

NOÇÕES BÁSICAS DOS DIREITOS REAIS EM GARANTIA NO CÓDIGO CIVIL DE 2002 E A VIABILIDADE DE INSTITUIÇÃO DE HIPOTECA SOBRE BENS FUTUROS AINDA NÃO INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO DEVEDOR

Joanna Massad de Oliveira

Silvana Pereira Barbosa

SUMÁRIO: 1. Breve histórico atinente aos direitos reais em garantia. 2. Noções gerais concernentes aos direitos reais em garantia; 2.1. A relação entre a garantia e o crédito, 2.2. Requisitos objetivo e subjetivo, 2.3. A publicidade e o direito de preferência, 2.4 Excussão e seqüela, 2.5. Indivisibilidade e especificação, 2.6. Limitações ao estabelecimento da garantia real. Impossibilidade de instituição de cláusula comissória, 2.7. Possibilidade de vencimento antecipado. 3. Direitos reais em espécie, 3.1Penhor, 3.1.1 Penhor convencional e penhor legal, 3.1.2 Modalidades especiais de penhor, 3.1.3. Extinção do penhor, 3.2. Anticrese, 3.3. Hipoteca, 3.3.1 Modalidades de hipoteca, 3.3.2 Bens passíveis de hipoteca convencional, 3.3.3 Extinção da hipoteca, 3.4. Alienação fiduciária em garantia, 3.4.1. Garantia fiduciária dos bens móveis, 3.4.2. Alienação fiduciária de bens imóveis. 4. Possibilidade de gravar com ônus real bem futuro.

RESUMO: As garantias reais apontadas pelo Código Civil são o penhor, a anticrese, a hipoteca e a alienação fiduciária. O presente artigo abarca as noções gerais concernentes aos mencionados institutos, bem como suas especificidades. Além disso, destaca a possibilidade de gravar com ônus real bens ainda não pertencentes ao patrimônio do devedor.

PALAVRAS CHAVES: CÓDIGO CIVIL – DIREITOS REAIS EM GARANTIA – HIPOTECA – BENS FUTUROS – VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA.

1. BREVE HISTÓRICO ATINENTE AOS DIREITOS REAIS EM GARANTIA

A realidade na qual todos nós estamos inseridos nos remonta a uma série de relações intersubjetivas cada vez mais complexas. Tais relações, em sua maioria, ensejam direitos e deveres para as partes que a compõem. Destarte, faz-se

necessário que o ordenamento jurídico interfira nestas disposições a fim de viabilizar a vida em sociedade de forma regular e organizada e, principalmente, segura para aqueles que protagonizam tais situações.

Neste diapasão, desde as primeiras civilizações organizadas juridicamente, nunca se elidiu o fato de que determinadas obrigações contraídas, não podem ter sua satisfação apenas assegurada pela declaração de vontade emanada por uma das partes – o devedor.

Inicialmente, a garantia da obrigação contraída concentrava-se na pessoa do próprio devedor, o qual, diante de seu inadimplemento, tinha, muito estranhamente, seu corpo mutilado em tantas partes fossem os seus credores e àqueles entregues.

Tal absurda solução visava afastar os indesejáveis prejuízos advindos ao credor diante de um potencial inadimplemento. Há muito tempo fora banida dos tratados jurídicos de forma que já em 326 a.C. a *Lex Poetelia Papiria* aboliu a execução contra a pessoa do devedor concentrando a garantia da obrigação apenas em seu patrimônio.

Com efeito, ao admitir-se como garantia da obrigação o patrimônio do devedor, o inadimplemento passa a ensejar ao credor o direito de excuti-lo da esfera de propriedade daquele para solver o seu crédito. O mencionado direito, ressalte-se, nem sempre guardava as mesmas regras e disposições tais como conhecemos hoje, haja vista terem os direitos reais em garantia passado por uma série de transformações para chegarem às disposições atuais.

A primeira forma de garantia conhecida é a *fidúcia cum creditore*. Através desta, transferia-se a propriedade da coisa ao credor, que se obrigava a restituí-la ao devedor após a extinção da dívida. Nítida se mostrava a desvantagem deste instituto para o devedor, que ficava sem a propriedade nem a posse da coisa.

Em momento posterior, verifica o nascimento de meios de garantia que guardavam maior similitude com as modalidades atuais. O *pignus* – instituto equivalente ao penhor – apenas previa a transferência da posse da coisa ao credor, que a mantinha enquanto durasse a obrigação, fato que colocava o devedor em situação muito mais confortável.

Tanto na *fidúcia cum creditore* quanto no *pignus* existia a possibilidade de estabelecimento de cláusula que permitia a entrega do bem ao credor diante do inadimplemento – disposição rechaçada e proibida em tempos atuais, pois coloca o devedor, geralmente o pólo mais fraco da relação, em situação de completa desvantagem.

Importante ressaltar que àquela época já existia a possibilidade de estabelecimento do pacto de anticrese, situação na qual o credor poderia beneficiar-se da coisa dada em garantia utilizando seus frutos para solver a obrigação.

Já o *pignus obligatum*, figura semelhante à hipoteca não conferia ao credor nem a posse nem a propriedade do bem dado em garantia, mas apenas o direito de apreendê-lo diante o inadimplemento do devedor até que a obrigação fosse satisfeita.

O desenvolvimento das sociedades e o aperfeiçoamento das relações jurídicas ensejaram modificações nestes institutos de direito em garantia conservando algumas disposições e abolindo outras de forma que, hoje, no Brasil, o Código Civil de 2002 trata, exaustivamente, do assunto no título X, o qual compreende os artigos 1.419 a 1.510.

2. NOÇÕES GERAIS CONCERNENTES AOS DIREITOS REAIS EM GARANTIA

Conforme sabido, a garantia oferecida pelo devedor pode ser de duas espécies: a) fidejussória ou pessoal, a qual se consubstancia no fato de um terceiro, estranho ao negócio jurídico, garantir a obrigação pactuada caso o devedor torne-se inadimplente, exemplo da fiança e do aval ou b) real, garantia que vincula um bem específico e determinado do devedor para, diante do descumprimento por aquele do quanto pactuado, seja o bem excutido e o valor dele proveniente satisfaça a quantia devida.

O presente estudo atém-se com maior afinco às garantias reais enfrentando, mais especificamente a possibilidade de constituição de garantia hipotecária sobre bens ainda em fase de construção ou mesmo antes do início dos atos construtivos.

Inicialmente, faz-se necessária breve distinção da noção de direitos reais em garantia e os direitos de gozo e fruição, haja vista em ambos estarem presentes a noção de direito real sobre coisa alheia.

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, “a noção de direitos reais em garantia ainda é mais simples do que as de gozo e fruição, pois tão somente revela a vinculação de certo bem do devedor ao pagamento da dívida sem conferir ao credor a fruição da coisa em si, e se em alguns casos retém o credor o objeto em seu poder, apura-se, todavia que ou não tem a faculdade de usar a coisa e auferir a sua renda ou o rendimento dela é destinado à liquidação da obrigação garantida (anticrese).”

Atenta-se ainda o mencionado autor para o fato de que os direitos reais de gozo e fruição “têm existência autônoma enquanto os de garantia são sempre acessórios do direito a que visam assegurar.”¹

Sobre a referida diferenciação, sábias também são as palavras de Orlando Gomes:

“O conteúdo dos direitos reais de gozo (usufruto, o uso, a habitação, a enfiteuse e as servidões) traduz-se no poder do titular de usar e fruir a da qual tem posse direta. O conteúdo dos direitos reais em garantia (penhor, anticrese e a hipoteca), no poder do titular de, por sua própria iniciativa, obter a satisfação da dívida garantida pela coisa. (...) Os primeiros oferecem ao titular o uso contínuo da coisa, os segundos a eventual disposição dela para pagamento da dívida.”²

2.1. A RELAÇÃO ENTRE A GARANTIA E O CRÉDITO

Conforme sabido, a garantia constitui obrigação acessória à relação principal celebrada entre o credor e devedor. Nestas condições, imperioso ressaltar que, em que pese exista a relação de acessoriedade, ambos não se confundem.

A garantia existe, de fato, porque visa assegurar o cumprimento da relação principal, de modo que uma vez extinta, aquela também desaparece, pois não haverá mais o que proteger.

Nada impede, no entanto, que a relação principal perdure ainda que suprida a garantia, haja vista tratar-se de negócio jurídico que, em sua grande maioria, decorre de acordo de vontades as quais podem convergir para a supressão da garantia, ou

¹ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, Vol. IV. Forense. 2007, p. 323.

² GOMES, Orlando. Direitos Reais, 19ª edição. Forense. 2004, p. 381.

mesmo a sua substituição, o que não enseja, necessariamente, a extinção do crédito.

2.2. REQUISITOS OBJETIVO E SUBJETIVO

O requisito objetivo para a constituição do gravame se consubstancia no fato de que o bem a ser dado em garantia deve ser alienável, pois se assim não fosse, desinteressante seria o instituto de garantia para o credor, que não poderia executá-lo diante de descumprimento do devedor.

Logo, excluem-se da possibilidade de serem gravados com ônus real os bens impenhoráveis por disposição legal (art. 649 do CPC) ou mesmo aqueles gravados com cláusula de inalienabilidade.

Já o requisito subjetivo para a constituição de direito real se perfaz no fato de apenas aquele que detém capacidade para alienar poder oferecer seus bens em garantia.

No que tange às considerações acima tecidas, importante verificar o quanto disposto no art. 1.420.

“Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca”

Ressalte-se que, segundo disposição expressa no § 1º do mesmo artigo, a propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.

Já o § 2º trata dos bens objeto de relação condominial, os quais não podem ser dados em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos, mas cada coproprietário pode oferecer a sua cota parte em garantia caso o bem, por sua natureza, seja divisível.

2.3. A PUBLICIDADE E O DIREITO DE PREFERÊNCIA

O direito real em garantia é instrumento de bastante utilidade, pois viabiliza um incontável número de transações negociais que não seriam possíveis se o credor

não obtivesse do devedor certeza ou, ao menos, a expectativa de certeza acerca do adimplemento obrigacional.

Nestas circunstâncias, faz-se necessário que a garantia oponha não apenas o dever de abstenção sobre a coisa oferecida perante o devedor, mas também a abstenção de terceiros, os quais poderiam vir a reivindicar o mesmo bem dado em garantia para suprir dívida eventualmente não paga.

Logo, para que o direito real em garantia opere efeitos *erga omnes*, imprescindível registrá-lo conforme as disposições legais estabelecidas para cada bem de acordo com a sua natureza, a exemplo da necessidade de registro em Cartório de Registros Imobiliários caso seja o bem dado em garantia um imóvel.

Se assim não fosse, não haveria qualquer utilidade prática na utilização dos mencionados institutos, isso porque, o credor, titular do direito real em garantia, concorreria em igualdade de condições com aqueles que detivessem créditos junto ao mesmo devedor.

Portanto, o registro do direito real de garantia que incide sobre o bem ocasiona importante consequência: a preferência de seu titular frente aos demais credores em eventual insolvência ou falência do devedor.

A lei, no entanto, levando-se em consideração a natureza de algumas relações obrigacionais, estabelece preferência colocando-as à frente do direito preferencial do credor com garantia real. Isso ocorre, por exemplo, para os créditos fiscais e trabalhistas, nos quais, de acordo com a Lei nº 11.101/05 (Lei de Falência) seus credores preferem ao pagamento daquele em eventual execução do devedor.

Importante ressaltar a possibilidade, conforme citado antes, de se estabelecer mais de direito real de garantia sobre um mesmo bem, desde que não ultrapasse o seu valor. Tal possibilidade se perfaz nas situações em que a coisa oferecida possui valor de mercado passível de suprir o pagamento aos diversos credores na ocasião de uma possível alienação.

2.4 EXCUSSÃO E SEQUELA

O Código Civil de 2002 traz em seu art. 1.422 a possibilidade expressa de o credor, exercendo seu direito sobre o bem gravado com o ônus real, efetuar a excussão daquele para satisfazer seus créditos. Senão vejamos:

“O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de excutir a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro”

Segundo Sílvio de Salvo Venosa, “Excussão é termo de direito material. É modalidade especial de execução de bens dados em garantia pignoratícia ou hipotecária. Executir é fazer depositar a coisa objeto dessas garantias em juízo, a fim de que seja alienada em hasta publica.”³

Destarte, ao verificar o inadimplemento, o credor cuidará para que seja alienado o bem dado em garantia a fim de conseguir o que lhe é devido. Atentando-se à vedação ao enriquecimento sem causa patente em nosso ordenamento, caso seja o bem alienado por valor maior do que aquele devido, o credor deverá restituir ao devedor o valor remanescente. Em contrapartida, obtendo valor inferior à dívida, não restará alternativa ao detentor do direito real senão juntar-se aos demais credores quirografários no que tange ao valor faltante.

O direito de excussão da coisa dada em garantia não se exaure apenas na possibilidade de o credor buscar o bem para levá-lo a posterior alienação nas mãos do devedor, mas sim nas mãos daquele que a detiver. Trata-se de aplicação explícita do direito de sequela inerente à instituição dos direitos de garantia.

Logo, “o titular da garantia real detém uma situação jurídica de poder imediato sobre o objeto afetado ao débito, que lhe permite alcançá-la contra quem com ele estiver, em caráter absoluto”⁴.

2.5. INDIVISIBILIDADE E ESPECIFICAÇÃO

Importantíssimo frisar que o bem dado em garantia deve ser específico, determinado e indivisível.

³ Venosa, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais, 4ª edição. Jurídico Atlas. 2004, p. 501.

⁴ Farias, Cristiano Chaves de Farias e Rosenvald. Direitos Reais. 6ª edição. Lumen Juris. 2009, p.580

Logo, ao instituir direito real de garantia sobre determinada coisa, faz-se necessária a sua individualização de forma a evitar posteriores equívocos ou dúvidas acerca do bem gravado.

O bem devidamente especificado concede segurança ao credor para, num possível momento de excussão, ou mesmo diante de confronto com direito de garantia sobre outro bem semelhante, dúvidas não sejam suscitadas.

No presente estudo, conforme restará explicado em momento oportuno, concluímos pela mitigação desta especificação do bem dado em garantia. A situação a qual trazemos à baila mostra uma reflexão acerca da possibilidade de constituição de hipoteca sobre imóveis em construção ou mesmo para aqueles que apenas figuram em uma planta arquitetônica, ou seja, sequer foram iniciados, não sendo passíveis, portanto de exata especificação.

A indivisibilidade do bem, segundo os ensinamentos de Cáo Mario da Silva Pereira, num primeiro momento, “significa sua adesão ao bem por inteiro e em cada uma de suas partes (...). Enquanto vigora, não se pode eximir a coisa do ônus, sob fundamento de excesso de garantia, nem se admite a alienação parcial dela, sem a anuência do credor.” Além disso, “os acessórios da coisa sofrem o gravame, salvo se se tratar de benfeitoria suscetível de retirada sem atentado à substância do objeto. A garantia, inseparavelmente, instaura-se na coisa. Num segundo sentido, a indivisibilidade se manifesta na sobrevivência integral da garantia em caso de pagamento parcial da obrigação assegurada”⁵

2.6. LIMITAÇÕES AO ESTABELECIMENTO DA GARANTIA REAL. IMPOSSIBILIDADE DE INSTITUIÇÃO DE CLÁUSULA COMISSÓRIA

Como instituto de direito material que é e visando manter a relação equânime para ambas as partes contratantes, o legislador civil limita a declaração de vontade para estabelecer certos parâmetros que devem ser sempre respeitados.

Assim, estabelece o art. 1.424 que os contratos de penhor, anticrese ou hipoteca declararão, sob pena de não terem eficácia: I - o valor do crédito, sua estimação, ou

⁵ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, Vol. IV. Forense. 2007, p. 330.

valor máximo; II - o prazo fixado para pagamento; III - a taxa dos juros, se houver; IV - o bem dado em garantia com as suas especificações.

Conforme citado linhas acima, o ordenamento jurídico brasileiro, em consonância com a linha de pensamento desde há muito tempo estabelecida, veda também e de forma expressa a aposição de cláusula comissória em contratos nos quais resta instituído determinado bem como garantia de uma relação principal.

“É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.”

A instituição da mencionada cláusula, portanto, conforme a própria dicção do texto normativo, enseja ao credor a faculdade de apropriar-se da coisa dada em garantia caso a obrigação não seja cumprida.

Trata-se de pacto já repudiado pelo imperador Constantino no século IV e, posteriormente, condenado com o Código de Justiniano no século VI.

Conforme o disposto alhures, a imposição desta cláusula pode tornar o devedor, figura que geralmente encontra-se em situação de desvantagem, susceptível de abusos por parte do credor.

A imposição da cláusula comissória não implica na nulidade de todo o contrato, que continua válido e operando efeitos caso naquele não se vislumbre mais qualquer vício. Anula-se apenas a mencionada cláusula e o restante continua a vigor normalmente.

Frise-se, no entanto, que não há empecilhos para a instituição de uma dação em pagamento do próprio bem dado em garantia logo após o vencimento da dívida sem que se opere o pagamento da quantia pelo devedor. Trata-se de disposição de vontades que, por sua natureza, não podem ser tolhidas, desde que não eivadas pelo vício da ilegalidade.

2.7. POSSIBILIDADE DE VENCIMENTO ANTECIPADO

Outra importante característica da constituição dos direitos reais em garantia se perfaz na possibilidade de vencimento antecipado da obrigação caso restem constatadas quaisquer das situações previstas no art. 1.425 do Código Civil.

Logo, a dívida considera-se vencida:

I - se, deteriorando-se, ou depreciando-se o bem dado em segurança, desfaltar a garantia, e o devedor, intimado, não a reforçar ou substituir. Segundo Caio Mário da Silva Pereira, “o devedor tem a obrigação de manter a segurança na sua integralidade, e se esta se reduz, a ele corre o dever de colocar outra no lugar da deteriorada ou depreciada. Não o fazendo, tem o credor a faculdade de excutir a garantia, sem que ao devedor socorra o prazo convencionado.”⁶

II - se o devedor cair em insolvência ou falir;

III - se as prestações não forem pontualmente pagas, toda vez que deste modo se achar estipulado o pagamento. Neste caso, o recebimento posterior da prestação atrasada importa renúncia do credor ao seu direito de execução imediata;

IV - se perecer o bem dado em garantia, e não for substituído. Ocorre, no, entanto, sub-rogação da garantia perecida na indenização do seguro, ou no ressarcimento do dano, em benefício do credor, a quem assistirá sobre ela preferência até seu completo reembolso

V - se se desapropriar o bem dado em garantia, hipótese na qual se depositará a parte do preço que for necessária para o pagamento integral do credor

3. DIREITOS REAIS EM ESPÉCIE

3.1 PENHOR

Trata-se de modalidade de garantia na qual a coisa móvel é transferida ao credor a fim de que se assegure a relação obrigacional contraída.

Neste instituto, aplicam-se todas as considerações anteriormente tecidas no que tange às noções e características comuns a todos os direitos reais em garantia.

Destarte, deve o bem penhorado guardar características de alienabilidade, especificação e indivisibilidade. A instituição do direito real em garantia enseja o direito de sequela e de preferência para o credor que pode obter a coisa onde quer que ela esteja e excuti-la diante do inadimplemento opondo seu direito perante

⁶ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, Vol. IV. Forense. 2007, p. 334.

terceiros. Veda-se também a instituição de pacto comissório sendo nula, portanto, a cláusula que o estabelece.

3.1.1 Penhor convencional e penhor legal

No penhor convencional, as partes, mediante instrumento contratual, acordam as condições do pagamento do débito instituindo o ônus real sobre a coisa a qual se deseja penhorar. A coisa, ressalte-se, permanece em poder do credor até que a obrigação seja satisfeita.

Logo, estabelece o art. 1.431 do Código Civil de 2002 que “constitui-se o penhor pela transferência efetiva da posse que, em garantia do débito ao credor ou a quem o represente, faz o devedor, ou alguém por ele, de uma coisa móvel, suscetível de alienação.”

O penhor, quando estabelecido por acordo de vontades, deve ser levado a registro por qualquer das partes conforme dispões o art. 1.432 do mesmo diploma legal.

O principal direito do credor pignoratício é executar o bem para satisfazer com o valor alcançado o seu crédito. No entanto, o artigo 1.433 do Código Civil enumera diversas outras hipóteses a seguir transcritas:

Art. 1.433. O credor pignoratício tem direito:

I - à posse da coisa empenhada;

II - à retenção dela, até que o indenizem das despesas devidamente justificadas, que tiver feito, não sendo ocasionadas por culpa sua;

III - ao ressarcimento do prejuízo que houver sofrido por vício da coisa empenhada;

IV - a promover a execução judicial, ou a venda amigável, se lhe permitir expressamente o contrato, ou lhe autorizar o devedor mediante procuração;

V - a apropriar-se dos frutos da coisa empenhada que se encontra em seu poder;

VI - a promover a venda antecipada, mediante prévia autorização judicial, sempre que haja receio fundado de que a coisa empenhada se perca ou deteriore, devendo o preço ser depositado. O dono da coisa empenhada pode impedir a venda antecipada, substituindo-a, ou oferecendo outra garantia real idônea.

O penhor legal, por sua vez, atribui a determinadas situações e pessoas, em decorrência das particularidades envolvidas, a garantia pelo descumprimento do débito sobre um bem específico.

Trata-se de previsão que visa assegurar o credor que, pela natureza da obrigação contraída, não possui condições de precaver-se quanto à outra parte na negociação, a qual, na maioria das situações, é pessoa desconhecida (inciso I do art. 1.467).

O legislador visa também proteger o credor de relações locatícias quando do inadimplemento das prestações a título de aluguéis ou rendas não pagos (inciso II do art. 1.467).

Assim, estabelece ao art. 1.467 do código Civil que:

“São credores pignoratícios, independentemente de convenção:

I - os hospedeiros, ou fornecedores de pousada ou alimento, sobre as bagagens, móveis, jóias ou dinheiro que os seus consumidores ou fregueses tiverem consigo nas respectivas casas ou estabelecimentos, pelas despesas ou consumo que aí tiverem feito;

II - o dono do prédio rústico ou urbano, sobre os bens móveis que o rendeiro ou inquilino tiver guarnecendo o mesmo prédio, pelos aluguéis ou rendas.”

3.1.2 Modalidades especiais de penhor

São aquelas subespécies enumeradas nos artigos 1.442 a 1.472 do Código Civil de 2002. São figuras que merecem minuciosa atenção, mas que, por não abrangerem diretamente o objeto deste estudo, serão citadas a título de complementação do presente.

Cinco são, portanto, as modalidades especiais de penhor: *i)* Penhor rural; *ii)* Penhor industrial; *iii)* Penhor mercantil; *iv)* Penhor de direitos e títulos de créditos e *v)* Penhor de veículos.

O penhor rural subdivide-se em penhor agrícola e pecuniário, conforme a natureza dos bens empenhados.

“Constitui-se o penhor rural pelo vínculo resultante do registro por via do qual agricultores ou criadores sujeitam suas culturas ou animais ao cumprimento de obrigações, ficando depositários daquele ou destes” (art. 9º da Lei nº 492/37)

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald ressaltam que “no penhor rural, afastam-se os princípios norteadores do penhor tradicional, pois, pelo constituto possessório, o devedor permanece com o objeto em sua guarda e custódia, na qualidade de depositário, assumido a posição de possuidor imediato.”

Os doutrinadores ainda complementam:

“Excepcionalmente, com relevante justificativa, a guarda da coisa poderá ser mantida com terceira pessoa, instituída pelas partes ou pelo juiz, a quem incumbirá a função de fiel depositário.”⁷

O penhor industrial e o mercantil são modalidades de penhor que recaem sobre máquinas, aparelhos, animais utilizados na indústria e comércio.

O penhor sobre direitos e títulos de crédito se perfaz sobre quaisquer direitos suscetíveis de cessão, incidentes sobre coisas imóveis.

Já o penhor de veículos é limitado pelo Código Civil aos veículos de transporte e condução de pessoas em qualquer forma e finalidade conforme se depreende da leitura do art. 1.461. Nesta subespécie, mantém-se o devedor em posse do bem dado em garantia.

3.1.3. Extinção do Penhor

Considera-se extinto o penhor quando da ocorrência de qualquer das situações enumeradas no art. 1.436 do código Civil. Vejamos:

“Extingue-se o penhor:

I - extinguindo-se a obrigação;

II - perecendo a coisa;

III - renunciando o credor;

IV - confundindo-se na mesma pessoa as qualidades de credor e de dono da coisa;

V - dando-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada.”

3.2. ANTICRESE

Trata-se de modalidade de direito real em garantia de rara aplicabilidade em nosso ordenamento jurídico.

⁷ Farias, Cristiano Chaves de Farias e Rosenvald. Direitos Reais. 6ª edição. Lumen Juris. 2009, p. 600.

A anticrese é um direito real sobre coisa imóvel através da qual o devedor transfere a sua posse ao credor para que este perceba e retenha os seus frutos imputando-os no pagamento da dívida. Está regulamentada nos artigos 1.506 e seguintes do Código Civil de 2002.

Segundo Silvio de Salvo Venosa, “os inconvenientes da instituição da anticrese são evidentes. Transferindo a coisa ao credor, não somente priva o devedor de sua utilização, como também atribui àquele a obrigação de administrar coisa alheia, com a obrigação correlata de prestar contas, o que também lhe é inconveniente.”⁸

Ressalta ainda o renomado autor que, a coisa dada em enfiteuse é colocada praticamente fora de comércio, pois, levando-se em conta todas as suas especificidades, não haverá interesse de terceiro em adquirir bem assim onerado.

Extingue-se a anticrese mediante a eliminação integral da dívida; havendo renúncia do credor ou quando ocorre o perecimento ou a desapropriação da coisa. Como possibilidade de extinção particular da anticrese, tem-se, o prazo de caducidade estabelecido no art. 1.423, o qual estabelece a vigência do instituto por, no máximo 15 (quinze) anos do seu registro imobiliário.

3.3. HIPOTECA

Segundo os ensinamentos de Silvio de Salvo Venosa, “a hipoteca surge da atividade pretoriana que concedia ação real reconhecendo a existência do direito perante o devedor ou terceiros adquirentes da coisa posteriormente à garantia conferida.”⁹

A hipoteca é, via de regra, direito real de garantia sobre bem imóvel. Mister se faz, portanto, o registro em cartório. Ademais, dispensa-se a tradição – o bem permanece na posse do devedor hipotecário.

A constituição da hipoteca, exatamente por tratar-se de direito real sobre bem imóvel, apenas pode ocorrer com a vênua conjugal, excetuando-se as situações nas quais há o casamento com separação absoluta de bens. Tratando-se de regime de participação final nos aquestos, o pacto pré-nupcial poderá dispensar a autorização do outro cônjuge.

⁸ Venosa, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais, 4ª edição. Jurídico Atlas. 2004, p. 547.

⁹ Venosa, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais, 4ª edição. Jurídico Atlas. 2004, p. 553.

Conforme antes adiantado, a constituição de hipoteca não retira do seu titular a livre disponibilidade sobre a coisa. Ou seja: a hipoteca não obsta o real aproveitamento do bem pelo proprietário, como lhe aprouver. Assim, o titular pode, na posse do bem hipotecado, usar, gozar e dispor de todas as suas utilidades (alugando-o, emprestando-o, cedendo-o, desmembrando-o, etc.).

Coadunando com esta posição, o Código Civil proíbe, expressamente, em seu art. 1.475 a inserção de cláusula no contrato de hipoteca que venha a estipular a inalienabilidade do imóvel.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald ressaltam que “o único caso de perda das faculdades de uso e gozo pelo devedor hipotecante antes do termo contratual é aquele em que o credor hipotecário é simultaneamente anticrético.” Tal hipótese encontra previsão no § 2º do art. 1.506 do Código Civil. Isso ocorrerá, pois, atendendo-se ao princípio basilar da anticrese, o credor ficará com a posse da coisa para dela extrair os frutos que solverão o débito.

O parágrafo único do art. 1.475, no entanto, estabelece a possibilidade de inserção de cláusula no corpo do contrato de hipoteca na qual, por acordo de vontades, venha estipular o vencimento antecipado da dívida, na hipótese de alienação ou constituição e sub-hipoteca.

Assim como nos demais institutos que visam estabelecer garantias reais, na hipoteca também deve ser o bem alienável e definido (especificado). Vigoram os princípios da indivisibilidade e da preferência ao credor titular do direito. Além disso, operam-se os efeitos característicos da constituição de qualquer garantia, quais sejam a excussão, o direito de sequela e a oponibilidade perante terceiros a partir da devida inscrição no competente cartório de registro.

3.3.1 Modalidades de Hipoteca

Em nosso ordenamento, permite o legislador a instituição de hipotecas por convenção de vontades. Trata-se da chamada hipoteca convencional, a qual, por sua extensa utilização nos mais diversos negócios jurídicos não guarda qualquer dificuldade no que tange à sua aplicação, bastando, para tanto, a obediência às disposições cogentes presentes no Código Civil.

Em contraposição à hipoteca convencional o legislador optou pela constituição de hipoteca independentemente de disposição contratual. Visa, nitidamente, com tais disposições, proteger determinadas situações que pela sua particularidade necessitam de maior segurança jurídica. Vejamos o que reza o artigo 1.489:

A lei confere hipoteca:

I - às pessoas de direito público interno (art. 41) sobre os imóveis pertencentes aos encarregados da cobrança, guarda ou administração dos respectivos fundos e rendas;

II - aos filhos, sobre os imóveis do pai ou da mãe que passar a outras núpcias, antes de fazer o inventário do casal anterior;

III - ao ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinqüente, para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais;

IV - ao co-herdeiro, para garantia do seu quinhão ou torna da partilha, sobre o imóvel adjudicado ao herdeiro reponente;

V - ao credor sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação.

Segundo Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, “A relação jurídica real constituída pela norma objetiva tutelar especial classe de credores, cobrindo responsabilidades eventuais de determinadas pessoas que, administrando bens de terceiros, poderiam causar-lhe prejuízos, e de outros que, cometendo infrações penais, devem indenizar suas vítimas ou descendentes.”¹⁰

Quanto à constituição da hipoteca legal, válidas são as lições de Silvio de Salvo Venosa para definir a necessidade não só de que o fato já nasça operando efeitos jurídicos, mas também a sua individualização para a sua instituição:

“Na hipoteca legal há dois momentos bem definidos. Em primeiro lugar, há um fato jurígeno do vínculo. No entanto, o simples fato típico não instrumentaliza a hipoteca. Há uma necessidade de um segundo momento, quando então são individualizados, especializados os bens garantidores, culminando com sua inscrição como objeto da hipoteca e tornando-se efetivamente garantia real.”¹¹

¹⁰ Farias, Cristiano Chaves de Farias e Rosenvald. Direitos Reais. 6ª edição. Lumen Juris. 2009, p.627.

¹¹ Venosa, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais, 4ª edição. Jurídico Atlas. 2004, p. 565.

3.3.2 Bens passíveis de hipoteca convencional

São passíveis de gravame hipotecário todos os bens elencados nos incisos do art. 1.473 do Código Civil de 2002. Analisemos cada um deles:

I – Os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles. Nesta hipótese, importante ressaltar que a hipoteca constituída abrange toda e qualquer benfeitoria, acessão, melhoramento ou construção no imóvel. Não abrange, no entanto, as pertenças, haja vista a expressa disposição do Código Civil em seu art. 94 ao afirmar que “Os negócios jurídicos que dizem respeito ao bem principal não abrangem as pertenças, salvo se o contrário resultar da lei, da manifestação de vontade, ou das circunstâncias do caso.” Da mesma forma, excluem-se da possibilidade de constituição de ônus real hipotecário os bens impenhoráveis por lei ou gravados com cláusula de inalienabilidade. Para alguns doutrinadores, conforme restará tratado em momento posterior, não há viabilidade de constituição de hipoteca junto a bens futuros;

II – O domínio útil e direto;

III – As estradas de ferro;

IV – Os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;

V – Os navios e aeronaves. Trata-se de opção do legislador que leva em conta a conveniência econômica de tais meios de transporte. Logo, em que pese sejam bens móveis, o que poderia levar ao engano de gravá-los com o penhor, são bens hipotecáveis e assim o são para garantir a segurança e financiamento por seu construtor ou proprietário;

VI – O direito de uso especial para fins de moradia;

VII – O direito real de uso;

VIII – A propriedade superficiária.

3.3.3 Extinção da hipoteca

As hipóteses de extinção da hipoteca encontram-se consubstanciadas no art. 1.499 do Código Civil. Vejamos:

“A hipoteca extingue-se:

I - pela extinção da obrigação principal;

II - pelo perecimento da coisa;

III - pela resolução da propriedade;

IV - pela renúncia do credor;

V - pela remição;

VI - pela arrematação ou adjudicação”.

3.4. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

A alienação fiduciária em garantia foi introduzida em nosso sistema pela Lei nº 4.728/65 através do artigo 66 que foi alterado, posteriormente, pelo Decreto-lei nº 911/69. O referido diploma criou tal instituto para dar substrato aos contratos de financiamento apenas de bens móveis e duráveis, não o admitindo para bens imóveis.

Procurando estender as mesmas vantagens para os bens imóveis, a lei que trata do Sistema Financiamento Imobiliário (Lei nº 9.514/97) estabeleceu a alienação fiduciária de imóveis.

O atual Código Civil, que trata da matéria nos artigos 1.361 a 1.368, apenas a prevê para coisa móvel infungível, conforme se extrai da leitura do art. 1.361. Vejamos:

“Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.”

No entendimento de Sílvio de Salvo Venosa a principal função da alienação fiduciária em garantia “é propiciar maior facilidade ao consumidor na aquisição de bens, e garantia mais eficaz ao financiador, protegido pela propriedade resolúvel da coisa financiada enquanto não paga a dívida, propiciando-lhe o legislador instrumentos processuais eficientes.”¹²

¹² Venosa, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais, 4ª edição. Jurídico Atlas. 2004, p. 593.

Segundo Caio Mario Pereira da Silva a alienação fiduciária em garantia é a transferência, ao credor, do domínio e posse indireta de uma coisa, independentemente de sua tradição efetiva, em garantia do pagamento de obrigação a que acede, resolvendo-se o direito do adquirente com a solução da dívida garantida.¹³

Pelo conceito percebe-se que tal alienação é um negócio jurídico de disposição condicional, haja vista que o alienante que transfere fiduciariamente a propriedade a readquire através do pagamento da dívida.

Como dito, através da alienação em garantia o credor adquire o domínio e posse indireta do bem independentemente de tradição efetiva sendo esta a diferença dessa modalidade de garantia das outras (hipoteca, anticrese e do penhor), as quais o credor tem o direito de garantia, mas não a propriedade.

Na alienação fiduciária, o devedor permanece com a posse direta da coisa podendo usufruir dela (art. 1.361, § 3º), mas ela é transferida para o credor até a extinção da dívida. Devido a isso, o adquirente fiduciário não pode dispor do bem, conferindo-lhe, a lei, status de depositário até que pague a dívida (art. 1.363, CC).

Como há transferência de propriedade, é mister a transcrição do contrato no Registro de Títulos e Documentos, se a coisa for móvel, ou Cartório de Registros Imobiliários, se bem imóvel, para operar efeitos perante terceiros (art. 1.361, § 1).

3.4.1. Garantia fiduciária dos bens móveis

Com a alienação fiduciária, o credor passa a ser proprietário da coisa alienada pelo devedor até que este efetue o pagamento da dívida, oportunidade em que passará a ser proprietário pleno da coisa.

Entretanto, apesar de o credor ter a propriedade da coisa até o pagamento, o Código Civil no artigo 1.365 proíbe a cláusula comissória o que gera, inicialmente, uma incongruência no sistema haja vista que se o devedor não adimplir a obrigação passa o credor a ser proprietário pleno da coisa alienada.

¹³ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, Vol. IV. Forense. 2006, p. 496.

Entretanto, quis a lei evitar abusos e enriquecimentos ilícitos na aquisição do bem pelo credor, pois muitas vezes o bem possui valor maior que a dívida. Ademais, o objetivo do contrato não é a alienação de bens e sim a garantia da obrigação.

Por isso, o art. 1.364, do Código Civil estabelece que uma vez vencida a dívida e não paga, o credor fica obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente a coisa a terceiros devendo, aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, entregando o remanescente, se houver, ao devedor.

Para Caio Mario da Silva Pereira, a impossibilidade de cláusula comissária nesse instituto demonstra que o legislador deixou-se por demais influenciar pela dogmática do penhor e da hipoteca, mas diferentes dessas modalidades de garantia na alienação fiduciária a coisa já está na propriedade e na posse do credor. Desse modo, para ele, não há sentido proibir aquilo que é o efeito natural do negócio fiduciário (aquisição da coisa pelo credor). No penhor, como na hipoteca, a coisa é do devedor e do devedor continua sendo, gravada embora de ônus real; na alienação fiduciária a coisa já passa à titularidade do credor, descabendo a proibição de vir ele a ser seu dono.

Continua afirmando que “o critério do legislador pátrio é ilógico e gerador de dificuldade práticas. Ilógico porque proíbe uma aquisição que já está ínsita na própria constituição do direito. E gerador de problemas porque se o fiduciário promove a revenda ulterior da coisa, extrajudicialmente, poderá ser acionado pelo devedor, sob a alegação que dispôs da coisa a baixo preço.” Logo, “o credor pode acabar condenado a indenizar o devedor, pela *minus valia*, com prejuízo para o credor e em desprestígio do instituto mesmo da alienação fiduciária, ou de seus objetivos de garantia de crédito.”¹⁴

Qualquer pessoa, física ou jurídica, pode alienar em garantia. O fiduciante (devedor) tem que ser proprietário do bem a fim de aliená-lo em garantia. Para alguns doutrinadores, conforme restará tratado em momento posterior, é possível que o devedor dê em garantia bem que ainda não pertença ao seu patrimônio, coisa futura.

¹⁴ Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, Vol. IV. Forense. 2006, p. 437-438.

Em relação à capacidade para ser sujeito ativo, havia dúvidas, pois estando a alienação fiduciária regulamentada na Lei nº 4.728/65, pensava-se que somente instituições financeiras poderiam ser sujeito ativo do mencionado instituto. Hoje, com o atual Código Civil, qualquer um pode ser sujeito ativo da alienação fiduciária.

3.4.2. Alienação fiduciária de bens imóveis

Conforme dito alhures, a Lei nº 9.514/97 que dispôs sobre o Sistema Financeiro Nacional instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis.

Aplica-se à alienação de bens imóveis as mesmas regras da alienação de bens móveis por terem a mesma base teórica, diferenciando apenas o bem dado em garantia.

O artigo 22, § 2º desse diploma legal possibilita qualquer pessoa física ou jurídica a contraí-la e, por possuir estrutura mais simples, acredita-se que irá substituir a hipoteca, em alguns casos.

De acordo com o artigo 23, o efeito real é obtido mediante o registro do contrato, que serve de título, no cartório imobiliário, e o art. 24 enumera os requisitos necessários para o contrato servir como título para a alienação fiduciária.

A alienação fiduciária, conforme já exposto, se extingue com o pagamento integral da dívida. Se ela não for paga, no todo ou em parte, diferentemente do que ocorre na alienação de bens móveis na qual o credor pode vender o bem judicial ou extrajudicialmente, aqui o credor fiduciário tem que levar o bem a leilão (art. 27 § 3º).

Logo, para os bens imóveis o leilão é obrigatório e como ocorre na alienação de bens móveis, é vedada a cláusula comissória.

4. POSSIBILIDADE DE GRAVAR COM ÔNUS REAL BEM FUTURO

Após as noções introdutórias e definição de cada instituto podemos chegar a questão cerne desse artigo: é possível dar em garantia hipotecária bens ainda em fase de construção ou mesmo antes do início dos atos construtivos?

Diferente do atual Código Civil, a Lei 4.728/65 que primeiro instituiu a alienação fiduciária, pensando na dinâmica da concessão do crédito, permitia que o contrato

de alienação fiduciária tivesse por objeto coisa ainda não pertencente ao devedor. Vejamos o que dispunha o revogado artigo 66, em seu § 2º:

“Se, na data do instrumento de alienação fiduciária, o devedor ainda não for proprietário da coisa objeto do contrato, o domínio fiduciário deste se transferirá ao credor no momento da aquisição da propriedade pelo devedor, independentemente de qualquer formalidade posterior.”

O Código Civil de 2002 permite, em seu artigo 1.487, que a hipoteca possa ser constituída para garantia de dívida futura ou condicionada, desde que determinado o valor máximo do crédito a ser garantido. Entretanto, nada diz a respeito da possibilidade de dar em garantia coisa ainda não pertencente ao patrimônio do devedor, como dito.

De outro lado, o artigo 825 do Código Civil de 1916 permitia que os navios em construção fossem objeto de hipoteca. Entretanto, o legislador, no atual diploma omitiu-se quanto à matéria remetendo-a a legislação especial (parágrafo único do art. 1.473).

Diante da ausência de regulamentação legal não há, portanto, qualquer óbice em estender analogicamente a previsão do Código Civil de 1916, naquela oportunidade apenas aplicável aos navios em construção aos demais bens imóveis futuros.

Assim sendo, defendemos por meio desse trabalho, a possibilidade de constituir qualquer obrigação oferecendo um bem em garantia, seja ele presente ou futuro. Esta concessão permitirá que um maior número de negócios jurídicos sejam concretizados haja vista a conseqüente facilitação ao crédito.

É esta a posição de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald os quais afirmam que “até mesmo no que tange à existência atual do bem dado em garantia, é razoável e lícito supor que a garantia poderá recair sobre bens futuros. Se o proprietário der em hipoteca o terreno, qualquer construção desenvolvida posteriormente por ela será abrangida, como conseqüência de uma relação de

acessoriedade. É comum essa prática na edificação de prédios de apartamentos (art. 1.488 do Código Civil)”¹⁵

No mesmo sentido pensa Silvio de Salvo Venosa. No entanto, para o autor é preciso que o bem já esteja em construção, e não apenas na fase de projeto, caso contrário não há objeto.

É de bom alvitre, de logo, esclarecer que o presente trabalho não abordará situações análogas à de uma empresa incorporadora que solicita financiamento junto à instituição financeira e dá em garantia os apartamentos que irá construir com o montante adquirido.

Em tais casos, os Tribunais já têm se posicionado no sentido de que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel (Súmula nº 308 do STJ). Tal posicionamento surgiu após episódio no qual a Incorporadora Encol firmou com os adquirentes das futuras unidades contratos que permitiam a mencionada empresa hipotecar a unidade imobiliária adquirida. Naquela ocasião, A Encol utilizou os recursos provenientes da venda das unidades para pagar outros débitos, os quais nada tinham que ver com a efetiva construção do imóvel garantido. Logo, considerando a hipossuficiência dos compradores, que desconheciam o risco que corriam ao anuir com o mencionado contrato, o STJ afastou a possibilidade de a garantia firmada entre a incorporadora e a instituição financeira se estender a futuros adquirentes das unidades autônomas.

Em que pese considerarmos a relevância da situação supramencionada bem como ponderamos acertado o posicionamento daquele Tribunal Superior, preferimos abordar apenas a possibilidade de o adquirente de unidade autônoma de um prédio em construção ou ainda em planta arquitetônica firmar contrato de mútuo com instituição financeira oferecendo em garantia a própria unidade que está adquirindo.

Pensamos que através dessa permissiva, consumidores que não sejam proprietário de outro bem passível de garantir a obrigação principal, por exemplo, possam adquirir unidade autônoma hipotecando ela própria. Trata-se de um meio assecuratório do direito à moradia incito aos preceitos constitucionais vigentes.

¹⁵ Farias, Cristiano Chaves de Farias e Rosenvald. Direitos Reais. 6ª edição. Lumen Juris. 2009, p.588.

A dúvida que pode surgir é: se finda a construção se verifica que o imóvel dado em garantia quando já iniciado as obras, não obedeceu a planta apresentada ao credor, quais os prejuízos àquele? E, o que acontece com o registro do bem?

Sabemos que um dos requisitos dos direitos reais em garantia é a especificação do bem. Como já explicado, o bem dado em garantia deve ser específico, determinado e indivisível para evitar posteriores equívocos ou dúvidas acerca do bem gravado.

A coisa devidamente especificada concede segurança ao credor para, num possível momento de excussão, ou mesmo diante de confronto com direito de garantia sobre outro bem semelhante, dúvidas não sejam suscitadas.

Se, após a construção do imóvel dado em garantia, observa-se qualquer distorção entre as especificações contidas na planta e o que, efetivamente, foi construído, não há prejuízos ao credor porque acreditamos assistir àquele o direito de exigir o vencimento antecipado da dívida conforme estabelece artigo 1.425, I, Código Civil de 2002.

Diante disso, nessa hipótese, de dar garantia coisa futura, acreditamos que o requisito da especificação do bem dado em garantia deve ser mitigado.

Data máxima vênia, discordamos do posicionamento de Silvio de Salvo Venosa anteriormente exposto, qual seja: para se dar em garantia bem futuro é preciso que este, ao menos, já esteja com as obras iniciadas, sob pena de não haver objeto a garantir a obrigação.

Creemos, desse modo, ser plenamente admissível hipotecar bem ainda em fase de projeto, se prejuízo não houver às partes. Apesar de a citada possibilidade a princípio soar incongruente para alguns com a própria nomenclatura “direitos reais”, que faz alusão a uma coisa já existente, real, se as partes convergirem, não há empecilhos à celebração do contrato.

Assim, utilizando-se do quanto disposto naquele dispositivo, prejuízo não há para o credor que terá seu crédito protegido gozando de uma segurança jurídica.

Quanto ao registro do bem ainda não existente dado em garantia, acreditamos que para possibilitar tal situação que só trará benefícios à sociedade, a lei registrária

deverá adaptar-se para possibilitar que uma garantia desse porte seja registrada junto à matrícula do imóvel a ser construído.

Ademais, a possibilidade de se instituir hipoteca sobre bens futuros viabilizará a celebração de um maior número de negócios jurídicos cujo objeto se consubstancie nessa exata situação, isto é, pessoas que outrora não poderiam figurar num pólo da relação jurídica, por não terem bens passíveis de serem gravados com ônus real, agora poderão fazê-lo em virtude da facilidade a financiamentos, cuja garantia é imprescindível.

Trata-se, pois, de mecanismo extremamente benéfico à sociedade, já que propicia o acesso de inúmeros cidadãos ao direito fundamental de moradia garantido no artigo 6º da Constituição Federal de 1988. Além disso, possibilitará a circulação de riquezas, aquecendo o mercado de imóveis e a economia como um todo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

Farias, Cristiano Chaves de Farias e Rosenvald. Direitos Reais. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris. 2009.

Venosa, Silvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais, Volume V. 4ª edição. São Paulo: Jurídico Atlas. 2004.

Pereira, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil, Volume. IV. Rio de Janeiro: Forense. 2006.

GOMES, Orlando. Direitos Reais, 19ª edição. Rio de Janeiro: Forense. 2004.