



HIPOTECA

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Professor Doutor Antonio Carlos Morato

DA HIPOTECA - (Título X – Capítulo III)
(art. 1225, IX do CC / arts. 1473 a 1505 do CC)

Noções

Espécies :

Quanto à causa (Convencional; Legal e Judicial)

Quando ao objeto (Comum e Especial (especial - naval; aeronáutica e de vias férreas))

Natureza Jurídica – direito real de garantia (entre os direitos reais sobre coisa alheia)

Princípios (especialização e publicidade)

Pluralidade de hipotecas (art. 1476 do CC)

Objeto – art. 1473 do CC

Efeitos (em relação ao devedor; em relação ao credor hipotecário; em relação a terceiros)

Registro

Remição da hipoteca

Excussão hipotecária

Extinção da hipoteca

Classificação

Direitos de Garantia

Penhor (art. 1.225, VIII do CC)

Hipoteca (art. 1.225, IX do CC)

Anticrese (art. 1.225, X do CC)

Hipoteca

art. 1.225, IX do CC

art. 1. e s.s. do CC

art. 1. e s.s. do CC

Art. 1.420 do CC. Só aquele que
pode alienar poderá empenhar,
hipotecar ou dar em anticrese; só
os bens que se podem alienar
podirão 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.

(...)

**STJ Súmula nº 308 - 30/03/2005 - DJ
25.04.2005**

**Hipoteca entre Construtora e Agente
Financeiro - Eficácia Perante os
Adquirentes do Imóvel - A hipoteca
firmada entre a construtora e o agente
financeiro, anterior ou posterior à
celebração da promessa de compra e
venda, **não tem eficácia perante os
adquirentes do imóvel.****

Seção I - Disposições Gerais

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:

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

II - o domínio direto;

III - o domínio útil;

IV - as estradas de ferro;

- **V - os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;** (Art. 1.230. A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.
- **Parágrafo único. O proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial.)**

VI - os navios;

VII - as aeronaves.

VIII - o direito de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

IX - o direito real de uso; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

X - a propriedade superficiária. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

**§ 1º A hipoteca dos navios e das aeronaves rege-se-á pelo disposto em lei especial.
(Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007)**

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do caput deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

Art. 1.474. A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel.

Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.

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

Parágrafo único. Pode convencionar-se que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado.

Art. 1.476. O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor.

Art. 1.477. Salvo o caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.

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

Art. 1.478. Se o devedor da obrigação garantida pela primeira hipoteca não se oferecer, no vencimento, para pagá-la, o credor da segunda pode **promover-lhe a extinção,** **consignando a importância e citando o primeiro credor para recebê-la e o devedor para pagá-la;** se este não pagar, o segundo credor, efetuando o pagamento, **se sub-rogará nos direitos da hipoteca anterior,** sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.

Parágrafo único. Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, o credor da segunda depositará a importância do débito e as despesas judiciais.

Art. 1.479. O adquirente do imóvel hipotecado, desde que não se tenha obrigado pessoalmente a pagar as dívidas aos credores hipotecários, poderá exonerar-se da hipoteca, **abandonando-lhes o imóvel.**

Art. 1.480. O adquirente notificará o vendedor e os credores hipotecários, deferindo-lhes, conjuntamente, a posse do imóvel, ou o depositará em juízo.

Parágrafo único. Poderá o adquirente **exercer a faculdade de abandonar o imóvel hipotecado,** até as vinte e quatro horas subsequentes à citação, com que se inicia o procedimento executivo.

Art. 1.481. Dentro em **trinta dias**, contados do registro do título aquisitivo, tem o adquirente do imóvel hipotecado o direito de remi-lo, citando os credores hipotecários e propondo importância não inferior ao preço por que o adquiriu.

§ 1º Se o credor impugnar o preço da aquisição ou a importância oferecida, realizar-se-á licitação, efetuando-se a venda judicial a quem oferecer maior preço, assegurada preferência ao adquirente do imóvel.

§ 2º Não impugnado pelo credor, o preço da aquisição ou o preço proposto pelo adquirente, haver-se-á por definitivamente fixado para a remissão do imóvel, que ficará livre de hipoteca, uma vez pago ou depositado o preço.

§ 3º Se o adquirente deixar de remir o imóvel, sujeitando-o a execução, ficará obrigado a ressarcir os credores hipotecários da desvalorização que, por sua culpa, o mesmo vier a sofrer, além das despesas judiciais da execução.

§ 4º Disporá de ação regressiva contra o vendedor o adquirente que ficar privado do imóvel em consequência de licitação ou penhora, o que pagar a hipoteca, o que, por causa de adjudicação ou licitação, desembolsar com o pagamento da hipoteca importância excedente à da compra e o que suportar custas e despesas judiciais.

Art. 1.482. Realizada a praça, o executado poderá, até a assinatura do auto de arrematação ou até que seja publicada a sentença de adjudicação, remir o imóvel hipotecado, oferecendo **preço igual ao da avaliação**, se não tiver havido licitantes, ou **ao do maior lance oferecido**. Igual direito caberá ao cônjuge, aos descendentes ou ascendentes do executado.

Art. 1.483. No caso de falência, ou insolvência, do devedor hipotecário, o direito de remição defere-se à massa, ou aos credores em concurso, não podendo o credor recusar o preço da avaliação do imóvel.

Parágrafo único. Pode o credor hipotecário, para pagamento de seu crédito, requerer a adjudicação do imóvel avaliado em quantia inferior àquele, desde que dê quitação pela sua totalidade.

Art. 1.484. É lícito aos interessados fazer constar das escrituras o valor entre si ajustado dos imóveis hipotecados, o qual, devidamente atualizado, será a base para as arrematações, adjudicações e remições, dispensada a avaliação.

Art. 1.485. Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até **30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novο título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)**

Art. 1.486. Podem o credor e o devedor, no ato constitutivo da hipoteca, autorizar a emissão da correspondente cédula hipotecária, na forma e para os fins previstos em lei especial.

Art. 1.487. A hipoteca pode ser constituída para garantia de dívida futura ou condicionada, desde que determinado o valor máximo do crédito a ser garantido.

§ 1º Nos casos deste artigo, a execução da hipoteca dependerá de prévia e expressa concordância do devedor quanto à verificação da condição, ou ao montante da dívida.

§ 2º Havendo divergência entre o credor e o devedor, caberá àquele fazer prova de seu crédito. Reconhecido este, o devedor responderá, inclusive, por perdas e danos, em razão da superveniente desvalorização do imóvel.

Art. 1.488. Se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito.

§ 1º O credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus, provando que o mesmo importa em diminuição de sua garantia.

§ 2º Salvo convenção em contrário, todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correm por conta de quem o requerer.

§ 3º O desmembramento do ônus não exonera o devedor originário da responsabilidade a que se refere o art. 1.430, salvo anuência do credor.

Seção II - Da Hipoteca Legal

Art. 1.489. A lei confere hipoteca:

- I - às ***peessoas de direito público interno (art. 41) sobre os imóveis pertencentes aos encarregados da cobrança, guarda ou administração dos respectivos fundos e rendas;***
- II - aos ***filhos, sobre os imóveis do pai ou da mãe que passar a outras núpcias, antes de fazer o inventário do casal anterior;***
- III - ao ***ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinqüente,*** para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais;
- IV - ao ***co-herdeiro, para garantia do seu quinhão ou torna da partilha, sobre o imóvel adjudicado ao herdeiro reponente;***
- V - ao ***credor sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação.***

Art. 1.490. O credor da hipoteca legal, ou quem o represente, poderá, provando a insuficiência dos imóveis especializados, exigir do devedor que seja reforçado com outros.

Art. 1.491. A hipoteca legal pode ser substituída por caução de títulos da dívida pública federal ou estadual, recebidos pelo valor de sua cotação mínima no ano corrente; ou por outra garantia, a critério do juiz, a requerimento do devedor.

Seção III - Do Registro da Hipoteca

Art. 1.492. As hipotecas serão registradas no cartório do lugar do imóvel, ou no de cada um deles, se o título se referir a mais de um.

Parágrafo único. Compete aos interessados, exibido o título, requerer o registro da hipoteca.

Art. 1.493. Os registros e averbações *seguirão a ordem em que forem requeridas, verificando-se ela pela da sua numeração sucessiva no protocolo.*

Parágrafo único. O **número de ordem determina a prioridade, e esta a preferência entre as hipotecas.**

Art. 1.494. Não se registrarão no mesmo dia duas hipotecas, ou uma hipoteca e outro direito real, sobre o mesmo imóvel, em favor de pessoas diversas, salvo se as escrituras, do mesmo dia, *indicarem a hora em que foram lavradas.*

Art. 1.495. Quando se apresentar ao oficial do registro título de hipoteca que mencione a constituição de anterior, não registrada, sobrestará ele na inscrição da nova, depois de a prenotar, até **trinta dias**, aguardando que o interessado inscreva a precedente; esgotado o prazo, sem que se requeira a inscrição desta, a hipoteca ulterior será registrada e obterá preferência.

Art. 1.496. Se tiver dúvida sobre a legalidade do registro requerido, o oficial fará, ainda assim, a prenotação do pedido. Se a dúvida, dentro em **noventa dias**, for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação; no caso contrário, cancelada esta, receberá o registro o número correspondente à data em que se tornar a requerer.

Art. 1.497. As hipotecas legais, de qualquer natureza, deverão ser registradas e especializadas.

§ 1º O registro e a especialização das hipotecas legais incumbem a quem está obrigado a prestar a garantia, mas os interessados podem promover a inscrição delas, ou solicitar ao Ministério Público que o faça.

§ 2º As pessoas, às quais incumbir o registro e a especialização das hipotecas legais, estão sujeitas a perdas e danos pela omissão.

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

Seção IV - Da Extinção da Hipoteca

Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:

I - pela extinção da obrigação principal;

II - pelo perecimento da coisa;

III - pela resolução da propriedade;

IV - pela renúncia do credor;

V - pela remissão;

VI - pela arrematação ou adjudicação.

Art. 1.500. Extingue-se ainda a hipoteca com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.

Art. 1.501. Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução.

Seção V - Da Hipoteca de Vias Férreas

Art. 1.502. As hipotecas sobre as estradas de ferro serão registradas no **Município da** **estação inicial** **da respectiva linha.**

Art. 1.503. 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.

Art. 1.504. A hipoteca será circunscrita à linha ou às linhas especificadas na escritura e ao respectivo material de exploração, no estado em que ao tempo da execução estiverem; mas os credores hipotecários poderão opor-se à venda da estrada, à de suas linhas, de seus ramais ou de parte considerável do material de exploração; bem como à fusão com outra empresa, sempre que com isso a garantia do débito enfraquecer.

Art. 1.505. Na execução das hipotecas será intimado o representante da União ou do Estado, para, dentro em quinze dias, remir a estrada de ferro hipotecada, pagando o preço da arrematação ou da adjudicação.

LEI Nº 7.565, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica. (Substitui o Código Brasileiro do Ar)

CAPÍTULO V - Da Hipoteca e Alienação Fiduciária de Aeronave

SEÇÃO I - Da Hipoteca Convencional

Art. 138. Poderão ser **objeto de hipoteca** as aeronaves, motores, partes e acessórios de aeronaves, inclusive aquelas em construção.

§ 1º Não pode ser objeto de hipoteca, enquanto não se proceder à matrícula definitiva, a aeronave inscrita e matriculada provisoriamente, salvo se for para garantir o contrato, com base no qual se fez a matrícula provisória.

§ 2º A referência à aeronave, sem ressalva, compreende todos os equipamentos, motores, instalações e acessórios, constantes dos respectivos certificados de matrícula e aeronavegabilidade.

§ 3º No caso de incidir sobre motores, deverão eles ser inscritos e individuados no Registro Aeronáutico Brasileiro, no ato da inscrição da hipoteca, produzindo esta os seus efeitos ainda que estejam equipando aeronave hipotecada a distinto credor, exceto no caso de haver nos respectivos contratos cláusula permitindo a rotatividade dos motores.

§ 4º Concluída a construção, a hipoteca estender-se-á à aeronave se recair sobre todos os componentes; mas continuará a gravar, apenas, os motores e equipamentos individuados, se somente sobre eles incidir a garantia.

§ 5º Durante o contrato, o credor poderá inspecionar o estado dos bens, objeto da hipoteca.

Art. 139. Só aquele que pode alienar a aeronave poderá hipotecá-la e só a aeronave que pode ser alienada poderá ser dada em hipoteca.

Art. 140. A aeronave comum a 2 (dois) ou mais proprietários só poderá ser dada em hipoteca com o consentimento expresso de todos os condôminos.

Art. 141. A hipoteca constituir-se-á pela inscrição do contrato no Registro Aeronáutico Brasileiro e com a averbação no respectivo certificado de matrícula.

Art. 142. Do contrato de hipoteca deverão constar:

I - o nome e domicílio das partes contratantes; II - a importância da dívida garantida, os respectivos juros e demais consectários legais, o termo e lugar de pagamento; III - as marcas de nacionalidade e matrícula da aeronave, assim como os números de série de suas partes componentes; IV - os seguros que garantem o bem hipotecado.

§ 1º Quando a aeronave estiver em construção, do instrumento deverá constar a descrição de conformidade com o contrato, assim como a etapa da fabricação, se a hipoteca recair sobre todos os componentes; ou a individuação das partes e acessórios se sobre elas incidir a garantia.

§ 2º No caso de contrato de hipoteca realizado no exterior, devem ser observadas as indicações previstas no artigo 73, item III.

SEÇÃO II - Da Hipoteca Legal

Art. 144. Será dada em favor da União a hipoteca legal das aeronaves, peças e equipamentos adquiridos no exterior com aval, fiança ou qualquer outra garantia do Tesouro Nacional ou de seus agentes financeiros.

CAPÍTULO V - SISTEMA DE REGISTRO AERONÁUTICO BRASILEIRO

SEÇÃO I - DO REGISTRO AERONÁUTICO

Art. 72 - O Registro Aeronáutico Brasileiro será público, único e centralizado, destinando-se a ter, em relação à aeronave, as funções de :

I - Emitir **certificados de matrícula, de aeronavegabilidade e de nacionalidade de aeronaves sujeitas à legislação brasileira;**

Art. 74 - No Registro Aeronáutico Brasileiro serão feitas : I - a matrícula de aeronave, em livro próprio, por ocasião do primeiro registro no País, mediante os elementos constantes do título apresentado e da matrícula anterior, se houver;

II - a inscrição:

a) de títulos, instrumentos ou documentos em que se institua, reconheça, transfira, modifique ou extinga o domínio ou **os demais direitos reais sobre a aeronave;**

b) de documentos relativos a abandono, perda, extinção ou alteração essencial da aeronave;

c) de atos ou contratos de exploração ou utilização, assim como de arresto, seqüestro, penhora e apreensão de aeronave;

III - a averbação na matrícula e respectivo certificado das alterações que vierem a ser inscritas, assim como dos contratos de exploração, utilização ou garantia;

IV - a autenticação do diário de bordo da aeronave brasileira;

V - a anotação de usos e práticas aeronáuticas que não contrariem a lei, a ordem pública e os bons costumes.

Registro da Propriedade Marítima
LEI Nº 7.652, DE 3 DE FEVEREIRO DE 1988

Dispõe sobre o registro da Propriedade Marítima e dá outras providências

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I - Da Finalidade

Art. 1º Esta lei tem por finalidade regular o registro da propriedade marítima, dos direitos reais e demais ônus sobre embarcações e o registro de armador.

CAPÍTULO II - Do Registro da Propriedade de Embarcações

Art. 2º O registro da propriedade tem por objeto estabelecer a nacionalidade, validade, segurança e publicidade da propriedade de embarcações.

Art. 3º As embarcações brasileiras, exceto as da Marinha de Guerra, serão inscritas na Capitania dos Portos ou órgão subordinado, em cuja jurisdição for domiciliado o proprietário ou armador ou onde for operar a embarcação. **(Redação da LEI Nº 9.774, DE 21 DE DEZEMBRO DE 1998)**

Parágrafo único. Será obrigatório o registro da propriedade no Tribunal Marítimo, se a embarcação possuir arqueação bruta superior a cem toneladas, para qualquer modalidade de navegação. **(Redação da LEI Nº 9.774, DE 21 DE DEZEMBRO DE 1998)**

- **Registro da Propriedade Marítima**
- **LEI Nº 7.652, DE 3 DE FEVEREIRO DE 1988**
- (Alterada pela LEI Nº 9.432/97 e LEI Nº 9.774/98, já inseridas no texto)
- Disponível em: <<http://www.soleis.adv.br/propriedademaritimaregistro.htm>>
- Acesso em: 03 mai. 2003
- *Dispõe sobre o registro da Propriedade Marítima e dá outras providências*
- O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:
- **CAPÍTULO I**
Da Finalidade
- **Art. 1º** Esta lei tem por finalidade regular o registro da propriedade marítima, dos direitos reais e demais ônus sobre embarcações e o registro de armador.
- **CAPÍTULO II**
Do Registro da Propriedade de Embarcações
- **Art. 2º** O registro da propriedade tem por objeto estabelecer a nacionalidade, validade, segurança e publicidade da propriedade de embarcações.
- **Art. 3º** As embarcações brasileiras, exceto as da Marinha de Guerra, serão inscritas na Capitania dos Portos ou órgão subordinado, em cuja jurisdição for domiciliado o proprietário ou armador ou onde for operar a embarcação. **(Redação da LEI Nº 9.774, DE 21 DE DEZEMBRO DE 1998)**
- **Parágrafo único.** Será obrigatório o registro da propriedade no Tribunal Marítimo, se a embarcação possuir arqueação bruta superior a cem toneladas, para qualquer modalidade de navegação. **(Redação da LEI Nº 9.774, DE 21 DE DEZEMBRO DE 1998)**
- **CAPÍTULO III**
Do Registro dos Direitos Reais e de Outros Ônus
- **Art. 12.** O registro de **direitos reais e de outros ônus que gravem embarcações brasileiras deverá ser feito no Tribunal Marítimo, sob pena de não valer contra terceiros.**
- § 1º Enquanto não registrados, os direitos reais e os ônus subsistem apenas entre as partes, retroagindo a eficácia do registro à data da prenotação do título.
- § 2º Os direitos reais e os ônus serão registrados em livro próprio, averbados à margem do registro de propriedade e anotados no respectivo título, devendo o interessado promover previamente o registro das embarcações ainda não registradas ou isentas.
- **Art. 13.** A hipoteca ou outro gravame poderão ser constituídos em favor do construtor ou financiador, mesmo na fase de construção, qualquer que seja a arqueação bruta da embarcação, devendo, neste caso, constar do instrumento o nome do construtor, o número do casco, a especificação do material e seus dados característicos e, quando for o caso, o nome do financiador.

- **Tribunal Marítimo**
- **Av. Alfred Agache s/nº - Praça XV de Novembro - Rio de Janeiro - RJ**
- **CEP: 20021-000 - Tel: (21) 2104-6534 / Fax.: (21) 2104-6706**
- **E-mail: secom@tm.mar.mil.br**
Ouvidoria: ouvidoria@tm.mar.mil.br

- [Presidência da República](#)
- [Casa Civil](#)
- [Subchefia para Assuntos Jurídicos](#)
- [LEI Nº 7.652, DE 3 DE FEVEREIRO DE 1988.](#)
- [Dispõe sobre o registro da Propriedade Marítima e dá](#)
- [outras providências.](#)



Tribunal Marítimo

Tribunal Legislação Judiciário Consultas Atas Pautas Registro Biblioteca Notícias



Missão

O Tribunal Marítimo, com jurisdição em todo o território nacional, órgão autônomo, auxiliar do Poder Judiciário, vinculado ao Comando da Marinha, tem como atribuições julgar os acidentes e fatos da navegação marítima, fluvial e lacustre, bem como manter o registro da propriedade marítima... **Leia mais**

Presidentes do Tribunal

Coube ao Contra-Almirante Adalberto Nunes o privilégio de ser o primeiro condutor dos trabalhos do Tribunal Marítimo, presidindo-o por nomeação do então Ministro da Marinha... **Leia mais**

Histórico

O prédio que atualmente abriga a sede do Tribunal Marítimo pertencia, inicialmente, a José Maxwell e filhos que em 1851 solicitaram licença para construção... **Leia mais**

Avisos

Novo Acesso ao Tribunal Marítimo **NOVO**

Emissão de Documentos em Papel Moeda
Clique aqui

Consulta Processual
Clique aqui

Publicação em Diário Oficial da União

Avaliação de Desempenho Institucional **Clique aqui**

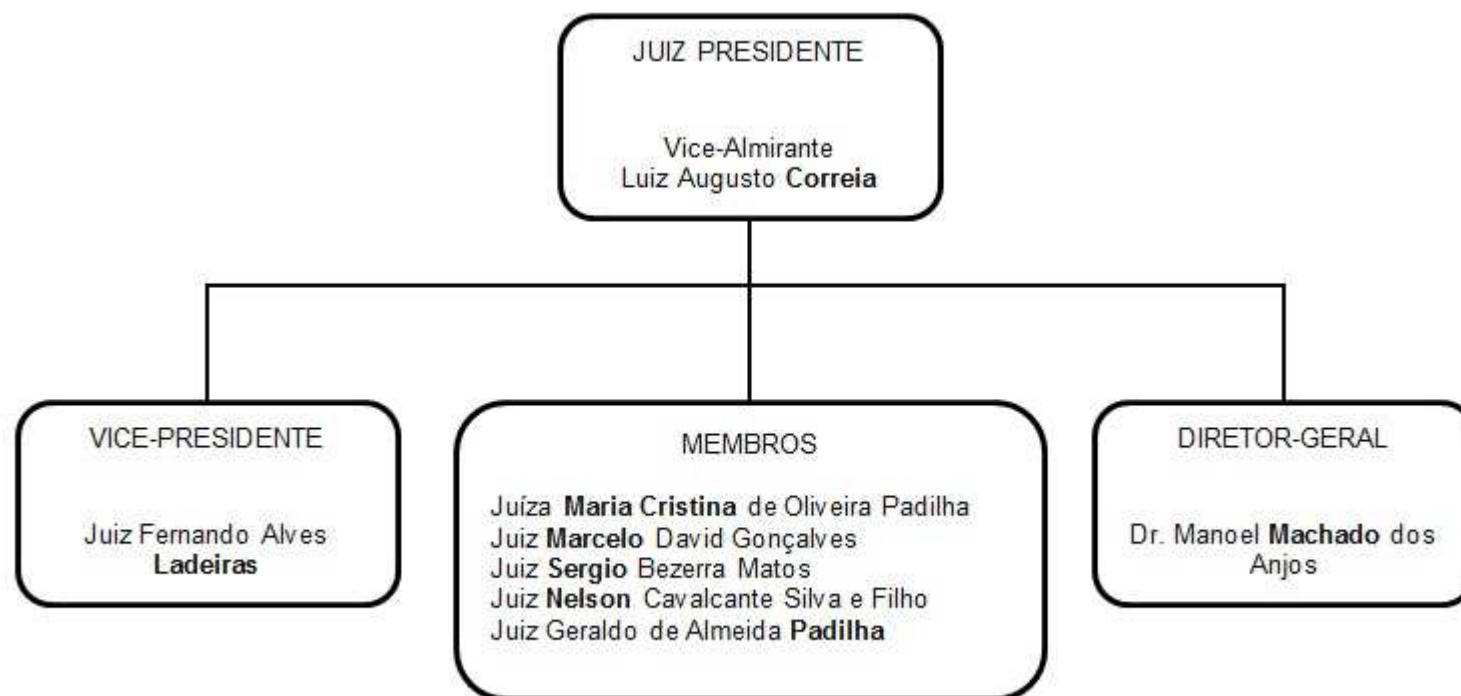
Emissão de GRU

Orientações para o Preenchimento e Geração de GRU

SIC

Serviço de Informações ao Cidadão

Composição do Tribunal Marítimo



Agradeço a atenção de todos.

Antonio Carlos Morato

