

# HIPOTECAS COM NOTAS PROMISSÓRIAS

Ana Cristina da Silva COLLA<sup>1</sup>  
Antônio Geraldo SCUPINARI<sup>2</sup>

**RESUMO:** As notas promissórias têm agido como um tipo de moeda de emissão privada por muitos anos em todo o mundo. As notas promissórias que são criadas adequadamente asseguram vários tipos de empréstimos e em todas as operações de crédito, pois têm validade jurídica. A nota promissória é muito usada em transações imobiliárias entre o devedor e o credor. A hipoteca ainda não é comum entre os investidores brasileiros, mas essa modalidade é muito utilizada fora do país. A hipoteca é um direito real, que surgiu na época romana, que tem a finalidade de assegurar o cumprimento de uma obrigação, concedendo ao credor o direito de buscar a posse do bem garantido no caso do inadimplemento desta. A Hipoteca no Brasil tem uma particularidade: o imóvel pode ser hipotecado apenas uma vez. Já nos EUA, é possível refinancia-lo por até três vezes. O brasileiro ainda tem preconceito com a hipoteca porque tem uma relação muito forte com seus imóveis, e assusta um pouco, porque foram as hipotecas, não pagas, que geraram a crise imobiliária americana de 2008, com reflexos no sistema financeira mundial. As vantagens em fazer uma hipoteca são: crédito mais rápido, prazo mais longo e juros mais baixos. Desvantagens: Se ficar inadimplente pode perder o imóvel e não poderá ser hipotecado o bem de família, uma vez que o direito à moradia é direito fundamental previsto na Constituição Federal de 1988. A existência da garantia hipotecária está ligada à duração da obrigação principal. A liquidação do crédito garantido simultaneamente extingue a garantia hipotecária. Hipoteca e Nota promissória geralmente está junta em uma negociação, pois durante um fechamento de hipoteca, deverá ser assinada uma participação de escritura de hipoteca transmitindo a casa para o credor e uma nota promissória, informando que vai ser pago o empréstimo de acordo com os termos. O credor detém a nota promissória até ser pago o empréstimo, a menos que haja uma transferência ou cessão de hipoteca. Assim, embora a hipoteca possua grandes argumentos favoráveis, e com as mudanças no novo código civil de 2002, ainda não é muito utilizada por trazer mais prejuízos aos credores que a alienação fiduciária.

**PALAVRAS-CHAVE:** Hipoteca. Nota Promissória. Alienação Fiduciária.

---

<sup>1</sup>Discente do 5º período do curso de Direito das Faculdades Santa Cruz. [acscolla@gmail.com](mailto:acscolla@gmail.com)

<sup>2</sup>Orientador. Docente das Faculdades Santa Cruz, advogado. [scupinari\\_adv@yahoo.com.br](mailto:scupinari_adv@yahoo.com.br)