

Conceito de hipoteca

A hipoteca é um direito real de garantia que recai sobre bens imóveis. Significa que quem tem a hipoteca em seu favor tem o direito de sequela, de reivindicar o bem de quem o possua. A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel.

A hipoteca deve ser feita em moeda nacional. Caso tenha sido feita em moeda estrangeira, deve ser convertida, na escritura pública, para a moeda nacional.

O que não pode ser hipotecado?

Imóveis inalienáveis não podem ser hipotecados, com exceção do **bem de família**. Este pode ser hipotecado mediante a anuência do Ministério Público. O **usufruto** é inalienável, não podendo, portanto, ser hipotecado. Os **animais** podem ser hipotecados, desde que tal situação esteja especificada na escritura pública. É admissível a hipoteca de **dívida futura ou sob condição suspensiva**, desde que o valor esteja especificado.

Características da hipoteca

A hipoteca possui as seguintes características:

- **Acessoriedade:** a hipoteca é acessória a uma obrigação principal;
- **Indivisibilidade:** a hipoteca não é, em tese, divisível;
- **Publicidade:** assim como todos os demais direitos registráveis, a hipoteca deverá ser registrada na matrícula do imóvel; e
- **Especialidade:** tanto o imóvel hipotecado quanto a dívida têm que estar muito bem descritos na escritura da hipoteca.

Pluralidade de hipotecas

O Código Civil admite a pluralidade de hipotecas sobre o mesmo imóvel (**art. 1.476, CC**). Todavia, o credor da segunda hipoteca, ainda que vencido o seu crédito, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira hipoteca, salvo no caso de insolvência do devedor.

A inadimplência da dívida garantida pelas hipotecas posteriores não autoriza o titular da primeira a executar o imóvel antes de vencida a dívida, pois não está caracterizada a insolvência do devedor (**art. 1.477, parágrafo único, CC**).

Extinção da hipoteca

As hipóteses de extinção da hipoteca estão previstas no **art. 1.499 do Código Civil**:

- Término da obrigação principal;
- Perecimento da coisa;
- Resolução da propriedade;
- Renúncia do credor;
- Remição; e
- Arrematação ou adjudicação.