

TJ-SP autoriza fundo de investimento a registrar hipoteca de imóvel alienado

É possível registrar hipoteca de imóvel alienado desde que fique claro que a garantia ganhará plena eficácia só com a retomada da propriedade do bem pelo devedor pelo pagamento da primeira dívida.

Esse foi o entendimento do Conselho Superior da Magistratura do **Tribunal de Justiça de São Paulo** para conceder liminar que autoriza registro de hipoteca de imóvel alienado.

A decisão foi provocada por recurso de um fundo de investimento em direitos creditórios não padronizados multissetorial contra decisão do juiz corregedor permanente do 2º Registro de Imóveis e Anexos de Jundiaí, que, mantendo a exigência apresentada pelo oficial cartorial, negou o registro de hipoteca na matrícula de um imóvel daquela serventia.

No recurso, o fundo de investimento sustenta que o artigo 1.487 do Código Civil permite a constituição de hipoteca sobre bens futuros; que a hipoteca apenas recairá sobre o imóvel na hipótese de quitação da alienação fiduciária existente; e que a Lei nº 13.874/2019, que institui a declaração de direitos de liberdade econômica, autoriza a interpretação do artigo 1.487 do Código Civil no sentido de possibilitar a hipoteca futura.

Ao analisar o caso, o relator da matéria, o corregedor geral da Justiça Francisco Loureiro, citou o parágrafo 1º do artigo 1.420 do Código Civil que estabelece que: “A propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono”.

“Note-se que, no caso concreto, não se trata de terceiro sem vínculo algum com o bem que constitui a garantia. Trata-se de hipoteca constituída por devedora fiduciante, que mantém a posse direta e direito real aquisitivo sobre o imóvel, e que retomará a propriedade plena na hipótese de solução da dívida”, registrou.

Por fim, ele votou por deferir o registro de hipoteca desde que oficial cartorial realize a inscrição de forma clara, não deixando dúvida a respeito do objeto da garantia que está sendo constituída, qual é a propriedade superveniente do imóvel alienado. A decisão foi unânime.

O advogado **Marcelo Naufel**, sócio do escritório Almendros, Batista e Naufel Advogados, atuou na causa.

“Essa decisão marca um precedente importante no reconhecimento dos direitos aquisitivos como uma forma válida de garantia. Isso abre novas oportunidades para o mercado de crédito e permite uma maior agilidade nas operações financeiras, sem comprometer a segurança jurídica”, diz.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 1004422-10.2024.8.26.0309



Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-set-20/tj-sp-autoriza-fundo-de-investimento-a-registrar-hipoteca-de-imovel-alienado/>