

Sumário

PARTE I

HIPOTECA.....9

1. CONCEITO.....10

2. CARACTERÍSTICAS.....11

2.1. Direito acessório.....11

2.2. Direito temporário12

2.3. Direito solene.....13

2.4. Garantia indivisível14

2.5. Bem imóvel ou imobilizado15

3. OUTRAS CARACTERÍSTICAS16

4. CLASSIFICAÇÃO17

5. PRINCÍPIOS18

5.1. Princípio da publicidade18

5.2. Princípio da prioridade registral19

5.2.1. Regra geral.19

5.2.2. Prenotação no Registro de Imóveis e a segunda
hipoteca.....20

5.3. Princípio da especialização.....20

5.4. Princípio da indivisibilidade.....22

6. ESPÉCIES.....24

6.1. Legal24

6.1.1. Espécies25

6.1.2. Especialização26

6.1.3. Registro.....26

6.2. Judiciária.....27

6.2.1. Requisitos.....28

6.2.2. Instrumentalização.....29

6.2.3. Legitimados.....29

6.2.4. Especialização da garantia.....30

6.3. Convencional	31
6.4. Hipoteca no Processo Penal	33
6.4.1. Natureza jurídica.....	33
6.4.2. Procedimento de Especialização.....	33
6.5. Hipoteca Cédular	35
6.6. Hipoteca invertida ou reversa	36
6.7. Hipoteca abstrata ou substantiva.....	38
7. PLURALIDADE DE HIPOTECAS	38
7.1. Sub-hipoteca ou hipoteca de segundo grau.....	38
7.2. Execução promovida pelo credor da segunda hipoteca	40
8. REGISTRO DA HIPOTECA.....	41
8.1. Natureza do ato registral	41
8.2. Efeitos do registro.....	42
8.3. Prorrogação e perempção da hipoteca	44
8.4. Restabelecimento da hipoteca.....	46
9. CÉDULAS HIPOTECÁRIAS.....	47
10. ADIANTAMENTO OU NOVAÇÃO DA HIPOTECA	48
11. CESSÃO DE GRAUS NA HIPOTECA.....	50
12. EXTENSÃO DA HIPOTECA	51
13. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL	54
13.1. Procedimento.....	55
13.2. Remição.....	57
13.3. Leilões negativos e efeitos (venda direta e apropriação do imóvel pelo credor)	58
13.4. Arrematação por terceiro.....	59
13.5. Execução extrajudicial em concurso de credores	60
Questões:	63
Modelos de Peças	74

Escritura Pública de Constituição de Hipoteca	74
Hipoteca Legal	79
Registro de Hipoteca Convencional	80
Registro de Hipoteca Convencional para Consecução de Empreendimento – Incorporação Imobiliária	81
Registro de Hipoteca Judicial	82

PARTE II

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL 83

1. CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA 84

2. DISTINÇÕES ENTRE HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 88

3. ELEMENTO SUBJETIVO..... 90

3.1. Usufrutuário, superficiário e credor anticrético.....	91
3.2. Compromissário comprador e cessionário	92
3.3. Condomínio voluntário (tradicional).....	93
3.4. Titular do direito real de concessão de uso e de concessão do direito real de uso para fins de moradia	94
3.5. Terceiro na operação principal de empréstimo.....	95
3.6. União, Estados, Distrito Federal e Municípios como titulares da imissão de posse	95

4. ELEMENTO OBJETIVO..... 96

4.1. Natureza do rol: exaustivo vs taxativo	96
4.2. Imóvel, enfiteuse, propriedade superficiária, direito de uso especial para fins de moradia e o direito real de uso.....	98
4.3. Disponibilidade do imóvel e dos direitos dados em alienação fiduciária.....	100

5. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE SEGUNDO GRAU 101

6. DOIS OU MAIS IMÓVEIS EM GARANTIA E O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE COBRANÇA DE DÉBITO..... 102

6.1. Afetação ou exclusividade do bem dado em garantia	105
--	-----

7. NATUREZA JURÍDICA.....	105
7.1. Teoria da propriedade resolúvel	105
7.2. Teoria do direito real de garantia	106
7.3. Teoria do direito real de aquisição.....	106
7.4. Teoria do patrimônio de afetação	106
8. ASPECTOS FORMAIS.....	107
8.1. Natureza do instrumento	107
8.2. Especialização da dívida: requisitos do art. 24 da Lei nº 9.514/1997 e o controle de legalidade registral	109
9. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE	113
10. EXTENSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.....	118
11. ASPECTOS REGISTRAIS.....	121
11.1. Natureza e efeitos	121
11.2. Atos registrais.....	123
11.3. Aditamento da alienação	126
11.4. Competência registral.....	129
11.5. Quitação e cancelamento da alienação fiduciária em garantia.....	130
12. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL	132
12.1. Introdução....	132
12.2. Constituição em mora e inadimplemento.....	136
12.3. Rogação e requisitos formais do requerimento	138
12.3.1. Prenotação do título e autuação	138
12.3.2. Requisitos do requerimento	139
12.3.3. Vencimento antecipado da dívida.....	140
12.3.3.1. Aplicação subsidiária do Código Civil	140
12.3.3.2. Hipóteses de vencimento antecipado do Artigo 1.425 do Código Civil de 2002.....	141
12.3.4. Prioridade registral e a qualificação dos protocolos posteriores à intimação	144
12.4. Execução extrajudicial em concurso de credores	145

13. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE	146
13.1. Conceito.....	146
13.2. Ato no Registro Imobiliário	147
13.3. Natureza jurídica	149
13.4. Requisitos.....	150
13.5. Atos registrais	152
13.6. Efeitos.....	153
13.7. ITBI e laudêmio	155
13.8. Cancelamento da consolidação de propriedade	155
13.9. Indisponibilidade de direitos e outras restrições	156
13.10. Arrematação por terceiro	158

Questões:	161
------------------------	------------

Modelos de Peças	170
Alienação Fiduciária de Bem Imóvel – Lei nº 9.514/1997	170
Registro de Instrumento Particular de Compra e Venda com Pacto de Alienação Fiduciária e Emissão Simultânea de Cédula de Crédito Imobiliário.....	184
Registro de Escritura de Alienação Fiduciária	186
Registro de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária.....	187
Registro de Alienação Fiduciária constituída por Cédula de Crédito Bancário – Garantia dada no Corpo da Cédula.....	188
Registro de Alienação Fiduciária – Cédula de Crédito Bancário - Garantia dada em Instrumento Particular Apartado da Cédula	189
Fiduciária – Cédula de Crédito Bancário – Garantia dada em Instrumento Apartado – Terceiro Garantidor.....	190
Consolidação da Propriedade – Alienação Fiduciária.....	191
Extinção da Dívida decorrente de Alienação Fiduciária – 2 leilões negativos.....	192

PARTE III

JURISPRUDÊNCIA.....	193
----------------------------	------------

STF, RE 860631/SP	194
STF, REsp 2130141/RS	196
STJ, REsp 2093929/MG.....	197
STJ REsp 2141417/SC	201

STJ, REsp 1886415/PR	202
STJ, AGInt no AREsp 2174877/SP	204
STJ, REsp 2095461/MG	205
STJ, REsp 2036289/RS	208
STF, RE 627106/PR	210
STF, REsp 556520/SP	211
STJ, AGInt nos EDcl no REsp 1992417/AL	212
STJ, REsp 1837704/DF	213
STJ, REsp 2123225/SP	217
STJ, AgInt no AREsp 1905183/GO	219
STJ, REsp 2130141/RS	220
STJ, AgInt no REsp 2154170/SP	222
STF, ARE 1038507/PR	224
STJ, AgInt no REsp 1318181/PR	225
STJ, REsp 1845401/RS	227
STJ, REsp 2180761/SP	229
STJ, REsp 2135500/GO	231
STJ, REsp 1891498/SP	234
STJ, AgInt no AREsp 2113241/GO	235
STJ, REsp 2092980/PA	237

Bibliografia.....	240
--------------------------	------------