mantida com o artigo ora comentado do Código Civil. Justo por isso, o Enunciado 253 do CJF afirma o direito de reivindicação do promitente comprador em face de terceiros nos dias atuais.

Há divergência quanto à classificação dos direitos reais sobre a coisa alheia. A grande maioria da doutrina o classifica como direito real na coisa alheia de aquisição, mas há quem entenda que pertence a categoria dos direitos reais sobre a coisa alheia de gozo e fruição, e ainda quem entenda ser de garantia. Todavia, repisa-se a opinião da maioria para provas objetivas: direito real na coisa alheia de aquisição.

Voltando os olhos ao dispositivo ora comentado do Código Civil, infere-se ser requisito fundamental que a promessa de compra e venda não tenha sido pactuada com cláusula de arrependimento, para que fique configurada como direito real. Uma vez prevista tal cláusula, conforma relação obrigacional, ao revés de real, como prevê a súmula 166 do STF. No particular, recorda-se que a regra do contrato preliminar é seu caráter irrevogável, salvo disposição expressa em contrário (vide comentários do art. 463 do CC/2002).

Para produzir os seus efeitos reais, o dispositivo expressamente ainda diz que não se faz necessário que a promessa de compra e venda seja instituída por escritura pública, podendo ser confeccionada por um documento particular, devendo apenas haver o registro no Cartório de Imóveis.

**Nesse ponto o candidato deve ter especial atenção!** Apesar de a lei exigir o registro da promessa de compra e venda para sua caracterização como direito real, o STJ, com base na súmula 239, afirma ser dispensável este requisito, possibilitando a adjudicação compulsória na promessa de compra e venda ainda que não registrada. Isso porque o registro é capaz de gerar oponibilidade *erga omnes*. Porém, ainda que desprovida do respectivo registro, o contrato de promessa já gera efeito *inter partes*, asseverando a possibilidade de adjudicação compulsória (enunciado 95 do CJF).

Na mesma linha do afirmado no parágrafo anterior, a súmula 84 do STJ autoriza a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. Aqui o fundamento é a função social da posse,

pois, por vezes, a promessa já transfere a posse, ficando resguardada a propriedade. Como já há posse, o promitente comprador tem de receber tutela jurisdicional.

Assim, andou bem o Enunciado 30 do CJF quando afirmou que o registro do contrato preliminar – malgrado a disciplina do art. 463, parágrafo único do Código Civil – é apenas uma exigência para a eficácia do pacto perante terceiros (vide comentários do art. 463 do CC/2002).

Nesse cenário, questiona-se: a súmula 621 do STF, a qual afirma a impossibilidade de embargos de terceiros em virtude de promessa de compra e venda não registrada tem aplicabilidade?

Com efeito, a súmula em comento veicula entendimento diametralmente contrário aos elencados nas súmulas 84 e 239 do STJ. O candidato deve ficar atento para nas provas objetivas verificar se o posicionamento cobrado é do STJ ou STF, enquanto nas subjetivas externar a divergência.

Por fim, lembre-se que o tratamento na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/79) é diverso, pois aqui os contratos de promessas serão **necessariamente** irrevogáveis, não admitindo disposição em contrário (art. 25). Demais disso, no contexto dessa norma especial não há de falar-se em adjudicação compulsória, mas sim de direta transferência em cartório, quando adimplido o contrato de promessa (art. 26).

## 2. ENUNCIADOS DE SÚMULA DE JURISPRUDÊNCIA

- ♦ **STJ 76** – A falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não dispensa a previa interpelação para constituir em mora o devedor.
- ♦ **STJ 84** – É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.
- ♦ **STJ, Súmula 239** – O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.
- ♦ **STF, Súmula 621** – Não enseja embargos de terceiro à penhora a promessa de compra e venda não inscrita no registro de imóveis.
- ♦ **STF 166**. É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Dec.-Lei 58, de 10.12.1937.
- ♦ **STF 167. Não se aplica o regime do Dec.-Lei 58, de 10.12.1937**, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro.
- ♦ **STF 168. Para os efeitos do Dec.-Lei 58, de 10.12.1937**, admite-se a inscrição imobiliária do compromisso de compra e venda no curso da ação.

© **Art. 1.418.** O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os

direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

\* **Referências:** Art. 32, § 2º da Lei 4.591/64.

▶ Súmula 239 do STJ.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Promitente titular de direito real.** Antes da leitura desses comentários, remete-se o futuro aprovado às dicas do artigo anterior, as quais complementam o dito abaixo.

Pela promessa irrevogável de venda, desde que adimplida a obrigação, o promitente vendedor estará obrigado a outorgar a escritura definitiva ao promitente comprador, independentemente do registro da promessa (súmula 239 do STJ). Isso porque o contrato de promessa não registrado não é capaz de conferir eficácia contra terceiros (*erga omnes*), mas já possui eficácia interna (*inter partes*) autorizadora da ação de adjudicação (enunciado 95 do CJF).

Dessa forma, uma vez satisfeitas às condições e paga a quantia estipulada, o promitente comprador tem direito real sobre o imóvel, podendo exigir do promitente comprador a outorga da escritura definitiva. Antes, porém, de implementado o pagamento, o promitente comprador apenas tem direito real sobre coisa alheia, pois ainda não tem direito à propriedade, sendo possível falar-se em proteção possessória (súmula 84 do STJ).

Infere-se, portanto, que é a efetivação da escritura, com o devido registro no Cartório de Imóveis, que alterará a condição de direito real sobre coisa alheia para direito real sobre coisa própria. Se houver recusa em proceder à escritura por parte do promitente vendedor ou de terceiro, o promitente comprador poderá requerer a adjudicação compulsória, pela qual o juiz, mediante sentença, impõe a integração, ao patrimônio do promissário comprador, do imóvel objeto do compromisso, servindo a sentença como título translativo.

## 2. ENUNCIADOS DE SÚMULA DE JURISPRUDÊNCIA

♦ **STF 413** – O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais.

♦ **STJ 239** – O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

### ▼ Título X – Do Penhor, da Hipoteca e da Anticrese

#### ▼ Capítulo I – Disposições Gerais

● **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.

\* **Referências:** Art. 83, II, da Lei 11.101/05

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Garantias creditícias.** As garantias creditícias podem ser de duas naturezas: **fidejussórias e reais**. As fidejussórias são garantias pessoais prestadas por terceiros e tem como melhor exemplo a fiança e o aval. Já as reais incidem sobre bens pertencentes ao devedor ou a terceiros.

Este título do Código Civil trata de hipóteses de direitos reais de garantia, conforme mencionado nos comentários art. 1.225 do CC/2002. Observa-se que são direitos reais de garantia, e não de gozo, sendo que o credor, **em**

**regra**, não tem a prerrogativa de retirar todos os proveitos da coisa, mesmo que tenha a sua posse. A finalidade, portanto, é apenas assecuratória, ou seja, somente assegura o cumprimento de uma obrigação pré-existente.

Dessa forma, todo direito real de garantia é **acessório**, pois pressupõe a existência do principal, que é a relação obrigacional, constituída em uma dívida e dependente desta.

Nas palavras de Silvio de Salvo Venosa (In Código Civil Comentado. São Paulo: Atlas, 2010, p. 1280), o direito real

de garantia apresenta duplo aspecto. “Determina qual o bem preferencialmente destinado à satisfação da obrigação, antes dos demais componentes do patrimônio do devedor, e, o pré-exclui como regra, do ataque dos demais credores”.

A sequele e a aderência, caracteres dos direitos reais, também estão presentes nos direitos reais de garantia. Conseqüentemente o gravame acompanha o bem com quem quer que esteja na hipótese de haver transmissão,

bem como pode ser reivindicado pelo seu credor nas mãos de quem quer que esteja.

Importante, sinteticamente, diferenciar os **direitos reais de garantia** dos **privilégios de crédito**. Enquanto os direitos reais de garantia incidem apenas sobre um determinado bem, o privilégio de crédito incide sobre uma universalidade, sendo esses característicos da Lei de Recuperação Judicial e Empresas (Lei 11.105/2005), no seu art. 83, o qual se sugere a leitura.

☉ **Art. 1.420.** Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca.

§ 1º A propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.

§ 2º A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.

\* **Referências:** Art. 167, II-11, da lei 6.015/73.

‣ *Súmula 308 do STJ.*

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Exclusividade dos bens alienáveis.** O dispositivo apresenta algumas condições para constituição dos direitos reais de garantia, quais sejam: a capacidade do devedor e o objeto ser um bem comerciável.

A primeira parte do dispositivo estabelece que somente aquele que tem capacidade para alienar a coisa é que poderá se valer dos direitos reais de garantia. Dessa forma, só aquele que pode alienar pode dar em garantia.

Ocorre que para alienar é preciso estar apto a praticar os atos da vida civil e não haver nenhuma vedação legal, tendo, portanto, capacidade jurídica geral ou plena. Por vezes, a norma exige algo além da referida capacidade jurídica geral ou plena, sendo necessária uma autorização específica, a qual é denominada de legitimação ou capacidade negocial. Assim, são necessárias algumas notícias:

a) Por decorrência do art. 1647, I, cumulado com o art. 1.656, ambos do CC/2002, no caso de pessoas casadas – salvo se no regime de separação absoluta ou se o pacto dispensar na participação final nos aquestos – faz-se necessária a autorização do cônjuge para constituir bem imóvel como objeto de direito real de garantia. Exige-se, portanto, uma capacidade específica, ou seja, uma legitimação ou capacidade negocial.

b) Poderia se imaginar, tendo em vista que na compra e venda de bem de pai para filho é necessário a autorização dos demais filhos, que também na hipótese de direito real de garantia seria necessária tal capacidade negocial. Como o art. 496 do CC/2002 fala apenas em compra e venda, aplica-se apenas a esta, pois normas restritivas de direito merecem interpretação estrita – esse é o posicionamento para provas objetivas.

c) No caso de bem de filho menor, de tutelados ou curatelados – incapazes – só será possível ao pai, tutor ou curador gravar de ônus real os imóveis destes mediante autorização judicial, conforme artigos 1.691 e 1.750, ambos do CC/2002.

d) Por ter relação com questão patrimonial, afirma-se que o pródigo, para dar o bem em garantia, precisa da assistência, nos moldes do art. 1.782 do CC/2002.

e) A Lei de Recuperação Judicial de Empresas (Lei 11.101/2005), no seu art. 103, veda aos falidos, ou aqueles que estão em recuperação judicial, a possibilidade de dar bens em garantia.

f) Quanto ao enfiteuta, este também tem capacidade para alienar o domínio útil. Logo, este também pode dar o bem em direito real de garantia.

Seguindo com a análise sobre a possibilidade de dar o bem em garantia, exige-se não apenas que a pessoa tenha

capacidade, mas também que a coisa esteja disponível, como se pode inferir da segunda parte do dispositivo. Assim, o objeto da garantia deve estar dentro do comércio. Assim, noticia-se:

- a) Bens públicos não podem ser dados em garantia, salvo com autorização legislativa. O mesmo ocorre com os bens gravados com cláusula de inalienabilidade e os bens adquiridos mediante sucessão testamentária com cláusulas restritivas.
- b) O § 1º, do artigo em comento, possibilita que se dê em garantia um bem pertencente à terceiro, se houver aquisição superveniente da propriedade. A constituição do gravame virá em momento anterior à aquisição dela.
- c) O § 2º, do artigo em comento, traz a previsão sobre a garantia de bem condominial. No condomínio comum o bem todo só pode ser dado em garantia se houver anuência de todos. Porém, a cota parte de cada um pode ser dada em garantia independente do consentimento dos outros. Já no condomínio edilício, o titular pode dar em garantia livremente a unidade

autônoma, mas as partes comuns não podem ser dadas em garantia, já que são indisponíveis.

- d) No caso de incorporadora/construtora que confere como garantia ao banco, do empréstimo para a obra, o próprio terreno, a súmula 308 do STJ prevê que a hipoteca firmada não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, de forma que o terceiro adquirente de boa fé não pode ser prejudicado pela garantia.

**Exclusão de Incidência da Súmula 308 do STJ.** Sobre a Súmula em questão, entendeu o Superior Tribunal de Justiça que “não deve ser aplicado, por analogia, o entendimento firmado na Súmula n. 308 do STJ aos casos envolvendo garantia real por alienação fiduciária” (REsp 2.130.141-RS, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, por maioria, julgado em 1/4/2025).

## 2. ENUNCIADOS DE SÚMULA DE JURISPRUDÊNCIA

- ♦ **STJ 364** – O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas.

🕒 **Art. 1.421.** O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação.

\* *Referências:* Arts. 1.367 e 1.436, I, CC.

### 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Não presunção de pagamento da garantia.** Em princípio, se estabelece que, o bem onerado permanecerá em garantia, na sua totalidade até que haja adimplemento completo da obrigação. Em outras palavras, o pagamento parcial não faz cair a garantia, sendo esta indivisível.

Sobre o tema, chama-se à atenção que se a garantia esteja estabelecida por diversos bens, o cumprimento

parcial da obrigação não possibilita a liberação de um ou mais bens onerados, sendo que todos os bens permanecerão integralmente vinculados a essa garantia.

Porém, o próprio dispositivo prevê a exceção ao enunciado nos parágrafos anteriores quando de disposição expressa na origem do título ou quando da quitação parcial, possibilitando, aí, a divisibilidade da garantia.

🕒 **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.

\* **Referências:** Arts. 784, V, 842, 905, II e 909 CPC.

▶ Art. 83 da lei 11.101/05.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Direito do credor hipotecário.** Este dispositivo está correlacionado ao art. 784, V, CPC, o qual estabelece que são títulos executivos extrajudiciais os contratos de penhor, hipoteca e anticrese.

A expressão “excutir” a coisa dada em garantia significa executar judicialmente tais bens. A finalidade é aliená-los em hasta pública, para, com o valor, poder satisfazer a obrigação originalmente estipulada.

Obviamente, para incidência do art. 1.422 do CC/2002 é necessária a inadimplência por parte do devedor.

O dispositivo traz também um dos efeitos do direito de garantia, que é a preferência em benefício do credor pignoratício ou hipotecário. Nesse caso, com o produto da venda judicial, o credor pignoratício e hipotecário terá prioridade nos pagamentos que lhes são devidos em relação a eventuais outros credores. Somente se o valor conseguido com a hasta pública for superior ao débito existente, é que os credores remanescentes poderão saldar seus débitos, sendo que se inexistentes estes, a quantia re-

manescente é devolvida ao devedor.

Em princípio, lembra-se, havendo bens insuficientes para quitar todas as dívidas, instaura-se o concurso de credores na proporção de seus créditos. Porém, os direitos reais de garantia possibilitam preferência, conferindo ao credor hipotecário e pignoratício a possibilidade de receber sua parte de plano, sem se sujeitar à divisão proporcional com demais credores.

Ocorre que essa preferência não é absoluta, como prevê o parágrafo único. Ela ocorre em relação aos créditos quirografários, que são aqueles desprovidos de qualquer garantia especial, senão o patrimônio geral do devedor. Dessa forma, pode haver créditos de natureza diversa que têm privilégio, preferência ou precedência antes do crédito hipotecário ou pignoratício. Sobre tais preferências creditórias, conferir os comentários dos arts. 955 e ss.

A parte final do *caput* é estipulada para situação em que há mais de um credor hipotecário sobre o mesmo imóvel. Quando isso ocorrer, prevalecerá a hipoteca com registro mais antigo.

☉ **Art. 1.423.** O credor anticrético tem direito a reter em seu poder o bem, enquanto a dívida não for paga; extingue-se esse direito decorridos quinze anos da data de sua constituição.

\* **Referências:** Arts. 207 a 211 e 1.506 a 1.510, CC.

▶ Art. 167, II-11, da lei 6.015/73.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Direitos do credor anticrético.** No caso específico da anticrese, não se fala em direito de preferência, como estabelece o último artigo analisado. Por outro lado, o credor anticrético terá o direito de reter o bem dado em garantia enquanto a dívida não for adimplida.

Antecipando-se, para uma melhor compreensão, vez que o tema será mais bem destrinchado nos artigos 1.506 a 1.510 do CC/2002, a anticrese confere a seu titular o direito de receber os frutos e rendimentos do imóvel, objetivando satisfazer seu crédito.

Porém, esse direito de reter a coisa em seu poder se extingue se decorridos 15 (quinze) anos da data de sua constituição. Ou seja, estabelece-se um período máximo para essa retenção por parte do credor.

Durante a retenção ter-se-á uma posse justa, pois esta terá sua legitimidade vinculada ao débito de que é titular. Decorrido esse prazo de 15 (quinze) anos e não adimplida a dívida, o remanescente desta configurará crédito quirografário, sendo que a ausência de devolução da coisa configura uma posse injusta (precária).

☉ **Art. 1.424.** Os contratos de penhor, anticrese ou hipoteca declararão, sob pena de não terem eficácia:

- I – o valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo;
- II – o prazo fixado para pagamento;

- III – a taxa dos juros, se houver;
- IV – o bem dado em garantia com as suas especificações.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Requisitos dos contratos.** Trata-se de condições formais que devem ser atendidas para que seja constituído o direito real de garantia. Os direitos de garantia, sob pena

de ineficácia, precisam indicar o valor do crédito, o prazo de pagamento, a taxa de juros e a indicação da garantia, que são elementos que caracterizam a obrigação e o bem dado em garantia.

### ☉ Art. 1.425. A dívida considera-se vencida:

I – se, deteriorando-se, ou depreciando-se o bem dado em segurança, desfalcando a garantia, e o devedor, intimado, não a reforçar ou substituir;

II – se o devedor cair em insolvência ou falir;

III – se as prestações não forem pontualmente pagas, toda vez que deste modo se achar estipulado o pagamento. Neste caso, o recebimento posterior da prestação atrasada importa renúncia do credor ao seu direito de execução imediata;

IV – se perecer o bem dado em garantia, e não for substituído;

V – se se desapropriar o bem dado em garantia, hipótese na qual se depositará a parte do preço que for necessária para o pagamento integral do credor.

§ 1º Nos casos de perecimento da coisa dada em garantia, esta se sub-rogará na indenização do seguro, ou no ressarcimento do dano, em benefício do credor, a quem assistirá sobre ela preferência até seu completo reembolso.

§ 2º Nos casos dos incisos IV e V, só se vencerá a hipoteca antes do prazo estipulado, se o perecimento, ou a desapropriação recair sobre o bem dado em garantia, e esta não abranger outras; subsistindo, no caso contrário, a dívida reduzida, com a respectiva garantia sobre os demais bens, não desapropriados ou destruídos.

\* *Referências:* Art. 77 da lei 11.101/05

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Dívida vencida.** Em princípio, como a obrigação decorrente da garantia real é acessória, conforme explicado no art. 1.419 supra, ela torna-se exigível com o vencimento da obrigação principal a qual é vinculada.

Ocorre que o legislador estabeleceu situações em que ocorrerá o vencimento antecipado da dívida contemplada por garantia real, que são as previstas nos incisos do artigo em questão.

O inc. I diz que com a depreciação ou deterioração da coisa, desfalcando a garantia real, se o devedor intimado não a reforçar ou substituir, o credor poderá, desde logo, proceder à excussão da garantia. Isso ocorre, pois a preservação da própria garantia requer a preservação do bem em si.

Obviamente, por força do art. 1.427 do CC, ainda a ser tratado, caso a garantia real tenha sido dada por terceiro, não se poderá exigir a substituição ou reforço dela, salvo

dolo, culpa ou estipulação por cláusula expressa nesse sentido.

A falência ou insolvência do devedor também incorre em antecipação do vencimento, conforme o inc. II. Essa hipótese é reforçada pelo art. 77 da Lei 11.101/2005, o qual verbera: “a falência produz o vencimento antecipado de todas as dívidas do devedor”, bem como pelo art. 751, I do CPC/73 (o artigo continua vigente, por força do art. 1.052, CPC) que prevê: “a declaração de insolvência do devedor produz o vencimento antecipado das dívidas” e, ainda, conforme o art. 748, CPC/73 (o artigo continua vigente, por força do art. 1.052, CPC), quando todas as suas dívidas forem superiores a importância dos seus bens.

O inc. III prevê a falta de pontualidade no pagamento das prestações como situação que enseja a antecipação de vencimento, se deste modo estiver estipulado no contrato, mas ao mesmo tempo impõe que o recebimento posterior da prestação atrasada importará renúncia do credor ao seu direito de execução imediata. Maria Helena Diniz (In Curso de Direito Civil Brasileiro. 24 Edição. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 501) explica que este dispositivo permite o vencimento antecipado de todo o débito, e não apenas o valor das parcelas não pagas.

Diz ainda, porém, com base na jurisprudência, que se o credor receber a prestação atrasada e, posteriormente, o devedor deixar descoberta outra prestação, reabre-se para

ao credor o direito de executar a garantia com base na impontualidade.

O inc. IV tem a mesma linha de raciocínio do inc. I. Estipula o § 1º que havendo pagamento de indenização do seguro por decorrência de perecimento da coisa, a garantia que recaia sobre o bem perecido e indenizado se sub-rogará nessa indenização, até reembolso do seu crédito.

Por fim, pelo inc. V, a garantia também irá sub-rogar-se no valor da indenização paga por decorrência de desapropriação. A finalidade aqui é assegurar crédito suficiente para atender o adimplemento da obrigação que era garantida pelo ônus real. O Decreto-lei nº 3365/41 também tem previsão nesse sentido, dispondo que ficam sub-rogados no preço quaisquer ônus que recaiam sobre o bem expropriado.

Quando do perecimento da coisa ou da desapropriação, se houver outros bens dados em garantia, a oneração originária se manterá reduzida de forma proporcional aos bens subsistentes.

O futuro aprovado deve ficar atento às casuísticas elencadas no artigo, pois, por vezes, são objeto de provas concursais. Demais disso, deve ficar atento com a proximidade do artigo ora comentado com o art. 333 do CC/2002, que regula sobre o vencimento antecipado das obrigações.

☉ **Art. 1.426.** Nas hipóteses do artigo anterior, de vencimento antecipado da dívida, não se compreendem os juros correspondentes ao tempo ainda não decorrido.

\* *Referências:* Art. 1.367, CC.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

Mesmo sendo possível o vencimento antecipado da dívida assegurada por garantia real, nos casos do artigo

anterior, não haverá antecipação de vencimento de juros correspondentes ao tempo ainda não decorrido.

☉ **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.

\* *Referências:* Art. 1.367, CC.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Necessidade do terceiro prestar garantia.** Inicialmente infere-se que é possível que terceiros, por qualquer que

seja a razão, dê coisa que lhe pertence como garantia de débito que não é seu, mas sim outra pessoa.

Porém, salvo previsão expressa em contrário, caso haja execução da garantia, apenas o bem onerado será objeto desta. Em outras palavras, o terceiro que conferiu bem em garantia por dívida de outrem não passa a figurar

como codevedor da obrigação originária. Assim, caso o bem seja insuficiente, se perder, deteriorar ou desvalorizar sem culpa sua, não estará obrigado a substituir ou reforçar a garantia.

🕒 **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.

Parágrafo único. Após o vencimento, poderá o devedor dar a coisa em pagamento da dívida.

\* *Referências:* Arts. 166, VII, 1.365, 1.433, VI e 1.435, V, CC.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Nulidade da cláusula.** É característica do direito real de garantia a vedação ao pacto comissório, também denominado de cláusula comissória. Significa, na prática, a impossibilidade do credor ficar com o bem dado em garantia na hipótese de inadimplemento. Havendo essa cláusula, ela será nula.

De fato, o inadimplemento obrigacional autoriza ao credor com garantia real executar a coisa, mas jamais ficar com ela para si. O fundamento dessa vedação é a violação do devido processo legal, vez que a alienação do bem dado em garantia merece discussão acerca do cumprimento obrigacional, assim a adjudicação para uso próprio também. Se isso não bastasse, recorda-se como segundo fundamento que o devedor possui direito ao remanescente nas hipóteses em que o valor da dívida seja inferior ao valor do bem, o que seria dificultoso com a adjudicação do bem pelo credor.

Neste sentido, indagou a banca do concurso para Defensor Público do Mato Grosso do Sul, em 2008, em que

se buscava o desenvolvimento de raciocínio acima apresentado:

### QUESTÃO DISCURSIVA

♦ (Vunesp – Defensor Público – MS/2008) Explique o que é e se é possível a estipulação de cláusula comissória nos direitos reais de garantia.

O direito do credor não é relativo à coisa dada em garantia, mas ao valor que resultar da sua alienação judicial, limitado pelo montante da obrigação descumprida. Isso não impede, porém, a participação do credor na hasta pública como qualquer outro licitante para a arrematação, dentro dos ditames processuais.

Porém, o próprio parágrafo único deste dispositivo traz exceção na qual o credor pode ficar com o bem dado em garantia para si, desde que mediante acordo de vontades após o vencimento da dívida. Refere-se a norma, em verdade, à dação em pagamento, mecanismo de extinção obrigacional.

🕒 **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.

\* *Referências:* Arts. 346 a 351, CC.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Impossibilidade de os sucessores do devedor remirem parcialmente.** Em razão da indivisibilidade da garantia real, mencionada no art. 1.421 do CC/2002, não é possível que haja remição parcial da dívida, nem mesmo pelos sucessores do devedor com relação aos seus quinhões.

Remição significa liberação, extinção ou desaparecimento do gravame com o pagamento integral do débito. É o resgate da dívida.

Assim, apenas é possível ao sucessor remir se o fizer de forma total, satisfazendo integralmente o credor, oportunidade em que se sub-rogará nos direitos deste pelas quotas que pagou.

## 2. QUESTÃO DE CONCURSO

**01. (FCC - Analista Judiciário - Área Judiciária - TRF 3/2019)** De acordo com o Código Civil, o penhor

- constitui-se pelo contrato, independentemente da efetiva transferência da posse da coisa dada em garantia.
- não pode ser parcialmente remido pelos sucessores do devedor na proporção dos seus quinhões, mas qualquer deles pode fazê-lo no todo.
- dispensa qualquer tipo de registro.
- não se extingue pelo perecimento da coisa empenhada por culpa do devedor.
- agrícola que recai sobre colheita pendente não abrange a imediatamente seguinte, mesmo no caso de frustrar-se ou ser insuficiente a que se deu em garantia.

GAB	1	B
-----	---	---

☉ **Art. 1.430.** Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante.

*\* Referências: Arts. 1.419, 1.435, V, e 1.488, § 3º, CC.*

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Obrigação do devedor pelo montante restante.** Se o valor decorrente da alienação judicial da garantia não for suficiente para o adimplemento da obrigação principal, o restante ainda devido permanecerá como obrigação do devedor. Tal crédito, porém, que era real, passará a ser quirografário.

Dessa forma, o patrimônio geral do devedor deverá ainda garantir o que falta para que seja adimplido o débito de forma integral, mas esse crédito, repisa-se, já não terá natureza de garantia real.

O dispositivo é aplicável apenas para o penhor ou a hipoteca, pois no caso da anticrese haverá aplicação do art. 1.423 do CC, para o qual remete-se o futuro aprovado!

### ▼ Capítulo II - Do Penhor

#### ▼ Seção I - Da Constituição do Penhor

☉ **Art. 1.431.** Constitui-se o penhor pela transferência efetiva da posse que, em garantia do débito ao credor ou a quem o representante, 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.

*\* Referências: Arts. 784, V, 799, I e II, 804 do CPC.*

*▶ Art. 22, III da lei 11.101/05.*

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Constituição do penhor.** O penhor é um direito real de garantia que vincula um bem específico ao adimplemento de uma obrigação. Em princípio, consiste na transferência efetiva ao credor da posse de um bem móvel ou mobilizável, de propriedade do próprio devedor ou de terceiro, que ofereça o ônus real, com a finalidade de garantir o pagamento do débito.

Sendo o direito real de garantia é um direito acessório, seguindo sempre a obrigação principal, que é aquela que gera a dívida que se pretende garantir.

O bem empenhado – cuidado para não utilizar a equivocada expressão penhorado, a qual remete a ato de constrição judicial – poderá ser executado, caso o credor não receba o pagamento da quantia que lhe é devida.

Ressalta-se que após a venda em hasta pública o credor pignoratício terá preferência em relação aos eventuais credores quirografários na obtenção do integral pagamento de seu crédito.

O bem, em regra, deve ser móvel. Fala-se na regra por existir exceções nas quais o penhor pode recair sobre bens imóveis, a exemplo dos penhores especiais que incidem sobre coisas imóveis por acessão física ou intelectual, como o penhor rural e industrial e o penhor sobre direitos.

A transferência efetiva da posse – ou seja: tradição – é essencial para conferência de eficácia real ao penhor.

Observe que expressão “penhor” é plurissignificativa, sendo utilizada tanto para significar o contrato de penhor,

que é a forma que se institui a garantia, quanto à garantia real propriamente dita.

Cedição que o contrato de penhor acaba por configurar um contrato de mútuo, só que com a constituição da garantia real. Já a garantia não pode ser confundida com a obrigação que lhe dá ensejo, sendo que a garantia de per si não constitui um negócio jurídico.

Classificando-se o penhor, a doutrina acaba por dividi-lo em convencional e especial, sendo que a necessidade de entrega da coisa só vale para os primeiros, conforme parágrafo único do dispositivo acima.

Dentre as espécies de penhor especial está o rural, o industrial, o de títulos de crédito, o de veículos; já os da modalidade legal são previstos em artigos específicos. Nestes, o devedor fica como depositário do bem dado em garantia.

A parte final do dispositivo é expressa em atribuir necessariamente o caráter de alienabilidade à coisa dada em garantia, previsão essa existente e já comentada no art. 1.420 supra. Decorre da finalidade desse direito real de garantia, que visa assegurar uma dívida decorrente de uma obrigação principal, já que não havendo o adimplemento desta, haverá a alienação judicial do bem para que com o produto da venda seja quitado o débito.

**Súmula 638 do STJ:** É abusiva a cláusula contratual que restringe a responsabilidade de instituição financeira pelos danos decorrentes de roubo, furto ou extravio de bem entregue em garantia no âmbito de contrato de penhor civil.

☉ **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.

\* **Referências:** Arts. 127, II e IV, 145 e 219 da Lei 6.015/73.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Necessidade do registro.** O instrumento do penhor convencional poderá ser público ou privado, devendo ser levado ao registro por qualquer dos contratantes.

O legislador trouxe uma diferença quanto ao destinatário do registro. O penhor comum ou convencional deve ser registrado no Cartório de títulos e documentos. No caso dos penhores especiais, vai depender da determina-

ção do ordenamento ou das leis especiais, podendo haver exigência que seja no Cartório Imobiliário indicado, como no caso do penhor rural, conforme art. 1438 do CC/2002.

A falta do registro terá apenas a consequência da não oponibilidade perante terceiros, não gerando, porém, a nulidade do penhor. O direito real constitui-se, em verdade, como visto anteriormente, pela tradição.

## ▼ Seção II – Dos Direitos do Credor Pignoratício

☉ **Art. 1.433.** O credor pignoratício tem direito:

I – à posse da coisa empenhada;

II – à retenção dela, até que o indenizem das despesas devidamente justificadas, que tiver feito, não sendo ocasionadas por culpa sua;

III – ao ressarcimento do prejuízo que houver sofrido por vício da coisa empenhada;

IV – a promover a execução judicial, ou a venda amigável, se lhe permitir expressamente o contrato, ou lhe autorizar o devedor mediante procuração;

V – a apropriar-se dos frutos da coisa empenhada que se encontra em seu poder;

VI. a promover a venda antecipada, mediante prévia autorização judicial, sempre que haja receio fundado de que a coisa empenhada se perca ou deteriore, devendo o preço ser depositado. O dono da coisa empenhada pode impedir a venda antecipada, substituindo-a, ou oferecendo outra garantia real idônea.

\* *Referências:* Arts. 1.196 e SS, CC.

### 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Direitos do credor pignoratício.** Conforme visto na explicação do art. 1.431 supra, é necessária a transferência efetiva da posse para configuração do penhor, sendo, desarte, justificada a redação do inc. I.

Assim, estabelece no inc. I a posse precária do credor, pois, malgrado conferir proteção possessória, induz a necessidade de devolução da coisa. Frisa-se, porém, que na prática, são poucos os casos nos quais o credor fica na posse da coisa, de formal que comumente essa posse é do devedor.

No caso do direito de retenção, esse só será possível quando houver a posse por parte do credor e despesas que a justifiquem, explica-se: débitos não decorrentes de negligência do credor.

O ressarcimento pelo prejuízo decorrente de vício da coisa só ocorrerá se não tinha conhecimento desse vício.

A realização do valor da dívida através da venda amigável, quando permitido, ou mediante o produto da hasta

pública, configura direito do credor diretamente ligado a essência do instituto, vez que remonta a finalidade deste. Com o penhor visa-se realizar o valor decorrente de uma obrigação originária descumprida que deu causa a instituição de um bem como garantia. Esse direito é previsto também no art. 1.422 do CC e sua análise como processo executório em que há direito de preferência sobre demais credores quirografários.

Também a possibilidade de obtenção dos frutos da coisa só será possível se o credor tiver a posse direta do bem. Há quem diga que esse direito configura um reforço da garantia, servindo para abater da dívida, funcionando como adiantamento. Para tanto, deve haver autorização pelo devedor. Porém, há quem entenda que esse direito ocorre para imputar o valor desses frutos na despesa de guarda e conservação. Veja que ao possibilitar retirar os frutos da coisa, o penhor se assemelha à anticrese. Infere-se, assim, divergência de posicionamentos para provas subjetivas.

☉ **Art. 1.434.** O credor não pode ser constrangido a devolver a coisa empenhada, ou uma parte dela, antes de ser integralmente pago, podendo o juiz, a requerimento do proprietário, determinar que seja vendida apenas uma das coisas, ou parte da coisa empenhada, suficiente para o pagamento do credor.

\* *Referências:* Art. 964, III, CC.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Direito de esperar o valor ser integralmente pago.** Trata o artigo de mais um direito do credor pignoratício. Se a obrigação não for completamente adimplida, o credor não pode ser constrangido a devolver a coisa, porquanto a indivisibilidade da garantia. Apesar disso, possível será, antes da quitação integral do débito, que seja vendida uma das coisas empenhadas ou parte delas, a requerimento do

proprietário do bem dado em garantia, quando restar suficiente ao pagamento devido.

Porém, ao vedar a devolução de parte da coisa dada em garantia e de possibilitar o juiz a autorização da venda parcial, o legislador acabou por trazer determinação que conflita com o art. 1.421 do CC/2002, que fala da indivisibilidade da coisa empenhada. Por isso, o dispositivo mencionado é alvo de crítica da doutrina.

### ▼ Seção III – Das Obrigações do Credor Pignoratício

☉ **Art. 1.435.** O credor pignoratício é obrigado:

I – à custódia da coisa, como depositário, e a ressarcir ao dono a perda ou deterioração de que for culpado, podendo ser compensada na dívida, até a concorrente quantia, a importância da responsabilidade;

II – à defesa da posse da coisa empenhada e a dar ciência, ao dono dela, das circunstâncias que tornarem necessário o exercício de ação possessória;

III – a imputar o valor dos frutos, de que se apropriar (art. 1.433, inciso V) nas despesas de guarda e conservação, nos juros e no capital da obrigação garantida, sucessivamente;

IV – a restituí-la, com os respectivos frutos e acessões, uma vez paga a dívida;

V – a entregar o que sobeje do preço, quando a dívida for paga, no caso do inciso IV do art. 1.433.

\* *Referências:* Art. 907, CPC.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Deveres do credor pignoratício.** Quando o credor tem a posse direta da coisa, o faz como depositário, e por isso deve cuidar e mantê-la, defendendo-a e estando obri-

gado a indenizar o dono da deterioração que tiver dado causa.

Importante esclarecer que apesar de ser titular da posse direta, o credor o faz como depositário, o que impos-

sibilita o uso e gozo da coisa, que só será possível quando haja autorização expressa.

Quando autorizada a fruição dos frutos, estes, quando apropriados, devem ser imputados primeiramente nas despesas de guarda e conservação, para, posteriormente, haver imputação nos juros e no capital da obrigação ga-

rantida. Há, como prevê o dispositivo, uma sucessividade.

O inc. V e VI é de fácil compreensão vez que se o penhor visa garantir uma dívida, e esta já foi integralmente adimplida, a coisa, seus frutos e acessões devem ser devolvidos ou, quando ocorrida à hasta pública, o valor remanescente.

#### ▼ Seção IV - Da Extinção do Penhor

### ☉ Art. 1.436. Extingue-se o penhor:

I - extinguindo-se a obrigação;

II - perecendo a coisa;

III - renunciando o credor;

IV - confundindo-se na mesma pessoa as qualidades de credor e de dono da coisa;

V - dando-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada.

§ 1º Presume-se a renúncia do credor quando consentir na venda particular do penhor sem reserva de preço, quando restituir a sua posse ao devedor, ou quando anuir à sua substituição por outra garantia.

§ 2º Operando-se a confusão tão-somente quanto a parte da dívida pignoratícia, subsistirá inteiro o penhor quanto ao resto.

\* Referências: Arts. 381, 1.421 e 1.367, CC.

## 1. BREVES COMENTÁRIOS

**Extinção do penhor.** Mais uma vez, se o penhor enseja em uma obrigação acessória que visa garantir uma dívida, e a obrigação principal já foi integralmente adimplida, a extinção desta ocasiona a extinção do penhor, já que o acessório segue a sorte do principal.

Se a coisa dada em garantia perece ou se confundem as partes credoras e devedoras, o que enseja em espécie de extinção das obrigações, não há razão de ser da manutenção do instituto.

Tendo em vista a indivisibilidade da garantia real, se o perecimento for parcial, subsiste o penhor na parte que ainda lhe resta. Nesta situação, pode o credor, sob pena de antecipação da dívida (art. 1.425 do CC), exigir reforço da garantia.

Da mesma forma, no caso da confusão, se esta for relativa tão somente a uma parte do débito, permanece o penhor de forma integral quanto ao remanescente, dada a

indivisibilidade da garantia real (art. 1.421 do CC).

No caso de indenização pelo perecimento, o ônus sub-roga-se no preço.

O credor pode renunciar a garantia proporcionada pelo penhor desde que tenha a livre disposição dos seus bens, ou seja, desde que seja capaz e que o faça de forma solene. Destaque-se, porém, que abrir mão desse ônus real não significa renunciar também ao crédito de que tem direito decorrente da obrigação principal. Obviamente, se a renúncia for relativa à dívida principal, conseqüentemente, desaparece o penhor que é o acessório.

O § 1º traz situações em que o legislador entendeu que há uma presunção de renúncia.

Com a venda judicial do bem, concretiza-se a finalidade primordial do penhor, que é justamente garantir uma obrigação nas hipóteses em que há seu inadimplemento. Atingindo sua finalidade e satisfeito o crédito, extingue-se o penhor.