**A COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E A LEGITIMIDADE DO CONTRATO DE GAVETA**

Daniele Martins Lima

Sumário: Resumo; 1 Introdução; 2 Os efeitos do contrato de compra e venda envolvendo objeto imóvel: a introdução da figura atípica do “contrato de gaveta” no ornamento pátrio; 3 As vantagens e desvantagens do novo modelo de cessão no contrato imobiliário; 4 As obrigações impostas e direitos decorrentes da utilização do Contrato de Gaveta; 5 Análise da compra e venda de imóvel e a legitimidade do contrato de gaveta; 6 Considerações Finais; Referências.

**RESUMO**

O presente paper teve por objetivo analisar aborda a compra e venda de imóvel e a legitimidade do contrato de gaveta, afim de expor os efeitos da concessão ao mutuário do direito de transferir direitos e obrigações decorrentes do contrato firmado no âmbito do SFI.Para isso, caracterizou-se os efeitos do contrato de compra e venda envolvendo objeto imóvel, bem como a introdução da figura atípica do “contrato de gaveta” no ornamento pátrio; discutiu-se as vantagens e desvantagens do novo modelo de cessão no contrato imobiliário; e observou-se as obrigações impostas e direitos daí decorrentes. O paper revelou-se importante pois, ao analisar tais aspectos surgiu o entendimento da matéria ser importante na pesquisa acadêmica de área jurídica e por instigar o interesse das autoras deste trabalho sobre esse assunto. Portanto, buscou-se contribuir para o campo da pesquisa jurídica que estuda o assunto, por meio de levantamento bibliográfico, explanações e construção de hipóteses por meio de exemplos. Aferiu-se então, ao se analisar toda a caracterização e conceituação dos “contratos de gaveta”, assim como seu contexto histórico, que apesar de novas decisões do STF terem sido favoráveis a alguns adquirentes, os efeitos da concessão ao mutuário do direito de transferir direitos e obrigações decorrentes do contrato firmado no âmbito do SFI com relação a compra e venda de imóvel por meio do “contrato de gaveta” podem vir a ser considerados nulos.

**Palavras-chave:** Contrato. Contrato de gaveta. Compra e venda de imóvel. Legetimidade.

**1 INTRODUÇÃO**

O contrato de compra e venda nada mais é que um acordo de vontades com a finalidade de adquirir ou transferir algo, mediante pagamento, e para que ele exista, faz-se necessário ter a bilateralidade ou pluralidade, ou seja, uma parte interessada em comprar algo e outra em vender, assim “o contrato é uma espécie de negócio jurídico que depende, para a sua formação, da participação de pelo menos duas partes” (GONÇALVES, p. 22, 2013).

Aqui irá ser abordado a respeito do “contrato de gaveta” de bens imóveis, que se caracteriza como a compra e venda de um imóvel sem que tenha sido feita a transferência para o nome do novo proprietário, ou seja, não tem reconhecimento do cartório e nem tão pouco da instituição financeira. Este tipo de contrato é comum entre os mutuários brasileiros, estima-se que 30% dos contratos imobiliários são de “gaveta” e que muitos tribunais vêm reconhecendo sua validade.

Segundo o Código Civil Brasileiro, art. 1.417: “Mediante promessa de compra e venda, (...) celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, o adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel” (BRASIL, 2002). Portanto “o direito de propriedade e os seus consectários: direito de uso, gozo e disposição; somente irradiam como ato jurídico perfeito, quando do registro junto ao competente Registro de Imóveis” (FREITAS, p.69, 2015)

Sendo assim, ao se analisar toda a caracterização e conceituação dos “contratos de gaveta”, assim como seu contexto histórico, percebe-se que, apesar de novas decisões do STF terem sido favoráveis a alguns adquirentes, os efeitos da concessão ao mutuário do direito de transferir direitos e obrigações decorrentes do contrato firmado no âmbito do SFH com relação a compra e venda de imóvel por meio do “contrato de gaveta” podem vir a ser considerados nulos.

Esta analise acerca dos efeitos é relevante para a sociedade, pois é de conhecimento público que esta prática de compra e venda por meio do “contrato de gaveta” é comum no mundo imobiliário, e por não ser previsto em lei apresenta complicações para as partes contratantes.

Os Tribunais de Justiça dos Estados majoritariamente vêm reconhecendo validade, existência e os efeitos oriundos dos denominados “Contrato de Gaveta”, no que se refere a direitos e obrigações envolvendo imóveis financiados. (FREITAS, p.87, 2015)

Deste modo, percebe-se que na questão acadêmica este artigo possui grande destaque, na medida em que, a doutrina tem fornecido poucos estudos sobre a validade e os efeitos do “contrato de gaveta”, os Tribunais e a Corte Especial tem colocado o tema em discussão para que haja um reconhecimento jurisprudencial e seja válido o contrato.

Contudo, pelas razões já supracitadas, houve o impulso para a construção deste artigo, para que assim houvesse mais fontes de pesquisas deste assunto que almeja ainda várias discussões e debates por parte dos Doutrinadores e pela Corte. Este projeto baseia-se no levantamento bibliográfico de livros, artigos e demais materiais pré-prontos e todo seu desenvolvimento possui caráter exploratório. Assim concebendo melhor familiarização e aprofundamento do assunto, se limitando, com isso, ao âmbito teórico (GIL, 2002). Também será utilizado o método hipotético – dedutivo, definido como aquele que consiste na construção de hipóteses que devem ser submetidas ao confronto com fatos e exemplos na sua comprovação (LAKATOS, 1992).

**2. Os efeitos do contrato de compra e venda envolvendo objeto imóvel: a introdução da figura atípica do “contrato de gaveta” no ornamento pátrio**

De acordo com o Código Civil de 2002, no artigo 481, “pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir domínio de certa coisa, e o outro a pagar-lhe certo preço em dinheiro”. Portanto, de acordo com a mesma Lei em seus artigos 108, 215 e 1.245, a compra e venda de imóveis deve ser registrada por meio de escritura dotada de fé pública (BRASIL, 2002).

Sendo assim, o “Contrato de Gaveta em imóvel com alienação fiduciária torna-se prática precária em disposição dos direitos reais junto ao bem imóvel, pois não encontra receptividade em vias de registro no Registro de Imóveis” (FREITAS, p. 70, 2015)

Devido a esse contexto, percebe-se a exigência do âmbito jurídico para que as transações de imóveis sejam realizadas no Brasil, caso contrário tais procedimentos não possuiriam validade. De acordo com Régis Freitas:

Quando inexiste algum procedimento ou cumprimento de algum ato inerente ao negócio jurídico envolvendo imóveis, esta transação é tida como carecedora de pressuposto de procedibilidade, e por consequência terá mera expectativa de negócio jurídico. Como ocorre na venda de imóvel acima de trinta salários mínimos, ainda que confeccionado um instrumento público de compra e venda, por seu turno não levado à registro no Registro de Imóveis competente. Neste caso, apenas perfaz a existência de direitos reivindicatórios, 68 obrigacionais, e não a efetiva disposição de direitos reais, qual seja a transferência de título de domínio (FREITAS, p. 67, 2015)

Dessa forma, tem –se o chamado “contrato de gaveta” que surge como uma forma alternativa de aquisição de imóvel, buscando suprir a necessidade de habitação, principalmente, dos cidadãos mais pobres e garantir o direito à propriedade previsto na Constituição Brasileira no artigo 5º, incisos XXII e XXIII (BRASIL, 1988).

O “contrato de gaveta” é muito utilizado pelos brasileiros e ganhou força a partir da Lei nº 8.004/90, a qual estabelece um aumento de 20% na prestação financiada e de 2% do saldo devedor. Esse tipo de contrato nada mais é que um acordo particular realizado entre mutuários que adquiriu o financiamento com o banco e terceiro o qual comprou o imóvel, mas essa venda foi não foi informada ao banco. Muitas vezes essa informação não é repassada para os bancos, pois muitos mutuários temem que o contrato seja reajustado, assim podendo correr risco de não conseguir honrar com tal contrato (ARAÚJO, 2015).

**3 As vantagens e desvantagens do novo modelo de cessão no contrato imobiliário**

Existem muitos casos em que os bancos não concordam com a venda sem reajuste do saldo devedor, face se existir uma lei que os ampare, e é bem aí que entra o “contrato de gaveta”, ou seja, um instrumento particular com compromisso de compra e venda, o qual traz muitos riscos para ambas as partes.

Já existem decisões do STJ em que o mesmo se manifesta quanto ao reconhecimento e a legitimidade do comprador que detêm o “contrato de gaveta”, no entanto é um assunto ainda muito discutido, pois existem inúmeras particularidades dentro um contrato imobiliário que não pode ser transferido quando firmado o “contrato de gaveta”, como é o caso de seguro habitacional, logo a ministra Nancy Andrighi afirma:

“Não é possível a transferência do seguro habitacional nos contratos de gaveta, pois nas prestações de mútuo é embutido valor referente ao seguro de vida, no qual são levadas em consideração questões pessoais do segurado, tais como idade e comprometimento da renda mensal. ”

É sabido que o compromisso de compra e venda gera diversos direitos para as partes contratantes, sendo principal deles o de celebrar, após concluídas as condições estipuladas no compromisso, a compra e venda definitiva. Porém, o “contrato de gaveta” não possui garantias semelhantes ao contrato formal que é registrado para fazer prova da compra e venda, com isso o contrato de gaveta apresenta riscos evidentes.

Segundo notícia veiculada no site do Superior Tribunal de Justiça, o “contrato de gaveta” é causa de milhares de processos nos tribunais, uma vez que 30% dos mutuários brasileiros são usuários desse tipo de instrumento. (PINHEIRO, 2015)

Ressalta-se que este tipo de contrato apresenta riscos, porém é válido entre os contratantes, essa validade do “contrato de gaveta” é reconhecida pelos próprios Tribunais. À título de exemplo para estes riscos, o vendedor poderá passar o imóvel, ou seja, vender para outra pessoa; o imóvel pode ser penhorado por dívidas do antigo proprietário; o falecimento do antigo proprietário pode levar o imóvel a ser inventariado e destinado a herdeiros, como se não bastasse o próprio vendedor poderá ser prejudicado caso o comprador esteja inadimplente as taxas condominiais ou impostos de imóvel, pois está sujeito ser acionado judicialmente em razão de figurar-se como proprietário do bem.

**4 As obrigações impostas e direitos decorrentes da utilização do Contrato de Gaveta**

**5 Análise da compra e venda de imóvel e a legitimidade do contrato de gaveta**

**6 Considerações Finais**

O presente artigo buscou analisar a compra e venda de imóvel e a legitimidade do contrato de gaveta levando em consideração os efeitos da concessão ao mutuário do direito de transferir direitos e obrigações decorrentes do contrato firmado no âmbito do SFI.Além disso, caracterizou os efeitos do contrato de compra e venda envolvendo objeto imóvel, bem como a introdução da figura atípica do “contrato de gaveta” no ornamento pátrio; discutiu as vantagens e desvantagens desse novo modelo de cessão de contrato imobiliário; e observou as obrigações impostas e direitos daí decorrentes.

Constatou-se que o chamado “contrato de gaveta” que surgiu como uma forma alternativa de aquisição de imóvel, visando cumprir com o direito de habitação que todos os cidadãos brasileiros tem e lhes é garantido por meio da Constituição Brasileira no artigo 5º, incisos XXII e XXIII

Sendo assim, apesar das desvantagens apresentadas ao se utilizar esse tipo de contrato, faz-se importante sua aprovação por meio dos Tribunais para que se alcanceo direito de propriedade.

Conclui-se que apesar de novas decisões do STF terem sido favoráveis a alguns adquirentes, os efeitos da concessão ao mutuário do direito de transferir direitos e obrigações decorrentes do contrato firmado no âmbito do SFI com relação a compra e venda de imóvel por meio do “contrato de gaveta” podem vir a ser considerados nulos.

**REFERÊNCIAS**

ARAUJO, POSSIEDE THIAGO. **Tire suas dúvidas sobre o contrato de gaveta**. Disponível em: <http://www.possiedearaujo.com.br/single-post/2015/10/28/Tire-suas-d%C3%BAvidas-sobre-o-Contrato-de-Gaveta> Acesso em: 27 mar. 2017.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de out. de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro, de 10 de jan. de 2002**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 2015.

CID, Anderson. **Os riscos do contrato de gaveta**. Disponível em: <http://www20.opovo.com.br> Acesso em: 27. Mar 2017.

FREITAS, Régis A. de. **Carência regulatória do contrato de gaveta.** Frutal, MG: Prospectiva, 2015.

GIL, Antônio Carlos. Como classificar as pesquisas? In: GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, S.A., 2002. Cap. 4, p. 41-44. (Em PDF).

GONÇALVES, Carlos Roberto**. Direito civil brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais**/ Carlos Roberto Gonçalves – 10. Ed – São Paulo: Saraiva, 2013.

PINHEIRO, Adriano**. Contrato de Gaveta e suas consequências jurídicas**. Disponível em: < https://adriano-pinheiro.jusbrasil.com.br/artigos/195552445/contrato-de-gaveta-e-suas-consequencias-juridicas> Acesso em: 28 mar. 2017.

**Julgados reconhecem contratos de gaveta.** Disponível em: http://www.conjur.com.br/2013-mai-26/contrato-gaveta-riscos-jurisprudencia-reconhece-validade Acesso em: 27. Mar 2017.