

**UNIVERSIDADE SÃO JUDAS TADEU**  
**LUCAS PAIVA DE SOUZA LIMA**

**O CONTRATO DE GAVETA E SUAS CONSEQUÊNCIAS LEGAIS**

São Paulo

2024

**LUCAS PAIVA DE SOUZA LIMA**

**O CONTRATO DE GAVETA E SUAS CONSEQUÊNCIAS LEGAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Universidade São Judas Tadeu, como requisito parcial para obtenção de grau de Bacharel em Direito, sob orientação da Profa. Ma. Mariângela de Souza Moreira Gomes.

São Paulo

2024

## RESUMO

O artigo explora o contrato de gaveta, uma prática comum no mercado imobiliário brasileiro, caracterizada pela tentativa de transferência de propriedade imobiliária por meio de instrumento particular, sem o devido registro em órgão competente. O objetivo principal do estudo é analisar as implicações legais e os desafios decorrentes dessa modalidade contratual, considerando sua natureza jurídica, limitações e impactos na segurança jurídica das partes envolvidas. A pesquisa adota uma abordagem teórico-normativa, com base em doutrinas do direito civil, legislações aplicáveis e jurisprudências relevantes. O contrato de gaveta é definido como um instrumento informal que gera uma relação obrigacional entre promitente-vendedor e promitente-comprador, mas carece de eficácia *erga omnes*, impossibilitando o reconhecimento de um Direito Real sobre o imóvel. Os resultados destacam que, embora o contrato de gaveta seja atrativo por sua simplicidade e custo reduzido, ele apresenta riscos significativos, como a inoponibilidade a terceiros e a vulnerabilidade em caso de disputas judiciais. Além disso, a ausência de registro impossibilita a proteção patrimonial das partes e pode gerar litígios complexos. O trabalho conclui que, apesar de amplamente utilizado, o contrato de gaveta não é uma solução juridicamente segura para transações imobiliárias. A regularização por meio do registro em cartório é imprescindível para garantir a eficácia e a segurança jurídica dos negócios. O artigo sugere, ainda, que a desburocratização dos processos de registro e a redução de custos podem contribuir para diminuir a atratividade dessa prática informal, promovendo maior formalização e conformidade com o ordenamento jurídico.

Palavras-chave: Contrato de gaveta. Mercado imobiliário. Segurança jurídica. Registro imobiliário. Direito civil.

## ABSTRACT

The article explores the “contrato de gaveta” (drawer contract), a common practice in the Brazilian real estate market, characterized by the attempt to transfer property ownership through a private instrument without proper registration with a competent authority. The primary objective of the study is to analyze the legal implications and challenges arising from this contractual modality, considering its legal nature, limitations, and impacts on the legal security of the parties involved. The research adopts a theoretical-normative approach, based on civil law doctrines, applicable legislation, and relevant case law. The contrato de gaveta is defined as an informal instrument that establishes an obligational relationship between the seller and the buyer but lacks *erga omnes* effectiveness, making it impossible to recognize a real property right. The results highlight that, although the contrato de gaveta is appealing due to its simplicity and reduced costs, it poses significant risks, such as non-enforceability against third parties and vulnerability in case of legal disputes. Additionally, the absence of registration prevents the parties' property rights protection and may lead to complex litigation. The study concludes that, despite its widespread use, the contrato de gaveta is not a legally secure solution for real estate transactions. Regularization through proper registration is essential to ensure the effectiveness and legal security of such dealings. The article further suggests that simplifying registration processes and reducing associated costs could help decrease the attractiveness of this informal practice, fostering greater formalization and compliance with the legal framework.

Keywords: Contrato de gaveta. Real estate market. Legal security. Property registration. Civil law.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>2. TEORIA GERAL DOS CONTRATOS .....</b>	<b>4</b>
<b>3. CONCEITO DOUTRINÁRIO DO CONTRATO DE GAVETA.....</b>	<b>6</b>
<b>4. MÉTODO ADEQUADO PARA A TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL.....</b>	<b>8</b>
<b>5. VALIDADE CONTRATO DE GAVETA .....</b>	<b>9</b>
5.1    DA VALIDADE DO CONTRATO DE GAVETA COMO COMPRA E VENDA .....	9
5.2    DA VALIDADE DO CONTRATO DE GAVETA COMO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA 9	
<b>6. CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS .....</b>	<b>10</b>
6.1    INOPONIBILIDADE A TERCEIROS .....	11
<b>7. MOTIVAÇÃO PARA CONTRATO DE GAVETA.....</b>	<b>13</b>
<b>8. CONTRATO DE GAVETA NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA .....</b>	<b>13</b>
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>15</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>17</b>

## **1. INTRODUÇÃO**

O contrato de gaveta, embora amplamente difundido no contexto das transações imobiliárias no Brasil, chegando a 30% das vendas de imóveis realizadas (CRECI-SP, 2015), permanece envolto em controvérsias jurídicas e práticas. Esse tipo de contrato caracteriza-se pela ausência de registro formal e, frequentemente, pela tentativa de transferir direitos ou posse de bens imóveis sem o cumprimento das exigências legais previstas no ordenamento jurídico. Tal prática, embora atrativa por sua simplicidade e menor custo inicial, suscita inúmeros questionamentos quanto à sua validade, eficácia e segurança jurídica, além de representar potenciais riscos para as partes envolvidas e terceiros.

Diante disso, o presente trabalho tem como objetivo analisar as implicações legais e os principais desafios associados ao contrato de gaveta, considerando sua natureza jurídica e as consequências práticas de sua utilização. Partindo de uma revisão doutrinária e normativa, busca-se compreender como os princípios do direito civil, como a boa-fé objetiva e a função social do contrato, são aplicados ou confrontados nesse tipo de negociação.

A análise também contempla os motivos que levam à utilização do contrato de gaveta, suas limitações jurídicas e as alternativas mais seguras e regulares para a transferência de bens imóveis. Ao abordar o tema, pretende-se oferecer uma reflexão crítica sobre a compatibilidade dessa prática com o ordenamento jurídico brasileiro, bem como contribuir para o debate acerca de possíveis soluções para os problemas enfrentados por aqueles que recorrem a esse instrumento informal.

## **2. TEORIA GERAL DOS CONTRATOS**

A teoria geral dos contratos ocupa uma posição central no Direito Civil, sendo a base para a compreensão das relações obrigacionais que se estabelecem por meio de acordos de vontades entre duas ou mais partes. Um contrato, conforme a doutrina Flávio Tartuce (2024), pode ser definido como um negócio jurídico que visa criar, modificar ou extinguir direitos e obrigações, sempre com a finalidade de gerar efeitos jurídicos. Desse modo, o contrato é um mecanismo essencial para a organização das relações econômicas e sociais, permitindo a circulação de riquezas e garantindo a previsibilidade nas interações entre indivíduos. De maneira complementar, tem-se a definição de contrato trazida por Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho:

O contrato é um negócio jurídico por meio do qual as partes declarantes, limitadas pelos princípios da função social e da boa-fé objetiva, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, segundo a autonomia das suas próprias vontades. (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023, p. 19).

Ponto comum ressaltado pelos autores é a compreensão do contrato como uma manifestação da autonomia da vontade das partes. Isso significa que as partes têm a liberdade de pactuar, dentro dos limites legais, sobre os termos e condições que melhor atendam aos seus interesses. Todavia, essa autonomia não é irrestrita. No cenário jurídico contemporâneo, marcado por uma preocupação crescente com a proteção de partes vulneráveis e pela busca por maior equidade nas relações contratuais, a autonomia da vontade é equilibrada por princípios como o da boa-fé objetiva e o da função social do contrato.

O princípio da boa-fé objetiva impõe deveres de lealdade, honestidade e cooperação entre os contratantes, que devem agir de maneira transparente e ética ao longo de toda a relação contratual, desde a fase de negociações até a execução e eventual término do contrato. Este princípio visa impedir comportamentos abusivos ou enganosos, assegurando um equilíbrio entre as partes e reforçando o contrato como um instrumento de confiança mútua.

Outro princípio fundamental, ainda conforme os autores, é o da função social do contrato. Essa ideia representa uma evolução no direito contratual, na medida em que coloca o contrato como um mecanismo não apenas de realização de interesses privados, mas também de promoção de valores sociais e econômicos. A função social exige que os contratos respeitem princípios fundamentais, como a dignidade humana e a justiça social, garantindo que os interesses individuais não se sobreponham ao bem-estar coletivo. Assim, os contratos devem ser interpretados e executados de forma a preservar esses valores essenciais, não podendo ser usados para exploração ou opressão de uma das partes.

Com essa evolução doutrinária, o contrato, que outrora era visto apenas como uma expressão da vontade das partes, passou a ser entendido sob uma ótica mais ampla e complexa. A liberdade contratual, embora permaneça um dos pilares centrais da teoria contratual, agora é limitada por normas e princípios que buscam promover maior justiça nas relações privadas, integrando os interesses individuais com os

sociais. Dessa maneira, o contrato não é apenas um ato jurídico privado, mas sim um instrumento que se submete a parâmetros éticos e jurídicos para garantir justiça e bem-estar social.

Portanto, a teoria geral dos contratos representa mais do que um conjunto de regras e princípios destinados a regular as relações entre particulares. Ela reflete uma abordagem integradora que visa conciliar a liberdade individual com a proteção de valores fundamentais, como a dignidade, a boa-fé e a função social, oferecendo uma resposta jurídica adequada aos desafios sociais e econômicos da atualidade.

### **3. CONCEITO DOUTRINÁRIO DO CONTRATO DE GAVETA**

Haja vista a amplitude abarcada pelo conceito de contrato, é natural que a partir deste surjam diversos subtipos de contrato a fim de uma abordagem prática e didática de tal fenômeno. Quando esses subtipos de contrato surgem a partir da lei são chamados de contratos em espécie que, devido a sua expressividade, são regulados e nomeados diretamente pela legislação (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023) *v.g.* contrato de compra e venda, cuja previsão se encontra nos artigos 481 a 532 (BRASIL, 2002).

Em contraponto aos contratos típicos, nasce a figura dos contratos atípicos. Dada a natureza rápida e criativa das relações privadas e princípios como a autonomia da vontade, não seria plausível esperar do legislador pátrio a previsão de todo tipo de convergência de vontade que se possa existir, com suas nuances e detalhes. Diante de tal percalço, o legislador delimitado às normas gerais do contrato de tal forma que, se este as seguir e não for contrário ao direito, será possível concebê-lo. Boa definição de contrato atípico seria:

A seu turno, portanto, contrato atípico é aquele não disciplinado pelo ordenamento jurídico, embora lícito, pelo fato de restar sujeito às normas gerais do contrato e não contrariar a lei, nem os bons costumes, nem os princípios gerais do direito. (HIRONAKA apud GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023, p. 71).

Dentre os diversos tipos de contratos atípicos, encontra-se a figura do contrato de gaveta.

O conceito do contrato de gaveta carece de maiores atenções por parte da doutrina, que pouco o aborda de maneira direta, o que, por sua vez, traz certa

obscuridade a ele. Ao contrário de outras figuras, em que doutrinadores trazem uma descrição clara e precisa de contrato, o mesmo não ocorre com o contrato de gaveta, sendo necessário para aquele que deseja se debruçar sobre o tema uma investigação mais exigente.

De acordo com o CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo), autarquia federal responsável pela fiscalização, regulamentação e registro dos corretores de imóveis e das empresas imobiliárias no estado de São Paulo, o contrato de gaveta existe quando “o dono do imóvel, que fez o financiamento bancário, vende a propriedade e o comprador fica responsável pelo pagamento das parcelas, sem que a transação esteja legalizada” (CRECI-SP, 2015).

Nas raríssimas abordagens trazidas pela doutrina, tem-se, de maneira breve, porém reveladora que são “[...]chamados ‘contratos de gaveta’, quando o mutuário do Sistema Financeiro da Habitação cede os seus direitos de compromissário comprador a outrem, sem a anuência do agente financeiro” (GONÇALVES, 2025, p. 425).

Com a junção de tais informações é seguro traduzir que o contrato de gaveta se resume ao ato de transferir inapropriadamente um bem imóvel do qual não se tem plena propriedade, em razão de este estar dado como garantia de dívida, a outrem sem a devida anuência do credor da dívida assegurada e, conseqüentemente sem as observâncias do meio adequado para tanto, haja vista que é feito por meio de instrumento particular.

Os referidos textos narram o contrato de gaveta em duas situações, sendo a primeira, de acordo com a redação fornecida pelo CRECI-SP, a tentativa de venda da propriedade do imóvel dado como garantia através de um contrato de compra e venda, naturalmente celebrado de forma não legalizada, ou seja, sem observâncias necessárias (escritura pública e registro). A segunda, extraída da lição de Carlos Roberto Gonçalves, é o caso de uma cessão do direito de compromissário-comprador para outrem sem a anuência do credor, sendo, logicamente, realizada através de um contrato de promessa de compra e venda, novamente sem o registro necessário.

A diferença entre os cenários apresentados é sutil, mas relevante. Enquanto a primeira pretende alcançar a transferência da propriedade de maneira imediata (compra e venda), a segunda busca o mesmo resultado, porém em momento futuro (promessa de compra e venda).

#### 4. MÉTODO ADEQUADO PARA A TRANSFERÊNCIA DE BEM IMÓVEL

Antes do aprofundamento das consequências das hipóteses elencadas acima, faz-se necessário entender o procedimento idealizado pelo ordenamento jurídico para tal.

A transferência de bens imóveis no Brasil deve seguir as formalidades legais estabelecidas pelo Código Civil, a fim de garantir a segurança jurídica das partes envolvidas e a publicidade do ato. Conforme o artigo 1.245 do Código Civil (BRASIL, 2002), a propriedade de um bem imóvel somente se transfere com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis. O legislador vai além, trazendo como exigência, no mesmo diploma legal, escritura pública para a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente. Portanto, observa-se que a mera celebração de um contrato particular, não é suficiente para efetivar a transferência de propriedade, sendo necessária a observância das formalidades legais. Sobre o tema, pronuncia-se professora Maria Helena Diniz: “[...] a compra e venda de um imóvel dependerá não só de escritura pública (CC, art. 108), mas também de assento no Cartório de Registro de Imóveis (CC, art. 1.245) [...]” (DINIZ, 2022, p.171)

Como dito acima, procedimento adequado para a transferência de um bem imóvel inclui a elaboração de uma escritura pública de compra e venda, que deve ser lavrada em Tabelionato de Notas, exceto em situações específicas em que a lei permite a dispensa dessa formalidade, como no caso de imóveis com valor inferior a trinta salários-mínimos vigentes. Além disso, é imprescindível o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), de competência municipal, bem como a quitação de outros tributos eventualmente devidos. Por fim, o título translativo, seja uma escritura pública ou outro documento com força de escritura, deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, para que a transferência de propriedade tenha eficácia perante terceiros.

Essas etapas são fundamentais não apenas para assegurar a regularidade da transação, mas também para evitar futuros litígios e garantir a integridade das informações sobre a titularidade dos imóveis. Dessa forma, a observância do método

legal adequado é essencial para que as partes envolvidas na negociação obtenham a segurança jurídica necessária.

## **5. VALIDADE CONTRATO DE GAVETA**

Tendo em vista o procedimento comum para a transferência de propriedade imobiliária apresentado, é possível confrontá-lo com o “método do contrato de gaveta” a fim de analisar sua viabilidade.

### **5.1 DA VALIDADE DO CONTRATO DE GAVETA COMO COMPRA E VENDA**

De imediato constata-se que não se pode cogitar a possibilidade de admitir que o contrato de gaveta, mero instrumento particular, seja capaz de transferir de maneira minimamente válida a propriedade de determinado bem imóvel, uma vez que tal ideia afronta de maneira contundente a legislação supracitada.

O instrumento particular, via de regra, não é capaz de alienar imóvel por contrariar a exigência expressa do artigo 108 do Código Civil (BRASIL, 2002), ou seja, salvo os casos onde o bem não atinge o valor necessário ou que eventualmente a lei atribua ao instrumento particular força de escritura pública, é imprescindível que a compra e venda ocorra através de instrumento público.

Dessa forma, conclui-se que o dito contrato de gaveta que tenha objetivo de passar-se por contrato de compra e venda é inútil para o que se propõe, isto é, não possui validade, ainda que possa servir como evidência da vontade das partes em uma futura demanda judicial pelo bem.

### **5.2 DA VALIDADE DO CONTRATO DE GAVETA COMO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

Por outro lado, quando se concebe o contrato de gaveta à luz da definição de Gonçalves, supramencionado, passa-se a existir situação jurídica totalmente distinta. Quando se fala em promessa de compra e venda, as partes se obrigam a contratar futuramente, ou seja, “trata-se, portanto, de um negócio jurídico que tem por objeto a

obrigação de fazer um contrato definitivo” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023, p. 66)”. Sendo assim, não há confronto, ao menos direto com a legislação vigente.

Nesses moldes, nada mais há além de um contrato preliminar, também conhecido como pré-contrato. Tal instituto não é estranho ao direito, sendo inclusive regulado pela atual codificação do direito privado, mais precisamente em seus artigos 462 a 466, figura que, conforme Professor Tartuce, guarda grande relação nas relações jurídicas imobiliárias servindo como fator de segurança. Em suas palavras: “[...] muitas vezes, o contrato preliminar é celebrado em compra e venda de imóvel para dar mais segurança às partes, notadamente em relação ao preço convencionado” (TARTUCE, 2024,p.616).

Importante ressaltar ainda que, ao contrário do contrato de cunho definitivo, no atual contexto o contrato de compra e venda, o contrato preliminar (promessa de compra e venda) não tem de obedecer a mesma forma por previsão legal expressa do artigo 462: “O contrato preliminar, **exceto quanto à forma**, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.” (BRASIL, 2002, grifo nosso), nesse sentido se manifesta Mônica Queiroz “É sabido que a promessa de compra e venda não precisa seguir a forma do contrato definitivo (art. 462, CC), podendo ser até mesmo por instrumento particular.” (QUEIROZ, 2022, p.216). Logo, é razoável deduzir que há, *a priori*, validade no contrato de gaveta assim constituído.

## 6. CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS

Não obstante sua viabilidade, a celebração de negócio jurídico através de contrato de gaveta traz consequências substanciais aos envolvidos, sendo a principal os riscos oriundos da central característica dos contratos de gaveta, a falta de registro em cartório competente. Etapa essencial para a transferência da propriedade de acordo com o artigo 1.245 § 1º do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º-Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. (BRASIL, 2002).

A ausência de registro faz com que a relação entre promitente-comprador e promitente-vendedor tenha escopo de direito obrigacional e não de Direito Real. Aqui

se faz necessária, ainda que em apertada síntese, a diferenciação de Direito Real e direito pessoal. Estas sendo categorias jurídicas distintas, cada uma com características próprias que delimitam seu objeto e os efeitos jurídicos que produzem. O Direito Real é aquele que estabelece uma relação direta e imediata entre o titular e um bem, conferindo-lhe o poder de exercer prerrogativas sobre este de maneira absoluta e *erga omnes*, ou seja, oponível a todos. Por outro lado, o direito pessoal, também chamado de direito obrigacional, configura uma relação jurídica entre sujeitos, em que uma parte (credor) pode exigir de outra (devedor) o cumprimento de uma obrigação (prestação), seja de dar, fazer ou não fazer algo (GONCALVES, 2023).

Quando ocorre o registro de instrumento de promessa de compra, a lei confere ao promitente-comprador proteção de Direito Real que, por conseguinte, aumenta substancialmente a segurança jurídica do negócio. Pode-se observar a referida proteção com a leitura dos seguintes dispositivos do Código Civil:

Art. 1.225. São direitos reais:

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel. (BRASIL, 2002).

## 6.1 INOPONIBILIDADE A TERCEIROS

Ao restar constituído vínculo obrigacional, verifica-se a ausência de elemento *erga omnes* características do Direito Real. Conforme Tartuce: “Os direitos reais têm eficácia *erga omnes*, contra todos (*princípio do absolutismo*). Por outra via, costuma-se afirmar que os direitos pessoais patrimoniais, caso dos contratos, têm efeitos *inter partes*” (2024, p. 874). Isso significa que a exigibilidade do pactuado se restringe apenas ao promitente-comprador e promitente-vendedor que ocupam posição de credor e devedor no negócio jurídico celebrado.

Em primeira análise mais simples, não se vislumbra maiores problemas, afinal as partes poderiam se valer do direito obrigacional para alcançarem o pactuado. Contudo, por não gozar de eficácia contra terceiros, o contrato de gaveta não poderia garantir a propriedade do bem imóvel caso esta tenha sido efetivamente sido transferida a terceiro de boa-fé pelo promitente-vendedor. Bem exemplifica Diogo

Melo em artigo publicado pelo Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo, entidade de classe representativa da atividade notarial no Brasil:

Situação que pode ocorrer é o vendedor alienar o mesmo imóvel para outro comprador e o mesmo registrar a escritura primeiro, neste caso o detentor do “contrato de gaveta” não terá direito ao imóvel, restando apenas ação de perdas e danos. (MELO, 2024).

Nesta situação hipotética restaria ao promitente comprador socorrer-se do instituto das perdas e danos para tentar reduzir seu prejuízo, haja vista que não existiria margem para adjudicar compulsoriamente o imóvel de terceiro de boa fé com base em um vínculo obrigacional. Do contrário seria se houvesse o devido registro do instrumento “pois, o compromisso e levado ao Registro Imobiliário, o referido título passaria a surtir efeitos reais, em caráter *erga omnes*, viabilizando, assim, a eventual adjudicação compulsória, se necessário.” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2023, p. 122), ainda nesse sentido:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de Direito Real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. (BRASIL, 2002).

Importante frisar que não será sempre que existirá a impossibilidade de se pleitear adjudicação compulsória do bem imóvel; apesar de possuir menor segurança jurídica se comparado com o instrumento devidamente registrado, esta não é de todo ausente. O próprio Egrégio Superior Tribunal de Justiça já se manifestou neste sentido quando editou a súmula nº 239 a qual possibilita a adjudicação compulsória de contrato de gaveta: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis” (STJ, 2000). Ocorre que para tanto será necessário análise do caso concreto e de suas especificidades, deixando aquele que busca amparo do judiciário em situação obscura, deveras delicada.

Ainda existem outras problemáticas atreladas à ausência de oponibilidade a terceiros, expressas em situações como: falecimento do promitente-vendedor; eventuais dívidas que alcancem o imóvel seja por penhora, hipoteca, indisponibilidade ou semelhante entre outros. Todas essas afetando diretamente a eficácia do contrato de gaveta.

## **7. MOTIVAÇÃO PARA CONTRATO DE GAVETA**

Naturalmente surge a questão, ante ao exposto, qual seria a motivação para que esta modalidade de contratação seja utilizada? A resposta é, em grande parte, devido à sua simplicidade e agilidade. Para muitos, esse instrumento informal oferece uma solução rápida e prática para concretizar negócios imobiliários, especialmente quando as partes desejam evitar a burocracia (QUINTOANDAR, 2022) o que acaba, por lógica, reduzindo custos associados aos trâmites legais. Por exemplo, despesas com escritura pública, registro em cartório e tributos como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) podem ser consideráveis, o que leva algumas pessoas a optarem pelo contrato de gaveta como uma alternativa mais econômica.

Outro motivo relevante é a falta de regularização do imóvel. Em muitos casos, o imóvel negociado pode estar em situação irregular, como a ausência de registro formal, pendências judiciais ou estar financiado. Nesses casos, o contrato de gaveta surge como uma tentativa de viabilizar a transferência de posse ou direitos sobre o imóvel, mesmo sem cumprir os requisitos formais exigidos pelo ordenamento jurídico. Isso pode ser observado, por exemplo, em contratos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação, nos quais a transferência formal depende da anuência do agente financeiro conforme artigo 1º da lei 8.004/90 (BRASIL, 1990), neste caso utiliza-se o contrato de gaveta para realizar a transação sem notificar o banco.(EXAME, 2022).

Por fim, o contrato de gaveta é frequentemente utilizado em situações em que as partes desejam manter o negócio em caráter reservado. Algumas pessoas optam por esse tipo de contrato para evitar exposição pública ou possíveis complicações com terceiros, como credores ou familiares. Embora essa confidencialidade possa atender aos interesses imediatos das partes, ela também aumenta os riscos já comentados, uma vez que a ausência de registro formal limita a oponibilidade do contrato a terceiros e pode comprometer a segurança jurídica do negócio.

## **8. CONTRATO DE GAVETA NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Como mencionado, uma das principais, e mais relevantes, formas de se observar o contrato de gaveta é através do instrumento de promessa de compra e venda de imóvel financiado onde o promitente-comprador assume as parcelas

vincendas do financiamento imobiliário. Dados do Banco Central relativos ao mercado imobiliário mostram que uma parcela substancial das negociações é realizada com financiamento de crédito cujos valores chegam a cifras bilionárias (BANCO CENTRAL, 2024). Modalidade comum de financiamento cabe mencionar que, de todo o crédito concedido com garantia de imóvel, 99,7% são realizados através de alienação fiduciária (REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, 2024), por isso o enfoque no presente trabalho.

Na lição de Scavone Jr., define-se alienação fiduciária como “o negócio mediante o qual o devedor (fiduciante), transmite a propriedade imobiliária ao fiduciário (credor), em garantia da dívida assumida pela aquisição de imóvel” (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 1049). Em outras palavras, verifica-se que, quando determinado imóvel encontrasse alienado fiduciariamente o domínio deste pertence ao agente financeiro (credor), enquanto o fiduciante exerce a posse indireta do bem.

Não obstante, o domínio em questão, por força do artigo 25 da Lei 9.514/1997 é resolúvel (BRASIL, 1997), ou seja, “pago o preço determinado no contrato, resolve-se a propriedade do credor (fiduciário), retornando a propriedade ao antigo devedor (fiduciante)” (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 1049). Dessa forma, há para o credor Direito Real de garantia com a consequente oponibilidade a terceiros (eficácia *erga omnes*).

Sabendo que o fiduciante (possuidor) não detém a propriedade do imóvel, por óbvio não poderá transferi-la. O que existe de fato é a expectativa de propriedade condicionada a evento futuro incerto, no caso, o adimplemento de todas as parcelas vincendas do financiamento.

Para eventual venda de imóvel nesta situação deveria haver a transferência de financiamento que, como já mencionado, deve ocorrer com a devida anuência do agente financeiro. Conteúdo para evitar a burocracia atrelada, custos e eventual negativa do agente financeiro, as partes pactuam em instrumento particular sem registro onde aquele que recebe o imóvel assume as parcelas vincendas do financiamento para que, quando na sua quitação, a propriedade seja transferida do fiduciário para o fiduciante e por fim para si.

Desta verdadeira gambiarra jurídica surgem riscos tanto para o compromissário-vendedor fiduciante quanto para o compromissário-comprador. Para este último, com a alienação fiduciária, os riscos atrelados são semelhantes ao supracitados; já para o primeiro, os riscos são consideravelmente aumentados. Isto

por que continua a responder pelo financiamento e não só isso, também responderá em seu nome por dívidas próprias do imóvel como taxas condominiais e encargos tributários mesmo que a posse do bem já tenha sido transferida e haja previsão disso no contrato de gaveta, justamente pela ausência de oponibilidade quanto a terceiros.

## CONCLUSÃO

Ante ao exposto é possível concluir que o contrato de compra e venda é o instrumento particular pelo qual se pretende alcançar a transferência da propriedade imobiliária sem o registro em órgão competente, o que acaba por gerar a ausência de eficácia *erga omnes*, afastando a existência de Direito Real de aquisição e vinculando promitente-vendedor e promitente-comprador através de uma relação obrigacional, que por sua vez reduz a eficácia e segurança jurídica pretendida por tal instrumento.

Ademais, destaca-se que a prática do contrato de gaveta, embora amplamente utilizada no mercado imobiliário, reflete a busca por soluções rápidas e econômicas, frequentemente em detrimento da segurança jurídica. Essa informalidade, aliada à ausência de registro, não apenas compromete a eficácia dos direitos das partes, mas também abre margem para litígios e riscos consideráveis, especialmente no que tange à oponibilidade do contrato perante terceiros e à proteção patrimonial dos envolvidos.

Nesse sentido, é imprescindível que se promova a conscientização sobre a importância do cumprimento das formalidades legais na transferência de imóveis. Apenas por meio do registro em cartório é possível garantir a eficácia plena e a proteção jurídica necessária, mitigando os riscos de fraudes, disputas de propriedade e perdas financeiras. Assim, embora o contrato de gaveta possa aparentar simplicidade e economia, ele não se mostra uma alternativa viável quando analisado sob a perspectiva dos princípios do Direito Civil e da proteção patrimonial.

Por fim, é necessário que o ordenamento jurídico continue a evoluir para oferecer mecanismos que conciliem a necessidade de agilidade nas transações imobiliárias com a garantia de segurança jurídica. Medidas como a desburocratização de processos e a redução de custos associados ao registro de imóveis podem representar um caminho para diminuir a atratividade do contrato de gaveta, incentivando a regularização e a formalização das transações imobiliárias no Brasil.



## REFERÊNCIAS

- BANCO CENTRAL. **Informações do Mercado Imobiliário**. Disponível em: <<https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>>. Acesso em: 3 dez. 2024.
- BRASIL. LEI Nº 8.004. LEI Nº 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990. . 14 mar. 1990.
- BRASIL. LEI Nº 9.514. LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997. . 20 nov. 1997.
- BRASIL. Lei nº 10.406. Código Civil. . 10 jan. 2002.
- CRECI-SP. **Você sabe quais são os riscos de um contrato de gaveta?** Disponível em: <<https://www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/3522-voce-sabe-quais-sao-os-riscos-de-um-contrato-de-gaveta>>. Acesso em: 15 dez. 2024.
- DINIZ, M. H. **Manual de direito civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2022.
- GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. **Novo curso de direito civil: Contratos**. 6. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. v. 4
- GONCALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas**. 18. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2023. v. 5
- GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro - Contratos e Atos Unilaterais**. 22. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2025. v. 3
- MELO, D. **Artigo: O que é o “contrato de gaveta” e quais são seus riscos? – Por Diogo Melo - CNB/SP Institucional**. , 29 fev. 2024. Disponível em: <<https://cnbsp.org.br/2024/02/29/artigo-o-que-e-o-contrato-de-gaveta-e-quais-sao-seus-riscos-por-diogo-melo/>>. Acesso em: 2 dez. 2024
- O que é um contrato de gaveta? | Exame**. Disponível em: <<https://exame.com/mercado-imobiliario/o-que-e-um-contrato-de-gaveta/>>. Acesso em: 25 jan. 2025.
- QUEIROZ, M. **Manual de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2022.
- REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. **Registro de Imóveis do Brasil**. Disponível em: <<https://www.registrodeimoveis.org.br>>. Acesso em: 22 dez. 2024.
- SCAVONE JUNIOR, L. A. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.
- TARTUCE, F. **Manual de Direito Civil - Vol. Único**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.
- TITO, V. **Contrato de gaveta: o que é e como funciona?** Disponível em: <<https://www.quintoandar.com.br/guias/manual-imobiliario/contrato-de-gaveta/>>. Acesso em: 25 jan. 2025.