

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E EFEITOS DO REGISTRO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL

Fabiano Vicente SILVA¹
Francisco José Dias GOMES²

RESUMO: O presente artigo tem o objetivo de tratar de um tema que gera grandes dúvidas na prática, de como deve se proceder para registrar um imóvel ao modo que se tenta adquiri-lo por um simples contrato preliminar de promessa de compra e venda, onde no decorrer do trabalho se faz necessário mencionarmos os mecanismos que devem ser utilizados para o bom funcionamento e forma correta para que se adquira o direito à propriedade. Ainda assim o presente estudo não tem o fim de esgotar o tema, este que se faz tão amplo, mas sim, com o intuito de trazer alguns conhecimentos de como funciona o tramite dos registros em face do contrato de compromisso de compra e venda.

Palavras-chave: Contrato. Registro. Imóveis. Escritura. Compra. Venda. Promessa.

1 O REGISTRO DE IMÓVEIS EM SEU ASPECTO AMPLO

O registro do imóvel torna-se fundamental pela regra de que todo bem imóvel deve ser registrado em cartório, onde de regra tal registro é feito na matrícula ou também como exceção em um livro próprio para aqueles casos em que não há a presença de matrícula para o imóvel.

A Lei 6.015/73 trata dos registros públicos. Em seu artigo 228, diz que: “A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado”. A lei vem nos dizer que, após a sua vigência, todo o imóvel que passar por alguma espécie de registro de ato jurídico, possuirá matrícula; sendo tais atos como a simples venda, doação, dentre outros.

¹ Discente do 4º ano do curso de Direito das Faculdades Integradas “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. E-mail: fabiano_silva@unitoledo.br. Bolsista do Programa de Iniciação Científica.

² Docente do curso de Direito das Faculdades Integradas “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. Especialista em Direito Civil e Direito Processual Civil pelas Faculdades Integradas “Antônio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. E-mail franciscogomes@unitoledo.br. Orientador do trabalho.

Importante ressaltar que cada matrícula será referente apenas a um imóvel específico, e constará todo o histórico do imóvel como registros e averbações. Cada uma possuirá um número e a descrição do imóvel tratado. Dentro da matrícula, a primeira operação de registro estará com termo “R1”, com a demais conforme numeração subsequente “R2”, “R3”, ao passo que as averbações se iniciam com o termo AV1.

Os registros e averbações ocorrem no Cartório de Registro de Imóveis da respectiva comarca do imóvel e também o mais próximo do bem, caso haja mais de um estabelecimento cartorário. Em toda matrícula deverá haver uma descrição clara do bem, com o intuito de individualizá-lo, para que não haja eventuais conflitos e imprecisões.

De qualquer forma, eventuais divergências entre os aspectos formais e reais do imóvel, no que tange à área de demarcação, poderão ser superadas pelo procedimento de retificação, assim é explicado por SILVA, (2003, p. 25):

Processo de retificação é o meio hábil de se alterar o registro de imóveis que não está de acordo com a realidade dos fatos. Assim, se o imóvel “B” se apresenta descrito como tendo 800 m², mas na realidade abrange 850 m², cabe o Processo de Retificação (que será judicial ou administrativo, conforme o caso). Não caberá nunca o Processo de Retificação como forma de acrescentar a propriedade, pois nesse caso o meio hábil será o usucapião, a acessão etc. O Processo de Retificação, portanto, apenas visa adequar o registro aos fatos, não alterando o Direito.

1.1 O Devido Registro e a Obtenção do Direito Real Sobre os Imóveis

Para se dizer dono do imóvel, o comprador deverá após realizada a relação jurídica de compra e venda fazer o registro da escritura no cartório imobiliário, sendo que diante desse ato será inserido dados na matrícula como já tratado em tópico anterior. Surge com isso a transferência de propriedade para o comprador, e assim nos diz o art. 1245 do Código Civil:

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.

Esse dispositivo é claro ao dizer que o registro é requisito essencial, para que seja transferida a propriedade do bem a quem compra, sendo esta efetivada apenas ao final do ato. O título translativo de propriedade, em regra, é a escritura pública, no entanto, excepcionalmente pode se configurar de outra forma, conforme entendimento esclarecedor de SILVA (2003, p. 26):

Contudo, existem algumas hipóteses em que a lei permite que a aquisição da propriedade do imóvel se dê por meio do registro de um *instrumento particular*. A mais importante delas, exatamente por ser muito comum. É a decorrente de contrato celebrado com uma entidade que integre o Sistema Financeiro de Habitação, que terá força de escritura pública a teor do art. 61, §5º, da Lei nº 4.380/64, sendo hábil a transferir a propriedade do imóvel. Nesse mesmo sentido, é uma hipótese específica de aquisição de imóveis residenciais da União situados no DF, definida nos termos da Lei nº 8.025/90.

A escritura pública é um documento que pode ser criado em qualquer Cartório de Notas, onde irá constar se for o caso, tratar-se de uma compra e venda de imóvel, descrevendo as características do imóvel, em consonância com as que estão na respectiva matrícula. Ainda assim, de forma mais específica, nos ilumina SILVA (2003, p. 26):

No tocante a imóveis urbanos, a descrição e a caracterização do imóvel na escritura pública são dispensadas pelo art. 2º da Lei nº 7.433, de 18-12-85, desde que esses elementos já constem na certidão do imóvel (popularmente conhecida como “certidão de ônus reais”) que deve ser apresentada ao tabelião. Nessa hipótese, de acordo com o § 1º desse mesmo art. 2º, a escritura consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado, e a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão *inter vivos*, as certidões fiscais, de feitos ajuizados, e de ônus reais.

O registro da transferência do imóvel deve obedecer ao princípio da continuidade dos registros imobiliários, que se caracteriza pelo fato de que quem está vendendo o bem deverá ter seu nome registrado na matrícula do imóvel como proprietário, sob pena de não se fazer o registro, determinação esta trazida pelo art.

195 da Lei 6.015/73, ou seja, quem não é o proprietário não conseguirá vender o bem.

Ainda poderá ser recusado o registro no caso de a escritura trazer a compra e venda de uma casa sem que esta conste na matrícula do respectivo terreno, sendo necessária a averbação da construção. Havendo assim, o art. 252 da Lei 6.015/73 que trás o entendimento de que valerá o título do exemplo citado acima até o momento em que o registro for cancelado, de forma que antes disso produzirá todos os efeitos legais.

1.2 Procedimento Para a Devida Efetivação do Registro Público do Bem Imóvel

A escritura pública deverá conter nome completo do comprador, vendedor e de seus cônjuges, uma qualificação de modo geral, incluindo aqui regime de bens, se casada à parte contratante. Para lavrar a escritura, o interessado deverá apresentar cópias do RG e CPF e, no caso de pessoa casada, também possuir certidão de casamento da parte que irá vender, a certidão da respectiva propriedade do imóvel e pagar os emolumentos e tributos.

As despesas com escritura ficam a combinar entre as partes, caso contrário o art. 490 do Código Civil diz que incumbirá estas ao comprador. No tocante às assinaturas, todos envolvidos devem realizá-las; comprador e vendedor (este em conjunto com o seu cônjuge caso haja), bem como também as testemunhas. Após esse ato leva-se o documento para registrar no Cartório de Imóveis, onde está o bem da relação registrado; ainda neste ato será cobrado novamente emolumentos e taxas, com base no valor venal do imóvel, assim como também o ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis).

Menciona a doutrina por parte de SILVA (2003, p. 29):

A simples assinatura de um instrumento de contrato ou acordo verbal com o vendedor não é suficiente para que o comprador se torne proprietário, nos termos do art. 1.245, do novo Código Civil.

Como a propriedade somente se transfere com o registro da escritura no cartório de registro de imóveis, até que isso ocorra, formalmente a propriedade ainda pertencerá ao vendedor, que, eventualmente, poderá ter o bem penhorado em razão de dívidas; de modo que o registro existe para dar segurança às relações jurídicas, logo proprietário será aquele que observa a regra e registra seu título.

2 BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA NO BRASIL

Antes o nosso sistema legal tratava de forma diversa o instituto da promessa de compra e venda, pois tínhamos vigente o Código Civil de 1916, onde por este era permitido o arrependimento antes da assinatura, ressarcindo apenas a outra parte em perdas e danos sem nenhum outro prejuízo; sendo aqui um evidente contrato preliminar que não implicava em nenhum ônus maior que as perdas e danos sofridos. O que na verdade ocorria, era a situação da parte achar interessante não cumprir o acordo, deixando assim, a liberdade de que ela escolha por pagar perdas e danos ao compromissário comprador, por ocasião de ser mais vantajoso que cumprir a obrigação; onde com isso fugia-se da lógica de contratar e ocorrendo uma situação apenas de oportunidades, onde se convencionava e futuramente desistia por haver algo melhor.

Após isso veio o Decreto Lei n. 58/37 que disse ser irrevogável esse ato de promessa, passando também a haver um direito real para aquele comprador onde no compromisso não estivesse estabelecido expressamente forma de arrependimento, bem como também observado a lavratura do registro imobiliário para que realmente se efetive o que diz o decreto.

Surgindo posteriormente a Lei n. 649/49 que alterou o Decreto supracitado, de uma forma mais específica no seu art. 22, onde ainda posteriormente fora modificado pela Lei 6.014/73 que ampliou a proteção aos imóveis que não haviam sido loteados ainda. Contudo surgiu o art. 25 da Lei 6.766/79 onde por este dispositivo fora declarado irrevogável e irrevogável os

compromissos de compra e venda com imóveis loteados; lembrando também que essa lei derogou o Decreto-Lei n. 58/37.

Ao tratar de imóveis não loteados é entendido poder convencionar o arrependimento, com isso deixando de lado a incidência sobre direito real. Porém tem entendido de forma diversa a jurisprudência no caso de ter o cumprimento do compromisso já começado. Diz-se que o Superior Tribunal de Justiça leva em conta que mesmo não estando registrado o compromisso é possível a propositura de ação de adjudicação compulsória. Entendimento esse sumulado pelo STJ. “Súm. 239: O direito a adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

O art. 26 da Lei 6.766/79 dispõe poder o negócio ser celebrado por instrumento público ou particular ao se tratar de bem imóvel loteado. E quanto aos que não são loteados vem se admitindo sua celebração por instrumento particular.

2.1 O Que é Compromisso de Compra e Venda?

Primeiramente deve ser entendido o que é a compra e venda pura e simplesmente para depois adentrarmos ao estudo peculiar de um instituto que antecede casuisticamente esse contrato tipo como regra geral.

A compra e venda surgiu, e com isso se fez necessário criar um mecanismo que efetivasse a circulação de riquezas, sendo criada a moeda que alavancou o instituto da compra e venda. Para isso o novo Código Civil de 2002 trouxe em seu título VI, mais especificamente no capítulo I o tema “Da compra e venda”.

Diz-se que no contrato de compra e venda há a manifestação de vontade de duas pessoas pelo menos, sendo que nesse caso elas discutem o preço e a coisa a ser alienada entre as partes de forma recíproca, onde um quer vender e o outro comprar. No caso de se tratar da propriedade imóvel transferirá o bem apenas com o seu efetivo registro no Cartório de Registro de Imóveis; assim como nos trás o art. 1.245 e seu § 1º do CC. Nesse sentido nos afirma GONÇALVES (2006, p. 190): “...a transferência do domínio depende de um outro ato: a tradição,

para os móveis (CC, arts. 1.226 e 1.267); e o registro, para os imóveis (arts. 1.227 e 1.245).”

Na compra e venda há a presença de dois interesses distintos sendo os do comprador que é o de lograr a transferência do domínio e o do vendedor que vem com o intuito de receber o preço.

Já no compromisso de compra e venda que assim é conhecido por nós, onde na verdade este é um ajuste de interesses entre as partes que é feito como forma de um contrato preliminar, tendo como meta a celebração de outro contrato posteriormente, sendo esse o principal. Com isso, almeja-se futuramente a celebração do mencionado contrato principal, fato em que já ocorreu no momento um consentimento das partes. Tal pacto apenas será confirmado no momento de se lavrar a escritura pública que é a forma jurídica de se transmitir o bem, uma vez que de regra tal bem já foi transmitido fisicamente, esperando-se apenas observar a regra jurídica.

Nosso atual Código Civil trouxe amparo a esse tipo de contrato denominado preliminar nos arts. 462 a 466. Entretanto ao tratarmos de uma forma aprofundada o “Compromisso de Compra e Venda” assim é definido por DINIZ, (1993, p. 263):

O compromisso ou promessa irretratável de venda vem a ser o contrato pelo qual o compromitente-vendedor obriga-se a vender ao compromissário-comprador determinado imóvel, pelo preço, condições e modos avençados, outorgando-lhe a escritura definitiva assim que ocorrer o adimplemento da obrigação; por outro lado, o compromissário comprador, por sua vez, ao pagar o preço e satisfazer todas as condições estipuladas no contrato, tem direito real sobre o imóvel, podendo reclamar a outorga da escritura definitiva, ou sua adjudicação compulsória, havendo recusa por parte do compromitente-vendedor.

Com isso podemos afirmar que ao pagar o preço de forma integral não se dá a quem está comprando o direito real ainda, mas na verdade o que surge é o direito obrigacional como uma prestação de fazer por conta da avença; onde sendo o caso do imóvel, tal obrigação de fazer será a de outorgar a escritura pública como forma de transferir a propriedade.

O compromisso é também denominado de pré-contrato como forma de dizer que vem antes do contrato principal, sendo ainda assim um contrato

propriamente dito; de forma a não ser apenas uma forma de contrato, o “contrato final ou principal”. Contudo, é na verdade aquele feito para a efetivação de outro, ao qual se dá o objetivo do pré-contrato. Podendo-se dizer que depois de concretizado o preço o promitente vendedor terá que efetivar sua promessa anterior; esta que é a de outorgar a escritura definitiva a aquele que figurava como compromissário comprador, obrigando-se a praticar determinado ato, sob a pena de poder ser mandado fazer judicialmente, caso se negue no momento em que a lei determina, que é após o pagamento do preço.

A lógica de se celebrar tal contrato provisório se faz necessário, como no exemplo de alguém desejar vender um bem, cujo pagamento será feito de modo parcelado ou ainda por algum outro motivo qualquer não transferindo de plano o domínio da coisa, restando assim realizar um compromisso de alienação futura. Sendo assim retiramos daí o único objetivo do pré-contrato, como já fora mencionado, sendo este o seu único objeto que é o de realizar o contrato principal.

Lembrando que o compromisso é realizado em um contrato e segue as mesmas regras de seu principal, como ter que respeitar os requisitos subjetivos exigidos pelo art. 104 do CC. Contudo, em relação à forma nos trás o art. 462 do CC que: “*O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado*”, não se fazendo assim obrigado, a ter uma mesma forma do contrato futuro.

Assim nos ilumina com a explanação de GONÇALVES (2006, p. 143):

A inexistência de forma para a sua validade, bem como para a produção normal de suas consequências jurídicas, é corolário natural do princípio consensualista, predominante entre nós. O dispositivo supratranscrito coloca uma pá de cal na discussão a respeito do requisito *formal* do contrato preliminar, não exigindo que seja celebrado com observância da mesma forma exigida para o contrato definitivo a ser celebrado. Mesmo que o contrato definitivo deva ser celebrado por escritura pública, o preliminar pode ser lavrado em instrumento particular.

Uma peculiaridade que nos aponta ORLANDO GOMES é que necessário se faz utilizar as expressões compromisso de compra e venda e promessa irrevogável de venda para os negócios considerados irretroatáveis ou irrevogáveis, com o intuito de evitar a confusão que persiste na doutrina e elevada repercussão na jurisprudência, assim reservando a expressão contrato preliminar apenas para aqueles que admitem arrendimento. Entendimento esse que se torna

necessário por não ter feito distinção o legislador ao criar o art. 463 do Novo Código Civil de 2002.

Diante da prática deve se ter em mente o que diz o art. 463 CC, pois ele nos mostra o entendimento de que depois de cumprida a promessa de compra e venda, ou seja, pagando de forma integral o preço que fora convencionado como forma de alienar um bem futuramente, o compromissário comprador poderá por ser o pré-contrato irrevogável e irretroatável como a regra de quando não se tem cláusula de arrependimento, pedir que se celebre o objeto daquele contrato que é contrato definitivo; onde diante desse entendimento, caso não se faça necessário ainda, a parte se valerá da execução específica.

2.1.1 Registro público do contrato de compromisso de compra e venda

Primeiramente se torna eficaz dizermos que o compromisso de compra e venda pode ser feito por um simples instrumento particular, que nada mais é do que um ato celebrado sem as formalidades do instrumento público, mas que produz seus mesmos efeitos, desde que registrado devidamente no Cartório de Registro de Imóveis onde se localiza o bem.

A regra é que a compra e venda de imóveis se faça por instrumento público sendo que o instrumento particular será utilizado de forma excepcional, ou seja, sempre que a lei permitir ou quando o valor do imóvel não ultrapassar os 30 salários mínimos, isso conforme nos traz o art. 108 do Código Civil.

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior-salário mínimo vigente no País”. (grifos nossos)

E a promessa de compra e venda se insere nas hipóteses excepcionadas pela lei, que permite que a convenção das partes seja realizada de forma particular, nos seguintes dizeres do Código Civil:

“Art. 1417. 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”.

Mesmo entendimento se faz no mencionado art. 11 do Decreto-Lei nº 58/37, este que também permite a celebração de ato jurídico por instrumento particular. Com isso, pode se dizer que o contrato de compromisso de compra e venda poderá ser realizado por instrumento particular.

Entende-se que o registro apenas terá efeitos para que se impugne algo contra terceiros, caso estes se envolvam na relação como no caso de tentar adquirir o imóvel; porém não será obrigatório o registro para que seja válido o contrato preliminar como forma de adquirir o bem após o encerramento do pré-contrato, regra esta por ser uma promessa que se dá por obrigação de fazer, onde se determina que ao final se outorgue a escritura de compra e venda e logo após o seu respectivo registro no Cartório. Isso com base no que nos fala o § único do art. 463 CC ao passo que diz: “O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente” (grifos nossos). Logo transmitindo a ideia de que o registro em cartório não é um requisito necessário para a aquisição futura do direito real, pelo fundamento da existência da obrigação de fazer já trazida em nosso estudo.

Reforça-se o que foi mencionado acima pelo simples fato de que infelizmente, a cultura brasileira ainda tem um déficit em entender que só é dono quem registra, ou mesmo que o último procedimento para que se adquira o direito real sobre a propriedade seja o registro do Título no Cartório de Registro de Imóveis; contudo a melhor doutrina continua a entender que persiste o direito a adjudicação compulsória mesmo que não tenha sido registrado devidamente o contrato preliminar, porém esse entendimento como forma de assegurar o direito real, porém se faz necessário tratarmos que o entendimento aqui valerá desde que não haja na relação à presença de uma terceira pessoa envolvida. Atribuindo assim eficácia entre as partes quando presente tal contrato de compromisso.

2.1.2 Registro do compromisso de compra e venda e adjudicação compulsória

Tratando se de uma forma mais prática, iremos entrar no instituto da adjudicação compulsória, sendo esta a forma que há para se pedir a transferência de determinada coisa do patrimônio de alguém para o de outrem. Hoje temos a súmula n. 413 STF que diz: “*O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória quando reunidos os requisitos legais*”. Lembrando que tal jurisprudência apenas surgiu após a edição da Lei n. 6.014/73.

O ato de registrar esse compromisso de compra e venda se faz necessário para que se tenha eficácia erga omnes, ou seja, contra todos. Sendo assim uma forma de registrar publicamente e constar para quem se interesse após a realização do pré-contrato, que aquele bem já está predestinado a uma futura venda, caso este em que impede a tentativa de alienação e gera assim eficácia contra terceiros. Ressaltando se apenas que o simples fato de registrar nesse determinado momento não gera o direito real sobre a coisa, momento este que só se dará no futuro; contanto o que na verdade ocorre é um direito real a aquisição.

Havendo ainda o fato de que após o registro não poderá de forma alguma o promitente vendedor alienar o bem a outrem, uma vez que realizou o contrato de promessa e este foi registrado como forma de oponibilidade contra terceiros, trazendo assim a tão esperada segurança de um contrato.

Após tudo isso, devemos adentrar ao estudo do art. 1.418 do Código Civil:

“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 adjudicação compulsória.”

Aqui é o caso de se pedir a escritura definitiva ao promitente vendedor e este se recusar a outorgar, com isso, surge o direito do compromissário comprador em pedir ao juiz que faça o procedimento por meio de sentença, esta que será registada e possuirá os mesmo efeitos da escritura, valendo assim como um título hábil.

Estendendo o mesmo entendimento a situação em que o compromitente comprador não registrou o compromisso de compra e venda devidamente em cartório relativo ao bem. Surgindo com isso, o mesmo direito de se

valer da adjudicação compulsória contra aquele que fez promessa de venda. Assim como entendimento sumulado pelo STJ, sendo a *“Súmula nº 239. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”*.

Apresentando assim, pretensões de direito pessoal apenas; logo em relação a terceiros será ainda obrigatório a efetivação do registro até mesmo por uma proteção ao direito real, onde a parte que registra adquire o direito a coisa pela proteção ao comprador de boa-fé.

Concluindo apenas que, o que tem predominado na jurisprudência, é esse mesmo entendimento supracitado. Onde se tem essa lógica pelo fato de, o compromisso não registrado, quando na regra de ser irretroatável, caberá a ação de adjudicação para buscar o cumprimento obrigacional e não tendo como base o direito real, afastando contudo a obrigatoriedade do registro; mas caso haja este será oponível até mesmo contra terceiros como forma de se discutir o direito real sobre o bem.

2.1.3 O registro do imóvel e o “contrato de gaveta”

Tal tema é algo de grande relevância para o mundo jurídico atualmente por ser algo de costume entre quem quer comprar um imóvel que não pode ser alienado naquele momento pela lógica de que muitos imóveis possuem restrições para a alienação, como no caso de imóveis adquiridos por financiamento, tendo como exemplo o Sistema Financeiro de Habitação.

Sendo assim, necessário que tal instituição financeira dê uma espécie de aceite para que se possa alienar tal bem no transcurso do financiamento, conforme a Lei 8.004/90. Hipótese esta em que, a instituição na qualidade de interveniente assina o contrato de promessa de compra e venda para pessoa que se interessa comprar o bem que está em situação de financiamento.

Surgindo nesse momento, o então chamado “contrato de gaveta”, para as hipóteses em que as instituições financeiras não concordam com a venda, ou mesmo para fugirem da burocracia gerada para se efetivar tal venda corretamente

como pedido pelo Banco. Aqui ocorre que se celebra o contrato de promessa de compra e venda sem o registro ou mesmo devida comunicação à instituição financeira. Ressaltando que os efeitos já são conhecidos por nós em relação à falta do registro.

Poderá ocorrer uma situação em que, aquele que efetivou o contrato de gaveta, entra com ação pedindo o imóvel para si, por conta de possuir tal documento, e com isso tem-se a possibilidade de ser proferida uma decisão judicial lhe dado o direito de assumir o contrato de financiamento no lugar do atual mutuário; situação esta que não é deixada como regra na prática, sendo apenas uma situação hipotética em que poderá o juiz entender assim e proferir sentença nesse sentido.

Depois de quitado o financiamento, aquele que está na matrícula como proprietário do imóvel, deverá dar a escritura definitiva a quem se comprometeu a compra, sendo que este pedirá ao banco em nome do mutuário que se dê baixa na hipoteca que está registrada, ao passo que está quitado o financiamento, e faça assim mencionado ato, no cartório imobiliário. Havendo então, por parte daquele que adquiriu o imóvel definitivamente, por conta do encerramento do financiamento, o cumprimento da promessa de venda que se dará em duas etapas; sendo a primeira, nomear alguém de sua confiança para que emita em nome do proprietário uma escritura afim de que se registre, bem como também pedir que o banco retire do registro, a hipoteca que foi gravada no imóvel. Depois de todos esses atos, tornando-se definitivo proprietário a parte que fez o contrato de gaveta, neste momento é que ela poderá passar o imóvel para quem queria vender por conta de ser proprietária, e contudo podendo alienar, assim, passando com isso, o direito real da propriedade para outrem.

3 CONCLUSÃO

O presente estudo teve a todo o momento o fim de informar sobre o tema que é relevante, por ser o compromisso de compra e venda realizado de forma intensa na prática como uma saída para que possam contratar ao modo que não podendo vender o bem naquele momento, convencionou-se de forma consensual,

onde ambos têm o interesse em contratar com o detalhe apenas de não ser perfeito e acabado o contrato naquele exato momento, mas sim uma forma futura que se tem de realizar um ato prévio para que se resguarde o futuro contrato de compra e venda.

Importante também se fez trazer a informação de que o registro é essencial para o bem imóvel, este que como já dito, faz com que quem está comprando se torne definitivamente dono; ato este concedido apenas no momento em que é levada a escritura de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, valendo assim para o nosso tema que é o da promessa de compra e venda pelo fato de criar uma expectativa de direito real, onde se faz com que não seja o imóvel vendido a outrem, resguardando com o registro a futura venda que o compromissário comprador espera.

Podemos perceber ainda, ao longo do estudo, que o comprador que realiza o ato por um contrato de gaveta, corre o risco de perder o direito ao imóvel por não ter como registrá-lo. Situação ao qual se torna impossível adquirir o imóvel, caso a pessoa que está querendo vender acabe passando para frente antes de ser outorgada a escritura pública e registrada em nome da parte que deseja comprar. Lembrando ainda que este ato só se dá ao final da quitação do financiamento, tornando assim uma situação mais minuciosa e complicada ainda.

Por fim, dizemos que é possível haver o contrato de forma preliminar, contudo, importante se faz observar e realizar o registro de tal contrato para que futuramente possa defender-se contra eventuais terceiros de boa-fé que tentem adquirir o mesmo imóvel.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos, Saraiva, 1993, vol. 1.

FACULDADES INTEGRADAS “ANTONIO EUFRÁSIO DE TOLEDO”. **Compromisso de Compra e Venda de Imóveis sob a égide do Código Civil Brasileiro – Lei 10.406/2002 – Pré-contrato – Contrato de gaveta – Necessidade de registro como condição de eficácia ou apenas para sua oponibilidade a terceiros 2006 –** Presidente Prudente, 2006.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Forense, 1999. 18ª ed.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. Saraiva, 2006, 2ª ed.

MORAIS, Fernando de Gravato. **Contrato-promessa em geral, Contratos-Promessa em Especial**. Almedina, 2009, 1ª ed.

RIBEIRO, Paulo Dias de Moura. **Compromisso de compra e venda**. Juarez de Oliveira, 2002, 1ª ed.

SILVA, Bruno Mattos e. **Compra de imóveis: aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**. Altas, 2003, 4ª. ed.