SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2242641 - MT (2025/0419891-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	NILVANY JUNQUEIRA DE QUEIROS - ESPÓLIO
REPR. POR	:	LUIZA EMILIA GUIMARAES DE QUEIROS - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	WELBERTH LACERDA NORONHA - TO008356
		LUIZA EMILIA GUIMARAES DE QUEIROS - DF072098
		ANA CLAUDIA MACCARI - MT028094O
AGRAVADO	:	AMAGGI EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ ANTÔNIO TADEU GUILHEN - MT003103A
		PATRÍCIA ALMEIDA CAMPOS BORGES - MT010430O
		CARLOS EDUARDO GOMES - PR070642

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. GARANTIA REAL. HIPOTECA. IMÓVEL. EFICÁCIA COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA. INOPONIBILIDADE A TERCEIRO DE BOA-FÉ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu provimento a recurso especial para restabelecer sentença de improcedência em ação anulatória de hipoteca cumulada com cancelamento de averbação de garantia real, proposta por adquirente de imóvel cuja aquisição ocorreu sem prévio registro imobiliário.

2. A aquisição do imóvel foi formalizada por instrumento público sem ingresso no Cartório de Registro de Imóveis; posteriormente, gravou-se hipoteca regularmente registrada em favor de terceiro de boa-fé. O acórdão do Tribunal de origem aplicou a Súmula 84/STJ para tutelar o adquirente; embargos de declaração foram rejeitados. Em decisão singular no recurso especial, prevaleceu a eficácia da hipoteca registrada e foi restabelecida a sentença de improcedência.

3. Apelação provida no Tribunal de origem para reconhecer a proteção ao adquirente de boa-fé sem registro; embargos de

Documento eletrônico VDA60045106 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:39
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 9c898ff8-871a-477e-a6c1-94fa6bc1a24c

declaração rejeitados; decisão monocrática no Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial para afirmar a inoponibilidade da aquisição não registrada ao credor hipotecário de boa-fé e restabelecer a improcedência dos pedidos anulatórios.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a escritura de compra e venda não registrada, ainda que anterior, é oponível ao credor hipotecário de boa-fé, titular de garantia real regularmente registrada, e se há negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de questões relevantes, inclusive quanto à alegada incidência da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

5. A propriedade imobiliária somente se transfere com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis (CC, art. 1.245, § 1º), sendo, antes disso, direito obrigacional sem efeito erga omnes e, portanto, inoponível a terceiros.

6. A hipoteca regularmente constituída e registrada na matrícula prevalece em face de aquisição anterior não registrada, por ostentar eficácia real e publicidade registral, que asseguram proteção ao terceiro de boa-fé.

7. A aquisição sem registro, ainda que por escritura pública, não tem aptidão para infirmar a higidez da hipoteca constituída e anotada, sendo inoponível ao credor hipotecário que confiou no registro público e não tinha ciência da alienação.

8. Não há negativa de prestação jurisdicional: o acórdão integrativo enfrentou as questões essenciais e aplicou a jurisprudência desta Corte; não incide o óbice da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

9. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60045106 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:39
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 9c898ff8-871a-477e-a6c1-94fa6bc1a24c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2242641 - MT (2025/0419891-5)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	NILVANY JUNQUEIRA DE QUEIROS - ESPÓLIO
REPR. POR	:	LUIZA EMILIA GUIMARAES DE QUEIROS - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	WELBERTH LACERDA NORONHA - TO008356
		LUIZA EMILIA GUIMARAES DE QUEIROS - DF072098
		ANA CLAUDIA MACCARI - MT028094O
AGRAVADO	:	AMAGGI EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ ANTÔNIO TADEU GUILHEN - MT003103A
		PATRÍCIA ALMEIDA CAMPOS BORGES - MT010430O
		CARLOS EDUARDO GOMES - PR070642

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. GARANTIA REAL. HIPOTECA. IMÓVEL. EFICÁCIA COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA. INOPONIBILIDADE A TERCEIRO DE BOA-FÉ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu provimento a recurso especial para restabelecer sentença de improcedência em ação anulatória de hipoteca cumulada com cancelamento de averbação de garantia real, proposta por adquirente de imóvel cuja aquisição ocorreu sem prévio registro imobiliário.

2. A aquisição do imóvel foi formalizada por instrumento público sem ingresso no Cartório de Registro de Imóveis; posteriormente, gravou-se hipoteca regularmente registrada em favor de terceiro de boa-fé. O acórdão do Tribunal de origem aplicou a Súmula 84/STJ para tutelar o adquirente; embargos de declaração foram rejeitados. Em decisão singular no recurso especial, prevaleceu a eficácia da hipoteca registrada e foi restabelecida a sentença de improcedência.

3. Apelação provida no Tribunal de origem para reconhecer a proteção ao adquirente de boa-fé sem registro; embargos de

Documento eletrônico VDA59725684 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:27
Código de Controle do Documento: bea5ce48-cf8f-4801-a3f5-051ecaabae0e

declaração rejeitados; decisão monocrática no Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial para afirmar a inoponibilidade da aquisição não registrada ao credor hipotecário de boa-fé e restabelecer a improcedência dos pedidos anulatórios.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a escritura de compra e venda não registrada, ainda que anterior, é oponível ao credor hipotecário de boa-fé, titular de garantia real regularmente registrada, e se há negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de questões relevantes, inclusive quanto à alegada incidência da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

5. A propriedade imobiliária somente se transfere com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis (CC, art. 1.245, § 1º), sendo, antes disso, direito obrigacional sem efeito erga omnes e, portanto, inoponível a terceiros.

6. A hipoteca regularmente constituída e registrada na matrícula prevalece em face de aquisição anterior não registrada, por ostentar eficácia real e publicidade registral, que asseguram proteção ao terceiro de boa-fé.

7. A aquisição sem registro, ainda que por escritura pública, não tem aptidão para infirmar a higidez da hipoteca constituída e anotada, sendo inoponível ao credor hipotecário que confiou no registro público e não tinha ciência da alienação.

8. Não há negativa de prestação jurisdicional: o acórdão integrativo enfrentou as questões essenciais e aplicou a jurisprudência desta Corte; não incide o óbice da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

9. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por ESPÓLIO DE NILVANY JUNQUEIRA DE QUEIRÓS, contra decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial da parte adversa.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, foi interposto no intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado (fls. 298-299, e-STJ):

> **DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE HIPOTECA C/C CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO. COMPRA E VENDA ANTERIOR À PENHORA. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO. OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO INDEVIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 84 DO STJ. RECURSO PROVIDO.**

Documento eletrônico VDA59725684 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:27
Código de Controle do Documento: bea5ce48-cf8f-4801-a3f5-051ecaabae0e

I. Caso em exame

1. Trata-se de apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedente ação anulatória de hipoteca e cancelamento de averbação de garantia real, sob o fundamento de que a compra e venda do imóvel não foi registrada antes da penhora.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia envolve: (i) saber se há nulidade da sentença por ausência de fundamentação; (ii) a competência do juízo em razão da localização do imóvel; (iii) a validade da penhora em imóvel objeto de compra e venda não registrada, porém anterior à constrição judicial.

III. Razões de decidir

3. A sentença atacada apresentou fundamentação suficiente, adotando tese jurídica clara.

4. O foro competente é o da situação do imóvel, nos termos da legislação processual civil.

5. A ausência de registro da compra e venda não invalida a boa-fé do adquirente que firmou o negócio antes da penhora, devendo prevalecer a proteção do terceiro de boa-fé, nos termos da Súmula 84 do STJ.

6. O reconhecimento da validade da alienação anterior impede enriquecimento sem causa por parte da vendedora do imóvel.

IV. Dispositivo e tese

7. Apelação provida.

Tese de julgamento: "1. É válida a alienação de imóvel realizada antes da penhora, ainda que não registrada, desde que demonstrada a boa-fé do adquirente. 2. A ausência de registro não afasta a proteção ao terceiro de boa-fé, nos termos da Súmula 84 do STJ."

Opostos embargos de declaração (fls. 307-313, e-STJ), foram rejeitados nos termos do acórdão de fls. 348-356, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 357-379, e-STJ), aponta a parte recorrente, além do dissídio jurisprudencial, ofensa aos seguintes artigos:

(i) 489, II, § 1º, IV, e 1.022, do CPC, ao argumento de negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de questões relevantes nos embargos de declaração; e,

(ii) 1.422 e 1.245, § 1º, do CC, ao fundamento de prevalência da hipoteca registrada, com preferência sobre compromisso de compra e venda não registrado na matrícula do imóvel.

Contrarrazões apresentadas às fls. 413-436, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 438-439, e-STJ), admitiu-se o recurso, ascendendo os autos a esta Corte.

Em decisão singular (fls. 459-465, e-STJ), deu-se provimento ao recurso especial, ante: a) entendimento de que a escritura de compra e venda não registrada no

Documento eletrônico VDA59725684 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:27
Código de Controle do Documento: bea5ce48-cf8f-4801-a3f5-051ecaabae0e

Cartório de Registro de Imóveis, ainda que anterior à hipoteca, não é oponível ao terceiro de boa-fé que recebeu o imóvel como garantia real; b) prevalência da hipoteca regularmente registrada na matrícula, à luz da jurisprudência desta Corte, com restabelecimento da sentença de improcedência.

Daí o presente agravo interno (fls. 469-483, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta que a decisão monocrática desconsiderou não se tratar de simples contrato de compra e venda, mas de escritura pública de compra e venda, não considerou o exercício regular da posse e a boa-fé. Afirma que houve reexame de fatos e provas, alega a irrelevância da ciência de hipoteca pretérita; requer a reforma da decisão.

Impugnação às fls. 487-502, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Inicialmente, quanto aos artigos 1.422 e 1.245, §1º, do Código Civil, sustenta a recorrente não se tratar de simples contrato de compra e venda, mas de escritura pública de compra e venda e que apesar da ausência do registro faz-se necessário considerar os efeitos da situação possessória, bem como a sua boa-fé.

Afirma, também, que houve reexame de fatos e provas, alega a irrelevância da ciência de hipoteca pretérita, postula a incidência do óbice da Súmula 7/STJ e requer a reforma da decisão monocrática para não conhecer do recurso especial ou, caso conhecido, negar-lhe provimento.

Da análise do acordão recorrido, verifica-se que Tribunal de origem considerou que a falta de registro da compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis não obsta a tutela do patrimônio pelo adquirente, sendo suficiente o próprio instrumento contratual para demonstrar a validade do negócio jurídico.

Confira-se (fls. 302-305, e-STJ):

> Verifica-se que em setembro de 2013, a parte Apelante firmou contrato de compra e venda com ADRIANA DE PÁDUA MENDONÇA, cujo objeto é um imóvel denominado “Fazenda Felicidade”, com área de 296,8306 ha, objeto da matrícula nº 667 do RGI de Vila Rica/MT.
>
> Ocorre que, por ocasião da aquisição, o comprador/autor/apelante não se desincumbiu em registrar a compra e venda em cartório.

Documento eletrônico VDA59725684 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:27
Código de Controle do Documento: bea5ce48-cf8f-4801-a3f5-051ecaabae0e

> Em 2019 veio a propor a ação em comento (Ação de Anulação de Hipoteca e Cancelamento de Averbação da Garantia Real, visando a desconstituição da hipoteca gravada no bem, sob a matrícula já mencionada).
>
> Com a devida vênia, a meu viso, impõe-se o teor da Súmula n. 84 do STJ pois a ausência de registro do contrato particular de compra e venda perante o Cartório de Registro de Imóveis não impede que o Apelante, comprador do imóvel, busque a proteção de seu patrimônio.
>
> (...)
>
> Assim, é desnecessária a transcrição no registro imobiliário de imóvel para preservação do direito de terceiro adquirente de boa-fé, afigurando-se possível para comprovar a validade do negócio jurídico o contrato de compra e venda, ex vi da Súmula 84/STJ.

E, ainda, no acordão integrativo (fl. 353, e-STJ):

> Com tais apontamentos, saliente-se que, ao contrário dos argumentos utilizados pelo Embargante, não há qualquer vício a ser sanado, pois o acórdão foi claro ao dispor que ao caso aplica-se a Súmula n. 84 do STJ, a fim de que fosse considerado pertinente o pedido formulado na ação de anulação de hipoteca e cancelamento de averbação da garantia real.

Todavia, em se tratando de **hipoteca**, regulamente registrada na matrícula imobiliária, deve ser reconhecida a preferência do direito real devidamente constituído pelo registro.

Nesse sentido, é o entendimento desta Corte de que a transação sem registro no Cartório Imobiliário, mesmo que anterior, não é oponível a terceiro de boa-fé que recebeu o imóvel como garantia real:

> CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL COMERCIAL. SÚMULA N. 308/STJ. REGISTRO. CARTÓRIO DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA. INOPONIBILIDADE. TERCEIRO DE BOA-FÉ. GARANTIA REAL. HIPOTECA. EFICÁCIA. MULTA. EMBARGOS PROTELATÓRIOS. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> 1. A Súmula n. 308 do STJ não se aplica à aquisição de imóveis comerciais, sendo restrita aos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), nos quais a hipoteca recai sobre imóveis residenciais. Precedentes.
>
> **2. Conforme dispõe o art. 1.245, § 1º, do CC/2002, a propriedade do imóvel só se transfere com o registro imobiliário. Antes disso, existe apenas um direito pessoal ou obrigacional entre as partes que celebraram o negócio jurídico. Somente com o registro é que se cria um direito oponível a terceiros (efeito erga omnes) em relação à transferência do domínio do bem. Precedentes.**
>
> **3. O contrato de promessa de compra e venda sem registro no Cartório Imobiliário, mesmo que celebrado antes da hipoteca, não é oponível a terceiro de boa-fé que recebeu o imóvel comercial como garantia real.**
>
> (...)

Documento eletrônico VDA59725684 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:27
Código de Controle do Documento: bea5ce48-cf8f-4801-a3f5-051ecaabae0e

(REsp n. 2.141.417/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025, DJEN de 27/5/2025.) (grife-se)

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REGISTRO TARDIO. IMÓVEL OFERECIDO COMO GARANTIA. CAUÇÃO LOCATÍCIA. AVERBAÇÃO ANTERIOR. MATRÍCULA. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. AFASTAMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. NATUREZA JURÍDICA. EFICÁCIA REAL.

(...)

4. A jurisprudência do STJ converge quanto ao entendimento de que a transmissão da propriedade de imóvel somente se perfaz com o regular registro imobiliário. Assim, o direito real do promitente comprador somente se aperfeiçoa com o registro do contrato no tabelionato de imóveis. Precedentes.

5. Ao exigir a averbação da caução locatícia na matrícula do imóvel, com o escopo de conferir-lhe efeitos erga omnes, nos termos da parte final do §1º do art. 38 da Lei nº 8.245/1991, o legislador conferiu inequívoca eficácia real ao direito obrigacional por ela representado.

(...)

(REsp n. 2.094.396/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/6/2024, DJe de 24/6/2024.) (grife-se)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROVA DA PROPRIEDADE. DOCUMENTO ESSENCIAL. AUSÊNCIA. ILEGITIMIDADE ATIVA. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. ART. 485, VI, DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. "A comprovação da propriedade do bem imóvel objeto da ação reivindicatória é requisito essencial à propositura da ação. Assim, carece de ação o autor que, ao propor a ação petitória, não comprova o domínio sobre a área pleiteada, apresentando tão somente escritura pública ainda não registrada no registro de imóveis competente, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil" (AgInt no REsp 1.842.035/MT, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 20/2/2024, DJe de 5/3/2024).

2. Na espécie, embora a parte autora tenha celebrado contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda automática, não era, ao tempo do ajuizamento da ação reivindicatória, a legítima proprietária do imóvel objeto da lide, pois o respectivo registro imobiliário indicava a titularidade de outras pessoas sobre o bem.

(...)

(AgInt no REsp n. 1.637.951/AM, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024.) (grife-se)

Rememorem-se, ainda, os fundamentos expostos em voto-vista proferido no julgamento do REsp n. 2.141.417/SC, acima referido:

Verifica-se **o concurso de boas-fés**, de forma que tanto a embargante quanto a embargada se viram prejudicadas pela atuação de má-fé da devedora. No entanto, no caso concreto, como bem alinhavado pelo Ministro Relator, deve

Documento eletrônico VDA59725684 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:27
Código de Controle do Documento: bea5ce48-cf8f-4801-a3f5-051ecaabae0e

> prevalecer a garantia real, devidamente registrada em cartório, em face do direito pessoal derivado do contrato que, à época, não havia sido tornado público.
>
> **Com efeito, o contrato de compra e venda, diante da ausência de prévio registro, não tem aptidão para interferir na higidez da hipoteca constituída e devidamente anotada na repartição cartorial**.
>
> O registro é o instrumento que confere a terceiros informações acerca da posição jurídica do bem imóvel perante a sociedade. Sem a averbação do instrumento de compra e venda, não há produção de efeitos *erga omnes*. Não pode o credor hipotecário se ver desamparado pelo ordenamento na hipótese dos autos, especialmente porque, na constituição do gravame, desconhecia a prévia alienação do bem.
>
> Contribuindo para a elucidação da matéria, Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald afirmam que
>
> > Ao se afastar do sistema francês, recusando a concepção da constituição da propriedade pelo simples consenso, o sistema brasileiro deseja evidenciar que a autonomia privada isoladamente não produz efeitos aquisitivos no mundo dos direitos. O legislador quis prestigiar os princípios da segurança no tráfico jurídico e a tutela da confiança de terceiro com a concessão de todas as consequências do nascimento do direito real, como a oponibilidade *erga omnes*, a sequela e o direito de preferência. (Curso de Direito Civil, Volume 5, p. 361)
>
> No caso concreto, portanto, a embargada, quando foi constituída a hipoteca, não tinha ciência da alienação, e nem se lhe poderia exigir esse conhecimento. O sistema normativo civilista brasileiro, no que concerne ao âmbito registral, resguarda a tutela da confiança de terceiro, de forma que a ausência do registro da alienação justifica a proteção do direito da credora hipotecária, à qual não é oponível o acordo particular.

Logo, a escritura de compra e venda não registrada no Cartório de Registro de Imóveis, ainda que anterior à hipoteca, **não é oponível** ao terceiro de boa-fé que recebeu o imóvel como garantia real - ou seja, **não prevalece** sobre a hipoteca regularmente constituída/registrada.

Na hipótese, ademais, o autor da demanda reconheceu, em sua exordial que, ao pactuar a compra do imóvel, "*o requerente, no ato se fez ciente da hipoteca constituída em 1º grau no imóvel pelo Banco do Brasil S.A, registrada sob o nº R-09-667*".

Em que pese não seja essa a hipoteca questionada na presente demanda (mas sim hipoteca em segundo grau, constituída após a venda), a existência de prévia hipoteca e a manifesta ciência do comprador militam contra sua pretensão: por indicar consciente assunção de riscos, bem como demonstrar que deveria ter sido diligente em, ao menos, averbar a transação no registro imobiliário.

Outrossim, também nessa linha de entendimento, foi a sentença proferida em primeira instância (fls. 233-234 e-STJ):

> Ante ao que consta registrado na matrícula do imóvel (id. 24827027), deve ser reconhecida a regularidade da garantia hipotecária firmada.

Documento eletrônico VDA59725684 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:27
Código de Controle do Documento: bea5ce48-cf8f-4801-a3f5-051ecaabae0e

> É sabido que, segundo o **princípio da anterioridade do registro, os direitos reais imobiliários só se constituem, transmitem ou extinguem com o registro (inscrição) no serviço imobiliário respectivo**, salvo as exceções legais. Pode ser resumido pela máxima: "quem não registra não é dono" ou "quem não registra não tem direito real sobre o imóvel". Este princípio pode ser visto nos artigos 167, I e II, 168, 169 e 172 da LRP e 1.227 e 1.245, § 1º, do CC.
>
> Ainda, **à luz do princípio da prioridade registral, o título que primeiro ingressar no Livro Protocolo terá a prioridade e preferência à inscrição**. É um princípio que afasta a contradição entre títulos, que pode ser resumido no seguinte brocardo: "prior in tempore, portior in iure". Está estampado nos arts. 182, 186, 189, 190, 191 e 205 da LRP.
>
> Com efeito, depreende-se que **a garantia registrada na matrícula do imóvel pela requerida Amaggi tem preferência em virtude do protocolo e registro anterior no Cartório de Registro de Imóveis**.
>
> Anote-se que **não há nenhuma prova de má-fé da requerida Amaggi**, **sobretudo considerando que não constavam na referida matrícula absolutamente quaisquer ônus, protocolos ou registros sobre o referido imóvel (v.g. alienação em favor do autor)**.
>
> Em vez de direcionar sua pretensão de direito real contra a requerida Amaggi, o autor deve postular eventual ressarcimento a título de perdas e danos contra a requerida Adriana (direto pessoal, não oponível à terceira de boa-fé - que confiou no registro público).
>
> **A presunção de boa-fé decorrente do registro público é princípio geral de direito universalmente aceito. A boa-fé se presume; a má-fé se prova.**
>
> Nesse aspecto, não prospera o pedido para anular a hipoteca remanescente, objeto do R-11-667.
>
> Do mesmo modo, não procede o pedido para determinar o registro de propriedade em nome do autor. A parte autora deve obter o registro da escritura mediante protocolo no CRI, efetuando a qualificação registral do título perante o Oficial Registrador.
>
> Nesse aspecto, afigura-se legítima a hipoteca registrada no bojo da matrícula. **Prevalece o registro público, nos temos da Lei 6.015/73, em evidente aplicação do princípio da segurança jurídica, conforme prova documental que consta dos autos.** (grife-se)

Constatou-se, assim, que o acórdão recorrido diverge da jurisprudência deste Superior Tribunal, razão pela qual foi dado provimento ao recurso especial interposto pela parte adversa.

Logo, deve ser restabelecida a sentença de improcedência da demanda - restando prejudicada a tese de negativa de prestação jurisdicional.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão recorrida.

2. Do exposto, **nega-se provimento** ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59725684 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:27
Código de Controle do Documento: bea5ce48-cf8f-4801-a3f5-051ecaabae0e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.242.641 / MT

Número Registro: 2025/0419891-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10008279720198110049

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: AMAGGI EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA
ADVOGADOS	: JOSÉ ANTÔNIO TADEU GUILHEN - MT003103A
	PATRÍCIA ALMEIDA CAMPOS BORGES - MT010430O
	CARLOS EDUARDO GOMES - PR070642
RECORRIDO	: NILVANY JUNQUEIRA DE QUEIROS - ESPÓLIO
REPR. POR	: LUIZA EMILIA GUIMARAES DE QUEIROS - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	: WELBERTH LACERDA NORONHA - TO008356
	LUIZA EMILIA GUIMARAES DE QUEIROS - DF072098
	ANA CLAUDIA MACCARI - MT028094O

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: NILVANY JUNQUEIRA DE QUEIROS - ESPÓLIO
REPR. POR	: LUIZA EMILIA GUIMARAES DE QUEIROS - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	: WELBERTH LACERDA NORONHA - TO008356
	LUIZA EMILIA GUIMARAES DE QUEIROS - DF072098
	ANA CLAUDIA MACCARI - MT028094O
AGRAVADO	: AMAGGI EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA

Documento eletrônico VDA60023860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:59:09
Código de Controle do Documento: 721e4a91-9810-4d29-9b3d-579b0a16c2cb

ADVOGADOS : JOSÉ ANTÔNIO TADEU GUILHEN - MT003103A
PATRÍCIA ALMEIDA CAMPOS BORGES - MT010430O
CARLOS EDUARDO GOMES - PR070642

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:59:09
Código de Controle do Documento: 721e4a91-9810-4d29-9b3d-579b0a16c2cb