

O contrato de gaveta na compra e venda de imóveis e seus riscos

14/11/2024

Quando o assunto é compra e venda de imóveis, sejam urbanos ou rurais, é comum nos depararmos com o bastante conhecido “contrato de gaveta”, caracterizado pela informalidade, pois elaborado pelas próprias partes e sem exigências. Tal modalidade de contrato tornou-se uma prática aceita pela sociedade por demandar menos tempo e dinheiro, já que, na maioria das vezes, vendedor e comprador preferem evitar a burocracia e as despesas com o recolhimento de emolumentos e impostos.

Dá-se o nome de “gaveta” porque não se confere publicidade àquele negócio jurídico, cujo conhecimento fica restrito às partes, ou seja, o documento é literalmente engavetado pelos signatários, sendo preciso advertir que o reconhecimento das firmas, ou o simples registro em cartório, não altera a sua condição.

Não obstante o instrumento vincular as partes que apuseram suas assinaturas, gerando obrigações recíprocas, bem como legitimar o comprador a ajuizar embargos de terceiro para fins de proteção da posse do imóvel objeto da avença (Súmula 84/STJ), o risco é uma constante para a espécie.

Em primeiro lugar, o contrato de gaveta não tem o condão de transferir a propriedade do bem imóvel, o que somente será possível com o registro do título translativo – como exemplo: a escritura pública de compra e venda – na matrícula do imóvel (artigo 1.245, do Código Civil), de modo a tornar pública a perfectibilização do negócio.

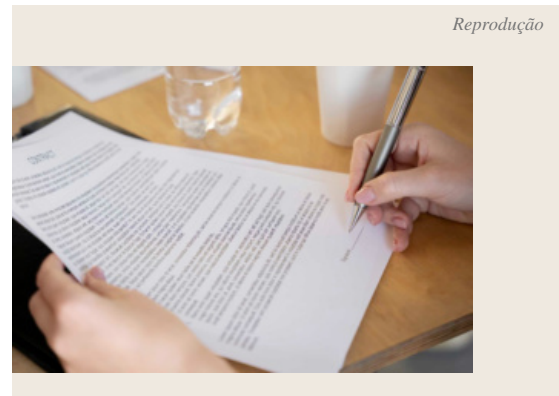
Portanto, ledo engano pensar que o cumprimento das obrigações assumidas no contrato de gaveta configurará a transmissão da propriedade.

Importância da transmissão da propriedade

Enquanto não for transmitida a propriedade para o comprador, nada obsta que o imóvel possa ser objeto de outras avenças, pois o contrato não impede que o vendedor (que ainda é o proprietário do bem), agindo de maneira ardilosa, aliene o imóvel para terceiros, ou mesmo dê em garantia de uma ou mais dívidas por ele contraídas. Tudo isso porque na matrícula imobiliária não consta o registro da compra e venda.

Da mesma forma, sem a devida transmissão da propriedade para o comprador, o vendedor não se desvincula do bem, podendo recair sobre ele os impostos e taxas inerentes ao imóvel, bem como obrigações e sanções decorrentes das ações praticadas pelo adquirente, como restrições e multas. Nesse ponto, é importante registrar que, em se tratando de imóveis rurais, as multas decorrentes de infrações ambientais devidamente autuadas, se afiguram exorbitantes e demandará do vendedor que ainda não transmitiu a propriedade, a elaboração de uma defesa substancial, cujo resultado dependerá do convencimento do órgão ambiental ou do juiz.

Vale lembrar que somente o proprietário, ou seja, aquele que registrou o título translativo na matrícula imobiliária, detém as faculdades de usar, gozar e dispor do bem, bem como o direito de reavê-lo das mãos de quem injustamente o possua (artigo 1.228, do Código Civil).



Spacca

Esse “direito de reaver o imóvel” (direito de sequela) confere ao proprietário e, somente a ele, a possibilidade de lançar mão de instrumentos jurídicos próprios e eficazes quando a posse do bem estiver ocupada por outrem, assim como no caso de dúvidas ou confusão a respeito de seus limites com o imóvel vizinho.

Além das garantias descritas na lei, muitos benefícios decorrem do direito de propriedade, uma vez que o imóvel pode ser utilizado como garantia real hipotecária para a tomada de empréstimos bancários e financiamento da cadeia produtiva, como é o caso da Cédula de Produto Rural (CPR), dentre outras formas de financiamento.

Portanto, há que se ter muita cautela quando da venda e da aquisição de um bem imóvel para que a transmissão da propriedade seja realizada de forma segura.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-nov-14/o-contrato-de-gaveta-na-compra-e-venda-de-imoveis-e-seus-riscos/>

