

Hipoteca posterior prevalece sobre promessa de compra e venda sem registro

21/05/2025

Diante da ausência de registro público da promessa de compra e venda de um imóvel comercial, a 4ª Turma do [Superior Tribunal de Justiça](#) manteve a penhora determinada em cumprimento de sentença em favor de uma imobiliária — terceira de boa-fé que recebeu a propriedade como garantia real.

De acordo com o processo, a compradora do imóvel opôs embargos contra a imobiliária alegando que, juntamente com o ex-cônjuge, adquiriu o imóvel comercial em 2007. A transação foi formalizada por contrato particular de promessa de compra e venda. Contudo, em 2018, ao consultar o registro de imóveis, ela verificou que havia uma [hipoteca](#) na propriedade em favor da imobiliária, feita em 2009, pois o bem havia sido dado em garantia pela antiga proprietária.

O juízo de primeiro grau acolheu os embargos, mas o Tribunal de Justiça de Santa Catarina considerou que a hipoteca posterior deveria prevalecer sobre o contrato de promessa de compra e venda não registrado.



Comercial e residencial

Segundo o relator do recurso na 4ª Turma do STJ, ministro Antonio Carlos Ferreira, não se aplica ao caso a Súmula 308 da corte, pois o enunciado se refere aos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial.

O ministro reconheceu que ambas as turmas de Direito Privado do tribunal entendem que, mesmo nos imóveis comerciais, “a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador em data posterior à celebração da promessa de compra e venda não tem eficácia em relação ao promissário comprador”.

Entretanto, ele ressaltou que, nos julgamentos em que foi adotado esse entendimento, não se examinou a falta de registro público da promessa de compra e venda feita antes da hipoteca, como no caso julgado pela 4ª Turma.

Só com o registro

Na avaliação do relator, a ausência de registro é o ponto central da controvérsia, uma vez que, para o STJ, a propriedade do imóvel só se transfere com esse procedimento.

“Antes desse registro, existe apenas um direito pessoal ou obrigacional entre as partes que celebraram o negócio jurídico de promessa de compra e venda. Somente com o registro é que se cria um direito oponível a terceiros (efeito erga omnes) em relação à transferência do domínio do imóvel.”

De acordo com Antonio Carlos Ferreira, o direito real do promitente comprador apenas se aperfeiçoa perante terceiros de boa-fé com o regular registro do contrato público ou particular no tabelionato de imóveis.

Para o magistrado, a boa-fé da imobiliária é fato incontroverso, pois ela não tinha como saber que o imóvel não pertencia mais à devedora. A promessa de compra e venda, explicou ele, vincula as partes contratantes, mas a falta de registro torna o contrato ineficaz perante terceiros de boa-fé.

REsp 2.141.417

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mai-21/hipoteca-posterior-prevalece-sobre-promessa-de-compra-e-venda-sem-registro/>