

Titular de hipoteca judicial tem crédito classificado como garantia real

Os credores titulares de crédito com garantia real são aqueles cujos créditos são garantidos por penhor, anticrese e hipoteca, nos termos do artigo 1.419 do Código Civil. Com esse entendimento, a 1ª Câmara de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo determinou, por votação unânime, a classificação do crédito de um credor de massa falida, titular de hipoteca judiciária, como sendo de “garantia real”.

Antônio Carreta/TJ-SP



Desembargador Manoel Pereira Calças, relator do caso
Antônio Carreta/TJ-SP

Em primeira instância, ele havia sido considerado credor quirografário, ou seja, sem título legal de preferência. Consta dos autos que, antes da decretação da falência de uma construtora, o agravante rescindiu contrato de compra e venda sem chegar a um acordo quanto à devolução de valores (cerca de R\$ 400 mil). Na Justiça, o credor conseguiu constituir hipoteca judicial em seu favor, o que justificaria sua inclusão como credor titular de garantia real.

Segundo o relator, desembargador Manoel Pereira Calças, ficou provado que o credor obteve sentença favorável em ação de rescisão de contrato de compra e venda pactuada com a massa falida e, na fase de execução, providenciou a constituição de hipoteca judiciária sobre imóvel da agravada, para garantia de sua dívida.

"Proferida a sentença, mesmo que de parcial procedência, o vencedor, munido do título judicial constitutivo da hipoteca judicial, tem o direito de apresentá-lo ao Registro de Imóveis competente para

promover o registo hipotecário previsto no artigo 1.492 do Código Civil, observando-se as formalidades exigidas pela Lei de Registros Públicos. Cumpridas as exigências do estatuto de ritos e da lei, o credor passa a titularizar uma garantia real, adjetivada do direito de sequela, de excussão do bem e de preempção, notadamente nas hipóteses de insolvência ou falência", afirmou.

Assim, Pereira Calças concluiu pela existência de crédito com garantia real, regularmente constituída em favor do agravante, em data anterior à decretação da falência, "mercê do que se impõe o provimento do recurso para determinar a inclusão de seu crédito classificado como 'crédito com garantia real' até o limite do valor estabelecido pela r. sentença condenatória constitutiva da hipoteca judiciária, nos termos do artigo 495 do CPC, cumprindo-se o disposto no artigo 83, inciso II da Lei 11.101/05".

Processo 2020462-46.2020.8.26.0000

Date Created

17/07/2020