



HIPOTECA

Antonio Carlos Morato

Professor Associado

Departamento de Direito Civil

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

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
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.

(...)

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.



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;**
 - 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 reger-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 subseqüentes 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 novo 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 pessoas 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 remição;

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.

Hipotecas de Vias Férreas

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.

Hipotecas de Aeronaves

Lei Federal n.7565/86 (Código Brasileiro de Aeronáutica)

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.

Lei Federal n.7565/86 (Código Brasileiro de Aeronáutica)

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.

Lei Federal n.7565/86 (Código Brasileiro de Aeronáutica)

CAPÍTULO V - Da Hipoteca e Alienação Fiduciária de Aeronave

SEÇÃO I - Da Hipoteca Convencional

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.

TJ-SP - ED: 1345752820128260000 SP 0134575-28.2012.8.26.0000, Relator: Castro Figliolia, Data de Julgamento: 17/10/2012, 12ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/10/2012

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO acórdão pelo qual a Turma Julgadora negou provimento a agravo de instrumento interposto em face de **decisão em que o juiz determinou o restabelecimento de hipoteca sobre aeronave** inexistência de omissão na decisão colegiada mera discordância da tese adotada no acórdão embargado prequestionamento não obrigatoriedade de expressa referência da norma positiva tida por violada recurso que não se presta como mero prequestionador para o acesso aos recursos extremos embargos conhecidos e rejeitados.



Hipototecas de Embarcações

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

Dispõe sobre o registro da Propriedade Marítima e dá outras providências

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

[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

Tribunal Marítimo

Av. Alfred Agache s/n° - Praça XV de Novembro - Rio de Janeiro - RJ

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.

RECURSO ESPECIAL. **HIPOTECA NAVAL**. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. NULIDADE SEM EXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. INVIABILIDADE. TRATADOS INTERNACIONAIS E LEGISLAÇÃO INTERNA. INEXISTÊNCIA DE PRIMAZIA HIERÁRQUICA. PLATAFORMA PETROLÍFERA ESTRANGEIRA. HIPOTECA. DISCIPLINA DO CÓDIGO BUSTAMANTE. REGISTRO REALIZADO NO PORTO DE ORIGEM DO NAVIO. EFICÁCIA NO ÂMBITO NACIONAL. 1. A Corte local perfilhou o entendimento de que os documentos colacionados aos autos nada acrescentaram de novo que já não tivesse sido informado pela própria parte que invoca a nulidade ao Juízo a quo. Com efeito, "[o] sistema processual é informado pelo princípio da instrumentalidade das formas, de modo que somente a nulidade que sacrifica os fins de justiça do processo deve ser declarada (pas de nullité sans grief)" (REsp 1.051.728/ES, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/11/2009, DJe 2/12/2009). 2. O STF, à luz da Constituição Federal, sufragou o entendimento, por ocasião do julgamento, pelo Pleno daquela Corte, da ADI 1.480 MC/DF, de que os tratados ou convenções internacionais, uma vez regularmente incorporados ao direito interno, situam-se, no sistema jurídico brasileiro, nos mesmos planos de validade, eficácia e autoridade em que se posicionam as leis ordinárias, havendo, em consequência, entre estas e os atos de direito internacional público, relação de paridade normativa. 3. É da tradição do direito brasileiro e de legislações estrangeiras a admissão da hipoteca a envolver embarcação de grande porte, em razão do vulto dos financiamentos a sua construção e manutenção. A instabilidade e o risco marítimo oriundos do constante deslocamento se compensa com a estabilidade dos registros em portos de origem. 4. No tocante a navio de nacionalidade estrangeira, o art. 278 do Código Bustamante estabelece que a hipoteca marítima e os privilégios e garantias de caráter real, constituídos de acordo com a lei do pavilhão, têm efeitos extraterritoriais até nos países cuja legislação não conheça ou não regule essa hipoteca ou esses privilégios. 5. O registro hipotecário é ato de soberania do Estado da nacionalidade da embarcação, estando sob sua jurisdição as respectivas questões administrativas. Dessarte, o ato tem eficácia extraterritorial, alcançando o âmbito interno nacional. 6. Recurso especial parcialmente provido.



Agradeco a atencao de todos.

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

