

LETRAS IMOBILIÁRIAS E CÉDULAS HIPOTECÁRIAS

(APONTAMENTOS) — 1973

MARIO BERNARDO SESTA

Professor Titular de Direito Comercial da Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica. Professor de Direito Comercial da Faculdade de Direito de Porto Alegre, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Consultor Jurídico do Estado do Rio Grande do Sul.

1. PAPÉIS-VALORES VINCULADOS AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

A instituição do chamado “Sistema Financeiro da Habitação”, nos termos da Lei Federal n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, posteriormente complementada pelas disposições do Decreto-Lei n.º 70, de 21 de novembro de 1966, acrescentou aos já numerosos papéis-valores previstos no direito positivo brasileiro, dois outros — a **Letra Imobiliária** e a **Cédula Hipotecária** — delineados à luz dos mesmos princípios consagrados na excelência dos institutos que se constituem no objeto do Direito Cambiário.

Como sucede invariavelmente, a lei não se constitui em instrumento capaz de delinear com precisão os institutos nela previstos (GOTTHEIL, Julio. **Common Law y Civil Law**. Buenos Aires, Abeledo & Perrot, 1960, p. 40); a inevitável limitação do texto escrito não permite mais que o esboço, por vezes medularmente nítido, mas quase sempre fugidio nos contornos.

As tensões a que tais institutos são submetidos na prática, arrastando-os ao crivo judiciário e à análise doutrinária, é que progressivamente vão aperfeiçoar a obra legislativa, fixando os contornos com a precisão que a lei não dá.

Criadas de há não muito, não tendo ainda sido submetidas às sobreditas tensões, as Letras Imobiliárias (LI) como as Cédulas Hipotecárias (CH) permanecem na insuficiência dos termos de lei, quase ignoradas na doutrina e desconhecidas nos arestos judiciais.

Em face, porém, da relevância que adquiriu o Sistema Financeiro da Habitação, impõe-se a tentativa de análise, ainda que precária, dos referidos títulos.

E, à guisa de premissa, convém, de logo, destacar que aqueles papéis-valores de certo modo encontram, na quase esquecida e frustrada experiência da Letra Hipotecária, o precedente remoto no direito brasileiro. (PESSOA, A. A., Aspectos Jurídicos das Letras Imobiliárias no Sistema Financeiro da Habitação. *Jurídica*, Rio de Janeiro, (119): 163, out./dez. 1972, p. 163, ns. 33 e 34).

As letras hipotecárias, instituídas pela Lei n.º 1.237, de 24 de setembro de 1864, que estabeleceu as bases para implantação das sociedades de crédito real no Brasil, identificam-se com as LI no que respeita à função econômica, na medida em que possibilitavam às sociedades emitentes a captação de meios com que operar novos empréstimos (INGLEZ DE SOUSA, H. *Títulos ao Portador no Direito Brasileiro*. Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1898, p. 334, n. 345), ao mesmo tempo em que lembram a CH na medida em que se vinculam, embora em grau distinto, com operações de empréstimo hipotecário (D. n.º 370, de 2 de maio de 1890, art. 310).

2. PAPÉIS-VALORES E DIREITOS REAIS

A característica comum das LI e CH, além da vinculação ao Sistema Financeiro da Habitação, consiste em serem ambos papéis-valores relacionados com direitos reais, o que, como se verá, determina algumas de suas peculiaridades (especialmente no que se refere às CH).

Em se tratando de títulos de concepção recente e considerada aquela característica, parece-nos de todo conveniente relacioná-los com outros há mais tempo previstos no direito brasileiro e que apresentam

a mesma peculiaridade, a fim de que a comparação, revelando traços comuns e distintos, possibilite melhor delineamento dos papéis-valores em exame.

Nessa linha de raciocínio e considerados sob o aspecto em foco — de seu relacionamento com direitos reais — podemos distinguir, no direito brasileiro, pelo menos três categorias de papéis-valores.

Primeira, a dos que efetivamente incorporam direito real, nos quais se dá a plena identificação do direito com o título, funcionando a cártula como documento único constitutivo do direito, necessário e suficiente ao seu exercício. Dentre estes, podemos incluir o conhecimento de depósito e o warrant (Decreto n.º 1.102, de 21.11.1903, art. 15; art. 18, § 2.º), as cédulas rurais hipotecária, pignoratícia e mista (Decreto-Lei n.º 167, de 12.02.1967, art. 9), cédula de crédito industrial (Decreto-Lei n.º 413, de 09.01.1969, art. 9 e 14, v..

Segunda, a dos que representam direito real previamente constituído noutro documento público ou particular, ou se constituem em segunda via circulável desse documento, tais como a cédula hipotecária (Decreto-Lei n.º 70, de 21.11.1966, art. 10) e, numa ampliação conceitual, o título Torrens (Decreto n.º 451-B, de 31.05.1890, arts. 1.º, 11, 18, 43, 75; Decreto n.º 955-A, de 5.11.1890).

Terceira, a dos que são simplesmente garantidos por direitos reais, quer de forma institucional como é o caso das letras hipotecárias (Lei n.º 1237, de 24.09.1864, art. 13, § 1.º; Decreto n.º 169-A, de 19.01.1890, art. 13, § 1.º; Decreto n.º 370, de 2.05.1890, arts. 310, 327 e 329) e das letras imobiliárias (Lei Federal n.º 4.380, de 21.08.1964, art. 44), quer de forma eventual, como se dá com as debêntures, na hipótese prevista pelo § 2.º do art. 1.º do Decreto n.º 177-A, de 15 de setembro de 1893 (=debêntures com garantia hipotecária), ou pode dar-se com qualquer crédito consubstanciado em papel valor.

Ainda a título de consideração preliminar, cumpre registrar referência à classificação dos papéis-valores.

O direito cambiário nasceu como direito das cambiais, isto é, da letra de câmbio e da nota promissória, que tiveram origem comum e cuja evolução determinou a cristalização dos postulados e categorias peculiares àquele ramo do direito comercial.

Enquanto condição de **mobilidade**, que é a vocação primordial daqueles títulos, concberam-se-lhes as características da **incorporação** e da **abstração**; com vistas à **garantia do terceiro**, tomador de boa fé, destinado a receber o título em meio de seu giro migratório, desenvolveram-se-lhes as características da **formalidade**, **literalidade**, **suficiência** e **autonomia** das manifestações cartulares.

A excelência das cambiais determinou o surgimento de inúmeros documentos cartulares inspirados na mesma vocação mobilizadora de créditos e direitos, dotados, na medida da opção do legislador e das possibilidades decorrentes da natureza e condição do crédito ou direito considerado, das mesmas características, passando o direito cambiário, de direito das cambiais, a direito dos títulos-valores ou papéis-valores.

Nessa linha de pensamento, distinguimos, no campo de incidência do direito cambiário, de um lado os **papéis-valores cambiários** ou de **natureza cambiária**, que apresentam de forma preponderante as características antes apontadas, como distintivas das cambiais; de outro lado, os **papéis-valores cambiariformes**, informados por idêntica finalidade mobilizadora de créditos e direitos, concebidos em termos cambiários, dotados de aparência cambiária, sem apresentar, no entanto, suficientemente delineadas, algumas das características básicas das cambiais, acima apontadas.

Via de regra, os papéis-valores cambiariformes apresentam bem delineadas as características cambiárias assecuratórias do terceiro, tomador de boa fé. O ponto crítico de sua cambiariedade reside primordialmente no que concerne à incorporação e à abstração.

Os papéis-valores cambiários incorporam o crédito ou direito projetado a partir do chamado negócio subjacente, pela constitutividade que desempenham de direito novo, cartular, **correspondente** ao irradiado, sendo a cártula, por via de consequência, título **necessário** e **suficiente** para exercer o direito nela documentado.

Já no que respeita aos papéis-valores cambiariformes, pelas razões anteriormente sugeridas, comumente inexistente constitutividade cartular ou a mesma se apresenta insuficiente, de sorte que o direito irradiado permanece simplesmente **representado** cartularmente, ao invés de incorporado na cártula, tolhendo-se-lhes assim a abstração e a plena mobilidade cambiária.

Os títulos ditos **causais** (ASCARELLI, T., **Teoria Geral dos Títulos de Crédito**, 2. ed. São Paulo, Saraiva; 1969, cap. IV, ns. 16, 17 e 18) podem, em princípio, ser classificados como cambiariformes nos termos acima propostos, excetuados talvez aqueles em que o endosso viabiliza a abstração.

Por outro lado, os papéis-valores cambiariformes poderiam ser incluídos na classe dos títulos impróprios (MUÑOZ, Luiz, **Títulos Valores Creditícios**. Buenos Aires, TEA, 1956, n. 32).

Quando se disser, portanto, que a LI é título de natureza cambiária e que a CH é de natureza cambiariforme, o sentido da distinção será o acima exposto, que não coínde com o de PONTES DE MIRANDA (Tratado de Direito Privado. Rio de Janeiro, Borsoi, 1961, v. 20, 21, 30, 34 e 36, § 3834, n. 3), cuja terminologia se tomou de empréstimo.

3. A- LETRA IMOBILIÁRIA

a) A LI foi instituída pelo art. 44 da Lei Federal n.º 4.380, como instrumento de captação de recursos para o Sistema Financeiro da Habitação, criado pela mesma Lei (arts. 8.º e 15, III).

Dar-se-á desse título uma noção aproximada, dizendo que é um documento cartular, da classe dos valores mobiliários, de natureza cambiária, peculiar ao Sistema Financeiro da Habitação, e que **incorpora** promessa de pagar, em prazo determinado, quantia certa reajustável.

No que respeita à **função econômica**, a LI pode caracterizar-se como **valor mobiliário** (VAN RYN, Jean, **Principes de Droit Commercial**, Bruxelas, Emile Bruylant, 1957, n. 1292, p. 278), desempenhando,

em relação às entidades emitentes, o mesmo papel dos títulos da dívida pública, das Letras Hipotecárias e das Letras de Câmbio que circulam com aceite das sociedades de crédito, financiamento e investimento.

No que respeita à natureza do título, tomando o papel-valor em sentido estrito como sendo aquele documento, constitutivo de direito, nele referido e incorporado, necessário e suficiente ao exercício desse mesmo direito, e dotado de circulabilidade (ASCARELLI, T., op. cit. 19, n. 3), parece tranqüilo poder-se qualificar a LI como título cambiário. Essa igualmente a conclusão de ALVARO A. PESSOA (op. cit. n.º 31). Dotada de abstração plena (no que se assemelha mais uma vez aos títulos da dívida pública) por nascer sem qualquer vínculo com negócio subjacente, a LI é, sem dúvida, documento constitutivo do direito que menciona e bastante ao exercício desse mesmo direito. Acresce a denominação "letra", característica da cambial por excelência, bem como a rigidez formal da cártula e dos dizeres do contexto (Lei Federal n.º 4.380, art. 45; RC/BNH, n.º 60/66; RC/BNH, n.º 104/66 e RC/BNH, n.º 105/66), mais e principalmente a circunstância de ser um título, de regra, circulável em termos cambiários (Lei Federal n.º 4.380, art. 47)

b) Do ponto-de-vista da norma que preside sua circulabilidade, as LI podem ser nominativas ou ao portador. As LI nominativas devem, quando emitidas, ser inscritas em livro especial de registro "Livro de Registro das Letras Imobiliárias Nominativas" — obrigatório tanto para o BNH quanto para as sociedades privadas que possam, nos termos da lei, emitir tais títulos, e no qual serão "averbadas as transferências e constituição de direitos" sobre as ditas LI nominativas (Lei Federal n.º 4.380, arts. 46, 47 e 48).

A transferência de uma LI nominativa pode ser feita simplesmente por (1) tradição precedida de endosso em preto que, no entanto, só produzirá efeitos perante o emitente depois de averbada no mencionado livro de registro e anotada a averbação no próprio título, assegurando a lei ao endossatário, cuja posição decorra de uma série contínua de endossos, o direito de obter a sobredita averbação ou a expedição de novo título em seu nome ou de terceiro que indicar (Lei Federal n.º 4.380, art. 47, "a" e § 3.º).

A LI nominativa também pode ser transferida por (2) tradição precedida de averbação do nome do adquirente no livro de registro e na cártula, efetuado pelo emitente ou simplesmente pela (3) substituição do certificado por outro (Lei Federal, n.º 4.380, art. 47, a).

Quem, como alienante, pede averbação da letra ou expedição de novo certificado em favor de terceiro, deve provar, perante o emitente, sua identidade e o poder de dispor da letra. Da mesma forma quem pleiteie tal para si, como adquirente, deve, nos termos da lei, apresentar ao emitente (que o arquivará) o instrumento da aquisição, que evidentemente não tem forma especial (Lei Federal n.º 4.380, art. 47, § 2.º; Código Civil Brasileiro, art. 129).

Como se vê, a vida das LI nominativas está intimamente vinculada ao supramencionado Livro especial de registro. Efetivamente, apesar do endosso em preto, a transferência de LI nominativa não produz qualquer efeito perante a sociedade emitente, permanecendo como mero negócio "inter alios", entre endossante e endossatário, antes de registrada no livro competente. Como observa ALVARO A. PESSOA, a lei deu às sociedades de crédito imobiliário notável segurança nessa matéria, conferindo ao registro, de que ora se trata, razoável semelhança com o registro de imóveis; analogamente ao que dispõe o art. 530 do Código Civil Brasileiro, ao estabelecer a transcrição como forma de aquisição da propriedade, o art. 47, § 3.º da Lei Federal n.º 4.380, reputa ineficaz o ato de transferência das LI nominativas antes do registro no livro próprio (op. cit., n.º 70).

O que se disse acima em relação às transferências de LI nominativas vale igualmente para a hipótese da constituição de direitos sobre as mesmas letras. Em se tratando eventualmente de alienação fiduciária, o registro de que ora se trata, coexistirá com o estabelecido no art. 66, § 1.º, da Lei Federal n.º 4.728; este, ao menos, parece o entendimento mais adequado (cf. PESSOA, A. A. op. cit., n.º 74-75).

As LI criadas ao portador circulam por simples tradição, independentemente de qualquer averbação ou registro.

As LI ao portador são incomparavelmente mais importantes que suas congêneres nominativas, de uso restrito e cambiaridade prejudicada como, de resto, sucede com os papéis-valores nominativos. Assim sendo, as observações acerca da cambiaridade das LI, expressas no item anterior, devem ser entendidas como referentes às LI ao portador, **únicas, aliás, que aparecem no mercado de capitais** (cf. PESSOA, A. A. op. cit. n.º 124).

c) No que respeita à estrutura, a LI assemelha-se à nota promissória, consubstanciando promessa de pagamento (Lei Federal n.º 4.380, art. 44, § 1.º) de quantia certa (art. 45, c), em prazo determinado (art. 45, c), onde o criador do título é ao mesmo tempo obrigado cambiário principal (PONTES DE MIRANDA, in "Tratado de Direito Privado", 34, § 3832, n. 6).

O prazo de resgate, inicialmente, não poderia ser inferior a **dois anos** (Lei cit., art. 53); posteriormente, o prazo mínimo de resgate foi reduzido para **um ano**, nos termos do art. 65 da Lei Federal n.º 4.728, de 14 de julho de 1965.

Por outro lado, a **quantia certa**, a que se obriga o emitente da LI, é reajustável, consubstanciando dívida de valor.

Tomamos o discutido neologismo — dívida de valor (crédito de valor) — de empréstimo à não menos discutida "teoria das dívidas de valor." (LACERDA, Galeno V. de, **Correção Monetária e Discrição dos Tribunais**. Passo Fundo, Prefeitura Municipal, 1969, p. 94) por ser a que, em sentido amplo, nos parece mais significativa da principal consequência projetada, no campo do direito das obrigações, pela superação do nominalismo enquanto princípio informador do poder liberatório da moeda. (WALD, Arnoldo. **A Correção Monetária no Direito Privado**, **Revista dos Tribunais**, São Paulo, (364): 23, 1966.)

Poder-se-ia dizer, resumidamente, que o crédito incorporado nas LI não vem expresso em moeda estática, mas, sim, em moeda dinâmica. E essa circunstância — de a LI consubstanciar dívida de valor não lhe prejudica a cambiaridade pelo comprometimento da suficiência cartular ou mesmo da literalidade do título, uma vez que o reajusta-

mento da quantia incorporada na cártula se faz com base em critério oficial e necessário, regulado em lei e instruções complementares que expressam normas de caráter cogente. A literalidade e suficiência cartular do título estariam comprometidas se a adoção de valores mutáveis se fizesse "sem autorização legislativa e unilateralmente, isto é, se o titular de nota promissória sem cláusula de correção monetária pretendesse receber quantia diversa da expressa no título" (PESSOA A. A., op. cit. n.º 64).

Cumprido, de outra parte, ressaltar que, desde a Lei Federal n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, letras de câmbio e notas promissórias também podem ser criadas com cláusulas de correção monetária.

O reajuste dos créditos incorporados em LI se faz por referência à chamada **Unidade Padrão de Capital do Banco Nacional da Habitação**, designada simplesmente pela sigla UPC, instituída nos termos do art. 52 da lei básica do Sistema Financeiro da Habitação.

Criada a UPC, seu valor então correspondente "a dez mil cruzeiros, com o poder aquisitivo do cruzeiro em fevereiro de 1964" era reajustado, **sempre que ocorresse alteração do salário mínimo legal**, com base em índice geral de preços adotado especificamente pelo Conselho Nacional de Economia, vigorando o reajuste sessenta dias após a alteração salarial (Lei Federal n.º 4.380, art. 52 §§ 1.º, 2.º e 3.º e art. 5.º, § 1.º). Posteriormente, o ritmo de reajustamento do valor da UPC passou a ser semestral (Lei Federal n.º 4.864, de 29.11.1965) e, finalmente, **trimestral** (Lei Federal n.º 4.728, de 14.7.1965, art. 26, II e § 6.º, Instrução/BNH n.º 5, de 29.01.1966), como é ainda hoje.

Quando foi instituído o chamado "**plano de equivalência salarial — PÉS**" (RC-BNH n.º 36/69) como sistema preferencial de reajustamento de valor para efeitos dos contratos de mútuos firmados com agentes do Banco Nacional da Habitação, ressalvaram-se as LI cujo valor continuou sendo atualizado por referência à UPC (**sistema de correção monetária**). Nesse sentido dispõe a RC-BNH n.º 36/69:

"9.1. — A correção monetária paga nas Cadernetas de Poupança e Letras Imobiliárias, continua, sem alteração, a ser regulada pela Instrução n.º 5/66 do Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação".

d) A LI é papel-valor peculiar ao Sistema Financeiro da Habitação. De início só poderia ser emitida pelo Banco Nacional da Habitação e pelas sociedades de crédito imobiliário (Lei Federal n.º 4.380, art. 44), sendo posteriormente facultada a emissão também pelas sociedades de crédito, financiamento e investimento que tivessem carteira de crédito imobiliário de conformidade com as normas do Sistema (Lei Federal n.º 4.864, art. 20).

As LI de emissão do Banco Nacional da Habitação até o presente momento não têm aparecido no mercado de capitais como verdadeiros papéis-valores na função de valores mobiliários, embora nenhum dispositivo legal exista que o impeça.

A INSTRUÇÃO/BNH n.º 3, de 27 de janeiro de 1965, bem como as RC/BNH n.º 104/66 e 105/66, regulam a LI de tipo "A" e "B", de emissão do BNH, com caracteres praticamente idênticos, nominativas, intransferíveis (= inalienáveis) e com prazo de resgate de vinte anos, destinadas a documentar verdadeiros empréstimos compulsórios instituídos para viabilizar o Sistema Financeiro da Habitação. Posteriormente, o Decreto-Lei n.º 262, de 28 de fevereiro de 1967, na mesma linha, regulou a venda de terrenos de propriedade do Instituto Nacional de Previdência Social, para aplicação em LI de emissão do BNH, ditas dos tipos "E1" e "E2" nos termos da RC/BNH n.º 33/67.

Pelas características de prazo de resgate, bem como pela intransferibilidade que as descaracteriza como verdadeiros papéis cambiais, as LI de emissão do BNH, até agora previstas, formam categoria especial de papéis-valores não destinados ao mercado de capitais e aos quais não se aplica o conceito formulado no item a).

Maior interesse despertam as LI de emissão das sociedades de crédito imobiliário e das sociedades de crédito, financiamento e investimento, reguladas pela RC/BNH n.º 60/66, que as distingue em dois tipos, "C" e "D". As primeiras, classificadas como **título de renda**, com prazo de resgate mínimo de três anos, apresentam a respectiva cédula acompanhada de cupons representativos dos juros e correção monetária, destacáveis para efeitos de pagamento autônomo; as segundas, ditas de **poupança**, apresentam cédulas simples com prazo de resgate de um ano.

e) No que respeita às **garantias** que oferecem aos tomadores, mais uma vez distinguem-se as LI de emissão do Banco Nacional da Habitação, que analogamente aos títulos da dívida pública da União, são garantidas pela **Fazenda Nacional** (Lei Federal n.º 4.380, art. 44, § 1.º), das LI de emissão de sociedades privadas, que não gozam daquele benefício.

Quanto às LI de emissão das sociedades de crédito imobiliário, a principal garantia que oferecem, consiste na preferência de que desfrutam sobre os bens do ativo da sociedade emitente.

"As letras imobiliárias emitidas por sociedades de crédito imobiliário terão preferência sobre os bens do ativo da sociedade emitente em relação a quaisquer outros créditos contra a sociedade, inclusive os de natureza fiscal ou parafiscal" (Lei Federal n.º 4.380, art. 44, § 2.º).

Com vistas a tornar mais efetiva essa garantia, a Lei Federal n.º 4.380, no seu art. 44, § 3.º, vedou expressamente às sociedades de crédito imobiliário a emissão de debêntures que teriam privilégio geral sobre todo o ativo da sociedade emitente (Decreto 177-A, de 15 de setembro de 1893, art. 1.º, § 1.º).

As referidas sociedades de crédito imobiliário operam no setor de financiamento para construção e aquisição de imóveis residenciais contra garantia hipotecária constituída, a seu favor, pelos mutuários, sobre o imóvel construído ou adquirido com os recursos provenientes, integral ou parcialmente (de regra), do financiamento. Assim sendo, dentre os bens (que se hão de tomar em sentido amplo, analogamente ao que se dá ao mesmo termo no art. 39 do Decreto Lei n.º 7661, de ... 21.06.1945) dessas sociedades, avultam as hipotecas correspondentes aos financiamentos contratados com terceiros. Aqui o sentido da classificação, de início proposta, das LI como títulos garantidos por direitos reais.

Dir-se-á que as hipotecas não são constituídas em garantia das emissões de LI e sim, dos créditos das sociedades emitentes, correspondendo aos financiamentos contratados com terceiros. Dir-se-á mais:

inexiste, de regra, qualquer vínculo jurídico (direito) entre os contratos de mútuo com pacto adjecto de hipoteca e as emissões de LI, contrariamente ao que sucede com as letras de câmbio que circulam com aceite de sociedades de crédito, financiamento e investimento, estas sim, originariamente vinculadas aos contratos de financiamento efetuados por aquelas sociedades com terceiros, que comparecem nas cártulas como sacadores.

Observe-se, porém, que se, como foi dito, de regra não há vínculo jurídico entre as emissões de LI e os financiamentos concedidos a terceiros, existe inegável **correlação financeira** entre ambas as operações, de vez que os recursos para os aludidos financiamentos provêm fundamentalmente, da colocação de LI no mercado. Com efeito, dentre os papéis-valores inicialmente classificados como lastreados em direitos reais, as LI aproximam-se menos das debêntures com garantia hipotecária específica do que das letras hipotecárias de emissão dos bancos de crédito real. (ênfatisando certa similitude entre as LI e as debêntures. A. A. PESSOA, op. cit., n.ºs 40, 41).

Veja-se a lei —

“As letras hypothecárias tem por garantia:

- § 1.º imóveis hypothecados;
- § 2.º o fundo social;
- § 3.º o fundo de reserva.”

(art. 327 — Decreto n.º 370, de 2.05.1890) “Fica entendido que as letras hypothecárias não tem garantia directa sobre tal ou tal imóvel hypothecado a sociedade; ellas são garantidas indeterminadamente por todos os imóveis.” (art. 329, *ibid.*)

Por outro lado, e aqui o aspecto fundamental da questão, os créditos correspondentes à LI preferem, nos termos da lei, a **“quaisquer outros créditos contra a sociedade, inclusive os de natureza fiscal ou parafiscal”**.

Ora, assegurada tal classe de preferência e considerada a relevância das hipotecas decorrentes dos contratos de mútuo, dentre os bens do ativo das sociedades emitentes, parece-nos se possa razoavelmente dizer que as LI são títulos garantidos por direitos reais. (cf. PESSOA, A. A., op. cit., n.º 43).

Cumprir examinar, ainda que brevemente, a exata extensão da supracitada preferência, que vem crescer mais um elemento ao já complexo sistema de hierarquização de créditos atualmente vigente para as execuções concursais no direito brasileiro.

A regra geral nessa matéria é a consubstanciada no art. 102, do Decreto-Lei n.º 7.661, de 21 de junho de 1945, alterado posteriormente pela Lei Federal n.º 3.726, de 11 de fevereiro de 1960 e pelo Decreto-Lei n.º 192, de 24 de fevereiro de 1967, dando preferência aos créditos de empregados por salários e um terço dos créditos a título de indenizações trabalhistas. Essa regra geral complementa-se com o disposto no art. 187 do Código Tributário Nacional (Lei Federal n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966) classificando logo após os sobreditos créditos trabalhistas, os de natureza fiscal, que, a sua vez, gozam de vantagem processual por independerem de habilitação (CTN, arts. 186 e 187).

A regra em exame — Lei Federal n.º 4.380, art. 44 § 2.º — por se tratar de **norma especial** sobrepõe-se à regra geral do art. 102 da Lei de Falências, bem como e pela mesma razão às dos arts. 186 e 187 do Código Tributário Nacional, assegurando aos créditos incorporados em LI preferência sobre quaisquer créditos contra a sociedade emitente, inclusive os de natureza trabalhista, os créditos fiscais e os que são a estes últimos assemelhados (por exemplo, os referentes à contribuição previdenciária) e que a mencionada Lei Federal n.º 4.380 designa como “Para-fiscais”. Nesse sentido a lição de THEOPHILO DE AZEREDO SANTOS (*Manual dos Títulos de Crédito*. Rio de Janeiro, Ed. Americana, 1971, p. 335, n. 2). Ainda no mesmo sentido, ALVARO A. PESSOA (op. cit. n.º 87).

Mas, além da preferência até aqui examinada, outras garantias asseguram a solidez dos créditos incorporados nas LI de emissão de sociedades privadas.

Em primeiro lugar, o que se poderia denominar **garantias operacionais**, substanciadas numa série de medidas tendentes a estabelecer limites de emissão considerados compatíveis com a segurança dos tomadores em função dos recursos das sociedades emitentes (cf. Lei Federal n.º 4.380, art. 40, c, e parágrafo único; Lei Federal n.º 4.864, art. 20; Resolução n.º 20, de 4 de março de 1966, do Banco Central do Brasil, itens XI e XXVI; RC/BNH n.º 60/66, n.º 6; RD/BNH n.º 2/68 e RD/BNH n.º 5/68).

Existe ainda um "**Fundo de Garantia dos Depósitos e Letras Imobiliárias**" instituído pelo Banco Nacional da Habitação através da RC n.º 3/67 destinado a "garantir financeiramente, em seu vencimento, a integridade das poupanças do público aplicadas nas Sociedades e Carteiras de Crédito Imobiliário e Associações de Poupança e Empréstimo, contra o risco da insolvência da empresa". Trata-se de verdadeiro seguro que cobre os investimentos em LI e contas de depósito junto às entidades mencionadas até o limite de 400 UPC por investidor (RC/BNH n.º 3/67, 3.1).

Mais: a lei básica do Sistema Financeiro da Habitação prevê (art. 44 § 4.º) a possibilidade de as LI emitidas pelas sociedades de crédito imobiliário serem garantidas com a **coobrigação** de outras sociedades privadas, figurantes acidentais na terminologia de PONTES DE MIRANA (Tratado de Direito Privado, 34, § 3832, n.º 5).

Essa modalidade de garantia das LI não tem sido utilizada.

Embora o texto legal não seja explícito, parece estar a sugerir uma modalidade de LI muito assemelhada às letras de câmbio que circulam com aceite das sociedades de crédito, financiamento e investimento. Com efeito, estas, que são emitidas pelos mutuários em função dos contratos de financiamento, recebem o aceite da sociedade mutuante que as utiliza para captar recursos correspondentes ao montante do financiamento e despesas. Nessas letras de câmbio, o mutuante é obrigado principal (= sacado aceitante) e o mutuário é o sacador.

A possibilidade de coobrigação de sociedades privadas em matéria de LI faz supor técnica operacional assemelhada à das sociedades

de crédito, financiamento e investimento e que não é peculiar às sociedades de crédito imobiliário, onde as operações passivas e ativas têm apenas vínculos globais e indiretos (RC/BNH n.º 31/67).

Não vemos outra razão que justificasse o comparecimento de outras sociedades privadas coobrigando-se nas LI, que não fosse a correlação excepcional, de um lote daqueles títulos a uma operação de mútuo que, pelo vulto do compromisso, exigisse da sociedade mutuante captação específica de recursos através da emissão de LI em proporções maiores que o previsto, acertando-se contratualmente que a sociedade mutuária se coobrigue com a emissão.

Essa coobrigação é evidentemente de natureza cambiária em virtude da qualidade do título garantido, assemelhando-se ao aval mais que a qualquer outro ato cambiário típico.

Finalmente, cumpre registrar a **garantia** processual consubstanciada no **rito executivo** de cobrança assegurado ao credor por LI (Lei Federal n.º 4.380, art. 45, parágrafo único).

4. A CÉDULA HIPOTECÁRIA

(a) A CH foi instituída pelo art. 10 do Decreto-Lei n.º 70, de 21 de novembro de 1966, apresentando-se como documento cartular cambiariforme, representativo de crédito de valor e respectiva garantia hipotecária, previamente constituídos em favor do emitente.

Considere-se que os mútuos, contratados com agentes do Sistema Financeiro da Habitação, pressupõem necessariamente, como já se disse, tanto a reajustabilidade do valor do crédito, quanto a **garantia hipotecária**, constituída sobre o imóvel a cuja aquisição ou construção o empréstimo se destina. Dentro desse quadro negocial, a CH apresenta-se como documento apto a mobilizar os créditos do mutuante, decorrentes de cada contrato com suas peculiaridades de valor, prazo de amortização e garantia hipotecária, graças às suas características cambiárias, entre outras, a forma cartular rígida e, principalmente, a circulabilidade por via de endosso.

Compreender-se-á melhor a função econômica da CH fazendo-se referência, embora breve, ao "Mercado de Hipotecas" estruturado pelo Banco Nacional da Habitação nos termos da RC/BNH n.º 101/66 e do qual o título em exame é instrumento básico (cf. ainda: RD/BNH n.º 13/67; RD/BNH n.º 16/68).

No "Mercado de Hipotecas" o grande adquirente de créditos hipotecários representados em CH é o próprio Banco Nacional da Habitação, através dos chamados INICIADORES, previamente credenciados "pro tempore" (RD/BNH n.º 16/68,4) nos termos da RD/BNH n.º 52/66, e que são os credores iniciais nas CH a serem adquiridas pelo BNH. As entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, excetuando o Banco Nacional da Habitação (Lei Federal n.º 4.380, art. 8), são INICIADORES independentemente de credenciamento (RC/BNH n.º 101/66, 2c), 1).

O INICIADOR típico do "Mercado de Hipotecas" é a pessoa física ou jurídica que se dedica, quer na condição de construtor, quer na de incorporador, à indústria da construção civil. Depois de devidamente credenciado, submete ao Banco Nacional da Habitação um projeto nos termos do roteiro de apresentação instituído pela RD/BNH n.º 51/66. Aprovado o projeto, o BNH assina com o INICIADOR uma "Promessa de Compra e Venda de Hipotecas", cujas cláusulas básicas são padronizadas de acordo com o anexo n.º 2 da sobredita RD/BNH n.º 51/66 (cf. ainda RD/BNH n.º 13/67).

Respaldado no compromisso acima referido, o INICIADOR lança-se à execução do projeto com recursos próprios ou de terceiros. Se os recursos de terceiros forem de instituição financeira, esta assinará com o INICIADOR mutuário um contrato de financiamento. Se dita instituição financeira for entidade do Sistema Financeiro da Habitação ou Banco privado poderá, a sua vez, obter junto ao BNH adiantamento de recursos para financiar a obra, contraindo assim com o BNH dívida a ser liquidada por ocasião da efetivação do compromisso pactuado entre o mesmo BNH e o INICIADOR (RC/BNH n.º 101/66, 6).

As unidades integrantes do projeto normalmente serão compromissadas com terceiros ainda durante a execução da obra. O essen-

cial é que as vendas, se a prazo, sejam pactuadas de conformidade com as condições da promessa a que se aludiu anteriormente, mediante garantia hipotecária constituída sobre a unidade vendida, observadas as cláusulas-padrão constantes do anexo n.º 3 da RD/BNH n.º 52/66 (cf. ainda RD/BNH n.º 5/68; RD/BNH n.º 7/68).

Concluída e averbada a obra, poderão ser transcritos os instrumentos públicos ou particulares de compra e venda com pacto adjecto de hipoteca, inscritas as hipotecas e averbadas as CH representativas dos créditos hipotecários.

O mutuário final, adquirente da unidade considerada, paga o preço da compra ou parte dele, constituindo dívida hipotecária que será, para efeito de mobilização, representada em CH.

Se a obra tiver sido executada com recursos do próprio INICIADOR ou de terceiros que não sejam instituição financeira, as CH, depois de averbadas e acompanhadas da documentação exigida nos termos da RD/BNH n.º 51/69, serão resgatadas pelo Banco Nacional da Habitação, que se tornará credor direto dos adquirentes das unidades financiadas (cf. RC/BNH n.º 26/69).

Atualmente a aquisição das CH por parte do Banco Nacional da Habitação já se efetua através dos chamados "GESTORES HIPOTECÁRIOS", credenciados nos termos da RD/BNH n.º 10/69.

Se a obra tiver sido construída com recursos de instituição financeira, o INICIADOR quitará sua dívida transferindo-lhe as CH correspondentes devidamente averbadas e se a instituição financeira mutuante, a seu turno, tiver efetuado o financiamento com recursos do BNH, pagará seu débito para com o BNH com as CH recebidas do INICIADOR.

Mais simples, a operação de compra pelo Banco Nacional da Habitação de CH independentemente de compromisso prévio e de intervenção de INICIADOR credenciado, prevista na RD/BNH n.º 23/67 e regulada na Circular BNH/SAF n.º 41/67 (cf. tb. RD/BNH n.º 51/66, anexo n.º 4, 5, 1; conf. ainda Circular BNH/SAF n.º 20/68).

Essa operação se efetiva através das Sociedades e Carteiras de Crédito Imobiliário, bem como das Caixas Econômicas e das Associações de Poupança e Empréstimo, que, sem serem credoras originárias (Circular BNH/SAF n.º 41/67, 2), adquirirão por endosso CH correspondentes a hipotecas, constituídas segundo as condições estipuladas para o “Mercado de Hipotecas”, sobre imóveis que não tenham sido construídos com recursos do Sistema Financeiro da Habitação ou de grupo que lhe seja vinculado direta ou indiretamente (Circular BNH/SAF n.º 41/67/3), para posteriormente transferi-las ao Banco Nacional da Habitação.

Sob o aspecto, pois, de sua **função econômica**, as características da CH aproximam-na melhor dos efeitos de **comércio** (COLIN-CAPITANT, in “Cours Élémentaire de Droit Civil Français” Paris, 1928, 5.ª ed. t. II, pág. 879; VAN RYN JEAN, op. cit. II n.º 1281, pág. 269).

(b) No exame da natureza jurídica da CH, não ressalta o crédito nela representado e, sim, paradoxalmente, seu acessório, a garantia, que confere ao título a peculiaridade de ser tentativa de **cartularização de hipoteca**.

Esse aspecto, se por um lado é fator determinante das dificuldades que depara o título na sua vocação cambiária, por outro lado o projeta como segmento de vetusta e constante linha evolutiva, no sentido da mobilização jurídica da terra e dos bens que se lhe acrescem e passam a participar de sua condição.

Nos primórdios da evolução social organizada, todas as comunidades, no intuito de salvaguardar os elementos patrimoniais básicos de sua estrutura sócio-econômica, têm-nos situado numa classe superior de bens, para cuja alienação se exigem formalidades complexas, que tanto buscam desestimular, quanto cercar da maior segurança as transações que lhes digam respeito. Quanto aos demais bens, de hierarquia inferior, transmitem-se informalmente, valendo-lhes a posse por domínio.

O Direito Romano conheceu a distinção entre as **res Mancipi** e as **res nec Mancipi**; as primeiras somente transferíveis pelo **mancipatio**, ritual e solene, enquanto as segundas transferiam-se por simples tradição. Eram **res Mancipi** a terra, os escravos, os animais de campo.

A imobilidade jurídica da terra decorria pois, não somente de sua imobilidade natural, mas também de sua importância como instrumento de riqueza e de poder.

Como ensina, porém, SUMNER MAINE, “L’histoire du droit de propriété romain est l’histoire de l’assimilation des choses **Mancipi aux chausés nec Mancipi**. L’histoire de la propriété sur le continent européen est l’histoire du renversement du droit feudal relatif aux terres par le droit romain relatif aux meubles”; **L’Ancien Droit**, Paris, Guillaumin, 1874).

Não é nova, portanto, a tendência que depois se delinearía nitidamente como tentativa, sempre renovada e fortalecida, de mobilização jurídica da terra e bens assimilados.

A medida em que se superava a Idade Média e seu sistema sócio-econômico, processava-se inexoravelmente um desdobramento da riqueza e do poder no sentido dos campos para os florescentes centros comerciais urbanos, onde os negócios com bens móveis e o poderio do mar importavam mais que a terra. Concomitantemente, por mutações do direito comum, informado predominantemente pela tutela dos patrimônios imobiliários, como “droit de la richesse acquise, conservée et transmise héréditairement” (SCARPA Jean, in “Manuel de Droit Commercial”, 1947, n.º 43), surgia o direito comercial informado pela mobilidade peculiar ao comércio. PIRENNE HENRI, **Las Ciudades Medievales**, trad. de la ed. francesa de 1939 y corrección con ed. publ. por Princeton Univ. Press, Princeton, N. J. 1925. Buenos Aires, Ediciones 3, 1962, p. 88, 95, 103, 136, 137).

No bojo do novo direito, cuja importância cresceu na mesma proporção do comércio e indústria europeus, delineavam-se os **papéis-valores**, incorporando direitos a cartulas dotadas de características especiais que as tornassem essencialmente aptas à circulação.

O desenvolvimento desses títulos, juntamente com a diminuição do prestígio da terra como condição de riqueza e poder, possibilitaram, na segunda metade do século XVIII, o aparecimento das **hipotecas cartulares**, emprestando ao direito constituído sobre imóveis a vocação

mobiliária peculiar das cambiais. Assim, de um lado os "Landschaften", que marcam o início da sistematização do crédito fundiário em Prússia, principiaram a operar como verdadeiras cédulas hipotecárias ao portador, as quais, posteriormente (a partir de 1849) foram descaracterizadas como tais, passando a assemelhar-se ao que são nossas letras hipotecárias e LI (WOLFF M., in "Derecho de cosas", in "Tratado de Derecho Civil", tomo III, vol. II, trad. esp. Bosch, 1948, § 157 a, I, pág. 382).

De outro lado, os legisladores revolucionários franceses, em lei de 27 de junho de 1795 (9 MESS, AN III), não se limitaram a introduzir a cartularização das hipotecas (arts. 37 e segs.; arts. 78 e segs.), mas avançaram até a institucionalização da **hipoteca de proprietário** — "hypothèque sur soi même"; art. 36 — de **cunho não acessório** — PLANIOL, M. **Traité Elementaire de Droit Civil**, 7, ed. Paris, Pichon et Durand — Acezias, 1917, v. 2, n. 332, p. 317.

Sobre a cédula hipotecária de 9 MESS, AN III, referem BAUDRY — LACANTINERIE & LOYNES:

"C'est une sorte de papier-monnaie représentant pour partie la valeur de l'immeuble à l'occasion duquel la cédule est créé. Ce n'est pas la garantie d'une obligation personnelle, il n'en a pas été contracté. (...) La cédule hypothécaire c'est la mobilisation du sol. Elle n'est pas productive d'intérêts". (in "**Traité Théorique et Pratique de Droit Civil, XXIV — Du Nantissement des Privilèges & Hypothèques et de L'Expropriation Forcée**" — tome premier, Introduction, LII).

Finalmente, o descompromisso e o senso prático dos primeiros colonizadores da Austrália possibilitaram a concepção do chamado "**Sistema Torrens**" de registro de propriedade imobiliária, inventado por Robert Torrens e adotado pela primeira vez em 1858, no setor meridional daquela então colônia britânica. Esse sistema, que visa a **completa mobilização jurídica do solo**, através da cartularização dos títulos de propriedade imobiliária, de sorte a poderem circular por endosso (SAIN, Alfred. Le système Torrens, Apud BARBOSA, R., CAMPOS SALLES, M. F. de & GLICERIO, F. **Exposição encaminhada ao chefe**

do **Governo Provisório do Brasil**, em 31.5.1890, juntamente com o projeto de Decreto n.º 451 B, de 31.5.1890 — instituindo o Sistema Torrens no Brasil. p. 11), chegou a ser introduzido no Brasil pelo Decreto n.º 451 — B, de 31 de maio de 1890, mas não teve aqui, diversamente do que sucedeu alhures, a aceitação esperada.

Ao tratar, conquanto superficialmente, da mobilização jurídica da terra, não se poderia omitir referência ao escocês JOHN LAW (1.671 — 1.729), misto de aventureiro e financista, que lançou a idéia da monetarização da terra através da emissão de bilhetes de banco garantidos por todas as propriedades fundiárias do Reino.

A hipoteca cartular e a hipoteca de proprietário não resistiram à descrença com que foram recebidas em França, tendo a sobredita Lei sido suspensa e sucessivamente substituída por outra, de 1.º de novembro de 1798 (11 BRUMAIRE, AN VII), que não refere aqueles institutos (cf. LAURENT, in "Principes de Droit Civil Français", 1878, t. 29, n.º 27, p. 39; COLIN — CAPITANT, in "Cours Elementaire de Droit Civil Français, v. 2, Paris, 1928, p. 879; TROPLONG, M., in "Droit Civil Expliqué — des Privilèges et Hypothèques, t. 2, Paris, 1854, p. 342; PLANIOL, M., in "Traité Élémentaire de Droit Civil", v. 2, Paris, 1917, p. 809).

Em Alemanha foi diversa a orientação dominante; o Código Civil, de 1896, prevê **três gravames imobiliários** (MEULENEARE, O. de. **Code Civil Allemand et Loi d'Introduction**, Paris, Chevalier Maresq, 1897, p. 297); a **hipoteca** — "Hypothek", BGB § 1113 —, a dívida imobiliária — "Grundschuld", BGB § 1191 — e a dívida imobiliária de renda — "Rentenschuld", BGB § 1199 — **documentáveis preferentemente por via cartular**.

No direito alemão, a **hipoteca** é direito acessório, existente como função do crédito que se destina a garantir (BGB § 1153), não podendo nascer, subsistir ou transferir-se independentemente dele.

A **hipoteca** alemã presume-se "**de tráfico**", isto é, destinada a circular mediante a extração de correspondente **cédula hipotecária** (BGB, § 1.116, alínea I) ensejando que terceiro adquira a garantia real

ainda que extinto o crédito correspondente, “dando margem a que se afirme haver aí um afastamento do princípio de acessoriedade em favor da mobilização” (COUTO E SILVA, Clóvis do, in “A hipoteca no Direito Comparado”, RCGERS, Porto Alegre, 3(5): 13-52, 1973). Excepcionalmente e desde que tal peculiaridade conste expressamente do registro, a hipoteca poderá ser “de garantia”, sendo vedada, nessa hipótese, a emissão da correspondente cédula hipotecária (BGB § 1.185).

O “**Grundschuld**” é gravame imobiliário não acessório, proveniente da “*hypothèque sur soi même*” da lei francesa de 9 MESS. AN III através do direito meklemburguês, podendo ser constituído independentemente de quaisquer créditos. Mesmo na hipótese de ter sido constituída em garantia de algum crédito, a dívida imobiliária tem caráter “abstrato face ao dito crédito, chegando-se a dizer que o crédito seria acessório do “**Grundschuld**” (cf. LEHR, Ernest, in “*Traité Élémentaire de Droit Civil Germanique*”, Paris, 1892, v. 1, p. 364).

... “**Le Grundschuld** ou dette foncière est une obligation qui grève le fonds sans engager la personne et le patrimoine de celle-ci. Cette créance est représentée par un bon foncier **Grundschuldbrief**, transmissível par voie d’endossement comme une lettre de change. Elle est ou peut être productive d’intérêts. Ces intérêts son garantis par l’hypothèque de la même manière que le capital. Par là, la dette foncière diffère de la cédula hypothécaire la loi de messidor. Ces intérêts peuvent être représentés par des quittances annexées au bon foncier” (BAUDRY-LACANTINERIE/DE LOYNES, op. cit. ibid. LIII).

A “**Rentenschuld**”, igualmente de cunho não acessório, no que se assemelha ao “**Grundschuld**” — constitui-se na oneração do imóvel mediante constituição de renda periódica sobre o mesmo, sem comprometer outros bens do patrimônio do devedor (WOLFF; op. cit. § 130, p. 172; ROSSEL — MENTHA, in “*Manuel de Droit Civil Suisse*”, 2. ed. Lausanne, Payot, 1911, p. 183).

Observa porém WOLFF: “**La deuda de renta** es una institución muerta; pues para garantizar una renta es preferible y se practica la carga real (cf. § 157 in fine). También estaba demás el tomar la **deuda** imobiliária de la vida jurídica meklemburguesa; el que esta for-

ma haya fenido resonancia práctica (cf. infra § 132) es una muestra de la creciente (e inconveniente) movilización de los valores inmobiliarios: Los derechos extranjeros, con excepción del código civil suizo (...) desconocen la deuda imobiliária”. (op. cit. § 130, l. 3, p. 175)

Ainda no que respeita ao direito alemão, cumpre mencionar, a título de registro histórico, um instituto previsto no ordenamento jurídico, da então Cidade Livre de Bremen, denominado “**Handfeste**” e que

“... était un titre écrit qui représentait le sol. C’était la transformation de la propriété immobilière en valeurs de portefeuille. La **Handfeste** n’était pas un titre de créance; elle représentait une portion de l’immeuble et était susceptible, comme une chose, d’être remise en nantissement. Le propriétaire pouvait s’en faire délivrer tel nombre que bon lui semblait. Chacune d’elles portait un numéro d’ordre. Le propriétaire donnait son immeuble en nantissement en remettant une des **Handfesten** à son créancier. C’était véritablement la mobilisation du sol. Il semble que cette législation a été abrogée par le nouveau Code Civil”. (BAUDRY-LACANTINERIE/DE LOYNES; op. cit., ibid. LIV).

Segundo testemunha DE LOYNES, o direito sueco (Ordenança Real de 16 de junho de 1875, art. 29), também previu instituto semelhante ao **Grundschuld** alemão e à “*hypothèque sur soi même*” do direito revolucionário francês. (BAUDRY-LACANTINERIE / DE LOYNES; op. cit., ibid. LIII, nota).

O direito suíço, na linha dos gravames imobiliários cartulares, conhece a “*cédula hypothécaire*” (“**Schuldbrief**” — C. C. art. 842) e a “*lettre de rente*” (“**Gült**” — C. C. art. 847), pode-se dizer correspondente à versão cartular do “**Rentenschuld**” do BGB. (cf. WOLFF, M. op. cit., § 157, VI, nota n.º 9, p. 381).

Como referem ROSSEL-MENTHA “... la *cédula hypothécaire*, comme la *lettre de rente*, ne comporte aucune condition ni contre-presentation (art. 854), ensorte qu’elle représente une dette **abstraite, sans histoire**, comme un billet de banque. (...) Ce sont les *cédulas hypothécaires* et les *lettres de rente* qui, chez nous, **rempliront la fonction de mobiliser la valeur du sol**”. (op. cit., pág. 184 — grifou-se).

No Brasil, o primeiro instituto na linha da cartularização de direitos reais sobre imóveis, foi a **letra hipotecária**, já referida (Lei n.º 1237, de 24.09.1864, art. 13, § 1.º; Decreto n.º 169A, de 19.1.1890, art. 13 § 1.º; Decreto n.º 370, de 02.05.1890, arts. 310, 327 e 329), de emissão das sociedades de Crédito Real.

As letras hipotecárias, porém, contrariamente ao que afirma PONTES DE MIRANDA, (in "Tratado de Direito Privado", t. XX, § 2497, n.º 1, p. 213), não incorporam nem representam direito hipotecário, de vez que "não tem garantia directa sobre tal ou tal imóvel hypothecado a sociedade; ellas são garantidas indeterminadamente por todos os imóveis". (Decreto n.º 370, de 02.05.1890, art. 329).

Assemelham-se, isso sim, às cédulas emitidas pelos estabelecimentos públicos alemães de crédito imobiliário ("Landschaften") a partir de 1849, bem como às cédulas de garantia hipotecária emitidas, também na Alemanha e na mesma época, por estabelecimentos privados de crédito hipotecário. Não são "ni cédulas hipotecárias, ni cédulas de garantia en el sentido de que no incorporan ni una hipoteca sobre las fincas gravadas a favor del banco ni un derecho de prenda sobre los créditos hipotecarios del banco. Antes bien, incorporan (...) puros créditos contra el banco. (...) Sin embargo, estos derechos de crédito están reforzados por un derecho de preferencia, pues en caso de concurso del banco preceden a todos los demás créditos con referencia a la satisfacción sobre la hipoteca que los cubre;" (WOLFF, M., op. cit. § 157a, II, 2, p. 384).

Na mesma linha situam-se as LI criadas pela Lei Federal n.º 4.380.

Afora a tentativa de adoção do Sistema Torrens para o registro da propriedade imobiliária, que não logrou êxito, foi no setor do **crédito rural** que o direito brasileiro conheceu a cartularização de direitos reais imobiliários, através da **cédula rural hipotecária**, criada pela Lei Federal n.º 3.253, de 27 de agosto de 1957 e atualmente regulada pelo Decreto-Lei n.º 167, de 14 de fevereiro de 1967.

A **cédula rural hipotecária** foi delineada legislativamente com características cambiárias mais acentuadas que as da CH, a começar pela circunstância fundamental de ser a respectiva **cártula constitutiva** pelo menos **inter partes** — dos direitos que documenta (Lei Federal n.º 3.253, art. 6.º; DL n.º 167, art. 9), facilitando assim a incorporação dos mesmos direitos à cártula. Na mesma linha cambiarizante a remissão às "**normas de direito cambial**" expressa no art. 60 do referido Decreto-Lei n.º 167, bem como o recurso à técnica do "allongue" (art. 12, parágrafo único).

O mesmo comentário vale para a cédula de crédito industrial prevista no Decreto-lei n.º 413, de 9 de janeiro de 1969.

A desarmonia com que o Código Civil Brasileiro regula os negócios dispositivos "segundo as alienações as regras do BGB e, na hipoteca, as do Código Civil francês" (COUTO E SILVA, Clóvis do, op. cit. p. 30), enseja alguma dúvida no que respeita à acessoriedade da hipoteca no nosso direito. A jurisprudência e doutrina dominantes inclinam-se por considerar a hipoteca brasileira como **direito acessório** de conformidade com a sistemática clássica do Código Civil francês (arts. 2144 e segs.), do português de 1967 (arts. 686 e segs.), e do italiano (arts. 2.808 e segs.).

Diversamente, PONTES DE MIRANDA, fundamentado no disposto pelo art. 850 do Código Civil Brasileiro, que faz depender a extinção da hipoteca do correspondente cancelamento no registro imobiliário — constitutividade do registro — assemelha nossa hipoteca à hipoteca de tráfico alemã (BGB § 1.116) (in "Tratado de Direito Privado", v. 20, § 2419, n.º 2, p. 23-24), muito embora aquela não possa, diferentemente desta, ser expressa cartularmente. Seguindo essa linha de pensamento, PONTES DE MIRANDA chega a admitir, no direito brasileiro, a possibilidade da hipoteca de proprietário: se o credor hipotecário adquire o bem gravado, enquanto não se registrar a correspondente extinção da hipoteca, credor hipotecário e proprietário do imóvel gravado coincidem; nada obsta a que se registre a transmissão da propriedade ou da hipoteca sem registrar a extinção. (in "Tratado de Direito Privado", v. 20, § 2533, n.º 2, p. 330).

O mesmo PONTES DE MIRANDA, porém, resiste ante a idéia de **hipoteca de proprietário originária**, isto é, aquela que o proprietário constitui a seu favor sobre o imóvel que lhe pertença. Mesmo assim, refere uma hipótese: se alguém “constitui hipoteca condicional a favor de quem ganha o concurso, ou tira o prêmio, e o próprio constituinte ganha o concurso, ou tira o prêmio, a hipoteca de proprietário é originária.” (in “Tratado de Direito Privado”, v. 20, § 2536, n.º 3, p. 335).

Resta ainda mencionar a hipótese da **emissão de debêntures** com garantia hipotecária, em que a sociedade emitente inscreve provisória mas previamente a hipoteca. Como ressalta PONTES DE MIRANDA não se trata de mera protocolização ou prenotação, mas de inscrição, posto que provisória. (in “Tratado de Direito Privado”, v. 20, § 2501, n.º 2B, p. 223).

Dominado, pois, pelos princípios da **acessoriedade** e da **constituidade do registro**, o instituto da hipoteca, no direito brasileiro, apresenta-se avesso à mobilização e cartularização, impedindo, assim, que as tentativas esboçadas pelo legislador possam revestir a plenitude das características cambiárias. Excepciona talvez desta conclusão a cédula rural hipotecária na medida em que a respectiva cártula é documento constitutivo do gravame que incorpora.

(b 2) Ao enfrentar concretamente o problema da natureza jurídica da CH, impressiona, à primeira vista, o desfile de características cambiárias.

Inicialmente, a aparência cartular, associada ao rigorismo formal (DL n.º 70, art. 15) mais acentuado e exaustivo do que o previsto para as cambiais típicas.

Por outro lado, a **circulação** da CH se faz mediante **tradição** precedida de **endosso** (DL n.º 70, art. 16), que é modo tipicamente cambiário de transferência de direitos.

Não só: a terminologia empregada pelo legislador na formulação do texto do art. 17 do Decreto-lei n.º 70, induz, à primeira vista, o

intérprete a vislumbrar nele a afirmação da solidariedade cambiária, coobrigando emitente e endossantes em favor do credor hipotecário, último endossatário da cédula, ao enunciar que aqueles “permanecem solidariamente responsáveis pela **boa liquidação do crédito**”.

E mais: a **incorporação**, na cártula, dos direitos obrigacional e real (garantia hipotecária) é expressamente formulada no parágrafo único do art. 16 do referido Decreto-lei n.º 70:

“Art. 16 —

Parágrafo único — Emitida a cédula hipotecária passa a hipoteca sobre a qual incidir a fazer parte integrante dela, acompanhando-a nos endossos subseqüentes, sub-rogando-se automaticamente o favorecido ou o endossatário em todos os direitos creditícios respectivos, que serão exercidos pelo último deles, titular do endosso em preto”.

Nesse sentido e referindo-se tanto à LI quanto à CH, ALVARO A. PESSOA conclui que “ambos são títulos de crédito”, embora logo adiante, aludindo já agora somente à CH, ressalva existirem “dúvidas sobre a autonomia, porque a cédula hipotecária é de tal forma causal e tão concretamente vinculada que se funde com os bens de que se origina” (op. cit. n.º 46-47).

Análise mais acurada de logo revela características que vêm conturbar o supra descrito quadro cambiário.

Em primeiro lugar, o **endosso em preto**, através do qual se opera a transferência da CH, regula-se, no em que não contrariem as disposições do Decreto-Lei n.º 70, pelos arts. 1065 e seguintes do Código Civil Brasileiro, os quais, a seu turno, dispõem a respeito da **cessão de direitos**, que é instituto correspondente ao endosso, em termos de direito comum. A grande, a decisiva diferença entre ambos consiste em que o endosso não só legitima o endossatário ao exercício dos direitos que lhe forem transferidos como também constitui, em favor do endossatário, obrigação cambiária, para o **endossante**, como obrigado de regresso, ao passo que o **cedente**, salvo estipulação em contrário, não responde pela solvência do devedor, respondendo apenas, nas cessões a título oneroso,

pela existência do crédito ao tempo da cessão, cabendo-lhe idêntica responsabilidade nas cessões a título gratuito se tiver procedido de má fé (Cód. Civ. Br. arts. 1073 e 1074 — MUÑOZ, Luiz, in “Títulos Valores Creditícios”, B. Aires, TEA 1956, p. 112; ASCARELLI, Tullio, in “Teoria Geral dos Títulos de Crédito”, São Paulo, 2a. ed., 1969, p. 6 n.º 5).

Efetivamente, não há **coobrigação cambiária** do emitente e endossantes em relação ao endossatário final da cédula; o art. 17 do DL n.º 70 apenas enuncia, como bem ressalta COUTO E SILVA (op. cit. p. 33-34), que, não avisado o devedor da emissão ou do endosso, emitente e endossantes “assumem solidariamente o risco de não se fazer o pagamento ao verdadeiro credor”. Aliás o aviso ao **devedor** de que fala o referido artigo de lei não autoriza outro entendimento para a “boa liquidação” que menciona; seria ao **credor** o aviso na hipótese de aquela expressão significar corresponsabilidade pelo **pagamento da letra**.

Por outro lado, a circunstância de a CH referir-se à hipoteca previamente constituída, noutro documento, ou, em outras palavras, a circunstância de a CH não ser constitutiva da hipoteca que menciona, aliada à resistência, ainda dominante, à mobilização jurídica da terra (constitutividade do registro), retiram-lhe qualquer possibilidade de **incorporar** a garantia que refere, prejudicando-lhe a abstração e suficiência essenciais ao papel cambiário em sentido estrito.

Com efeito, não se fale em abstração quando a lei determina que o vencimento antecipado da dívida, por qualquer motivo, produzirá automaticamente o vencimento, igualmente antecipado, de todas as CH correspondentes (DL n.º 70, art. 19). Caso se tratasse de título cambiário em sentido estrito, o terceiro adquirente de boa fé de CH referente a débito solvido mas, assim mesmo, mantida em circulação, “seria credor em virtude da abstração do título e, em consequência, titular da hipoteca, pois essa faz parte da cédula, acompanhando-a nos endossos. Por serem aplicáveis os princípios da cessão de crédito e sendo esta considerada, entre nós, negócio jurídico dispositivo causal, tem-se que o terceiro não adquire o crédito, nem a hipoteca, mas deve ser indenizado.” (COUTO E SILVA, C. do, op. cit. p. 34).

Finalmente, constitui condição de circulabilidade cambiária a suficiência ou **exaustividade documental** da cártula; a ponto de ser bastante para o exercício do ou dos direitos nela representados e, pois, incorporados, inadmitida qualquer prova relativa aos mesmos direitos que se não faça pela cédula (WHITAKER, José Maria, in “Letra de Câmbio”, 7a. ed, São Paulo, Revista dos Tribunais, 1963, n.º 17, pág. 34). Ora, não só a desvinculação da responsabilidade prevista no art. 17 do DL n.º 70, bem como a prova da quitação total ou parcial do crédito representado na CH, podem fazer-se por via extra-cartular (DL n.º 70, art. 18, parágrafo único in fine).

Apresenta-se, pois, a CH como um papel-valor da classe dos **cambiariformes**: aparência cambiária, caracteres cambiários, porém insuficientes para concluir pela incorporação do direito ao título, que permanece simplesmente representativo, como dispõe, ao instituí-lo, o art. 10 do Decreto-lei n.º 70: “... para a representação dos respectivos créditos hipotecários...”

Decorrência, sem dúvida, como já se ressaltou, da resistência à mobilização, característica dos direitos reais sobre imóveis, acentuada pela circunstância de as hipotecas representadas em CH não serem constituídas cartularmente.

Nesse sentido, sem dúvida mais avançada é a **cédula rural hipotecária**, tanto nos termos em que foi regulada pela Lei Federal n.º 3.253, de 27 de agosto de 1957 (art. 6.º) como também nos termos em que o é pelo Decreto-Lei n.º 167, de 14 de fevereiro de 1967, (art. 9.º) por ser a **cártula constitutiva do direito hipotecário**, que “é adquirido pelo outorgado originariamente” (PONTES DE MIRANDA, in “Tratado de Direito Privado”, v. 21, § 2653, n.º 1, b): No que respeita a este último aspecto, MARTIN WOLFF, depois de dizer que a cédula hipotecária alemã não é documento constitutivo, sustenta ser ela um valor (“un papel cuya posesión es condición para disponer del derecho a el incorporado”), reconhecendo, porém, que muitos opinam de outro modo face à não constitutividade da cártula (op. cit. II, § 142, II, III, nota 7, p. 266).

A vocação cambiária dos gravames imobiliários cartulares suíços é incomparavelmente mais acentuada, como referem ROSSEL-MENTHA:

“... la cédule hypothécaire n'est point une créance ordinaire, mais une créance incorporée dans un titre (art. 856 a 858), correspondant bien entendu à une inscription au registre foncier, et dans un titre qui est un papier-valeur (art. 868 et 869), auquel elle est tellement attachée que l'obligation dont résulte la constitution de ce titre s'éteint par novation (art. 855), en sorte que le créancier n'a plus en principe, contre le débiteur, que le droit résultant de la cédule hypothécaire. Celle-ci constate donc une créance abstraite (ce qui est marqué à l'art. 854) dont il n'y a point à rechercher l'origine quand elle passe d'une main dans une autre, et qui donne au tiers acquéreur la certitude que la créance existe, telle que le titre la constate, pourvu qu'il soit en harmonie avec le registre foncier (art. 865 à 867)” (op. cit. p. 261).

Noutra passagem, porém, advertem:

“Quant à croire que les cédules hypothécaires et les lettres de rente circuleront jamais au loin, comme des actions et obligations nominatives ou au porteur” (...) “nous ne le pensons pas, et cela pour la raison péremptoire qu'une parfaite correspondance doit toujours être maintenue entre certaines énonciations du registre foncier d'une part, les cédules hypothécaires et les lettres de rente, d'autre part” (op. cit. p. 185).

(c) No que tange à norma que preside sua circulação, a CH é definida como sendo “sempre nominativa (...) podendo ser transferida por endosso em preto lançado no seu verso, na forma do artigo 15, II” (DL n.º 70, art. 16).

Como se vê, podia ser mais feliz a formulação legislativa; em termos cambiários, trata-se de papel valor **nominal**, à **ordem**, que circula mediante tradição precedida de endosso em preto.

Uma vez constituída, a CH somente poderá ser posta em circulação depois de averbada à margem da inscrição da dívida hipotecária que representa, no competente ofício do Registro Imobiliário, devendo a averbação ser anotada na cédula, cujo modelo prevê local próprio para tanto (DL n.º 70, art. 13;).

Não se fará a sobredita averbação, obstaculizando portanto a emissão (circulação) do título, quando houver “prenotação, inscrição ou averbação de qualquer outro ônus real, ação, penhora ou procedimento judicial que afetem o imóvel, direta ou indiretamente, ou de cédula hipotecária anterior”, ressalvada a hipótese de cédulas fracionárias ou representativas de segunda hipoteca (DL n.º 70, art. 14). E tenha-se presente que a emissão (criação + circulação), bem como o endosso de CH sem observância dos requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 70, constituem crime de estelionato (DL n.º 70, art. 27; Código Penal Brasileiro, art. 127).

Por outro lado, diversamente do que se prevê no art. 36 do Decreto-Lei n.º 167, de 14 de fevereiro de 1967, para as cédulas rurais hipotecárias, os sucessivos endossos em CH não carecem de averbação no Registro Imobiliário, habilitando-se ao crédito representado na cédula e respectiva garantia o último endossatário de uma série de endossos em preto. (Lei Federal n.º 5.741, art. 11, parágrafo único).

(d) No que respeita sua estrutura, a CH apresenta-se basicamente como uma promessa de pagamento de quantia certa, a prazo certo, acompanhada da correspondente garantia hipotecária.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 70, são **figurantes cartulares obrigatórios** da CH o **sacador** e o **sacado** (art. 15, I, a), respectivamente, como se disse, credor e devedor no negócio jurídico subjacente; o **tomadador**, pois a CH é título necessariamente nominal (a lei diz nominativo — art. 16) e o competente **oficial do Registro Imobiliário**, que autentica o título, dando-fé da averbação do mesmo à margem da correspondente inscrição hipotecária (arts. 15, I, H e 13).

Apesar de constituir-se numa promessa de pagamento, a CH estruturalmente nada tem em comum com a nota promissória, onde o obrigado direto (= obrigado principal, normalmente devedor no negócio jurídico subjacente) é quem promove a criação do título, como se dá também nas LI, e nas cédulas rurais hipotecárias.

Quem promove a criação da CH é o **credor** no negócio jurídico subjacente, assemelhando-se formalmente sua posição à do sacador na

letra de câmbio (promete fato de terceiro — PONTES DE MIRANDA, in "Tratado de Direito Privado", v. 34, § 3832, n.º 3) e mesmo na duplicata, (PONTES DE MIRANDA, op. cit., v. 36, § 4012, n.º 6) enquanto o devedor no negócio subjacente assume, na cédula, posição assemelhada à do sacado-aceitante, quer na letra de câmbio quer na duplicata, ao assinar o título confirmando a transposição das condições básicas do contrato de que se origina o papel-valor.

Estruturalmente, portanto, a CH assemelha-se à **letra de câmbio** propriamente dita (= efeito de comércio) e à duplicata. Em termos estruturais, a diferença entre os três títulos reside na **abstratividade**: a letra de câmbio é título abstrato, nasce como tal; a duplicata é título causal, trazendo na cédula referência ao negócio subjacente, mas se abstratiza com o endosso ou com o aceite (PONTES DE MIRANDA, op. cit. v. 36, § 4012, n.º 8); a CH é título causal que não se abstratiza, nunca se desvinculando de um todo do negócio subjacente.

Apondo sua assinatura na cédula, o **sacador**, além de criar o título, assume duas obrigações, ambas de natureza **extra cambiária**. Primeira, solidariamente com os eventuais endossantes, com referência à "**boa liquidação**" do título, isto é, no sentido de que o pagamento seja efetuado a quem de direito (DL n.º 70, art. 17). **Segunda**, com referência à veracidade das assinaturas apostas na cédula (RC/BNH n.º ... 101/66; RD/BNH n.º 26/67; RD/BNH n.º 75/69).

O **sacado**, devedor no subjacente contrato de mútuo com pacto adjecto de hipoteca e devedor principal na CH, além de figurante obrigatório (Decreto-Lei n.º 70, art. 15, I, a), também apõe sua assinatura na cédula (art. 15, I, i) a título de **aceite**, confirmando os elementos do referido contrato delineativos de sua obrigação básica e respectiva garantia, transpostos no título.

A vinculação cartular do **sacado** como obrigado principal ou direto somente se dá se e quando apuser seu aceite no título. Dos figurantes cartulares obrigatórios da CH, o sacado é o único que se obriga em termos cambiários.

Questão delicada é saber se a criação de CH depende de anuência prévia do devedor (mutuário).

No sistema suíço de hipotecas cartulares, a expedição da cédula, que incumbe ao registro de hipotecas, somente se fará mediante consentimento expresso do devedor (Código Civil Suíço, art. 857, 3a. al.; ROSSEL-MENTHA, op. cit. II, p. 272).

Diversamente, no sistema alemão, a expedição da cédula é regra, independentemente de previsão contratual; esta será obrigatória quando se não quiser a cartularização do crédito hipotecário (BGB, § 1116; LEHER, E., in "Traité Élémentaire de Droit Civil Germanique", Paris, Plon, 1892, p. 374, n.º 529; WOLFF, M., in op. cit. tomo III, vol. II, § 133, v. 2, p. 201, § 142, p. 265, trad. trad., esp. Bosch, 1948).

No direito brasileiro, a solução correta é a da necessidade de pactuação prévia e decorre da natureza da CH.

Na letra de câmbio o saque, sem dúvida, independe de anuência prévia do sacado (PONTES DE MIRANDA, op. cit., v. 34, § 3880, n.º 1), mas se trata de **título abstrato**, que nasce sem qualquer vinculação com o negócio jurídico subjacente. A letra de câmbio é título **constitutivo** de crédito ou direito **novo**, apenas correspondente ao irradiado a partir do negócio subjacente.

Na duplicata, o saque igualmente independe de anuência prévia do devedor, porque se trata de título que, embora originalmente causal, se abstratiza pelo endosso ou aceite, ganhando vida independente do negócio que lhe deu origem. Acresce, também, a inserção da duplicata nos hábitos da vida mercantil brasileira, em função do caráter **obrigatório** com que foi estipulada na Lei Federal n.º 187, de 15 de janeiro de 1936. (CUNHA PEIXOTO, C. F. da, in "Comentários à Lei de Duplicatas", Forense, 2a. ed., 1971, p. 30).

A CH, como já se disse, é título de natureza **cambariforme**. Nasce vinculada ao negócio subjacente e, diversamente do que sucede com a duplicata, não se abstratiza, permanecendo como modalidade cartular de expressão do crédito e respectiva garantia hipotecária pactuados extra-cartularmente, e com vistas à mobilização dos mesmos. E como modalidade do contrato subjacente, parece imprescindível a pactuação prévia para poder o credor hipotecário representar seu crédito e garantia correspondentes por forma cartular.

Os contratos de mútuo com pacto adjecto de hipoteca utilizados pelos Agentes Financeiros do BNH, comumente trazem cláusula prevendo o saque de CH.

Entendemos que o saque de CH não pactuado previamente não obrigará ao aceite (assinatura do mutuário), podendo sujeitar o credor a indenizar o sacado que tenha aceite para evitar repercussões danosas a seu crédito. O mesmo ocorre com o sacado que deixou de aceitar em detrimento de previsão contratual específica. Em ambos os casos a ação será extra-cambiária. (PONTES DE MIRANDA, *op. cit.*, c. 34, § 3880, n.º 1).

Com relação ao tomador, o Decreto-Lei n.º 70 revela-se tecnicamente imperfeito. No art. 16 se diz que a CH é "sempre nominativa" (melhor seria ter dito "nominal"), acrescentando ser transferível por endosso em preto. Parece claro o objetivo da lei de que conste sempre da cédula o nome do credor cartular, quer se trate do primeiro tomador quer se trate de tomador endossatário.

Paradoxalmente, ao enumerar os elementos de forma obrigatórios na CH, o referido decreto-lei não inclui no anverso, que seria o lugar adequado (art. 15, I), menção ao primeiro tomador, embora contenha, no verso (art. 15, II i), local próprio para menção ao tomador endossatário. Diversamente, as cédulas-padrão aprovadas pelo Banco Nacional da Habitação, acima referidas, incluem o primeiro tomador, com o nome de favorecido, entre os figurantes da CH.

Mas o primeiro tomador nem é figurante necessário (como o sacador) nem acidental (como o avalista). Sua comparência é necessária na cédula somente no caso de CH adquiridas pelo Banco Nacional da Habitação diretamente ou através de agentes do Sistema Financeiro da Habitação (Lei Federal n.º 4.380, art. 8.º), bem como através de outras instituições financeiras credenciadas, pelo mesmo BNH, que nessa circunstância figuram como favorecido, hipótese em que os documentos referentes ao sacado e à hipoteca, ao invés de acompanharem o título, ficam sob guarda das mencionadas entidades que comparecem na cédula responsabilizando-se pelo exame e arquivo dos ditos documentos.

Esse compromisso cartular eventualmente necessário do favorecido e que é assumido literalmente, não implica em coobrigar-se pela "boa liquidação" ou pelo pagamento do crédito representado na CH, implicando apenas em responsabilidade comum e, ocasionalmente, penal (RC/BNH n.º 101/66,3 c e 3.1).

Nas CH sacadas por entidades integrantes do Sistema ou correspondentes a hipotecas cujos credores originários sejam instituições financeiras em geral ou companhias de seguro seria dispensável a presença do favorecido na cédula (RD/BNH, n.º 35/67, Notas, IV).

Tanto nos termos da lei (Decreto-Lei n.º 70, art. 15, II), quanto nos das sobreditas cédulas-padrão, o tomador (nestas últimas denominado "credor") pode comparecer no título para designar, no verso, o agente recebedor de seu crédito e sua comissão. Tal designação evidentemente não implica em nenhum compromisso cambiário. O mesmo vale, nas hipóteses de endosso, para a assinatura do endossatário prevista no art. 15, II, e, do mesmo decreto-lei.

Comparecendo na condição de **endossante** (art. 15, II, a, b) o tomador (= credor) não se vincula cambiariamente, assumindo, nos termos do DL n.º 70, art. 17, corresponsabilidade com o emitente e demais endossantes no sentido de que o pagamento, como já se viu, se dê a quem de direito.

O Oficial do Registro Imobiliário, analogamente ao sacador, e ao(s) endossante(s) em nenhum momento assume posição de obrigado cambiário. A responsabilidade que assume, ao autenticar o título e dar fé da sua averbação à margem da correspondente inscrição hipotecária, é definida precisamente na lei (art. 13 e art. 15, I, h) devendo constar expressamente na cédula (em virtude do princípio cambiário segundo o qual quem subscreve a cédula se coobriga cambiariamente, salvo, é claro, delimitação cartular literal em contrário).

Embora não se trate de título necessariamente vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, a CH foi legalmente prevista no interesse daquele Sistema e, na prática, só tem sido utilizada em operações a ele vinculadas.

Nessa hipótese, o crédito-débito cartularmente representado é obrigatoriamente reajustável (Lei Federal n.º 4.380, arts. 5.º; 6.º, 1.º; Lei Federal n.º 4.728, art. 26, § 6.º; Lei Federal n.º 4.864, art. 1.º, 2.º, 3.º; Lei Federal n.º 5.049, art. 3.º; Decreto-Lei n.º 19, art. 1.º) como acontece também com as LI e com todas as operações vinculadas ao Sistema. Tal reajustamento de valor se opera nos termos das cláusulas que no contrato de mútuo com pacto adjecto de hipoteca (= negócio subjacente da CH), regem a atualização do saldo devedor e parcelas mensais de amortização mais juros, sendo as condições básicas daquelas cláusulas transpostas para o anverso da cártula.

Contrariamente ao que sucede nos contratos de mútuo com pacto adjecto de hipoteca vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, os que não mantenham tal vinculação prescindem de cláusulas estipulatórias do reajustamento do saldo devedor e das prestações de amortização mais juros, mas, se as partes pretenderem pactuar dito reajustamento, deverão fazê-lo nos termos previstos para o mencionado Sistema, desde que o contrato se refira a "operações imobiliárias" e que não configure operação de crédito rural (Decreto-Lei n.º 70, art. 9 e §§).

Dito reajustamento se faz de conformidade com dois sistemas: o da **correção monetária** e o de **equivalência salarial** — PES, aos quais já se fez menção.

Primeiramente, foi concebido o sistema denominado da **correção monetária**, segundo o qual nos contratos de mútuo o valor do empréstimo é expresso simultaneamente em moeda nacional e em UPC, acompanhando, por força de disposições contratuais, as oscilações desta unidade.

Quando de sua primeira regulamentação, a correção monetária foi apresentada em dois planos — "A" e "B" — que se distinguiam fundamentalmente pelo ritmo e forma de reajustamento de valor das parcelas de amortização do débito (INSTRUÇÃO-BNH n.º 5/66, art. 2.º). Segundo o plano "A", aplicável a financiamentos destinados a atender demanda correspondente às camadas de baixa renda (INSTRUÇÃO-BNH n.º 5/66, art. 2.º § 1.º) o reajustamento do valor das prestações de amortização mais juros se processa na proporção e no ritmo das

variações do salário mínimo (vigorando os novos valores sempre sessenta dias após cada alteração salarial), mais lento, portanto, que o do saldo devedor, que acompanha normalmente a UPC em suas variações trimestrais.

A defasagem resultante da diversidade de ritmo no reajustamento dos valores contratuais básicos inicialmente enfrentada com a passagem para o plano "B" após o pagamento de 30 prestações (INSTRUÇÃO-BNH 5/66, art. 4.º, a) foi corrigida pela instituição do "Fundo de Compensação das Variações Salariais" destinado a absorver o saldo devedor porventura existente após o decurso do prazo de amortização contratualmente previsto e de sua prorrogação pela metade (depois do decurso de uma vez e meio o prazo de amortização básico). Os recursos desse fundo proviriam, entre outras fontes, de uma "taxa de contribuição", paga pelo mutuário no ato de adesão ao plano "A" (depois também "C"), à razão de uma prestação de amortização e juros da dívida (RC/BNH n.º 25/67; RD/BNH n.º 30/67).

Segundo o plano "B", aplicável a financiamentos destinados a atender demanda correspondente a camadas de melhor renda, o reajuste do valor das prestações de amortização mais juros, da mesma forma que o do saldo devedor, se faz no ritmo trimestral da UPC.

O plano "C", criado mais tarde, apresenta-se como uma versão do plano "A". A diferença é mínima: o reajustamento do valor das prestações de amortização mais juros (expresso em moeda nacional e salários mínimos fiscais) é anual, mas os valores reajustados vigoram sempre a partir do mesmo mês, contratualmente escolhido pelo mutuário. O saldo devedor, expresso em moeda nacional e em UPC, sofre reajustes trimestrais, acompanhando as oscilações de valor desta unidade. A defasagem resultante da diferença de ritmo em que se processa o reajustamento dos valores contratuais básicos é contornada através do "Fundo de Compensação de Variações Salariais" (RC/BNH n.º 25/67).

Os problemas surgidos com a rápida elevação de valor das parcelas de amortização e juros levaram o BNH a estender o plano "A" a todas as operações do Sistema, facultando a mudança para o plano "A" mesmo nos mútuos já contratados.

Posteriormente, face ao crescimento notável do valor das prestações, mesmo nos mútuos contratados ou adaptados às normas dos planos "A" e "C", foi instituído novo sistema de reajustamento, denominado Plano de Equivalência Salarial-PES, nos termos da RC/BNH n.º 36/69, regulamentada pelas RD/BNH n.º 75/69 e RD/BNH n.º 77/69.

Nesse sistema, instituído em substituição aos planos "A" e "C" de correção monetária, os valores contratuais são expressos em moeda nacional e em salários mínimos (não em UPC), sendo reajustados na proporção e no ritmo das oscilações daquele parâmetro. O reajustamento não se faz, portanto, segundo a UPC mas, sim, de conformidade com as oscilações do salário mínimo.

Passaram a existir, pois, o sistema de correção monetária (reduzido ao antigo plano "B") — único aplicável em financiamentos para empresários — e o sistema da equivalência salarial.

Por último, a RC/BNH n.º 23/71, posteriormente regulamentada nos termos da RD/BNH n.º 56/71, instituiu nova modalidade de reajustamento das prestações de amortização dos financiamentos contratados de acordo com as formas previstas para o Sistema Financeiro da Habitação. Trata-se do chamado "sistema de amortizações constantes" que se identifica na substituição da "tabela-price" pelo "out-standing" como fórmula a ser empregada no cálculo de juros.

A vantagem do novo sistema consiste, como consta dos considerandos introdutórios da sobredita RC/BNH n.º 23/71, em possibilitar "prestações declinantes em valor real", corrigindo a desvantagem do cálculo de juros pela "tabela-price".

A prestação mensal destinada à amortização da dívida compõe-se basicamente de duas parcelas: a que corresponde à remuneração do capital (juros) e a que realmente amortiza o débito. A adoção da "tabela-price" implica em estabelecer entre as sobreditas parcelas uma relação que se traduz na redução progressiva da quota de juros e no aumento progressivo da quota de amortização propriamente dita, de sorte que, até meados do prazo para pagamento da dívida, o mutuário paga mais juros do que amortiza a dívida. Assim sendo, nesse primeiro período,

o mutuário, embora pagando regularmente sua prestação, alcança uma diminuição inexpressiva de seu saldo devedor, que sofre reajustamentos sucessivos.

Já no sistema do "out-standing", altera-se o comportamento das sobreditas parcelas constitutivas da prestação mensal paga pelo mutuário; a parcela destinada à amortização da dívida é sempre fixa, resultante da simples divisão do montante inicial do débito pelo número de meses correspondente ao prazo contratual de amortização. A parcela correspondente à juros é progressivamente decrescente. Assim, não só as prestações mensais apresentam reais declinantes, como se disse acima, mas, o que mais importa, ao ritmo dos pagamentos corresponderá uma redução progressiva no saldo devedor, que sofre reajustamentos periódicos.

(f) No sistema francês, pioneiro e efêmero, as "cédulas hypothécaires" foram concebidas como documentos públicos, expedidas pelo registro público específico (cf. Loi 9 mess. an 3, Chap. 2 § 1 n.º 39) da mesma forma como o é na Alemanha (as cédulas hipotecárias parciais também podem ser emitidas por um tribunal ou um tabelião; apesar de documentos públicos comportam anotações privadas como, por exemplo, recibo parcial do crédito correspondente — cf. WOLFF, M. op. cit. II, § 142, I, p. 265) e na Suíça (C. C. art. 857).

No direito brasileiro, as hipotecas cartulares admitidas são documentos particulares, ainda que só possam circular depois de registradas. (DL n.º 70, art. 13; DL n.º 167, art. 30). A cédula rural hipotecária, que estruturalmente se assemelha à nota promissória, é criada pelo devedor; a CH, que estruturalmente se assemelha à letra de câmbio (= efeito de comércio), e à duplicata, é criada pelo credor no negócio jurídico subjacente.

Não é qualquer crédito com garantia hipotecária que pode ser mobilizado sob forma cartular nos termos do Decreto-Lei n.º 70, cujo art. 10 enumera, sem muita precisão, as hipóteses em que o credor hipotecário pode representar seu crédito e respectiva garantia numa CH.

São representáveis em CH (1a. hipótese) os créditos hipotecários decorrentes de "operações compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação". O Banco Nacional da Habitação, através de Resolução (RC/BNH n.º 35/67, Notas IV), numa restrição que se nos afigura atécnica face aos termos legais (DL n.º 70, art. 10, I), sugere limitação do sentido da supra citada hipótese para abranger apenas as operações onde o credor hipotecário seja entidade integrante do Sistema (Lei Federal n.º 4.380, art. 8).

Também podem ser convertidos em CH (2a. hipótese) os créditos hipotecários cujos titulares sejam "instituições financeiras em geral e companhias de seguro". Aqui a abertura discreta para a hipoteca cartular mesmo em relação a operações estranhas ao Sistema Financeiro da Habitação, particularmente pela menção a instituições financeiras, cujo conceito é amplo nos termos do art. 17 da Lei Federal n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964, seguida da explicação "em geral".

Acresce ainda, confortando esse entendimento, o teor de diversos dispositivos do Decreto-Lei n.º 70 estabelecendo normas especiais para as CH vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação (art. 12, art. 15, parágrafo único, art. 121, parágrafo único).

Finalmente, são ainda representáveis em CH (3a. hipótese) os créditos hipotecários entre "outras partes, desde que a cédula hipotecária seja originariamente emitida em favor das pessoas jurídicas acima referidas" (instituições financeiras em geral e companhias de seguro). Essa última hipótese é simplesmente complementar da anterior.

Através da Resolução n.º 228, de 4 de julho de 1972, o Banco Central do Brasil regulou a emissão e endosso de CH, destinadas ao mercado de capitais, por parte dos Bancos de Investimento cujo capital e reservas livres sejam iguais ou superiores a trinta mil cruzeiros, dos Bancos de Desenvolvimento e da Caixa Econômica Federal, "obedecidas as normas constantes do Decreto-lei n.º 70". A Circular n.º 184, expedida pelo Banco Central do Brasil, na mesma data da sobredita Resolução, fixa as características formais das cédulas hipotecárias acima referidas não vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação.

Ainda no que se refere à criação de CH: como condição de representação cartular do crédito hipotecário, exige o Decreto-Lei n.º 70 (art. 21) fiquem pactuadas, no contrato subjacente, como obrigações do mutuário — (a) a conservação do imóvel hipotecado em condições normais de uso; (b) o pagamento pontual das obrigações fiscais atuais ou futuras referentes ao dito imóvel e (c) a manutenção do mesmo imóvel segurado por quantia no mínimo correspondente a seu valor atualizado.

Se as CH forem criadas com vistas ao "Mercado de Hipotecas" (RC/BNH n.º 101/66), os contratos subjacentes deverão conter as cláusulas-padrão aprovadas pelo Banco Nacional da Habitação, entre as quais se incluem as acima referidas. A representação cartular de um crédito hipotecário, conforme a sistemática introduzida pelo D. L. n.º 70/66, dispensa outorga uxória; o mesmo vale para o endosso das CH (art. 17 § 2.º).

Finalmente, o sacador não pode atribuir ao título prazo de resgate diferente (nem superior, nem inferior) do prazo de amortização da dívida hipotecária correspondente (DL n.º 70, art. 19), facultado sempre ao devedor o resgate antecipado da cédula mediante pagamento de seu valor atualizado (art. 20).

(g) Em termos de garantias que a CH ofereça aos titulares dos créditos nelas representados, ressalta, sem dúvida, a de natureza real substanciada na hipoteca pré-constituída no contrato de mútuo subjacente, que visa garantir, e representada, como se viu, na própria cédula. A afetação de bem imóvel do patrimônio do devedor confere ao crédito assim garantido o privilégio de não concorrer com outros nas hipóteses de falência e concurso de credores.

Diversamente das letras hipotecárias que somente poderiam ser emitidas sobre hipotecas de primeiro grau (Decreto n.º 370, de 2 de maio de 1890, arts. 289, 290), as CH podem representar créditos garantidos com hipoteca de primeiro e de segundo grau (C. Civ. arts. 812, 813), desde que, na hipótese de segunda hipoteca, a circunstância venha expressamente declarada no anverso da cédula (DL n.º 70/66, art. 11).

A propósito, observa COUTO E SILVA que “o Sistema creditício germânico opera com gravames de primeiro, segundo e até mesmo terceiro grau. Os bancos e as caixas ou associações de poupança concedem empréstimos com garantia hipotecária de primeiro grau. As entidades de direito público financiam mediante gravames de segundo ou terceiro grau, percebendo juros maiores correspondentes ao risco também maior” (op. cit. p. 28).

O malgrado sistema francês das hipotecas cartulares, em matéria de garantias aos tomadores dos títulos, instituía não só a responsabilidade do que entre nós equivaleria ao oficial do registro imobiliário (“conservateur des hypothèques”) pelo valor nominal das cédulas por ele emitidas (veja-se item “f” como também um limite de operação hipotecária fixado em três quartos do valor do bem gravado. (Loi 9 mess. an 3, chap. 2, art. 36).

O instituto da corresponsabilidade do “conservateur des hypothèques”, provavelmente foi uma das principais causas da quase nenhuma aplicação da lei francesa de 9 mess. an. 3, (COLIN — CAPITANT, op. cit., II, p. 879; BAUDRY-LACANTINERIE & DES LOYNES, op. cit. tomo I, Introduction, 32).

A técnica de limitar a emissão de hipotecas cartulares em razão do valor dos bens gravados, foi retomada pelo Código Civil Suíço (art. 843) que remete a matéria à legislação cantonal. E no que respeita às “lettres de rente” a carga impositiva que consubstanciem não pode exceder uma fração do valor de arrendamento do imóvel gravado, acrescido do valor das edificações nele existentes, fração essa variável conforme se trate de imóvel rústico ou urbano, delegada à legislação cantonal a regulamentação do processo de avaliação (art. 848). O art. 849 do Código Civil Suíço prevê a responsabilidade dos cantões na hipótese de avaliações procedidas sem as devidas cautelas, resultando em prejuízo para os tomadores dos títulos. Prevê igualmente o regresso das autoridades cantonais contra o funcionário negligente.

No que respeita ao direito alemão, as primeiras hipotecas “por regla general gravan el inmueble solo hasta la mitad o los dos tercios

del valor de aquél”, e as segundas hipotecas “se extienden en la mayoría de los casos sólo hasta el límite de los cuatro quintos del valor de la finca” (WOLFF, M., op. cit. II, § 130, (d), p. 174).

Essa cautela, salutar especialmente quando se tenha em conta os adquirentes endossatários de hipotecas cartulares, não foi adotada, no direito brasileiro, nem em relação à cédula rural hipotecária nem em relação à CH. Somente o Decreto n.º 370/1890, ao regulamentar as operações dos bancos de crédito rural, emitentes das letras hipotecárias, determina que “nenhum empréstimo hypothecario pode exceder à metade do valor dos imóveis ruraes e tres quartos dos imóveis urbanos” (art. 291).

A CH será integral ou fracionária; na primeira hipótese representará a totalidade de determinado crédito hipotecário; na segunda, parte dele.

A propósito das CH fracionárias, dispõe o DL n.º 70/66 que poderão ser emitidas em conjunto ou isoladamente, a critério do credor e a qualquer tempo antes do vencimento da dívida correspondente. (ibid. art. 10, § 3.º), não podendo a soma dos respectivos valores exceder, em hipótese alguma, o valor total, atualizado, do crédito que conjuntamente representam (ibid. art. 10, § 1.º).

A possibilidade das CH fracionárias pode parecer conflitante com o postulado clássico de **indivisibilidade da hipoteca**. (GAMA, Afonso Dionysio, in “Da Hypotheca”, 1921, p. 23).

Na realidade, porém, a indivisibilidade prevalece enquanto se visualise a hipoteca sob o aspecto da dívida; no que respeita ao **crédito**, “a divisão da hipoteca fica à vontade do titular do direito de hipoteca, que para isso não precisa do assentimento do proprietário do imóvel gravado” (...). O art. 766 do Código Civil não obsta a isso, porque só se refere à parcialização da dívida, e não à do crédito (pluralidade de devedores, em vez de devedor único, e não pluralidade de credores em vez de credor único). Ainda que se não dê, desde logo, a pluralidade de credores, a divisão do crédito (divisão ativa) permite desde logo a di-

visão da hipoteca" (PONTES DE MIRANDA, in "Tratado de Direito Privado", v. 20, § 2466, n.º 3. No mesmo sentido MARTIN WOLFF: op. cit. II, § 136, I, p. 225).

COUTO E SILVA, embora reconhecendo que o "axioma da indivisibilidade da hipoteca tem sido posto em rude prova em face de novas necessidades", igualmente refere que o "princípio diz respeito ao crédito, o qual, fracionado, não divide o gravame, e também ao imóvel onerado, pois ainda que este se tenha dividido, esse fato não se projeta sobre a hipoteca". Mais adiante, especificamente a respeito das CH, sustenta que o "exercício dessa faculdade pluraliza os créditos mas não constitui lesão ao princípio da indivisibilidade da hipoteca, pois cada uma delas tem como garantia o imóvel em sua totalidade". (op. cit. p. 38).

Ainda a respeito da garantia hipotecária representada nas CH, cumpre referir a questão do limite temporal de vigência da hipoteca.

Considerando o princípio da acessoriedade, a hipoteca, em princípio, deveria vigorar tanto quanto o principal, isto é, a dívida, que garante. Isso acontece sempre que os prazos não superarem os trinta anos. Nessa hipótese, prorrogado o prazo da dívida, prorroga-se a garantia hipotecária mediante simples averbação requerida pelas partes.

Aos trinta anos, porém, caduca a hipoteca, facultada, no entanto, sua renovação, mediante novo título constitutivo e competente inscrição no registro imobiliário, assegurando a lei à nova hipoteca o mesmo grau da hipoteca anterior no momento de caducar. (Código Civil Brasileiro, art. 817 com a redação introduzida pela Lei Federal n.º 5.652, de 11 de dezembro de 1970).

Se a hipoteca for originalmente constituída por prazo superior a trinta anos, apenas será ineficaz o excesso. (PONTES DE MIRANDA, in "Tratado de Direito Privado", v. 20, § 2.459, n.º 5).

A par das garantias pessoais e da garantia real, a lei assegura ao titular do crédito representado em CH, o rito executivo para cobrança do devedor inadimplente (DL n.º 70, art. 29).

Na hipótese de a inadimplência constituir-se em falta de pagamento, o rito executivo é o previsto na Lei Federal n.º 5.741, de 1.º de dezembro de 1971. Trata-se de ação executiva especial, sumária, onde se não faculta contestação ao executado, limitando-se o contraditório a embargos. Terão efeito suspensivo da execução os embargos previstos no art. 5.º da sobredita lei, consistentes ou na prova do depósito do montante exigido na inicial ou na de que a dívida está demonstradamente quitada. São também oponíveis os embargos previstos nos itens I e III do art. 1.010 do Código de Processo Civil, embora sem efeito suspensivo.

Se a ação executiva for fundada noutra inadimplência que não seja falta de pagamento, o rito do procedimento será o previsto no Código de Processo Civil (Lei Federal n.º 5.741, art. 10).

Mais ainda: a cobrança judicial por via executiva pode ser substituída pela chamada "execução fiduciária", regulada nos arts. 30 a 38 do Decreto Lei n.º 70 e pela RD/BNH n.º 8/70.

A "execução fiduciária" é procedimento executivo, extra-judicial, sumário, promovido pelo credor através do chamado "agente fiduciário" que será ou delegado do BNH, quando se trate de crédito vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, ou, nos demais casos, instituição financeira escolhida pelas partes e previamente designada no contrato de mútuo.

Na ação executiva, a pré-cognição da dívida situa o credor em posição de vantagem, ensejando medidas liminares assecuratórias da cobrança e limitando especialmente, na hipótese do procedimento regulado pela Lei Federal n.º 5.741, à amplitude do contraditório; na "execução fiduciária" não há contraditório: notificado o devedor, a lei facultava-lhe apenas elidir a execução pagando. Não havendo pagamento, passa-se de imediato à execução, procedendo-se em moldes de licitação.

De constitucionalidade discutível, a "execução fiduciária" apresenta certa analogia com a venda do bem apenhado, prevista no art. 774 do Código Civil, como o foi na "Consolidação das Leis Cíveis" de TEIXEIRA DE FREITAS (art. 770) e nas ORDENAÇÕES FILIPINAS, L. IV, T. 78, § 7.º. Assemelha-se, outrossim, à venda de ações do acionista

impontual, de que trata o art. 76, do Decreto-Lei n.º 2.627, de 26 de outubro de 1940; à rescisão do compromisso de compra e venda de fração de imóvel loteado regulada no art. 14 e parágrafos do Decreto-Lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, bem como à venda de apartamento pela "Comissão de Representantes", prevista no art. 63 da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

GLÉZIO ROCHA, em monografia recente, intitulada "Da Execução Extrajudiciária do Crédito Hipotecário" (S. Paulo, Sugestões Literárias, 1971), trabalho classificado em primeiro lugar no Brasil, em concurso público promovido pelo BNH, e onde sustenta a inconstitucionalidade daquele procedimento de execução hipotecária, assim resume o rito da "execução fiduciária":

"Esta via executiva instaure-se com uma comunicação do credor ao agente fiduciário, até 6 (seis) meses antes da prescrição do crédito, cientificando-lhe da opção (art. 31 do Decreto, anexo VI do Regulamento); ciente deste fato, o agente fiduciário, nos 10 dias subseqüentes, comunicará ao devedor que lhe é assegurado o prazo de 20 dias para vir purgar o débito, devendo ambas as comunicações serem feitas através de carta entregue contra recibo, do Cartório de Títulos e Documentos ou mesmo de notificação judicial (art. 31, parágrafos 1.º e 2.º). Não sendo purgado o débito, o agente fiduciário promoverá a publicação de editais e fará realizar, dentro de 15 dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado (art. 32), levando o imóvel a segundo público leilão nos 15 dias imediatos se o maior lance obtido no primeiro for inferior ao saldo devedor no momento, acrescido de quaisquer outras obrigações contratuais vencidas do devedor especialmente em relação à fazenda pública federal, estadual ou municipal, prêmios de seguros e as despesas dos próprios leilões (art. 32, parágrafos 1.º e 2.º); efetivada a arrematação, será emitida a carta de arrematação assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário e por cinco pessoas físicas, absolutamente capazes, testemunhas instrumentá-

rias, sendo este o documento hábil para a transcrição no Registro de Imóveis (art. 37, ..., anexo XII do Regulamento." (op. cit. p. 41, n.º 34).

e conclui:

"Trata-se de procedimento administrativo sumário (...) sem o contraditório e sem previsão de qualquer forma de oposição por parte do devedor, sem via recursal, sem fase cognitiva, ainda que concentrada, e sequer sem decisão expressa que destitua-se o proprietário do imóvel hipotecado da sua propriedade". (ibid. p. 41, n.º 34).

COUTO E SILVA, a respeito da "execução fiduciária" do Decreto-Lei n.º 70 refere que "em sua essência, esse tipo de execução extrajudicial é análogo ao das mortgages do direito americano em que o credor, ou um terceiro, inclusive órgãos públicos, desde que assim se tenha convencido, tem legitimação para realizar a extração do valor do imóvel, como fiduciários do credor e do devedor, sendo autorizados a receber quantias e a realizar pagamentos, tal como se previu no DL 70" (op. cit. p. 49).

Agosto de 1973.

BIBLIOGRAFIA

- ARNTZ, E. R. N. *Cours de Droit Civil Français*. 2. ed. Bruxelles, A. Marescq, Ainé, 1880.
v. 4.
- ASCARELLI, T. *Teoria Geral dos Títulos de Crédito*. 2a. ed. São Paulo, Saraiva, 1969.
- *Panorama do Direito Comercial*. São Paulo, Saraiva, 1947.
- AUBRY & RAU. *Cours de Droit Civil Français*. 5. ed. Paris, Marchal & Billard, 1900.
- AZEVEDO SANTOS, T. de *Manual dos Títulos de Crédito*. Rio de Janeiro, Ed. Americana, 1971.
- BAUDRY, LACANTINERIE & LOYNES, P. de. *Traité de Droit Civil*. Paris, A. Larose & L. Tenin, 1906. v. 1.
- BEVILACQUA, Clovis. *Direito das Coisas*. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1942. v. 2.
- BIANCHI, Emílio. *Delle Ipoteche*. 2. ed. Napoli, Eugenio Marghieri, 1914. v. 1.

- BUSSADA, Wilson. *Títulos de Crédito Interpretados pelos Tribunais*. Rio de Janeiro, Al-
ba, 1967.
- CARVALHO, Dora Martins de. *A Comercialização da Hipoteca*. Rio de Janeiro, 1970. Te-
se de concurso para Docência Livre de Direito Comercial da Faculdade de Direito
da Universidade da Guanabara. In: AZEVEDO SANTOS, T. de. *Manual dos Ti-
tulos de Crédito*. Rio de Janeiro, Ed. Americana, 1971. p. 353-69.
- CARVALHO DOS SANTOS, I. M. *Código Civil Brasileiro Interpretado*, 2. ed. Rio de
Janeiro, Freitas Bastos, 1958. v. 10.
- CHIRONI, G. P. *Instituzioni di Diritto Civile Italiano*, 2. ed. Milano, Fratelli Bocca, 1912.
v. 1.
- COUTO E SILVA, Clóvis do. *A Hipoteca no Direito Comparado*. Revista da Consultoria
Geral do Estado do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 3 (5): 13-52, 1973.
- CODE CIVIL ALLEMAND. Paris, Imprimerie Nationale, 1906, v. 2. sec. 7, art. 433-853;
v. 3, art. 854-1296.
- COLIN, CAPITANT, *Cours Elementaire de Droit Civil Français*. Paris, Dalloz, 1928. v. 2.
- COSTA CRUZ M. Martins da. *Noções sobre a Hypotheca*. São Paulo 1891.
- CUNHA PEIXOTO, Carlos Fulgêncio da. *Comentários à Lei de Duplicatas*. 2. ed. Rio, Fo-
rense, 1971.
- DAVID, Aurel. *Les Biens et leur Evolution*. Archives de Philosophie du Droit, Paris, (8):
165, 1963.
- ENCICLOPEDIA DEL DIRITTO DIGESTO ITALIANO. Torino, Unione Tipografico ed.,
1895-8, v. 13, 2. parte, p. 324-7.
- ENCICLOPÉDIE JURIDIQUE DALLOZ. Paris, Jurisprudence Générale Dalloz, 1952. v. 2,
p. 908-9.
- ENNECCERUS, L., KIPP, T. & WOLFF, M. *Tratado de Derecho Civil: Derecho de Cosas*.
Trad. espanhola da 32. ed. alemã. Buenos Aires, Bosch, s/d. v. 2, t. 3.
- ESCARRA, J. *Manuel de Droit Commercial*. Paris, 1947.
- FRAGA, Affonso. *Direitos Reaes de Garantia*. São Paulo, Saraiva, 1933.
- GOTTHEIL, Julio. *Common Law y Civil Law*. Buenos Aires, Abaledo & Perrot, 1960.
- INGLEZ DE SOUZA, H. *Títulos ao Portador no Direito Brasileiro*. Rio de Janeiro. Fran-
cisco Alves, 1898.

- JOSSERAND, L. *Derecho Civil: Contratos*. Buenos Aires, Bosch, 1950. v. 2, t. 2.
- LACERDA, Galeno V. de. *Correção Monetária e Discrição dos Tribunais*. Passo Fundo,
Prefeitura Municipal, 1969.
- LACERDA, Paulo de. *A Cambial no Direito Brasileiro*. 2. ed. Rio de Janeiro, Cruz Cou-
tinho, 1913.
- *Manual do Código Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. Rio de Janeiro, 1924, v. 8.
- LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula. *Direito das Cousas*. Rio de Janeiro, Jacin-
tho Ribeiro dos Santos, 1910, v. 2.
- LAURENT, F. *Principes de Droit Civil Français*. Paris, Bruylant & Christophe, 1878. v.
29.
- LEHR, Ernest. *Traité Élementaire de Droit Germanique*. Paris, Plon, 1892, v. 1.
- MAGARINOS TORRES. *Nota Promissória*. 7. ed. Rio, Forense, 1969, v. 2.
- MARTINS, José O. & AIQUEL, A. *A Nova Lei das Duplicatas: Comentada*. 3. ed. Porto
Alegre, Sulina, 1989.
- MERCADO JUNIOR, A. *Nova Lei Cambial e Nova Lei do Cheque*. 2. ed. São Paulo, Sa-
raiva, 1968.
- MEULENEARE, O. de. *Code Civil Allemand et Loi d'Introduction*. Paris, Chevalier Ma-
rescq, 1897.
- MUNIZ BARRETTO, L. *Financiamento Agrícola e Títulos de Crédito Rural*. São Paulo,
Max Limonad, 1968.
- *O Direito Novo da Duplicata*. São Paulo: Max Limonad, 1971.
- MUÑOZ, Luis. *Títulos Valores Creditícios*. Buenos Aires, TEA, 1956.
- NOVISSIMO DIGESTO ITALIANO. 3. ed. Torino, Torinese, 1964, v. 9, p. 68-72.
- PACIFICI MAZZONI, Emidio. *Instituzioni di Diritto Civile Italiano*. 3. ed. Firenze, Euge-
nio e Filippo Cammelli, 1884, v. 3.
- PESSOA, A. A. *Aspectos Jurídicos das Letras Imobiliárias no Sistema Financeiro da Ha-
bitação*. Jurídica, Rio de Janeiro, (119):163, out./dez. 1972.
- PIRENNE, Henri. *Las ciudades Medievales*. Trad. de 1a. ed. francesa de 1939 y corrección
com 1a. ed. publ. por Princeton Univ. Press, Princeton, N. J., 1925, Buenos Aires,
Ediciones 3, 1962.

- PLANIOL, M. *Traité Elementaire de Droit Civil*. 7. ed. Paris, Pichon et Durand-Acezias, 1917. v. 2.
- PLANIOL, Ripert. *Traité Pratique de Droit Civil Français*. Paris, Pichon et Durand-Acezias, 1927.
- PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado*. Rio de Janeiro, Borsoi, 1961. v. 20, 21, 30, 34 e 36.
- REPertoire DE LEGISLATION DALLOZ: recueil periodique et critique de Jurisprudence, de Legislation et de Doctrine. Paris, Jurisprudence Générale Dalloz, 1864.
- ROCHA, Glézio. *Da Execução Extrajudiciária do Crédito Hipotecário*. São Paulo, Sugestões Literárias. 1971.
- ROSSEL, V. & MENTHA. *Manuel de Droit Civil Suisse*. 2. ed. Lausanne, Payot, 1911.
- SAIN, Alfred. *Le système Torrens*. Apud BARBOSA. Ruy CAMPOS SALLES, Manoel F. de & GLICERIO, Francisco. *Exposição encaminhada ao chefe do Governo Provisório do Brasil, em 31.5.1890, juntamente com o projeto do Decreto n.º 451 B, de 31.5.1890 — instituindo o Sistema Torrens no Brasil*.
- SAMPAIO LACERDA, I. C. *A Nova Lei sobre Duplicatas*. Rio, Forense, 1969.
- SARAIVA, José A. *Direito Cambial Brasileiro*. Belo Horizonte, Forense, 1905, v. 1.
- SILVA PINTO, Paulo I. da. *Direito Cambiário: Garantia Cambiária e Direito Comparado*. Rio. Forense, 1948.
- SOUZA DINIZ. *Código Civil Suíço e Código Federal das Obrigações*. Rio de Janeiro. Distribuidora Record, 1961.
- SUMMER MAINE, H. *L'Ancien Droit*. Paris, Guillaumin, 1874.
- VAN RYN, Jean. *Principes de Droit Commercial*. Bruxelas, Émile Bruylant, 1957.
- WALD, Arnoldo. *A Correção Monetária no Direito Privado*. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, (364): 23, 1966.
- WHITAKER, J. M. *Letras de Câmbio*. 7. ed. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1963.