

Você está em: Início > Comunicação > Notícias

Acessibilidade A- A+ AA

Notícias

DECISÃO

16/06/2023 08:00

Penhora pode recair sobre direitos aquisitivos de contrato de promessa de compra e venda não registrado

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que a penhora pode recair sobre direitos aquisitivos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda, mesmo quando ausente o registro do contrato e na hipótese de o exequente ser proprietário e vendedor do imóvel objeto da penhora.

O caso diz respeito a um contrato de venda de imóvel. Após o não pagamento de duas promissórias oriundas do contrato, a vendedora buscou judicialmente a penhora dos direitos da compradora sobre o imóvel.

O juízo de primeiro grau negou o pedido sob o entendimento de que não houve averbação do contrato na matrícula do imóvel e que o bem ainda estaria inscrito em nome da vendedora. A decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG).

No [recurso especial](#), a vendedora defendeu a desnecessidade do registro do contrato de compra e venda e a irrelevância do imóvel ainda estar em seu nome para fins da penhora.

O Portal do STJ utiliza cookies para auxiliar na sua navegação e melhorar nossos serviços. Ao acessá-lo, você aceita os termos da nossa [política de privacidade](#).

**Estou
ciente**

A ministra destacou uma inovação do atual Código de Processo Civil, que prevê, **no inciso XII do artigo 835**, a penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de **alienação fiduciária** em garantia. Ela lembrou que, nestes casos, a penhora não recai sobre a propriedade do imóvel, mas sim sobre os direitos que derivam da relação obrigacional firmada – promessa de compra e venda.

"A penhora sobre os direitos aquisitivos, portanto, incide sobre os direitos de caráter patrimonial decorrentes da relação obrigacional (promessa de compra e venda) e não sobre a propriedade do imóvel", resumiu Nancy Andrichi.

Ausência de registro também não é impeditivo

A relatora observou que a medida buscada com o recurso pode recair sobre quaisquer direitos de natureza patrimonial, sem qualquer ressalva legal ou exigência especial em relação aos direitos aquisitivos derivados da promessa de compra e venda.

A ministra afirmou que o direito real de aquisição surge com o registro do contrato, mas antes dessa etapa já existe o direito pessoal derivado da relação contratual, cujo pagamento pode ser exigido entre as partes. Nancy Andrichi lembrou a **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. Não obstante, a conclusão que se impõe é que a mera ausência do registro do negócio jurídico não impede o exercício da penhora", concluiu a relatora.

Peculiaridade da propriedade do imóvel

A relatora destacou que, na penhora dos direitos aquisitivos do executado, não tendo ele oferecido embargos ou sendo estes rejeitados, o **artigo 857 do CPC/15** estabelece que o exequente ficará sub-rogado nos direitos do executado até a concorrência de seu crédito.

Nesse contexto, na hipótese de o executado ser o titular dos direitos de aquisição de imóvel e o

Acessibilidade **A-** **A+** **AA**



O Portal do STJ utiliza cookies para auxiliar na sua navegação e melhorar nossos serviços. Ao acessá-lo, você aceita os termos da nossa [política de privacidade](#).

No mais, a ministra enfatizou que não permitir a penhora sobre os direitos aquisitivos pode colocar o exequente/promitente vendedor em desvantagem em relação aos demais credores, uma vez que é com o ato de constrição que nasce o direito de preferência na execução, nos termos do [artigo 797 do CPC](#).

Acessibilidade **A-** **A+** **AA**

Leia o acórdão no REsp 2.015.453.

Esta notícia refere-se ao(s) processo(s):

- **REsp 2015453**

Como chegar

SAFS - Quadra 06 - Lote 01 - Trecho III - CEP: 70095-900 - Brasília - DF

+55 61 3319.8000

[política de privacidade](#)

Ava  br

O Portal do STJ utiliza cookies para auxiliar na sua navegação e melhorar nossos serviços. Ao acessá-lo, você aceita os termos da nossa [política de privacidade](#).