



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000005758

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2008841-13.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SANTA CAROLINA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são agravados ROSSI RESIDENCIAL S/A e GLINDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO NEGRÃO (Presidente sem voto), MAURÍCIO PESSOA E JORGE TOSTA.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

SÉRGIO SHIMURA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



VOTO Nº 31706

AI Nº 2008841-13.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo (1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais)

Impugnante agravante: SANTA CAROLINA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Recuperanda agravada: ROSSI RESIDENCIAL S/A (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

Interessado: Wald Administração de Falências de Empresas Em Recuperação Judicial Ltda. ("Wald AJ")

Juiz: Dr. João de Oliveira Rodrigues Filho

Autos de origem nº 1002025-57.2023.8.26.0100

RECUPERAÇÃO JUDICIAL – ROSSI RESIDENCIAL –IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO – HIPOTECA JUDICIÁRIA REGISTRADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL EM DATA ANTERIOR AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – Decisão agravada que determinou a retificação do crédito para o montante de R\$ 827.598,53, na classe quirografária – Inconformismo da credora, que requer a classificação de seu crédito na classe II (credor com garantia real) – Acolhimento – Crédito decorrente de sentença condenatória, que ensejou o registro de hipoteca judiciária perante o Cartório de Imóveis (art. 495, § 1º, CPC; art. 167, I, n. 2, LRP) – A hipoteca decorrente de sentença judicial constitui direito real de garantia (art. 495, § 1º, CPC) - A hipoteca judiciária confere ao credor hipotecário o direito de preferência, quanto ao pagamento, em relação a

outros credores, observada a prioridade no registro - Hipoteca que foi constituída em data anterior ao pedido recuperacional – Crédito que deve ser classificado na Classe II – Credor com garantia real - Decisão reformada – RECURSO PROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por SANTA CAROLINA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. contra a r. decisão que determinou a retificação de seu crédito para o montante de R\$ 827.598,53, na classe quirografária (fls. 114/115, origem).

Inconformada, a impugnante vem recorrer, sustentando, em resumo, que a hipoteca judicial foi registrada na matrícula do imóvel em data anterior ao pedido recuperacional, autorizando que seu crédito seja classificado na Classe II – credores com garantia real (fls. 1/6).

O benefício da justiça gratuita foi revogado, ante a não comprovação de sua hipossuficiência, tendo o preparo sido recolhido (fls. 8/9, 13/15, 19/20 e 22/23).

Não houve resposta recursal (fls. 25)

A douta Procuradoria Geral de Justiça, pelo Dr. Eronides Aparecido Rodrigues dos Santos, manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 43/46), no que foi acompanhado pela Administradora Judicial (fls. 48/51).

Não houve oposição ao rito de julgamento

virtual.

É o relatório.

Cuida-se de impugnação de crédito apresentada pela agravante SANTA CAROLINA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., objetivando a retificação do crédito listado em seu nome no valor de R\$ 268.048,39, para passar a constar o valor de R\$ 881.935,04, na Classe II – credores com garantia real, decorrente de condenação da recuperanda em seu favor nos autos nº 5048934-12.2018.8.21.0001, com hipoteca judicial registrada na matrícula do imóvel em data anterior ao pedido recuperacional (fls. 1/7, origem).

A Administradora Judicial pugnou pela inclusão do crédito da impugnante no valor de R\$ 827.598,53, na classe III - crédito quirografário (fls. 99/101 dos autos de origem), no que foi acompanhado pela recuperanda (fls. 108, origem).

Sobreveio então a r. decisão agravada, vazada nos seguintes termos:

“Acolho como razões de decidir a manifestação do administrador judicial de fls. 99/101, haja vista estar em consonância com a legislação vigente sobre o tema, bem como em razão da possibilidade e constitucionalidade da fundamentação per relationem, para julgar procedente a presente habilitação de crédito, extinguindo o presente feito nos termos do art.487, I, do CPC, a fim de determinar a retificação, no quadro geral de credores, do

valor do crédito da habilitante na quantia de R\$ 827.598,53, na classe quirografária.” (fls. 114/115 do processo de origem).

Respeitado entendimento em sentido contrário, o recurso prospera.

Releva mencionar que a sentença condenatória produz hipoteca judiciária, à luz do art. 495, § 1º, CPC, c.c. art. 167, I, n. 2, Lei n. 6.015/1973. E uma vez registrada, a hipoteca judicial constitui direito real de garantia.

“Art. 495. A decisão que condenar o réu ao pagamento de prestação consistente em dinheiro e a que determinar a conversão de prestação de fazer, de não fazer ou de dar coisa em prestação pecuniária valerão como título constitutivo de hipoteca judiciária.

§ 1º A decisão produz a hipoteca judiciária: I - embora a condenação seja genérica; II - ainda que o credor possa promover o cumprimento provisório da sentença ou esteja pendente arresto sobre bem do devedor; III - mesmo que impugnada por recurso dotado de efeito suspensivo.

§ 2º A hipoteca judiciária poderá ser realizada mediante apresentação de cópia da sentença perante o cartório de registro imobiliário, independentemente de ordem judicial, de declaração expressa do juiz ou de demonstração de urgência.

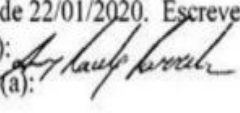
(...) § 4º A hipoteca judiciária, uma vez constituída, implicará, para o credor hipotecário, o direito de

preferência, quanto ao pagamento, em relação a outros credores, observada a prioridade no registro.

§ 5º Sobrevindo a reforma ou a invalidação da decisão que impõe o pagamento de quantia, a parte responderá, independentemente de culpa, pelos danos que a outra parte tiver sofrido em razão da constituição da garantia, devendo o valor da indenização ser liquidado e executado nos próprios autos”.

Nesse rumo o §4º do art. 495: “A hipoteca judiciária, uma vez constituída, implicará, para o credor hipotecário, o direito de preferência, quanto ao pagamento, em relação a outros credores, observada a prioridade no registro.”

No caso, o registro da hipoteca judiciária do imóvel de Matrícula nº 185.422 foi efetuado em 27/01/2020, antes do pedido de recuperação judicial da agravada, datado de 19/09/2022 (fls. 4):

R-2-185.422, de 27 de janeiro de 2020. HIPOTECA JUDICIÁRIA Sentença proferida em 10/10/2019, nos autos da Ação de Rescisão de Contrato nº 001/1.18.0111306-9 (CNJ 0171104-71.2018.8.21.0001), acompanhada de requerimento firmado em 11/12/2019. JUIZA: Rute dos Santos Rossato, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Central de Comarca de Porto Alegre/RS. VALOR: R\$ 503.911,82 (11/12/2019) (Valor juntamente com outros dois imóveis). DEVEDOR (réu): GLINDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CREDOR (autor): SANTA CAROLINA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. OBS.: O presente registro foi procedido nos termos do art. 495 da Lei nº 13.105/2015 (Novo CPC). PROTOCOLO: 819.833 de 22/01/2020. Escrevente Autorizado: Igor Lazzarotti Escrevente Autorizado(a):  Registrador(a) Substituto(a): Registrador(a): Emolumentos: R\$ 887,10. Selo 0471.08.1700045.07030: R\$ 49,50. Proc. eletrônico de dados: R\$ 5,00. Selo 0471.01.1900047.04896: R\$ 1,40.

Assim, tratando-se de crédito garantido por hipoteca judiciária, regularmente constituída em data anterior ao pedido de recuperação judicial, deve ser classificado como crédito com garantia real.

No escólio de LUIZ HENRIQUE VOLPE CAMARGO, “O registro da hipoteca judiciária cria, em favor do credor, direito real de garantia (art. 1.419 do CC/2022) e gera, em consequência, o direito de sequela e de oponibilidade *erga omnes*. Embora a hipoteca judiciária seja ato que tenha o propósito de assegurar o resultado útil do processo, o seu registro não depende de demonstração ou de reconhecimento judicial de qualquer dos requisitos para a concessão de tutela provisória de urgência cautelar (art. 300), tampouco o risco de insolvência do devedor. É, na verdade, efeito anexo das decisões proferidas no processo civil que reconheçam a exigibilidade de obrigação de pagar quantia (inciso I do art. 515) que decorre da lei (art. 495) e, por isso, não depende de pedido da parte ou de decisão judicial. É um efeito que resulta “do fato de a decisão existir” (“Comentários ao Código de Processo Civil”. Coordenador: Cassio Scarpinella Bueno. São Paulo: SaraivaJur. 2017, p. 495).

Nessa linha, este e. Tribunal já decidiu que: *“Agravado de instrumento. Direito Empresarial. Falência. Hipoteca judiciária ou judicial. Impugnação de crédito. Classificação do crédito do agravante na classe quirografária. Insurgência. Hipoteca judiciária regularmente constituída sobre imóvel de propriedade da Massa Falida, com registro na respectiva matrícula em data anterior à decretação da quebra. Registro da hipoteca judicial*

realizado conforme o art. 167, inciso I, n. 2, da Lei n. 6.015/1973. Garantia real reconhecida. Crédito que deve ser classificado como crédito com garantia real. Interpretação do art.466, parágrafo único e incisos do CPC/1973, em vigor na data do registro da hipoteca judiciária. Inteligência hodierna do art. 495, do CPC/2015 e do art. 83, II, da Lei 11.101/05. Doutrina de Pontes de Miranda, Tratado de Direito Privado, volume 29, § 3.412, RT – 1984. Decisão reformada. Agravo provido” (AI nº 2020462-46.2020.8.26.0000, Rel. Des. Pereira Calças, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, j. 15/07/2020, DJe 15/07/2020).

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou provimento** ao recurso.

SÉRGIO SHIMURA
Relator