



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

**Registro: 2024.0000868104**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004422-10.2024.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante SOLAR FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO MULTISSETORIAL, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE JUNDIAÍ.

**ACORDAM**, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento à apelação para julgar improcedente a dúvida e autorizar o registro, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), TORRES DE CARVALHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 12 de setembro de 2024.

**FRANCISCO LOUREIRO**  
**Corregedor Geral da Justiça**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

**APELAÇÃO CÍVEL nº 1004422-10.2024.8.26.0309**

**APELANTE: Solar Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizado Multissetorial**

**APELADO: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí**

e código sSUNy0JP.



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

#### VOTO Nº 43.567

**Registro de Imóveis – Procedimento de dúvida – Registro de hipoteca – Imóvel não pertencente formalmente à devedora, já que alienado fiduciariamente – Devedora da hipoteca titular de direitos aquisitivos d fiduciante - Título que faz referência expressa à constituição da garantia sobre propriedade superveniente decorrente do adimplemento da obrigação garantida pela alienação fiduciária – Possibilidade – Inteligência do § 1º do art. 1.420 do Código Civil – Garantia válida, que ganha plena eficácia com a retomada da propriedade plena pela devedora fiduciante, após a solução da obrigação - Garantia sobre propriedade superveniente pode ocorrer em alienação fiduciária em garantia e em hipoteca – Apelação provida, para autorizar o registro.**

Trata-se de apelação interposta por Solar Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial contra a r. sentença de fls. 259/260, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Registro de Imóveis e Anexos de Jundiaí, que, mantendo a exigência apresentada pelo Oficial, negou o registro de hipoteca na matrícula nº daquela serventia.

Alega o apelante, em síntese, que o art. 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 art. 1.487 do Código Civil no sentido de possibilitar a hipoteca futura dos direitos de



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

imóvel alienado fiduciariamente. Pede, por fim, que a dúvida seja julgada improcedente (fls. 267/274).

Após a decisão de fls. 299 e 304, o apelante regularizou sua representação processual (fls. 306/308).

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 314/316).

#### **É o relatório.**

Trata-se de pedido de registro de hipoteca na matrícula nº do 2º Registro de Imóveis e Anexos de Jundiaí. Pela análise da matrícula, verifica-se que o imóvel foi alienado fiduciariamente por com a transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário, . A devedora fiduciante se tornou apenas titular de direito aquisitivo (1.368-B do Código Civil) (R. 29 da matrícula nº – fls. 25/26).

Agora , avalista do “*primeiro aditamento à cédula de Crédito Bancário (CCB) nº 01731546*” (fls. 62), ofereceu em garantia o imóvel de que possui direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária.

Em 11 de abril de 2024 o Conselho Superior da Magistratura fixou o entendimento de que os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o bem dado em garantia podem ser hipotecados, em acórdão assim ementado:

“*Registro de imóveis – Procedimento de dúvida – Registro de hipoteca judicial – Título que se sujeita à qualificação registral – Imóvel não pertencente ao devedor, já que alienado fiduciariamente – Possibilidade*



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

*de registro da hipoteca sobre direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia, cuja natureza jurídica é de direito real de aquisição – Rol do artigo 1.473 do Código Civil é compatível com a hipoteca de direitos reais de aquisição, em leitura contemporânea do princípio da tipicidade – Óbice afastado – Apelação provida para autorizar o registro” (CSM/SP - apelação nº 1015540-55.2023.8.26.0361, Rel. Des. Francisco Loureiro).*

A situação jurídica ora examinada é distinta.

Com efeito, a apelante não pleiteia o registro da hipoteca sobre direitos aquisitivos da devedora fiduciante decorrentes da alienação fiduciária em garantia; pretende, sim, o registro da hipoteca sobre a propriedade plena a ser obtida com a quitação integral do contrato de alienação fiduciária em garantia, que tem como partes . Nesse sentido, preceituam os itens 4.1 e 4.2 do “*primeiro aditamento à cédula de Crédito Bancário (CCB) nº 01731546*”, inseridos em seção denominada “*Da Hipoteca Futura*”:

*“4.1 A AVALISTA oferece como garantia da operação em hipoteca futura sobre os seus direitos a propriedade superveniente nos termos do artigo 1487 do Código Civil imóvel situado na Rua Jacarandá, nº 345, Bairro Malota, do distrito, município, comarca e 2ª circunscrição Imobiliária de Jundiaí, com 339,50 m2 de construção e respectivo terreno do lote nº 20 da quadra F, chácaras do*

e código sSUNy0JP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, liberado nos autos em 16/09/2024 às 14:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004422-



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

*Recreio Fazenda Malota, Bairro do Moises, perímetro Rual do municio de Jundiaí, devidamente descrito na matricula número do 2º registro de imóveis e cadastrado na prefeitura municipal sob o número 27.053.0020.*

*4.2 A HIPOTECA será gravada em matrícula entrando imediatamente em efeito após a quitação das obrigações descritas no R29 da matricula. A presente hipoteca é realizada em caráter futuro sobre os direitos da Avalista a propriedade superveniente em razão da alienação fiduciária vigente” (fls. 63/64).*

A questão a ser definida, portanto, diz respeito à possibilidade de constituição de hipoteca sobre propriedade superveniente, pois, de acordo com a cláusula acima transcrita, a garantia cuja inscrição se requer somente produzirá efeitos após o adimplemento da obrigação anterior, garantida por alienação fiduciária.

Sobre o tema, preceitua o § 1º do art. 1.420 do Código Civil, dispositivo que faz parte de Capítulo dedicado às disposições gerais aplicáveis ao penhor, à hipoteca e à anticrese:

*§ 1º A propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.*

Trata-se de regra que se aplica perfeitamente ao caso em análise, uma vez que a devedora fiduciante, possuidora direta do bem, retomará a titularidade dominial do imóvel na hipótese de solução da obrigação garantida. Extinta a propriedade resolúvel pelo adimplemento,



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

a propriedade plena retorna incontinentemente ao devedor fiduciante, independentemente de nova manifestação de vontade.

Restaurada a propriedade plena em nome da ex-devedora fiduciante, a hipoteca inscrita, que já era perfeita no plano de validade, ganha eficácia plena .

No dizer de Pontes de Miranda, o § 1º do art. 1.420 do Código Civil trata da “*pós eficatização*” da *garantia real constituída a non domino* (Tratado de direito privado. São Paulo, RT, 1983, t. XX, p. 27)”.

Não há, aqui, promessa de outorga de garantia. A garantia está constituída, mas seus efeitos se subordinam, de modo automático e independentemente de qualquer outra emissão de vontade das partes, se a devedora fiduciante, hoje titular de meros direitos aquisitivos, readquirir a propriedade plena pela solução da primeira obrigação.

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.

À evidência, caberá ao Oficial realizar a inscrição de forma clara, não deixando dúvida a respeito do objeto da garantia que está sendo constituída, qual seja, a propriedade superveniente de sobre o imóvel da matrícula nº do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí, que advirá no caso de quitação do contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 29 (fls. 25/26).



**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

Diante do exposto, pelo meu voto, **dou provimento** à  
apelação para julgar improcedente a dúvida e autorizar o registro.

**FRANCISCO LOUREIRO**  
**Corregedor Geral da Justiça**  
**Relator**