

# Revista de Informação Legislativa

Brasília • ano 40 • nº 158

abril/junho – 2003

Subsecretaria de Edições Técnicas do Senado Federal

# Principais alterações do novo Código Civil referentes ao Direito das Coisas

Demóstenes Tres Albuquerque

## Sumário

1. Introdução. 2. Posse. 3. Propriedade. 4. Dos demais direitos reais. 5. Dos direitos reais de garantia. 5.1. Penhor. 5.2. Hipoteca. 5.3. Anticrese. 6. Conclusão.

### *1. Introdução*

O presente trabalho tem por objetivo fazer uma singela comparação entre o novo Código Civil e a legislação codificada anterior, na parte que trata do Direito das Coisas. O estudo não tem por escopo uma análise vertical, aprofundada, das questões novas colocadas pelo legislador, mas fazer uma investigação exploratória do novo Diploma em caráter horizontal e sem nenhum juízo de valor acerca das modificações. Não se trata de trabalho crítico, mas meramente descritivo.

A entrada em vigor da Lei nº 10.406/2002, que institui o novo Código Civil Brasileiro, trará algumas modificações em institutos já consagrados do direito privado, notadamente em relação ao direito das coisas.

Assim, buscou a Norma tomar partido em controvérsia doutrinária a respeito da natureza da posse, se direito ou mera situação de fato. Para a maioria dos autores, a posse é um direito real, ainda que não previsto como tal pelo antigo Código Civil. Outros, como Sílvio Rodrigues, ancorado na

Demóstenes Tres Albuquerque é chefe de Gabinete do Ministro Benjamin Zymler do Tribunal de contas da União.

lição de Ihering, entendiam-na como mera situação de fato, cujos efeitos eram regulados pelo Direito.

Ao regulamentar o instituto em título próprio, dentro do Livro que versa sobre Direito das Coisas, diferente do título que trata dos direitos reais, parece que a intenção da norma foi deixar evidente a opção legislativa de não incluir a posse como direito real, regulando apenas os efeitos dela decorrentes.

Novos institutos foram incorporados ao Código Civil, na parte que trata do Direito das Coisas. Foi concebido como direito real o direito de superfície. O direito decorrente da promessa de compra e venda foi expressamente incluído no rol dos direitos reais, acolhendo a orientação doutrinária e jurisprudencial a respeito da natureza deste instituto.

Ao mesmo tempo, determinados direitos classificados como reais pelo antigo Código não foram recepcionados pelo novo Diploma, tais como a enfiteuse e as rendas expressamente constituídas sobre imóveis. Isso não significa o desaparecimento desses institutos do ordenamento jurídico, tendo em vista que normas outras podem dispor a respeito. Apenas deixou o Código de regulamentar tais questões. Nesse ponto, cumpre destacar a existência de leis disciplinando o uso dos chamados terrenos de marinha, utilizando-se da enfiteuse para regular situações fáticas que se apresentam.

Foram incorporados, ainda, ao Código regras que se encontravam esparsas em legislação extravagante acerca de determinadas matérias, sem que tenha havido revogação expressa dessas normas, cuja vigência deverá ser verificada caso a caso. É o exemplo do condomínio edilício, da já citada promessa de compra e venda, da alienação fiduciária.

Determinadas matérias foram retiradas do Código Civil, por entender o legislador que já estavam suficientemente regulamentadas em leis específicas, tais como alguns

dispositivos relativos às ações possessórias, ao registro de imóveis etc.

Além disso, regras diversas de institutos mantidos pelo Código Civil, na parte que trata do Direito das Coisas, foram alteradas, consoante se observará a seguir.

## 2. Posse

O parágrafo único do art. 1.198 estabelece hipótese de presunção legal, segundo a qual quem apresente comportamento inicial em relação a determinado bem conservando a posse em nome de outrem e em cumprimento de ordens suas deve ser tido como detentor, até prova em contrário.

O art. 1.201, ao explicitar o que se considera como possuidor de boa-fé, apenas mencionou a ignorância a respeito do vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa, não mais mencionando o direito, que poderia ser objeto de posse, como fazia o art. 494, parte final. Nesse mesmo contexto, também não foi prevista forma de perda da posse dos direitos.

Não mais prevê, como forma de aquisição da posse, o constituto possessório, atendendo parte considerável da doutrina que entende que, por meio do referido instituto, não há perda da posse direta do bem, apenas da indireta, razão pela qual não há falar em aquisição.

O § 2º do art. 1.210, repetindo o que estabelece a parte inicial do art. 505, manteve a regra que não impede a manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa. Entretanto, não mais trouxe a regra inscrita na parte final do mencionado art. 505, segundo a qual não se deveria julgar a posse em favor daquele a quem evidentemente não pertencer o domínio. Buscou-se, dessa forma, sepultar as diversas questões doutrinárias que exurgiram com a redação do dispositivo, aparentemente dúbia, culminando na edição da Súmula nº 487 do Supremo Tribunal Federal, que, contudo, não espancou todas

as dúvidas acerca da correta interpretação do dispositivo *supra*.

Ao tratar da perda da posse, o novo Diploma procurou solução diversa do antigo, ao estabelecer regra geral, sem listar hipóteses concretas de extinção da posse.

Não falou a respeito da indenização por eventuais prejuízos sofridos pelo possuidor mantido ou reintegrado, sem que isso signifique, contudo, que não haverá essa obrigação por parte do esbulhador ou turbador. Apenas, deixou tal questão para ser regulamentada na parte específica do Código que trata das obrigações por atos ilícitos.

Também não foi repetida regra que permitia a reintegração de posse *inaudita altera pars*, deixando a questão para ser abordada pelas normas processuais. Nessa mesma seara, não foram tratadas as chamadas ações de posse nova e velha.

Outra norma referente à posse que não encontrou guarida no novo Código Civil diz respeito à possibilidade de o antigo possuidor cuja posse foi perdida ou furtada, de coisa móvel ou de título ao portador, reavê-la da pessoa que as detiver.

### 3. Propriedade

A nova legislação não mais traz definição de propriedade plena, não repetindo a regra contida no art. 525 do Código antigo.

Como já colocado, o novo Código Civil incluiu dois novos institutos no rol dos chamados direitos reais: a superfície e a promessa de compra e venda de imóvel (art. 1.225, II e VII).

O art. 1.228, por meio de seus parágrafos, traz ao Código Civil questão de há muito debatida e defendida pela doutrina e, invariavelmente, acompanhada pelos tribunais, no sentido de que o titular do direito de propriedade não pode abusar desse direito, devendo exercê-lo nos limites de sua necessidade, atendendo aos fins sociais da mesma.

O art. 1.230 esclarece que a propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e de-

mais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais, conformando a legislação infraconstitucional aos comandos exarados do Diploma Básico.

Esclarece, ainda, o parágrafo único do mesmo dispositivo que o proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de imediato uso na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial.

A seção II do Capítulo I do Título III do Livro que trata do Direito das Coisas apresenta modificação apenas formal, ao alterar a denominação da invenção para descoberta. Nesse mesmo contexto, o parágrafo único do art. 1.234 fixa parâmetros para se chegar ao valor da recompensa devida ao descobridor de coisa perdida. Estabelece, ainda, o dever de a autoridade dar publicidade a respeito da descoberta (art. 1.236) e permite ao Município, nos casos em que o bem descoberto for de diminuto valor, abandonar a coisa em favor do descobridor (art. 1.237, parágrafo único), regras que não existiam no Código antigo. Não repetiu, por outro lado, o art. 610, segundo o qual não se considerava tesouro o depósito achado, caso alguém mostrasse que o achado lhe pertence.

Ao estabelecer normas sobre a aquisição da propriedade imóvel, o novo Diploma trouxe importantes inovações em relação ao usucapião. Reduziu o prazo do usucapião extraordinário de 20 para 15 anos (art. 1.238). Criou nova espécie de usucapião, que pode ser denominado de usucapião especial social, ao estabelecer a redução do prazo do usucapião extraordinário para 10 anos nas hipóteses em que o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo (art. 1.238, parágrafo único).

Os arts. 1.239 e 1.240 incluem na seção que ora se examina o chamado usucapião especial constitucional urbano e rural (arts. 183 e 191 da CF). Explicita, ainda, o art. 1.241 que é facultado ao possuidor requerer ao juiz

que seja declarada judicialmente a aquisição, via usucapião, da propriedade imóvel, que constituirá título hábil para registro no cartório respectivo.

O art. 1.242, ao regulamentar o chamado usucapião ordinário, reduz o prazo para aquisição da propriedade para 10 anos, em qualquer hipótese, não mais diferenciando as hipóteses de ausência.

O parágrafo único do mencionado artigo institui nova modalidade de usucapião, ao permitir que o possuidor obtenha a propriedade do imóvel que tiver adquirido, onerosamente, com base em registro constante do respectivo cartório e for posteriormente cancelada, desde que tenha estabelecido morada habitual ou realizado investimento de interesse social e econômico por prazo de cinco anos, contínuo e ininterrupto.

Outra alteração produzida pela nova legislação nas formas de aquisição de propriedade diz respeito à normatização das ilhas. Estabelece o art. 1.249 que as ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiriços, enquanto, na redação antiga, previam-se as mesmas disposições quanto à distribuição das terras, todavia falava-se em ilhas formadas em rios não navegáveis.

Na parte que trata das construções e plantações, foram previstas importantes inovações. Nos termos do art. 1.255, parágrafo único, se a construção ou plantação que for realizada em terreno alheio exceder consideravelmente o terreno, aquele que obrou de boa-fé adquirirá a propriedade do solo, mediante o pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.

Em hipótese semelhante, dispõe o art. 1.258 que, se a invasão do solo alheio não lhe superar a vigésima parte, o construtor de boa-fé adquire a propriedade da parte do solo invadido, caso o valor da construção exceda o deste, respondendo por indenização que deve abranger o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente.

Quando o invasor estiver de má-fé, nas situações acima indicadas, poderá adquirir a propriedade da parte invadida, desde que pague o décuplo das perdas e danos fixadas na forma *supra*.

Segundo o art. 1.259, no caso de a área invadida superar a vigésima parte e o construtor estiver de boa-fé, poderá adquirir a propriedade da mesma, desde que pague indenização, a qual deve abranger o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente. Estando de má-fé, fica obrigado a demolir o que construiu no solo invadido, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro.

Não trouxe a nova legislação regra a respeito da aquisição de solo descoberto decorrente da retração de águas dormentes, a exemplo do que fazia o art. 539 do Código antigo. Também não tratou da avulsão de coisa não suscetível de aderência natural, como regulamentado pelo art. 543.

Quando falou sobre a aquisição da propriedade de bem móvel, a legislação recente não repetiu regra contida na anterior que determinava que tais bens, quando abandonados pelo dono com intenção de renunciá-las, voltariam a ser *res nullius*. A propósito, cumpre destacar que a nova legislação não mais versou a respeito do rol das coisas sem dono, sujeitas a apropriação.

Afastou-se, também, da regulamentação dos direitos de caça e pesca, deixando tais matérias para as legislações específicas.

Ao regular a perda da propriedade, o novo Código reduziu de 10 para 3 anos o prazo para que o imóvel urbano abandonado pelo proprietário com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio e que não se encontre na posse de outrem possa ser arrecadado como bem vago e passe à propriedade do Município ou do Distrito Federal, consoante o art. 1.276.

O § 1º do mesmo artigo estabeleceu que, se o imóvel abandonado for rural, o bem, após ser considerado vago, poderá passar à propriedade da União e não mais aos Esta-

dos. O § 2º cria uma presunção legal, *jure et de jure*, de abandono, nas hipóteses em que, cessados os atos de posse, o proprietário deixar de arcar com os ônus fiscais.

Não repetiu a regra insculpida no art. 590 do Código antigo que estabelece a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, pois foi incluída a desapropriação, em geral, como um dos meios de se perder a propriedade (art. 1.279, V).

Também não mais foi tratada a hipótese de ocupação da propriedade por parte do Poder Público em hipóteses de perigo iminente (art. 591), deixando para as normas de direito administrativo a regulamentação da questão.

Ainda dentro do direito de propriedade, o Capítulo V dispõe acerca dos direitos de vizinhança. A Seção I, refletindo o moderno estágio de evolução do direito, regula o uso da propriedade, limitando-o, a fim de evitar abusos e prejuízos aos direitos alheios. O parágrafo único do art. 1.277 limita as interferências na propriedade de outrem, conforme a natureza da utilização, a localização do prédio e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Outra restrição ao direito de interferência na propriedade alheia é estabelecida em nome do interesse público, hipótese em que é assegurado ao vizinho que deve suportar a interferência indesejada indenização pelo prejuízo que sofrer.

Ao regular a passagem forçada, o novo Código inovou ao dispor acerca do referido direito prevendo hipóteses em que houver mais de um imóvel que possa suportar a passagem e nos casos de alienação dos prédios respectivos. Nesse mesmo contexto, não foram repetidas as normas contidas nos arts. 561 e 562 da antiga legislação que tratavam da perda do direito de trânsito pelo proprietário, por culpa sua, e das passagens e atravessadouros particulares que não se dirigissem a fontes ou lugares públicos, respectivamente.

A Seção IV do Capítulo sob comento criou novo tipo de direito de vizinhança, ao tratar

da passagem de cabos e tubulações, estabelecendo obrigação ao proprietário de suportar a passagem de cabos, tubulações e outros dutos subterrâneos de serviços de utilidade pública. Previu-se pagamento de indenizações que deverão atender, inclusive, a desvalorização das áreas remanescentes. Na verdade, não se trata propriamente de direito de vizinhança, mas de servidão administrativa, pois estabelece obrigação de suportar que se faça algo em propriedade individual, em vista do bem geral da coletividade.

A Seção V do Capítulo sob comento regulamentou o uso de águas. O art. 1.291 inovou ao vedar o possuidor de imóvel superior de poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores de imóvel inferior. Não sendo indispensáveis as águas, deverá o possuidor poluidor recuperar as águas, ressarcindo os danos sofridos pelos possuidores do imóvel inferior.

O art. 1.292 permitiu ao proprietário construir barragens, açudes ou outras obras de contenção de águas, ressalvando o dever de indenizar, caso essas águas represadas invadam prédio alheio.

Repetiu-se a permissão de construção de canais, por meio de prédios alheios, para recebimento de água. Todavia, foi expressamente permitido ao proprietário prejudicado que exija a canalização subterrânea.

Não mais tratou a nova legislação da possibilidade de utilização das águas pluviais que correm por lugares públicos, como fazia o art. 566, deixando a regulação da matéria inteiramente para as leis específicas, notadamente as que tratam de águas, como o Código de Águas.

Ao disciplinar os limites entre prédios e o direito de tapagem, o § 2º do art. 1.293 criou a regra de que as plantas que servem de marco divisório somente podem ser cortadas ou arrancadas se houver acordo entre os respectivos proprietários. Não trouxe normas a respeito da necessidade de que determinados tipos de construção obedeçam

aos regulamentos municipais e de higiene (arts. 578 e 582). Nada obsta, todavia, que tais regras sejam estabelecidas pelos códigos municipais de postura.

Ainda dentro desta Seção, foi estabelecido que qualquer dos confinantes pode aumentar a parede divisória, arcando com todas as despesas, inclusive as de conservação, salvo se o vizinho adquirir metade da parte alterada (art. 1.307).

O art. 1.311 explicitou princípio consolidado na jurisprudência, no sentido de que é vedada a execução de obra ou serviço que possa provocar dano em propriedade alheia, a menos se efetuadas obras acauteladoras, hipótese que não elide a responsabilidade do executor em caso de prejuízo ao vizinho.

Dentro do Título que versa a respeito da propriedade, o Capítulo VI estabelece regras sobre os condomínios. A grande inovação, neste ponto, foi trazer para o Código normas dispondendo sobre condomínios edifícios que, anteriormente, estavam insculpidas na Lei nº 4.591/64. Isso, contudo, não significa que o referido normativo extravagante foi revogado, visto que não houve abrogação expressa, razão pela qual deverá ser verificada caso a caso a vigência ou não dos dispositivos da citada Norma.

Além dessa inovação, houve outras modificações também em relação aos condomínios em geral. Nesse sentido, há permissão expressa ao condômino de não pagar despesas e dívidas, renunciando à parte ideal. Nessa hipótese, o condômino que pagá-las poderá adquirir a parte ideal respectiva. Se ninguém quitá-las, a coisa comum será dividida (art. 1.316 e §§), razão pela qual não foram repetidas as disposições contidas nos parágrafos únicos dos arts. 624 e 625.

Importante supressão foi a referente ao art. 631 que estabelecia que a divisão entre condôminos era meramente declaratória e não atributiva da propriedade, o que pode implicar mudança na natureza da divisão, se constitutiva ou não de direito. Também

não foi repetida a regra que permitia que um condômino pudesse defender sua posse contra outrem. Isso, contudo, não impede que o condômino que tiver sua posse atacada utilize dos meios legais na sua defesa, pois a matéria restou devidamente regulamentada na parte que trata da posse.

Consoante dispõe o § 3º do art. 1.320, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo máximo permitido por lei para que a coisa comum permaneça indivisa.

Nas hipóteses de coisa indivisível, o art. 1.322, repetindo a regra prevista no Código antigo, estabelece que o bem será vendido e repartido o apurado, criando preferências aos condôminos ante a estranhos e, entre estes, ao que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas ou, não as havendo, ao de maior quinhão. O parágrafo único traz inovação ao regulamentar a questão nas hipóteses em que não houver benfeitorias e ninguém com quinhão maior. Dispõe que haverá licitação entre os estranhos e, posteriormente, licitação entre os condôminos, devendo a coisa ser adjudicada a quem ofertar o maior lance, preferindo-se estes àqueles, em condições iguais.

Não traz o novo Código regras específicas a respeito do compáscuo, conforme era tratado no art. 646 da legislação anterior.

O Capítulo IX do Título que ora se examina não apresenta grande inovação dentro do ordenamento jurídico, porém busca consolidar no Código regras a respeito da alienação fiduciária, a despeito dos dispositivos constantes do Decreto-lei nº 911/69 que versa sobre a matéria.

#### 4. *Dos demais direitos reais*

O presente Código não trouxe, em dispositivo próprio, a regra anterior contida no art. 677 que determinava que os direitos reais passavam, com o imóvel, para o domínio do adquirente. Entretanto, essa é decorrência natural da qualidade dos direitos reais, razão pela qual parece desnecessária a edição de regra positiva a respeito.

O Título IV do Livro em exame criou novo instituto, chamado de direito de superfície, inexistente na legislação antiga, regulamentado pelos arts. 1.369 a 1.377, por meio do qual é facultado ao proprietário conceder, gratuita ou onerosamente, a outrem o direito de construir ou plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada.

O Título V trata das servidões, sem trazer grandes alterações, ressaltando-se duas. A primeira diz respeito à unificação do prazo de posse incontestada e contínua de servidão aparente para fins de registro em nome do serviente, em 10 anos, independentemente de se tratar de ausente ou não (art. 1.379). A segunda versa sobre o dever de o proprietário do prédio dominante custear as obras devidas, caso se recuse a receber a propriedade do serviente.

Entretanto, algumas regras importantes em relação às servidões foram suprimidas pela atual legislação, tais como a extinção da norma que dispunha que a servidão não se presume (art. 696).

O Título VI dispõe acerca do usufruto, trazendo algumas alterações e inovações em relação ao regime disciplinado pelo Código antigo. Frise-se que, acompanhando a tendência verificada em todo o Código novo, foi suprimida a definição dada pelo art. 713 ao usufruto, o que deve ser louvado, pois a conceituação de institutos jurídicos fica melhor colocada em obras doutrinárias e não na legislação.

Não disciplinou a nova lei a questão do usufruto sobre apólices da dívida pública ou títulos semelhantes e sua alienação, restando a indagação acerca da possibilidade de se instituir o usufruto sobre eles e, se possível for, sobre sua alienabilidade.

Diferentemente da regra anterior, agora também o usufruto decorrente do direito de família deve ser registrado, mantendo-se a exceção apenas àquele decorrente do usufruto (art. 1.391).

Na disciplina anterior, era permitido ao usufrutuário alienar o usufruto ao proprie-

tário. Agora, contudo, o art. 1.393, ao vedá-la, não faz ressalva à alienação ao proprietário, permitindo apenas a cessão do seu exercício, a título gratuito ou oneroso.

Faculta-se, ainda, o usufruto do prédio mediante arrendamento, porém veda-se a mudança da destinação econômica do bem objeto do usufruto sem a anuência expressa do proprietário, nos termos do art. 1.399.

Outras modificações em relação aos direitos e deveres do usufrutuário foram estabelecidas, tais como a possibilidade de exigir-se do dono o pagamento de despesas realizadas para conservação da coisa (art. 1.404, § 2º), a obrigação do usufrutuário de dar ciência ao dono de lesão contra a posse ou seus direitos.

Estabelece, ainda, hipótese não prevista anteriormente de extinção do usufruto, qual seja o não uso ou fruição da coisa, atendendo ao princípio constitucional da função social da propriedade.

Em relação aos direitos de uso e habitação, não foram efetuadas grandes modificações no regime anterior.

Já quanto ao direito do promitente comprador, pode-se afirmar que houve inovação ao estabelecer tal forma de contrato como direito real, acolhendo posicionamento uniforme da doutrina e jurisprudência a respeito, e trazendo ao Código tais normas.

## *5. Dos direitos reais de garantia*

Não trouxe o novo Código título com a mesma denominação do antigo a respeito da matéria, preferindo criar diversos títulos distintos consoante a similitude da matéria regulada. No caso presente, criou-se um título específico para tratar dos direitos reais de garantia, quais sejam: penhor, hipoteca e anticrese.

### *5.1. Penhor*

No primeiro Capítulo deste Título, buscou o legislador traçar regras gerais, aplicáveis aos três institutos, trazendo, inclusive, algumas inovações, tais como a possibili-

dade de o devedor dar a coisa em pagamento da dívida, após o seu vencimento, mantendo a vedação para a dação antes do vencimento.

O segundo Capítulo versa a respeito do penhor. Trouxe diversas alterações e inovações em relação às regras anteriores que tratavam dessa espécie de garantia real. O art. 1.432 dispõe sobre a obrigatoriedade de se levar o instrumento do penhor a registro no respectivo cartório.

Não se repetiu a regra do art. 770, segundo a qual o instrumento do penhor convencional deverá determinar precisamente o valor do débito e o objeto empenhado.

Importante alteração nas regras do penhor diz respeito aos direitos do credor pignoratício, tais como a possibilidade de se promover a execução judicial, ou a venda amigável (desde que permitida pelo devedor) do bem penhorado, de apropriar-se dos frutos da coisa empenhada e de realizar a venda antecipada, mediante prévia autorização judicial.

Também foram estabelecidas novas obrigações ao credor, como: a) a defesa da posse da coisa empenhada; b) a dar ciência, ao dono, das circunstâncias que ensejem o uso das ações possessórias; c) a imputar o valor dos frutos apropriados nas despesas de guarda e conservação, nos juros e no capital da obrigação garantida.

A extinção do penhor somente produz efeito após averbado o cancelamento do registro, nos termos do art. 1.437.

Importantes modificações fazem-se notar, também, em relação ao penhor rural. O art. 1.438, parágrafo único, estabelece a possibilidade de o devedor emitir, em favor do credor, cédula rural pignoratícia.

O art. 1.439, § 1º, dispõe que a garantia permanece válida enquanto subsistirem os bens que a constituírem, apesar de vencidos os prazos do penhor rural, devendo as prorrogações serem averbadas no registro respectivo, mediante requerimento do credor e do devedor.

Possibilita o novo Código a constituição de penhor rural sobre bem hipotecado, in-

dependentemente da anuência do credor hipotecário, sem que isso prejudique seu direito real de garantia, na forma do art. 1.440.

Faculta o artigo seguinte ao credor o direito de verificar o estado da coisa empenhada.

Inova, ainda, a legislação recente ao estabelecer a regulamentação do penhor sobre colheitas pendentes e frustradas (art. 1.443), inexistente na legislação anterior.

Permitiu expressamente o art. 1.444 que a penhora recaia sobre animais que integram a atividade pastoril, agrícola ou de laticínios.

Ainda em relação ao penhor rural, não foi repetida a norma contida no parágrafo único do art. 796 que estabelecia que a transcrição do penhor agrícola continuaria valendo contra terceiros enquanto não fosse cancelada.

Dentro do penhor, foram trazidas ao Código regras que não constavam da Norma antiga a respeito do penhor industrial e mercantil, nos arts. 1.447 a 1.450.

Estabeleceu-se, também, a possibilidade de se penhorar direitos suscetíveis de cessão sobre coisas móveis, trazendo regulamentação anteriormente inexistente, conforme a Seção VII do presente Capítulo (arts. 1.451 a 1.458).

Ainda com relação ao penhor, cabe ressaltar a previsão expressa de penhor sobre veículos empregados em qualquer espécie de transporte ou condução (arts. 1.461 a 1.466).

Segundo o art. 1.471, não se exige mais, para homologação judicial do penhor, as anotações referentes a tabela de preços e a relação dos objetos detidos, dando apenas comprovante dos bens de que se apossaram.

Permite, ainda, o art. 1.472 que o locatário frustrate a constituição do penhor, mediante caução idônea.

Não repetiu o novo Código as disposições da legislação anterior que equiparavam a caução de títulos nominativos de dívida da União, dos Estados ou dos Municípios e de crédito pessoal ao penhor.

Também não se prevê, como o fazia a norma anterior, como forma de extinção do penhor, a adjudicação judicial, a remição ou a venda amigável do penhor, mesmo se permitida expressamente pelo credor ou autorizada pelo devedor.

## 5.2. Hipoteca

Também em relação à hipoteca foram efetuadas diversas modificações pelo novo Código em comparação com o anterior. A primeira delas foi não mais estabelecer a natureza das normas que regem a hipoteca. Prevê, ademais, expressamente que as aeronaves devem ser objeto de hipoteca, apesar de serem bens móveis, devendo regerem-se, a exemplo dos navios, por leis especiais.

Determina a nulidade da cláusula contratual que proíba a venda do bem imóvel hipotecado, permitindo, todavia, que se ajuste que a garantia se vencerá antecipadamente caso o bem hipotecado seja alienado, nos termos do art. 1.475.

Criou-se, expressamente, a possibilidade de o adquirente do imóvel hipotecado, se não se obrigar pessoalmente, exonerar-se da hipoteca, abandonando o bem, hipótese em que deverá notificar o vendedor e os credores, deferindo-lhes, em conjunto, a posse do imóvel, ou depositando-o em juízo (arts. 1.479 e 1.480).

Os §§ 1º e 2º do art. 1.481 permitiram a remição do imóvel pelo preço adquirido ou proposto pelo adquirente caso o credor não impugne o valor. Deixando o adquirente de remir o imóvel, fica obrigado a ressarcir os credores de eventuais danos sofridos.

Nos termos do art. 1.482, o executado pode remir o imóvel hipotecado pelo preço da averbação se não tiver licitante ou, havendo, pelo maior lance ofertado.

Mediante simples averbação, a hipoteca pode ser prorrogada, porém por prazo inferior ao anteriormente previsto, que era de 30 anos, passando, agora, para 20 anos da data do contrato, consoante o art. 1.485.

A exemplo do que ocorreu com o penhor, também pode ser emitida cédula hipotecá-

ria, desde que no ato constitutivo da garantia seja autorizada pelo credor e pelo devedor.

Outra inovação relevante diz respeito à possibilidade de se instituir hipoteca para garantir dívida futura ou condicionada, desde que seja determinado o valor máximo do crédito (art. 1.487).

Também se previram, de forma inédita no Código Civil, regras para regulamentar a situação em que o imóvel hipotecado seja loteado (art. 1.488).

O art. 1.489, inciso V, criou nova espécie de hipoteca legal, qual seja a concedida ao credor sobre o imóvel arrematado para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação, ao mesmo tempo em que suprimiu três espécies previstas na legislação anterior, quais sejam: a) da mulher casada, em relação aos imóveis do marido, para garantia do dote e dos outros bens particulares dela, sujeitos à administração marital; b) dos descendentes sobre os imóveis do ascendente que lhes administra os bens; e c) das pessoas que não tenham a administração de seus bens, sobre os imóveis de seus tutores ou curadores.

Suprimiu-se, também, a regra do art. 828 que estabelecia que as hipotecas legais somente valeriam contra terceiros caso estivessem inscritas e especializadas nos cartórios respectivos.

Não foram, ademais, repetidas as normas que tratam da inscrição e especialização de hipoteca dos bens da mulher casada, dos representantes dos incapazes (arts. 839 a 842).

Permitiu-se, ainda, a substituição da hipoteca legal por caução de títulos da dívida pública federal ou estadual, consoante o art. 1.491.

## 5.3. Anticrese

Em relação à anticrese, não houve grandes alterações com o novo Código, podendo-se destacar a possibilidade facultada ao adquirente dos bens dados em anticrese de remi-los, antes do vencimento da dívida,

pagando sua totalidade à data do pedido de remição, imitando-se, se o caso, na sua posse, nos termos do art. 1.510.

### *6. Conclusão*

A principal virtude do novo Código Civil, na parte que trata do Direito das Coisas, não diz respeito a nenhuma alteração substancial nos institutos já conhecidos pelos aplicadores do Direito, mas à consolidação de determinadas regras que existiam em normas esparsas e à positivação de inúmeros

entendimentos doutrinários e jurisprudenciais a respeito de questões já sedimentadas no ordenamento jurídico, porém que não estavam regradas pela legislação civil codificada.

Afora algumas inovações no tratamento jurídico dado à matéria, manteve, em linhas gerais, o novo Código as linhas mestras consagradas em nosso sistema jurídico a respeito do regramento das questões referentes às relações jurídicas concernentes aos bens materiais ou imateriais suscetíveis de apropriação pelo homem.