

EDILENA TAVARES DE SANTANA

**CONTRATOS DE GAVETA NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: realidade e
consequências jurídicas.**

CURSO DE DIREITO- UniEVANGÉLICA
2022

EDILENA TAVARES DE SANTANA

**CONTRATOS DE GAVETA NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: realidade e
consequências jurídicas.**

Monografia apresentada ao Nucleo de Trabalho de Curso da UniEvangelica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da Professora Dra. Mariane Morato Stial.

Anápolis/GO-2022

EDILENA TAVARES DE SANTANA

**CONTRATOS DE GAVETA NA ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: realidade e
consequências jurídicas.**

Anápolis, _____ de _____ de 2022.

BANCA EXAMINADORA

Dedico essa primeira monografia à Prof. Dra. Mariane Morato Stival. Sem essa pessoa iluminada, eu não teria conseguido. Que todos os professores nesse mundo possuam a paciência dessa mulher e que tentem chegar ao mesmo brilhantismo.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, por me dar a capacidade, paciência e sanidade para poder concluir essa monografia. Nada pode expressar o sentimento de dever realizado, ao qual estou experimentando nesse exato momento.

*“Mesmo que já tenha feito uma longa caminhada,
sempre haverá mais um caminho a percorrer”.*

(Santo Agostinho)

RESUMO

O trabalho monográfico apresentará o tema: Contratos de Gaveta na Alienação Fiduciária: realidade e consequências jurídicas, sendo desenvolvido através de três capítulos, que descrevem sobre o que são os contratos no geral, contratos de gaveta, alienação fiduciária e posicionamentos jurídicos a respeito do tema. Objetiva-se elucidar em como as negociações que envolvem esses contratos afetam o direito brasileiro e os riscos decorrentes desses contratos. A metodologia ora empregada é a de compilação tendo como fontes: Carlos Roberto Gonçalves, Silvio Salvo Venosa, entre outros doutrinadores tão importantes quanto. Utilizou-se ainda de artigos científicos, reportagens em jornais e plataformas digitais e declarações. Além de toda conceituação busca-se sintetizar o assunto para que qualquer pessoa, tendo ou não conhecimento jurídico básico possa compreender os lados positivos e negativos quando se escolhe usar os contratos de gaveta na hora da compra de um imóvel.

Palavras-chave: Alienação; Direitos Reais; Contratos; Contratos de Gaveta, Alienação Fiduciária; Transferência.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
CAPÍTULO I – CONTRATOS DE GAVETA	11
1.1 Conceito dos Contratos	11
1.2 Características dos Contratos	16
CAPÍTULO II – OS CONTRATOS DE GAVETA NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	21
2.1 Definição de Alienação Fiduciária	21
2.2 Histórico Legislativo da Alienação Fiduciária no Brasil	26
CAPÍTULO III – ENTENDIMENTOS JURIDICOS E SUAS REPERCUSSÕES	32
3.1 Decisões do Supremo Tribunal Federal em Relação aos Contratos de Gaveta	32
3.2 Reafirmação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	36
CONCLUSÃO	42
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	43

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa visa analisar a realidade e as consequências jurídicas dos contratos de gaveta na alienação fiduciária.

Atualmente, no sistema jurídico brasileiro, a priori, esses contratos de gaveta não possuem validade jurídica, pois não conter os requisitos necessários para torná-los válidos, dentre eles, a transferência do bem. Isso acontece, quando o instrumento visa negociar um bem que ainda está alienado, ou seja, a parte que o pretende negociar, se o alienatário não possui legitimidade para a sua transferência, já que não é proprietário.

Apesar da prática desse tipo de negócio, ele se torna questionável exatamente pelo fato de quem, aliena não ter condições para tal, como um proprietário, pois dada a sua natureza jurídica contratual, o alienatário só teria a posse do objeto, móvel ou imóvel

Em tal contexto de negociação, essa prática enseja em situações de insegurança jurídica, podendo levar ao fenômeno da evicção, quando por decisão judicial a parte perde um bem do qual acredita ser dona, eventos esses que serão objeto de estudo desta pesquisa, e dada a sua realidade e importância, requer um estudo aprimorado sobre suas consequências jurídicas.

O primeiro capítulo dá luz ao que são os contratos, detalhando suas formas e conceitos para dar forma ao entendimento do tema e formar referências para entender o tema proposto

No segundo capítulo, encontra-se a definição do que é a alienação fiduciária, onde surgiram, quais leis a regem e regulamentam, onde é possível empregar contratos de alienação, e detalha como funciona a alienação na prática do dia a dia.

No terceiro capítulo, elucidam-se como os contratos de gaveta são tratados perante os tribunais, e quais entendimentos se tem a respeito da questão, e como ficam as financeiras e instituições bancárias quando estão como alienantes do bem negociado.

CAPÍTULO I – CONTRATOS DE GAVETA

O presente trabalho proposto pretende examinar, exibir e levantar questões relacionadas aos contratos de gaveta, e suas poucas garantias, por não estar enquadrado em nenhum ordenamento jurídico.

1.1 Conceito dos Contratos

A melhor forma de conceituar contratos é aplicando o que preceitua Orlando Gomes “Contrato é, assim, o negócio jurídico bilateral, ou plurilateral, que sujeita as partes à observância de conduta idônea à satisfação dos interesses que regulam” (2007, p.10), ou seja, o contrato é um negócio firmado entre duas ou mais pessoas, a fim de acertar os termos e condições do mesmo, para mútua satisfação e entendimento. (GOMES; ORLANDO, 2007, p.10)

Já para Clóvis Bevilacqua, contrato é um acordo firmado entre as partes com a finalidade de exigir, de forma passiva ou ativa, alterar, prevenir e suspender direitos. Os atos, para composição do contrato não precisam seguir a ordem do conceito necessariamente, podendo ainda ultrapassar essas mesmas características, ou mesmo não atingir a todas elas (1934, p.245).

Para Maria Helena Diniz “contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, como o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial” (2008, p.30). Nesse conceito dado por

Maria Helena, é possível observar uma ligação com o conceito dado pelo próprio Clóvis Bevilacqua. (DINIZ; MARIA, 2008, p.30)

Já Êneo Domitius Ulpianus, tem um conceito mais concreto e direto sobre o que é um contrato, pontuando que o contrato é um negócio consensual entre as partes sobre determinado objeto (*apud* MONTEIRO, 2007). Analisando o conceito do referido autor, compreende-se que qualquer acordo consensual é um contrato. (MONTEIRO, 2007, p. 4).

Por terem natureza jurídica, os pactos possuem validade formal dentro do ordenamento jurídico, possuindo respaldos a fim resguardarem esses acordos, com o fim de gerar segurança jurídica, e garantir proteção jurídica a esses negócios. Esses objetos, em sua maioria, devem ser lícitos, determinados, determináveis e possíveis, precisando que o negócio seja perfeito para ter validade *apud* (MONTEIRO, 2007, p. 4).

Os pactos, em sua maioria, possuem muitas regras formais, mas existe a liberdade para que as partes possam fazer a confecção do documento, podendo esses se enquadrar da melhor maneira possível às cláusulas que regeram esse contrato, para atender suas vontades e demandas, no possível negócio firmado, desde que não infrinja o que preceituam os artigos 104 e 122 do Código Civil, que tratam sobre os contratos em geral, os quais merecem transcrição:

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I- agente capaz;

II- objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei.

(...)

Art. 122. São lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes.

Sobre o tema, merece atenção o questionamento acerca do que vem a ser um contrato de gaveta, haja vista a normatização vigente. Segundo Ricardo de Freitas à título de exemplo, um contrato de gaveta “acontece normalmente quando um comprador negocia junto a instituições financeiras a compra de um imóvel ou bem e depois repassa a compra para um terceiro, porém sem oficializar a

transação, se mantendo proprietário de tal bem até a quitação das parcelas do financiamento” (2019). Em razão da boa fé objetiva, princípio que rege as relações contratuais, tal característica passa a ter validade apenas entre as partes, porém, não surtindo efeito, no exemplo dado, na financeira.

A expressão “Contratos de Gaveta” surgiu exatamente do destino real, para o qual vão, após serem finalizados, ou seja: para a gaveta, já que, nesse caso, apenas as partes envolvidas têm ciência do acordo. Esses contratos, por não possuírem validade jurídica perante o terceiro, ficam guardados, impedindo assim, que o negócio seja de conhecimento público (FREITAS; RICARDO, 2019).

Esses contratos de gaveta são usados em vários negócios, mas não estão enquadrados em nenhum ordenamento jurídico e não possuem validade formal. Apesar disso, há ainda uma grande recorrência no uso dos mesmos em negócios, e possuem esses um destaque especial nas alienações fiduciárias, e geram com isso um grande impacto econômico nessa área, pois apesar da informalidade, não é, de todo, considerado ilegal.

Esses contratos, na alienação fiduciária, surgem porque o alienatário quer transferir, (na maioria das vezes, nesses atos, o nome dado corriqueiramente é: “vender”) seu direito de posse a um terceiro. E aqui, destacasse que a transferência é apenas do direito de posse, porque o direito real da coisa continua com o alienante, e o bem, reitera-se, é a garantia do negócio jurídico.

Existem vários casos em que os contratos de gavetas são usados, seja por desconhecimento das partes negociantes quanto aos critérios para a sua eficácia perante terceiros, seja por entenderem ser a via mais fácil (simples e barata para efetivação do negócio), seja por entenderem não haver a necessidade de observância à formalidade. Ocorre que, muitas das vezes, esses negócios podem gerar mais “dor de cabeça” do que poderiam imaginar as partes o que, na grande maioria dos casos, a parte desfavorecida vem a ser o comprador. Por isso Ricardo Freitas cita três casos comuns desse tipo comercial, que acontecem no dia a dia, enfocando os prejuízos que podem causar às partes. (FREITAS; RICARDO, 2019).

No primeiro caso, A compra um imóvel de B, mas não providencia a transferência o mesmo, por motivos diversos, e sentisse amparada pelo seu contrato de gaveta. B vem a óbito antes que esse registro tenha sido realizado. Nesse caso, o imóvel irá ser inserido no inventário, e só depois de finalizado, esse imóvel poderá ser transferido a A, lembrando que inventários podem durar dois anos a fio, a situação toda pode causar grande prejuízo ao comprador (Ricardo Freitas, 2019).

No segundo caso, A e B, conjugues, vendem imóvel a C, após alguns anos, quando C decide então fazer a transferência da propriedade, descobre que A e B estão em processo de divórcio, e que A, se nega a assinar a transmissão. Mais uma vez, uma situação que dificilmente será resolvida no diálogo, e que terá que ser solucionada no judiciário (FREITAS; RICARDO, 2019).

No seu terceiro exemplo, Ricardo Freitas, expõe os vendedores endividados, veja: A vende imóvel a B, mas não realiza a transferência da propriedade. A, tem uma grande dívida com C, e esse após não receber satisfações e nenhuma tentativa de liquidação dessa dívida, decide entrar com uma ação de cobrança pela mesma, e o juiz determina a penhora de um bem de A, e o único disponível é o imóvel que A, inicialmente vendeu a B. Para impedir que esse imóvel seja penhorado, B terá uma grande dor de cabeça, além disso, tudo podendo se configurar como fraude ao credor (FREITAS; RICARDO, 2019).

Além dos casos citados, há inúmeras situações envolvendo esses contratos, e para sair do óbvio, pense no seguinte caso: A tem um imóvel financiado, e decide vendê-lo a um amigo, aqui denominado de B, por conta dessa amizade, fazem um contrato de compra e venda simples, sem informar a financeira, se tornando assim um contrato de gaveta. Durante a pandemia, esse imóvel triplicou de valor de mercado, e A, após ter conhecimento desse fato, fala para B, que o valor de venda terá que ser alterado por conta das atuais circunstâncias, e B recusa imediatamente esse ajuste, e usa como sua defesa o contrato de compra e venda realizada entre os dois, que já continha o valor inicialmente acordado entre os dois, pontuando que já havia cláusulas protegendo A, da inflação, pois havia correção de juros nos valores das parcelas, visto que o imóvel foi vendido parcelado em 78 vezes. A, decide então ignorar o contrato firmado entre os dois, e entrar com uma ordem de despejo,

alegando que os dois tinham um contrato de aluguel verbal, e que foram descumpridas de algumas regras de condomínio. Quando a situação foi contestada, A alegou que os últimos pagamentos realizados de B para A, era em ordem de aluguel, e não parcelas de compra da casa, e que o contrato que B apresentou não tinha nenhum tipo de validade jurídica formal, tendo em vista que nem registrado foi, e não possuíam testemunhas. (FREITAS; RICARDO, 2019).

E para encerrar os exemplos, imagine a seguinte situação: A compra um imóvel de B, e o único contrato de compra e venda entre eles é um de gaveta. O imóvel está alienado no banco x. A, entra em processo de divórcio, e começa a passar por dificuldades financeiras e decide parar de pagar as parcelas do bem financiado, e não comunica B desse fato, e após a décima quarta parcela em atraso, o imóvel é leilado por um terceiro, e só então B toma conhecimento da situação que envolve o imóvel que ele acreditava ser seu. (FREITAS; RICARDO, 2019).

As situações narradas mostram a grande dor de cabeça que esses contratos podem provocar, sendo feitos com pessoas conhecidas ou não, e ainda como pode ser complicado resolver tal situação, sem ter que enfrentar o judiciário, e em alguns casos até impossível.

Esses pactos, por si só, resultam efeito entre as partes, não afetando ou comprometendo o alienante de qualquer forma, conforme o ordenamento brasileiro, mas o Estado do Mato Grosso, entendendo a quantidade de negócios que eram feitos por meio desses contratos de gaveta, por meio de uma iniciativa da Corregedoria Geral da Justiça de Mato Grosso, editou provimento conferindo status jurídico ao referido contrato, com validade para todo estado. O provimento 037/2008, permite a averbação no cartório de imóveis, para garantir proteção jurídica ao negócio, compreendem que não tem caráter constitutivo real. Com isso os cartórios de registro imobiliário de todo estado estão autorizados a averbarem contratos, com base nos contratos de gaveta. Essa autorização não se estende apenas aos negócios jurídicos celebrados mediante alienação fiduciária. (FREITAS; RICARDO, 2019).

Mas nem sempre os contratos de alienação fiduciária envolvem uma financeira, apesar de ser a prática mais visualizada, esse negócio também pode ser realizado entre as partes, sem que o bem esteja financiado, como o exemplo a seguir: A, vende um veículo a B, seu amigo, e esse por não ter o dinheiro para pagar o bem a vista, acerta com A, o pagamento em x prestações. Fica acordado entre as partes, que o veículo só será transferido quando B, terminar de pagar as prestações determinadas no contrato.

O último caso relata claramente de forma prática uma situação envolvendo alienação fiduciária, porém, sem o objeto estar alienado por uma financeira, ou seja, sem um terceiro.

Vale ressaltar que esse negócio, quando realizado com um objeto alienado, as obrigações de pagamento a financeira, é totalmente do vendedor, assim como todas e quaisquer obrigações acessórias, advindas do objeto. (FREITAS; RICARDO, 2019).

1.2 Características dos Contratos

Todos os contratos devem cumprir alguns quesitos, para ter validade, e apesar de alguns desses quesitos serem uma constante para todos os tipos de contrato, alguns são variáveis. Essas características são definidas da seguinte maneira:

Os contratos se classificam como: Unilateral: é aquele que só uma das partes tem obrigação; Bilateral: é aquele contrato que possui duas pessoas, e que exige uma obrigação de fazer de cada uma das partes, ou seja, quando uma das partes completa certa ação, esperasse que a outra parte realizasse outra determinada ação, para conclusão do ato; Plurilateral: é aquele que possui mais de duas pessoas, todos com obrigações e direitos; Comutativo: é aquele onde os envolvidos sabem o que estão recebendo e o que estão dando de forma certa; Aleatório: é aquele em que o objeto do contrato é coisa futura; Oneroso: é aquele que possui ônus e bônus, envolvendo vantagem econômica para uma das partes; Gratuito: é aquele que apenas uma das partes tem vantagem ou benefício; Consensual: é aquele que perfaz com a anuência das partes, sem necessidade da entrega formal da coisa; Real: é aquele que só se concretiza com a entrega formal da coisa; Formal: é aquele que além da vontade das partes, a lei exige determinada forma legal, que seja escrita; Não Solene: são os contratos de forma livre; Execução

continuada: são contratos que dependem de ação repetida vezes para se cumprir, como por exemplo, o financiamento, que depende do pagamento mensal, ou seja, contínuo, para se concretizar; Impessoal: O contrato impessoal é aquele que não leva em conta exclusivamente o estado pessoal de certo contratante; Individual: O contrato individual diz respeito ao interesse de apenas uma pessoa; Acessório: o contrato acessório depende da existência de um contrato principal para sua existência e validade. Indivisível: é aquele qual o objeto do contrato não é passível de divisão, independentemente do motivo gerador dessa não divisão. (GOMES; ORLANDO, 2007)

Os contratos precisam seguir algumas dessas características para se tornarem válidos, como por exemplo, o contrato de compra e venda que pode ser bilateral ou plurilateral, comutativo, oneroso, real, formal. Dessa maneira é possível perceber que os contratos, precisam cumprir certos tipos de características para ter validade formal, tendo exigências e particularidades diferentes para cada tipo de contrato, para assim atender as demandas para qual são usados. (FREITAS; RICARDO, 2019).

Os contratos de compra e venda de bens imóveis, especificamente, além das particularidades citadas acima, necessitam também que sejam consensuais, ou seja, o negócio se dá por finalizado com a anuência das partes, sem a necessidade da entrega formal do bem, e que sejam instantâneos, isso significa que a compra e vendas são realizadas simultaneamente, sendo assim, direitos e deveres sendo transferidos e ou adquiridos no momento do contrato. Além dessas características, esse contrato precisa da concretização do ato, aqui conhecido como transferência e registro de imóveis, a transição do imóvel para o comprador. (FREITAS; RICARDO, 2019).

Já o contrato de alienação fiduciária, possui suas próprias características para ter formalidade jurídica, esse contrato é bilateral, tendo em vista que há duas partes nesse negócio, o fiduciário, que é o credor, aquele que dispõe do capital para compra do bem, e o fiduciante, que é o devedor. Esse é um contrato oneroso, tendo em vista que possuem deveres e obrigações de ambas as partes, envolvendo vantagens para as partes envolvidas e vantagem econômica para uma das partes. Também tratasse de um negócio formal, ou seja, tem a obrigação de ser escrito, conforme a lei, podendo ser por meio de instrumento público ou particular. Esse

objeto é necessário para legalizar ou oficializar a transferência do bem, e mudara de órgão conforme o objeto do contrato, os imóveis serão registrados nos cartórios imobiliários, os veículos automotores no DETRAN respectivo da localização, e as aeronaves na Agência Nacional de Aviação Civil. (FREITAS; RICARDO, 2019).

E por fim, é um contrato indivisível, que conforme o art.258 do Código Civil “A obrigação é indivisível quando a prestação tem por objeto uma coisa ou um fato não suscetível de divisão, por sua natureza, por motivo de ordem econômica, ou dada a razão determinante do negócio jurídico”. O Código Civil dispõe também em sua lei, alguns requisitos para esse contrato:

Art. 1.362. O contrato, que serve de título à propriedade fiduciária, conterá:

- I - o total da dívida, ou sua estimativa;
- II - o prazo, ou a época do pagamento;
- III - a taxa de juros se houver;
- IV - a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação. (BRASIL, 2002)

Quando se expõe todas as características, e é dada a visão geral desses contratos, fica mais simples de ser visualizada a confecção, necessidades, e principalmente as exigências desses negócios, e dá margem para enfim entender como os contratos de gaveta têm ainda, apesar de todos os ônus, uma recorrência nos negócios.

A primeira questão a se entender, e que esses contratos não são um tipo específico de contrato como são os contratos de locação ou doação, mas sim tem uma finalidade específica. É mais comum encontrar esses contratos quando o negócio é uma compra e venda independentemente do objeto, porém, com grande recorrência em negócios que envolvem bens imóveis e automóveis. Esses contratos para ter validade entre as partes deverão seguir os ritos necessários de compra e venda, pois como já dito anteriormente, não terá validade formal com o fiduciário, caso haja um, mas terá validade com o fiduciante, ou validade entre as partes. (FREITAS; RICARDO, 2019).

Esses contratos são comumente usados na alienação fiduciária, porque quando um bem se encontra alienado, não pode ser objeto em um contrato de compra e venda, a menos que a financeira de a anuência para esse ato, ou que se

dê a quitação do dito financiamento, para só então realizar a venda do bem em questão, sob pena do negócio ser considerado nulo. (FREITAS; RICARDO, 2019).

Uma dúvida que surge a respeito da situação é: porque então, quando o objeto está alienado não pedir a aprovação do credor fiduciário para a realização do negócio? Sim, esse é o jeito correto que resolver a situação, e com toda certeza o jeito que evitara qualquer problema no futuro, porém a situação completa exige mais do que uma simples autorização. (FREITAS; RICARDO, 2019).

O negócio que o fiduciário (credor) tem com fiduciante (devedor), é um financiamento. O financiamento consiste no empréstimo de um capital, por um determinado tempo (geralmente por quantidade determinada de meses, que acompanha o número de parcelas), que será devolvido corrigido por um valor x de juros mensal ou anual, depende de como o contrato é negociado, e como garantia é usada o próprio objeto do contrato, que fica em nome da financeira até a quitação do mesmo. Para uma pessoa conseguir esse financiamento é necessário cumprir alguns requisitos que variam de financeira para financeira, mas que normalmente envolvem capacidade de aquisição mensal da parte, e um bom histórico de crédito. Para que o fiduciário dê a anuência da compra e venda, será necessário que o novo comprador do bem, passe por um rito de aprovação, igualmente ao fiduciante, pois será um novo financiamento, um contrato totalmente a parte do primeiro negócio firmado entre o credor e devedor, e é assim que normalmente começam os impedimentos para que esse contrato seja realizado da forma que exige a lei. Quando o novo comprador não possuir bom histórico de crédito ou não possuir renda declarada, que comprove sua capacidade econômica para compra do objeto, não terá condições de negociação com a portadora do capital, ou seja, a financeira, sendo assim considerada uma pessoa hipossuficiente, não podendo, portanto, financiar o objeto originário do contrato. (FREITAS; RICARDO, 2019).

Assim sendo, as pessoas recorrem aos contratos de gaveta, para evitar toda a burocracia, que envolveria informar a financeira sobre a transição, e ou, para conseguir o bem, que pela financeira não seria possível ou viável, mas vale novamente ressaltar que esse é um exemplo de uma das situações possíveis, tendo em vista que a alienação fiduciária não é de exclusividade das instituições

financeiras, como já foi citado aqui, e exemplificada uma situação envolvendo um contrato bilateral, onde as partes envolvidas eram pessoas físicas. (FREITAS; RICARDO, 2019).

Ricardo Freitas cita que um dos motivos desses contratos não serem bons para recurso no STJ, é que as cláusulas são genéricas e sem especificações, ressaltando que há anos o SFJ reconhece os contratos de gaveta como documentos válidos. (FREITAS; RICARDO, 2019).

Segundo Ricardo Freitas (2019), “Dados da Associação Nacional de Mutuários apontam que 40% dos mais de 8,6 mil associados, por exemplo, enfrentam ações por contratos de gaveta. Destes, a maioria sendo por inadimplência no pagamento das parcelas”. Nem todos sabem dos riscos que assumem quando optam por esses contratos, mas isso não é o suficiente para amenizar as situações problemáticas nos quais esses negócios podem resultar. (FREITAS; RICARDO, 2019).

CAPÍTULO II – OS CONTRATOS DE GAVETA NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O presente capítulo tem a proposta de entregar ao longo da sua discussão a definição da alienação fiduciária, assim como o histórico legislativo da alienação fiduciária no Brasil, com especificações de leis e datas.

2.1 Definição de Alienação Fiduciária.

A alienação fiduciária consiste em uma garantia quando o negócio é a compra de bens, ou garantia para empréstimo em dinheiro. A alienação, por si só, significa transferência de um bem ou direito. Já fiduciário, significa a transferência em confiança. Com base nisto, compreendes-se que a alienação fiduciária nada mais é do que a transferência de um bem em confiança. Esse meio de financiamento consiste em o devedor transferir o bem ao credor, pelo período em que está pagando aquele bem, ou em outros termos o bem fica em nome do credor, enquanto aquele bem não é quitado, sendo assim, o próprio bem a garantia de pagamento da dívida em questão. (FACHINI, 2020)

Essas alienações poderão ser realizadas em diversos bens, tanto bens moveis, quanto imóveis, desde seja passível de alienação, e de que o credor, que Geralmente consiste em uma financeira, instituição bancaria ou não, aceite esse bem como moeda de troca.

Para cada tipo de bem, a alienação terá uma lei específica própria, sendo assim uma lei específica para o bem móvel e outra lei específica para o bem imóvel. Essa separação, também podendo ser chamada de diferenciações, para alienação

deve-se a especificidade do objeto em contrato. Assim como o Código Civil deu atenção e um estudo especial a cada um dos bens, foi necessária essa separação, mesmo se tratando do mesmo estilo de financiamento, para que não houvesse lacunas na lei. (FACHINI, 2020).

No capítulo II da Lei nº 9.514/97, do artigo 22 ao 33, a lei é regida para a alienação fiduciária de bens imóveis, e em especial o artigo 22 conceitua a alienação fiduciária como:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. (BRASIL, 1997)

Ainda no mesmo artigo em seu §1º, é possível ver que a alienação poderá ser realizada por qualquer pessoa física ou jurídica, não sendo mais exclusiva das empresas de tratamento no Sistema Financeiro Imobiliário, conforme dita em texto

“§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI (...)”.

É importante lembrar-se da parte em que artigo diz que a alienação não é privativa das entidades que operam no Sistema Financeiro Imobiliário, isso porque hoje tem muitas empresas que trabalham exclusivamente com financiamentos e dentre esses, a alienação.

Para essas empresas poderem operar, necessitam de segurança jurídica quanto ao serviço prestado, para que em possíveis quebras, rescisões, dissoluções,

etc., eles possam ter embasamento jurídico para tratar a questão dentro e na forma na lei, assim como as pessoas que contratam, que vão precisar em algum momento de uma alienação, precisam de segurança jurídica para fechar negócio tanto com financeiras, quanto com instituições bancárias. (EVANGELISTA, 2021).

Lembrando que a parte contratante, aqui denominada de devedor, costuma ser a parte mais afetada nesses negócios. Portanto, a regulamentação da alienação tanto para bens moveis, quando para os bens imóveis, possibilitam acordos e negócios justos, como por exemplo, a não inserção de juros abusivos nesses contratos. (EVANGELISTA, 2021).

Já quando se fala de alienação fiduciária de bens móveis, ela estará regida dentro do Código Civil nos artigos 1.361 a 1.368-B, em específico o artigo 1.361 explica o que seria considerado um bem móvel fiduciário.

Art. 1361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor. §1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro. §2º Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa. §3º A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária. (BRASIL, 2002)

O devedor fiduciante, mesmo que durante o período da operação não seja o proprietário do bem, será responsável por todos e quaisquer tributos que tenha sobre o bem, como IPTU quando o bem em questão é um imóvel, ou o IPVA quando o bem é um veículo automotor, assim como a conservação e manutenção geradas pelo bem. (EVANGELISTA, 2021).

Caso o credor fiduciário não receba os pagamentos referentes ao negócio firmado, poderá vender diretamente o bem, e hoje uma prática comum para as

vendas desses bens são os leilões, mas não há a necessidade de que a venda seja feita por esse meio necessariamente, a menos que esteja estipulado em contrato. Esse bem será pelo preço de valor de mercado e o valor arrecadado com essa venda será para quitação do contrato. Na hipótese de o valor arrecadado com a venda ser superior ao da operação, a diferença será repassada ao fiduciante, e na hipótese do valor arrecadado ser inferior a operação o credor poderá cobrar como uma execução comum. (EVANGELISTA, 2021).

Art. 2º No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas. (DECRETO-LEI Nº 911/69)

Quando se fala do bem imóvel, o credor pode realizar a venda do imóvel, quando esse se encontra em atraso, com o devedor ainda residindo o imóvel. Quem realiza a imissão de posse, será o novo proprietário e não o fiduciante. Até então, a ação seria uma reintegração de posse, pois o bem é dele, e o fiduciante só possui a posse direta. (EVANGELISTA, 2021)

Mas quando se usa o veículo como bem, para se exemplificar esse enredo, conforme o decreto Lei nº 911/69, que trata de busca e apreensão de veículo, dita ser admissível a ação de busca e apreensão quando o bem fiduciário for um veículo. (EVANGELISTA, 2021)

Art. 3º O proprietário fiduciário ou credor poderá, desde que comprovada a mora, na forma estabelecida pelo § 2º do art. 2º, ou o inadimplemento, requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, a qual será concedida liminarmente, podendo ser apreciada em plantão judiciário. (Lei nº 911/69)

Vale ressaltar que a alienação fiduciária não é apenas um direito real de garantia, como também é um direito real de aquisição, desde 2014 conforme o Art.

1368-B do Código Civil, atualizado pela Lei nº 13.043 de 2014, o qual prevê que “a alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor”. (EVANGELISTA, 2021)

Com base no direito de aquisição, o devedor, desde que esteja em dia com o pagamento, tem a garantia de que seu credor não venderá o bem a um terceiro, e essa garantia se estende para que quando o valor do negócio seja quitado, o bem voltará ao seu antigo proprietário, ou seja, o até então devedor fiduciante. (EVANGELISTA, 2021).

Em caso da hipótese de no final do contrato, mesmo que esse já esteja totalmente pago, ou seja, quitado, o credor fiduciário se recuse a devolver o bem ao fiduciante, este, pode entrar com uma ação adjudicatória, mas frisando que essa ação só compete quando o credor se recusa a devolver o bem ao fim do contrato para o então ex devedor. (EVANGELISTA, 2021).

Essa ação adjudicatória servirá para o registro do bem em nome do devedor. O procedimento dessa ação funciona na seguinte maneira, o juiz emite uma ordem para que o departamento de registros ou transferências desse bem faça a devida transferência ou registro em nome do novo dono, ou como aqui já intitulado, antigo devedor. (EVANGELISTA, 2021).

Ressaltando que para se extinguir a alienação fiduciária, precisa se enquadrar em uma das situações a seguir: a) desapropriação do bem; b) fim da obrigação; c) arrematação; d) compra por terceiro; e) renúncia em caso se o credor abrir mão da garantia e f) fim do prazo da alienação. Apesar do Código Civil não ditar prazo máximo para alienação fiduciária, as partes podem determinar esse prazo máximo. (EVANGELISTA, 2021).

E para finalização da ação de fidúcia, essa alienação precisa ser registrada do órgão competente, como por exemplo, se o bem da alienação é um imóvel, esse contrato deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente do imóvel, ou se o bem for uma aeronave, o contrato deve ser registrado na Agencia Nacional de Aviação Civil- ANAC. (EVANGELISTA, 2021).

2.2 Histórico Legislativo na Alienação Fiduciária no Brasil.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves, a alienação fiduciária de origem na Roma, muito utilizado no direito romano, de duas formas: *cum creditore* e *cum amico*, como explica nesse trecho:

(...) alienação fiduciária em garantia, inspirada na fidúcia *cum evenda*, bens seus ao credor, com a ressalva de recuperá-los se, dentro em certo tempo, ou sob dada condição, efetuasse o pagamento da dívida. O aludido direito conheceu também a fidúcia *cum amico*, baseada na confiança e que permitia a uma pessoa acautelar seus bens contra determinados riscos, alienando-o a um amigo, com ressalva de lhe serem restituídos depois de passado o perigo. (GONÇALVES, 2006)

Em 1964 o Brasil era assumido por um novo Governo, governo esse que tinha em mãos um grande projeto de um programa para reformas na economia nacional. Esse programa foi iniciado no mesmo ano, para combater uma inflação crescente, que teve uma piora significativa após o final da década de 1950, onde a taxa de juros estava limitada a 12% ao ano, devido a “Lei Usara”, em vigor na época, também conhecida formalmente por Decreto 2262. (PORTAL DO INVESTIDOR, 2021)

A Lei Usara determinava entre outras coisas, que a taxa de juros não poderia ser superior que ao dobro da taxa legal ao ano, caso contrário, esses juros seriam ilegais. A primeira coisa que se passa pela cabeça é: essa lei parece bastante interessante e justa, porém, a realidade não é bem essa. A taxa de juros baixa, leva ao aumento da inflação, o que gera conseqüentemente limita o desenvolvimento do mercado de capitais ativos, isso porque o mercado não atrai investimentos especulativos. (PORTAL DO INVESTIDOR, 2021)

Foi assim que o Governo entrou com o programa de reformas implementando várias leis entre elas a Lei nº 4.595/64, que ficou conhecida como a lei da reforma bancária, isso porque essa mesma lei levou a criação Banco Central, mas principalmente a Criação da Lei 4.728 de 14 de abril de 1965, um pouco mais de ano após o governo assumir o país. (PORTAL DO INVESTIDOR, 2021)

O governo tinha pretensão de fomentar o crédito para os bens duráveis, para haver um aumento no consumo nesse nicho, e para que isso acontecesse, as empresas que faziam a concessão de capital monetário para girar a economia na mão do consumidor, tinha ali a necessidade de uma maior garantia jurídica, para que conseguisse uma certeza de que haveria o retorno do crédito que estava concedendo. (GONÇALVES, 2016)

E foi assim que a Lei 4.728/65 surgiu trazendo a alienação fiduciária de bens moveis para o Brasil, para ajudar ao mercado de capitais a se estabilizar, o que foi uma meta cumprida na época. (VENOSA, p.44. 2011)

Art. 66. Nas obrigações garantidas por alienação fiduciária de bem móvel, o credor tem o domínio da coisa alienada, até a liquidação da dívida garantida. (BRASIL,1965)

Ainda no artigo 66 em seu §1º, ele ditava que havia necessariamente que ser em escrito, público ou particular, cuja cópia deveria ser arquivada no registro de títulos e documentos, esse documento devia conter total da dívida ou da sua estimativa; prazo ou a época do pagamento; taxa de juros; descrição da coisa objeto da alienação e seus elementos indispensáveis a sua identificação. Todas essas exigências eram necessárias, sob pena do instrumento não valer contra terceiros. (VENOSA, p.44. 2011)

Já em seu §2º, ele dita como funciona a alienação, descrevendo que o bem de garantia é transferido ao credor, independente da sua tradição, porém continua com direito de uso, e com responsabilidades equivalentes ao de um depositário.

Se no ato do negócio o devedor ainda não possuir o objeto de garantia da alienação, este passará ao domínio do credor apenas quando na posse do credor entrar, conforme o §3º do art. 66.

Conforme discorre o §4º do art. 66. da Lei nº 4.728/65, o bem alienado precisa

de algo que o identifique como único, como por exemplo, o chassi de um carro, e quando não é possível, fica a cargo de o proprietário fiduciário provar, contra terceiros, que o bem apresentado é o bem do negócio.

§ 4º Se a coisa alienada em garantia não se identifica por números, marcas e sinais indicados no instrumento de alienação fiduciária, cabe ao proprietário fiduciário o ônus da prova, contra terceiros, da identidade dos bens do seu domínio que se encontra em poder do devedor. (BRASIL,1965)

E para encerrar o art. 66, seu para §10, aponta que o fiduciante que der em alienação ou em garantia coisa já alienada, estará sujeito a pena prevista no art. 171, §2º, inciso I do Código Penal, crime ao qual pode ser imputada a reclusão de um a cinco anos, mais multa. Consequência essa, que ainda hoje, se encontra válida para os negócios que envolvem alienação fiduciária.

Art. 171- Obter, para si ou para outrem, vantagem ilícita, em prejuízo alheio, induzindo ou mantendo alguém em erro, mediante artifício, ardil, ou qualquer outro meio fraudulento: I - vende, permuta, dá em pagamento, em locação ou em garantia coisa alheia como própria; (BRASIL, 1940).

Essa redação supracitada passou por diversas modificações, até chegar ao que se tem disponível hoje no Decreto Lei nº 911 de 1º de outubro de 1969.

Art. 1º Oartigo 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, passa a ter a seguinte redação: Art. 66. A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal. (BRASIL,1965)

Nesse momento, o bem móvel que mais se utilizava nos negócios eram os veículos automotores e para sanar o problema que os credores tinham quando era necessário reaver o bem em caso de contratos atrasados, foi criado o Decreto Lei nº 911 de 1969.

Esse decreto lei garantia a possibilidade de o credor fiduciário fazer a retomada do bem, desde que esse, se encontrasse inadimplente na sua obrigação, por meio de uma Ação de Busca e Apreensão. (GONÇALVES, 2016).

Esse tipo de financiamento vinha funcionando com uma alta taxa de adimplência, assim como hoje em dia, e foi visto como uma possibilidade de extensão para o bem imóvel, já que até então o direito real de garantia para os imóveis eram as hipotecas, e essa última não se mostrava eficiente na hora de realizar a cobrança e reaver o bem, isso contanto com que o devedor se encontrasse inadimplente com sua obrigação. (CASTELLAR, 2021)

Foi então que surgiu a Lei 9.514 de 1997, ampliando a alienação fiduciária a bens imóveis, e fortalecendo o financiamento imobiliário, por permitir e garantir a recuperação rápida do bem dado em garantia, em caso de inadimplência por parte do devedor fiduciante.

Nesse mesmo período foi criado o SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário, pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, para que as participações ou não participações de instituições financeiras, nas operações de financiamento de imóveis fossem reguladas.

Logo em seguida, em 2002, houve a implementação do novo Código Civil, onde veio transcrito dos artigos 1361 ao 1368-A, regulamentação da alienação fiduciária, mesmo que o conteúdo principal tenha permanecido inalterado no Decreto Lei nº 911 de 1969. (SEIDA, 2014).

A lei só sofreu modificações novamente em 2004, quando a Lei nº 9.514 de 1997, alterou sua redação e retirou o art. 22 da lei, que transcorria a respeito da afetação do patrimônio nas incorporações imobiliárias

Art. 22. (...). Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário.(Lei nº 9.514/97)

A pretensão com essa alteração era a exclusão do art. 2.038 do Código Civil de 2002, com a intenção de que não houvesse mais o organismo enfiteuse no artigo.

Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei no 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores. §1º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso: I - cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações; II - constituir subenfiteuse. §2º A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos regula-se por lei especial. (BRASIL, 2002)

No mesmo ano de 2004 foi expedida a medida provisória nº221, que mais tarde se tornaria a lei 11.076 de 2004, que colocou à disposição de pessoas físicas e jurídicas o poder de utilização do contrato de alienação fiduciária, que até então era que monopólio das organizações que operavam o Sistema Financeiro Imobiliário-SFI. (SEIDA, 2014)

Vale salientar, que essa mesma medida provisória deu uma cartada para que hoje a alienação fiduciária tenha a grande representação na modalidade de direito real de garantia, que tomou o lugar das hipotecas, mas a não excluiu completamente, com o art. 38, da Lei nº 9.514 de 1997.

Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública. (Lei nº 11.076, de 2004).

Após todas as modificações, a alienação fiduciária se tornou um negócio muito utilizado, podendo se dizer que um dos mais utilizados, para financiamentos, principalmente quando se fala da alienação fiduciária de bem imóvel, isso acontece porque juridicamente se tornou seguro e garantido na lei.

Apesar dessa segurança, sempre é aconselhável, principalmente para o fiduciante, que contate um profissional para analisar o negócio e fazer revisões no contrato, para que a pessoa não entre em um negócio mal feito, ou mal elaborado, podendo trazer para si prejuízos por abusos, como por exemplos os juros excessivamente superiores a pratica no momento.

CAPÍTULO III – ENTENDIMENTOS JURÍDICOS E SUAS REPERSSÕES

Nesse capítulo será apresentado como a alienação fiduciária e os contratos de gaveta são tratados individualmente e de forma conjunta nos tribunais superiores, como estão sendo os julgamentos de forma unanime e as declarações mais recentes que estão gerando jurisprudências.

3.1 Decisões do Supremo Tribunal Federal em Relação aos Contratos de Gaveta.

Assim como já pontuado anteriormente, a alienação consiste na transferência da posse de um bem na confiança para garantia do cumprimento da obrigação. Isso ocorre quando o devedor fiduciante adquire um empréstimo e dá ao credor fiduciário um bem em garantia, que ficara na posse do credor até o cumprimento da dívida.

Já o contrato de gaveta consiste em um documento informal, onde não se faz registro em cartório, transição necessária para efetivação da compra de um imóvel, e onde não se informa terceiros como, as instituições bancárias ou financeiras, mesmo quando estas estão com esse bem em alienação com o vendedor. (MODELO INICIAL, 2020).

Por si só, em definição, o imóvel é aquele que não se move, imutável. Mas, aqui, coloca-se essa denominação em uso para as propriedades imóveis como terrenos, casas, apartamentos, edifícios, galpões, etc., ou seja, todo terreno ou construção destinada a uso residencial ou comercial, ou com intenção de que seja essa sua destinação final.

Esse imóvel, para ser objeto de negociação precisa ser lícito, determinado ou determinável e possível, bem como as partes devem ser capazes. Além disso, para a conclusão desse negócio, é necessário que haja a transição ou a transferência desse bem do vendedor para o comprador, em contrapartida o comprador deve pagar o preço referente ao imóvel negociado ao vendedor. (MODELO INICIAL, 2020).

determinável e possível, bem como as partes devem ser capazes. Além disso, para a conclusão desse negócio, é necessário que haja a transição ou a transferência desse bem do vendedor para o comprador, em contrapartida o comprador deve pagar o preço referente ao imóvel negociado ao vendedor. (MODELO INICIAL, 2020).

Essa transição é realizada em um cartório de imóveis, especificamente onde o imóvel é cadastrado, onde uma pessoa competente irá realizar a transição que inclui o pagamento do imposto denominado ITBI- IMPOSTO DE TRANSIÇÃO DE BENS IMOVEIS, imposto esse que, via de regra, é pago pelo comprador, em parcela única, e gira em torno de 2% (dois por cento) a 3% (três por cento) calculado em cima do valor de comercialização do imóvel. (MODELO INICIAL, 2020).

Deve-se ressaltar que todo imóvel possui um número de inscrição único, e essa inscrição é cadastrada em um cartório específico da região, e lá haverá todas as informações necessárias desse imóvel, como as transições de propriedade, se possui ou não construção, e no caso de haver, qual a metragem dessa construção, se houve membramentos ou desmembramentos, etc. Esses são exemplos das informações que se pode obter desses imóveis diretamente nos cartórios. (MODELO INICIAL, 2020).

O contrato de gaveta, mesmo não sendo seguro, e mesmo que a alta de utilização desse contrato tenha sido entre os anos 80 e 90, ainda hoje, segundo dados da corte, 30% (trinta por cento) dos mutuários ainda utilizam esse tipo de contrato, de forma indiscriminada. (MIGALHAS, 2020).

Esses contratos são contraindicados pelos profissionais da área por gerarem insegurança jurídica e principalmente pelos riscos que podem trazer as partes envolvidas, como por exemplo, a venda do imóvel pelo antigo proprietário ou a possível penhora do mesmo por dívidas do, ou se trocar o lado e por em foco dos problemas que o comprador pode colocar o vendedor, pode-se citar a falta de pagamento dos tributos que recaem sobre o imóvel como IPTU e consumos mensais como água, luz, gás e condomínio. (MIGALHAS, 2020)

Quando se fala desses tributos, parece algo ínfimo a se pontuar, porem ressalta-se que essas contas podem gerar um grande transtorno quando acumuladas, principalmente IPTU, que podem levar o imóvel a leilão. E quando se fala de um imóvel comercial, deve-se pontuar que o consumo é elevado diversas vezes mais do que em comparação ao residencial, e o acumulo dessas contas pode levar a uma somatória exorbitante.

Essas são algumas das causas que levam a taxa de 30% (trinta por cento) dos mutuários brasileiros a ingressarem com processos nos tribunais, o que poderia ser evitado, se essa pratica não permanecesse tão comum. (MIGALHAS, 2020).

A CEF- Caixa Econômica Federal, uma das instituições bancarias que mais possuem contratos habitacionais ativos no atual momento, em formato de alienação fiduciária, considera esse tipo de negociação irregular, isso se baseando na Lei 8004/1990. (MIGALHAS, 2020)

Art. 1º – O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação – SFH pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta Lei. Parágrafo único – A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora. (BRASIL, 1990)

A lei prevê que aqueles mutuários que forem do SFH_ Sistema Financeiro de Habitação, precisa obrigatoriamente realizar a transição do bem, ou seja, realizar a transferência na instituição na qual o imóvel está atrelado na alienação fiduciária.

Essa transferência seria de direitos e obrigações referentes ao bem da negociação. (MIGALHAS, 2020)

Trata-se de uma situação prevista para imóveis financiados, sendo assim, essa transferência nada mais seria que a transferência do financiamento habitacional do imóvel. Para isso ocorrer, a pessoa que vai adquirir o bem precisa necessariamente atender a todos os requisitos exigidos pela instituição.

E por conta dessa recorrência de contratos, o STF- Supremo Tribunal Federal tem reconhecido a existência desses contratos, e abrindo margem para a possibilidade de realização dos mesmos. Embasando a seguinte tese, em caso de consolidação temporal, e a quitação das prestações previstas na confecção do contrato, não há possibilidades de anulação da transferência, isso porque o entendimento unânime é de que isso não trás prejuízos diretos ao agente financeiro envolvido do SFH- Sistema Financeiro de habitação. (MIGALHAS, 2020)

Os ministros da 1ª turma entendem que há a necessidade da interferência do terceiro financeiro na transferência do financiamento, por entender que o mutuo hipotecário não pode ser cedido, por compreender uma obrigação personalíssima, sendo todo ou em parte, sem distinção, sem a concordância expressa do credor. (MIGALHAS, 2020)

Mas quando se fala de um financiamento quitado, ou seja, está concluso o saldo devedor, traz a consolidação no tempo, aplicando-se a situação a chamada “teoria de ato consumado”, não tendo como desconsiderar o contrato de gaveta e tornando-o valido, por reconhecimento. (REsp355.771)

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO ESPECIAL Nº 355.771 – RS. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. TRANSFERÊNCIA DE FINANCIAMENTO. NÃO INTERVENÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO. "CONTRATO DE GAVETA". PAGAMENTO INTEGRAL DO MÚTUO. SITUAÇÃO CONSOLIDADA PELO LAPSO TEMPORAL. 1. Se a transferência de imóvel financiado apesar de efetivada sem consentimento do agente financeiro consolidou-se com o integral pagamento das 180 prestações pactuadas, não faz sentido declarar sua nulidade. 2. Em tal circunstância, os agentes financeiros, que se mantiveram inertes, enquanto durou o financiamento, carecem de interesse jurídico, para resistirem à formalização de transferência. (JUS BRASIL, 2004)

Ainda no mesmo colegiado, em um julgamento, foi destacado que a edição da Lei 10.150, abre precedentes para a regularização de transferências sem a expressa autorização das instituições financeiras, contanto que tenham sido obedecidos todos os requisitos e que tenham acontecido até a data de 25 de outubro de 1996. (REsp721.232)

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO ESPECIAL Nº 721.232 – PR. ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. TRANSFERÊNCIA DO FINANCIAMENTO. INTERVENÇÃO DO AGENTE FINANCEIRO. INDISPENSABILIDADE. APLICAÇÃO DO ARTIGO 1º DA LEI 8.004/90 E DO ART. 20 DA LEI 10.150/2000. SÚMULA VINCULANTE 10/STF. RECURSO PROVIDO. (JUS BRASIL, 2008).

Como se observa, o dispositivo em questão revela a intenção do legislador de validar os chamados ‘contratos de gaveta’ apenas em relação às transferências firmadas até 25 de outubro de 1996. “Manteve, contudo, a vedação à cessão de direitos sobre imóvel financiado no âmbito do SFH, sem a intervenção obrigatória da instituição financeira, realizada posteriormente àquela data” Teori Zavascki, Ministro do STF. (TRÊS ELLOS, 2020)

Já a 4ª turma chegou ao entendimento, durante o julgamento do REsp61.619, que é válido que o comprador do imóvel pague as prestações em atraso, para evitar que esse imóvel seja leiloadado, ou seja, é possível que o terceiro retire o imóvel da fase de execução hipotecária realizando o pagamento da dívida acumulada. (TRÊS ELLOS, 2020).

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO ESPECIAL Nº 61.619. EMENTA. Civil. SFH. Execução hipotecária movida contra mutuários. Cessão do imóvel por contrato de gaveta. Possibilidade de os novos adquirentes pagarem a dívida em mora para evitar a praça. Situação que não se confunde com a validação ou não de tal espécie contratual à revelia do agente financeiro. CC anterior, art. 930. Exegese. L Não sendo objeto de debate específico, nessa espécie de ação de execução hipotecária movida contra os mutuários originários, a validade ou não do contrato de gaveta celebrado com terceiros, podem estes intervir na lide para pagar as prestações em atraso, que constituem o escopo da demanda, para evitar a praça do imóvel por eles adquirido. 11. Recurso especial não conhecido. (JUS BRASIL, 2010).

O colegiado entende que com o contrato de promessa de compra e venda, os direitos do bem são transmitidos ao comprador, tornando ele o maior interessado na regularização da dívida do imóvel. O tema de discussão da turma era a quitação da dívida em atraso a fim de evitar a fase executória, ou seja, o leilão do imóvel, e não a validade do contrato de gaveta em si. (TRÊS ELLOS, 2020).

Em relação à revisão das cláusulas contratuais, o STF, o cessionário não tem direito a transferência de negócio com as condições originais, caso o contrato seja realizado sem a concordância do Fundo de Compensação de Variações Salariais- FCVS, independente da concordância da instituição financeira ou bancaria. (TRÊS ELLOS, 2020).

Em alguns contratos de financiamento, ao final do contrato, havia um saldo residual, e para cobrir esse saldo foi criado o FCVS- Fundo de Compensação de Variações Salariais no SFH- Sistema Financeiro de Habitação.

Para o mutuário obter esse benefício, era necessária uma contribuição de 3% (três por cento) sobre cada parcela do financiamento, sendo via de regra, mensal. O FCVS cobriu todos os contratos até ano de 1987, a partir de 1988 começou a ser retirado dos contratos e apenas em 1933 foi extinto definitivamente.

O terceiro pode requerer a regularização do financiamento, caso em que a aceitação dependerá do agente financeiro e implicará a celebração de novo contrato, com novas condições financeiras. (GALLOTI, 1993, p 4)

Segundo a ministra Isabel Gallotti, as obrigações do contrato são mantidas e o devedor e substituído quando o contrato é coberto pelo FCVS. Entretanto, quando os contratos não possuem cobertura do FCVS, a transferência ocorre de acordo com as exigências do agente financeiro e serão estabelecidas novas condições financeiras. (Resp. 1.171.845).

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO ESPECIAL Nº1.171.845. EMENTA. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. SFH. CESSAO DE DIREITOS SEM ANUÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. CONTRATO DE GAVETA. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM. 1.

O art. 22, da Lei 10.150/2000, somente autoriza a equiparação do terceiro adquirente, que obteve a cessão do financiamento sem a concordância do agente financeiro, ao mutuário originário, para todos os efeitos inerentes aos atos necessários à liquidação e habilitação junto ao FCVS, se o contrato de mútuo possui a cobertura do aludido Fundo e a transferência ocorreu até 25 de outubro de 1996. 2. No caso de contrato sem cobertura do FCVS, o art. 23, da Lei 10.150/2000, estabelece que a novação ocorra a critério da instituição financeira, estabelecendo-se novas condições financeiras. 3. Não tem legitimidade ativa, para ajuizar ação postulando a revisão de contrato de financiamento vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, terceiro ao qual o contrato foi transferido fora das condições estabelecidas na Lei 10.150/2000.4. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp. 1171845).

Em contra partida o STF também entendeu, em outro julgamento, que o cessionário mutua habitacional pode propor ação ordinária contra o agente financeiro, pois é parte legítima desde que seu objetivo na ação seja a revisão de cláusula contratual e de débito, do contrato de financiamento do imóvel, e ainda com cobertura pelo FCVS.

Perfilho-me à novel orientação jurisprudencial que vem se sedimentando nesta Corte, considerando ser o cessionário de imóvel financiado pelo SFH parte legítima para discutir e demandar em juízo questões pertinentes às obrigações assumidas e aos direitos adquiridos através dos cognominados 'contratos de gaveta', porquanto, com o advento da Lei 10.150, o mesmo teve reconhecido o direito de sub-rogação dos direitos e obrigações do contrato primitivo" Luiz Fux, Ministro STF (REsp 627.424).

Já quando se trata de seguro habitacional, ele é exigido pelo SFH, pois garante a integridade do imóvel, para que haja a menor depreciação possível, por se tratar da própria garantia do empréstimo, ou seja, assegura que o bem esteja nas melhores condições possíveis em caso de retomada do imóvel. (TRÊS ELLOS, 2020).

A 3ª turma decidiu que, nos casos específicos dos contratos de gaveta, o seguro habitacional no é devido em caso de morte do comprador do imóvel, pois houve a transação do imóvel sem o conhecimento da seguradora e do financiador. (REsp. 957.757).

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO ESPECIAL Nº 957.757. EMENTA. Sistema Financeiro de Habitação.

Recurso Especial. Ação de indenização securitária. Embargos de declaração. Ausência de indicação de omissão, contradição ou obscuridade. Súmula 284/STF. Seguro habitacional. Contrato de gaveta. Morte do promitente comprador. Impossibilidade de quitação do contrato. I- É imprescindível a indicação de obscuridade, omissão ou contradição para se reconhecer violação ao art. 535 do CPC. Súmula 284/STF. II- Hipótese em que o imóvel financiado, segundo as normas do SFH, foi transferido por meio de contrato de promessa de compra e venda popularmente denominada de “contrato de gaveta”. III- Nessa situação, apenas a morte do mutuário original obriga o agente financeiro e a seguradora, que não anuíram com a transferência do financiamento, a cumprir a cláusula contratual que prevê a quitação do contrato. Recurso especial não provido. (REsp 957757, 2010).

Deve-se ressaltar ainda que o seguro habitacional, por não ser uma escolha, e sim algo obrigatório quando se fala de financiamento, não é pago a parte, e sim pago juntamente com a parcela mensal do financiamento, para evitar a inadimplência do mesmo.

Já a ministra Nancy Andrichi afirmou que, por conta de o valor de seguro de vida ser embutido na prestação de mutuo, onde são pontuados vários quesitos pessoais do primeiro comprador, como de exemplo idade, renda mensal, estado civil, doenças pré-existentes, etc., não é possível a transferência do seguro habitacional nos ditos contratos de gaveta. (TRÊS ELLOS, 2020).

Ao analisar processos análogos, as turmas que compõem a 2ª seção decidiram que, em contrato de promessa de compra e venda, a morte do promitente vendedor quita o saldo devedor do contrato de financiamento. “Reconhecer a quitação do contrato de financiamento em razão, também da morte do promitente comprador, incorreria este em enriquecimento sem causa, em detrimento da onerosidade excessiva do agente financeiro” Nancy Andrichi, ministra do STF. (STJ, 2010)

Diante dos riscos representados pelo “contrato de gaveta”, observa-se que o caminho mais seguro é regularizar a transferência, quando possível, ou ao menos procurar um escritório de advocacia para que a operação de compra e venda seja ajustada com o mínimo de risco para as partes contratantes.

3.2 Reafirmação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Apesar de serem notórios que os contratos de gaveta não são os negócios mais confiáveis a se realizar, ou para considerar uma primeira opção na consolidação de um negócio, após o STF ter reafirmado sua decisão por unanimidade a respeito da jurisprudência dominante que o ITBI- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, só deverá ser cobrado após a realização da transferência do imóvel no cartório de imóveis, deu aos adeptos desse tipo de contrato mais uma razão para achar ser um negócio viável. (STJ, 2021)

A questão foi reanalisada no primeiro trimestre de 2021, em um recurso extraordinário com agravo- ARE 129469, com repercussão geral- Tema 1124, em uma sessão do Plenário Virtual. (STJ, 2021)

Esse recurso foi interposto contra decisão só TJ-SP, pelo próprio município de São Paulo, pelo tribunal já considerar ilegal a cobrança do Imposto, tendo como base o fato gerador à cessão de direitos advindos do contrato de compra e venda feita entre as partes, contrato esse particular. (STJ, 2021)

No recurso, o município alegou, fundamentando suas alegações no artigo 156 da Constituição Federal, que o registro é secundário para a aplicação do imposto, tendo em vista que a realização da compra por terceiro é em si, a efetivação do negócio, ou seja, a celebração do negócio basta para a incidência do imposto. (STJ, 2021)

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

(...)

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

II - compete ao Município da situação do bem.

§ 3º Em relação ao imposto previsto no inciso III do caput deste artigo, cabe à lei complementar:

I - fixar as suas alíquotas máximas e mínimas;

II - excluir da sua incidência exportações de serviços para o exterior.

III - regular a forma e as condições como isenções, incentivos e benefícios fiscais serão concedidos e revogados. (BRASIL, 1988)

O ministro Luiz Fux, destacou em seu voto que o entendimento do TJ-SP está de acordo com a jurisprudência do Supremo, ganhando assim, mais celeridade. Ainda destacou algumas decisões colegiadas e monocráticas, onde a exigência do pagamento do imposto (ITBI), só é aplicada na hora da efetiva transferência do imóvel, que acontece com a transferência e registro realizados no cartório de imóvel, e não na cessão dos direitos da propriedade, sendo assim, não podendo tributar a celebração do compromisso. (STJ, 2021)

O ministro ainda salientou a importância da reafirmação para fixação da repercussão geral, devido ao impacto nos casos semelhantes que continuam a chegar ao Supremo com frequência. (STJ, 2021)

Vale ressaltar que esse entendimento dá um motivo a mais para as pessoas recorrerem aos “Contratos de Gaveta”, isso por que dá um prazo maior para o comprador poder realizar o pagamento do ITBI, pois se trata de um valor significativamente alto, mesmo se falando de imóveis de baixo valor vena.

CONCLUSÃO

A presente pesquisa efetivou-se pelo método de compilação, reunindo obras literárias, científicos, escritos de vários autores para uma abordagem ao tema “Contratos de Gaveta na Alienação Fiduciária: realidade e consequências jurídicas, visando contemplar os aspectos relacionados ao instituto em questão.

A preocupação do tema é motivada pela insegurança jurídica que esse contrato pode gerar ao pretendo comprador, por exemplo, de um imóvel, caso esse contrato venha a ser o único instrumento de comprovação da transição imobiliária derivada do mesmo.

O Direito, por meio do Código Civil, define como deve ser realizada a compra e venda de um bem, e é exigível que ocorra a transferência, cujo nome jurídico é tradição, do objeto para que o negócio seja perfeito. Por isso, esse contrato não tem validade jurídica, pois ele passa ao alienatário apenas o direito de “posse” do objeto alienado, pois o direito real ainda está com o alienante, muitas das vezes a financeira, que em sua maioria, não tem ciência do novo acordo sendo firmado com outrem, para ela, um terceiro, por isso, ser esse, um caso de contrato de gaveta.

Dada tal realidade, a pesquisa se justifica diante das consequências jurídicas que envolvem as partes dessa relação negocial, e ainda, o direito elencado, não só de natureza pessoal, mas também, de natureza real, uma vez que ao proprietário lhe é garantido reaver o bem, se for este o caso, onde e com quem estiver.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAUJO, Caroline. **Aspectos da alienação fiduciária**. 2016. Disponível em: <<https://carolineanj.jusbrasil.com.br/artigos/398667189/aspectos-da-alienacaohttps://carolineanj.jusbrasil.com.br/artigos/398667189/aspectos-da-alienacao-fiduciariafiduciaria>> Acesso em: 3 nov.2021.

BRASIL. **DECRETO-LEI Nº 911, DE 1º DE OUTUBRO DE 1969**. Planalto, 1969. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0911Compilado.htm> Acesso em 15 nov. 2022.

BRASIL. **Embargos de declaração no Recurso Especial- REsp 35571**. Jus Brasil, 2012. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7329457/embargos-de-declaracaohttps://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7329457/embargos-de-declaracao-no-recurso-especial-edcl-no-resp-355771-rs-2001-0127392-1-stj/relatorio-e-voto-13019299no-recurso-especial-edcl-no-resp-355771-rs-2001-0127392-1-stj/relatorio-e-voto>> Acesso em: 3 nov.2021.

BRASIL. **LEI Nº 4.728, DE 14 DE JULHO DE 1965**. Planalto, 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4728.htm> Acesso em 15 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.004, de 14 março de 1990**. Planalto, 2020. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8004.htm>. Acesso em: 30 maio de 2022.

BRASIL. **LEI Nº 9.514, DE NOVEMBRO DE 1997**. Planalto, 1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm> Acesso em 15 nov. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <Institui o Código Civil. > Acesso em 15 nov. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça STJ- RECURSO ESPECIAL: REsp 1171845 RJ 2009/ 0241981-1.** Jus Brasil, 2012. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21778352/recurso-especial-resp-1171845https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21778352/recurso-especial-resp-1171845-rj-2009-0241981-1-stj/inteiro-teor-21778353rj-2009-0241981-1-stj/inteiro-teor-21778353>>. Acesso em: 30 maio de 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça STF- RECURSO ESPECIAL: REsp 721232 PR 2005/0015379-0.** Jus Brasil, 2008. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/861115/recurso-especial-resp-721232-prhttps://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/861115/recurso-especial-resp-721232-pr-2005-0015379-0/inteiro-teor-127656492005-0015379-0/inteiro-teor-12765649>>. Acesso em: 30 maio de 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça STJ- RECURSO ESPECIAL: REsp 957757 SC 2007/ 0127539-7.** Jus Brasil, 2010. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8593956/recurso-especial-resp-957757-sc-2007-0127539-7/inteiro-teor-13675509>>. Acesso em: 30 maio de 2022.

CAPELOTTI, João Paulo. **Considerações acerca do conceito de contrato.** 2009. Disponível em: <[https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/consideracoes-acerca-do-conceito-de-contrato/acerca-do-conceito-de-contrato/](https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/consideracoeshttps://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/consideracoes-acerca-do-conceito-de-contrato/acerca-do-conceito-de-contrato/)> Acesso em: 17 nov. 2021.

CORREIA, L; SEIDA, R. **Alienação fiduciária de bens imóveis: Aspectos gerais e específicos.** Disponível em: <<https://ravenaseida.jusbrasil.com.br/artigos/114154946/alienacao-fiduciaria-de-bens-imoveis-aspectos-gerais-e-especificos#:~:text=No%20Brasil%20o%20contrato%20de,medidas%20para%20o20seu%20desenvolvimento.>> Acesso em 20 nov. 2022

EVANGELISTA, Marco. **Alienação fiduciária.** Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=wl4Zmi5MSp0>> Acesso em 21 nov. 2021.

FACHINI, Tiago. **Alienação fiduciária: conceito, exemplo, riscos evantagens.** 2020. Disponível em: < <https://www.projuris.com.br/alienacao-fiduciaria/> > Acesso em 17 nov. 2021.

CASTELLAR, Bianca. **Alienação Fiduciária e sua Evolução- Tipos de Alienação Fiduciária.** Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=P_Wub2FDdrU&t=706s> Acesso em 21 nov. 2021.

FERREIRA, Bruno Felipe. **ANÁLISE DOS REFLEXOS DA PANDEMIA CAUSADA PELO CORONA VÍRUS(COVID-19) SOBRE AS RELAÇÕES CONTRATUAIS.** 2020. Disponível em: <<https://dja.adv.br/1800-2/>> Acesso em: 3 nov.2021.

FREITAS, Ricardo. **Contrato de gaveta: os riscos desse tipo de acordo baseado na confiança.** 2021. Disponível em: <<https://www.jornalcontabil.com.br/contratogaveta-riscos/>> Acesso em: 9 nov.2021.

FREITAS, Ricardo. **O que é um contrato de gaveta?** 2019. Disponível em: <<https://www.jornalcontabil.com.br/o-que-e-um-contrato-de-gaveta/>> Acesso em: 3 nov.2021.

GOMES, Orlando. **Contratos.** Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 10.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro.** V. V (Direito da Coisas). São Paulo: Saraiva 2006, p. 402

GONÇALVES, Henrique. **Alienação Fiduciária- Origem Histórica.** Disponível em: <<https://rickmlg.jusbrasil.com.br/artigos/235179907/alienacao-fiduciaria-origemhistorica#:~:text=No%20Brasil%2C%20a%20aliena%C3%A7%C3%A3o%20Fiduci%C3%A1ria,parque%20industrial%20a%20apresentar%20ociosidade.>> Acesso em 20 nov. 2022

História do Mercado de Capitais. Portal do Investidor, 2021. Disponível em: <https://www.investidor.gov.br/menu/Menu_Academico/O_Mercado_de_valores_mobiliarios_brasileiro/Historia_Mercado-Capitais.html> Acesso em 20 nov. 2022.

JUNQUEIRA, Bruno. **Contratos:** conceito, elementos, classificação e proposta. 2020. Disponível em: <<https://brunojunqueiraconsultoria.com.br/2020/08/19/contratos-conceito-elementos>><<https://brunojunqueiraconsultoria.com.br/2020/08/19/contratos-conceito-elementos-classificacao-e-proposta/classificacao-e-proposta/>> Acesso em: 7 nov. 2021.

Lei da Usura: o que é e como funciona? Disponível em: <<https://www.maiscredit.com.br/lei-da-usura-entenda-mais-sobre/>> Acesso em 20 nov. 2022.

Matéria Especial do STF aborda o contrato de gaveta na compra do imóvel. Três Ellos, 2020. Disponível em: <<https://www.tresellosimoveis.com.br/blog/2019/7/11/materia>><<https://www.tresellosimoveis.com.br/blog/2019/7/11/materia-especial-do-stj-aborda-o-contrato-de-gaveta-na-compra-de-imovelespecial-do-stj-aborda-o-contrato-de-gaveta-na-compra-de-imovel>>. Acesso em: 30 maio de 2022.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil:** direito das obrigações. 2ª parte. 35. ed., rev. e atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf e Regina Beatriz Tavares da Silva. São Paulo: Saraiva 2007. DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro. Vol. 3.** São Paulo: Saraiva 2008. P. 30.

O que é SFI- Sistema Financeiro Imobiliário? Disponível em: <<https://www.imobiliarianunes.com.br/noticias/Duvidas-Compra-e-Venda-19/O-que-eSFI-%E2%80%93-Sistema-Financeiro-Imobiliario-1682>> Acesso em 20 nov. 2022.

Requisitos do contrato de compra e venda do imóvel. Modelo Inicial, 2020. Disponível em: <<https://modeloinicial.com.br/artigos/contrato-compra-venda-imovel#:~:text=O%20objeto%20da%20negocia%C3%A7%C3%A3o%20precisa,propriedade%20de%20um%20bem%20im%C3%B3vel.>> Acesso em: 16 maio de 2022.

STJ. Cobrança de ITBI só é possível após transferência efetiva do imóvel. Jus Brasil, 2021. Disponível em : <<https://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=460486&ori=1>> Acesso em: 23 maio de 2022.

STJ. Somente morte do mutuário original obriga quitação de contrato com SFH. Jus Brasil, 2010. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/noticias/2052782/somente-morte-domutuuario-original-obriga-quitacao-de-contrato-com-o-sfh>> Acesso em: 23 maio de 2022.

UPIS. Contratos no direito civil: entenda o que são os tipos e princípios gerais. 2019. Disponível em: <<https://upis.br/blog/contratos-no-direito-civil/>> Acesso em: 9 nov.2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais.** 11. Ed. São Paulo: Atlas, 2011.

