

# Penhora de direitos aquisitivos de contrato sem registro é válida

20/06/2023

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que pode ocorrer penhora sobre direitos aquisitivos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda, mesmo quando não há registro do contrato e quando o exequente é proprietário e vendedor do imóvel.

Lucas Pricken/STJ



Ministra Nancy Andriahi, relatora do caso no STJ

O caso dizia respeito a um contrato de venda de imóvel. Após o inadimplemento de duas promissórias, a vendedora buscou a penhora dos direitos da compradora sobre o imóvel.

O Juízo de primeiro grau negou o pedido, devido à falta de averbação do contrato na matrícula do imóvel e de inscrição do bem em nome da vendedora. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais manteve a decisão.

No Recurso Especial, a vendedora alegou a desnecessidade do registro do contrato de compra e venda. Também segundo ela, seria irrelevante o imóvel ainda estar em seu nome.

A ministra Nancy Andriahi, relatora do caso no STJ, destacou a inexistência de restrição legal para a penhora dos direitos aquisitivos. Ela lembrou que, conforme o Código de Processo Civil, tal penhora não incide sobre a propriedade do imóvel, mas sim sobre os direitos derivados da promessa de compra e venda.

De acordo com a magistrada, a penhora pode se voltar a quaisquer direitos patrimoniais, sem qualquer ressalva legal ou exigência especial com relação aos direitos aquisitivos decorrentes da promessa de compra e venda.

Embora o direito real de aquisição surja com o registro do contrato, antes dessa etapa já existe o direito pessoal derivado da relação contratual, cujo pagamento pode ser exigido entre as partes. Nancy lembrou da Súmula 239 do STJ, que consolida esse entendimento.

"Desse modo, tem-se que o credor dos direitos aquisitivos penhorados os adquirirá no estado em que se encontrarem, sejam de caráter pessoal, sejam de caráter real", assinalou. Assim, "a mera ausência do registro do negócio jurídico não impede o exercício da penhora". *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
REsp 2.015.453**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jun-20/penhora-direitos-aquisitivos-contrato-registro-valida-2/>