

UNILEÃO
CENTRO UNIVERSITÁRIO DOUTOR LEÃO SAMPAIO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

LAIANNY EDUARDO DE SOUSA

SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO: insegurança jurídica dos contratos de gaveta e suas implicações

JUAZEIRO DO NORTE-CE
2023

LAIANNY EDUARDO DE SOUSA

SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO: insegurança jurídica dos contratos de gaveta e suas implicações

Trabalho de Conclusão de Curso – *Artigo Científico*,
apresentado à Coordenação do Curso de Graduação
em Direito do Centro Universitário Doutor Leão
Sampaio, em cumprimento às exigências para a
obtenção do grau de Bacharel.

Orientadora: Ma. Rafaella Dias Gonçalves

SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO: insegurança jurídica dos contratos de gaveta e suas implicações

Este exemplar corresponde à redação final aprovada do Trabalho de Conclusão de Curso de LAIANNY EDUARDO DE SOUSA.

Data da Apresentação 30/06/2023

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: PROF^a. MA. RAFAELLA DIAS GONÇALVES

Membro: PROF. ME. OTTO RODRIGO DE MELO CRUZ/UNILEÃO

Membro: PROF. ME. ÍTALO ROBERTO TAVARES DO NASCIMENTO

JUAZEIRO DO NORTE-CE
2023

SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO: insegurança jurídica dos contratos de gaveta e suas implicações

Laianny Eduardo de Sousa¹
Rafaella Dias Gonçalves²

RESUMO

O Direito Registral Imobiliário Brasileiro resguarda, através dos princípios basilares da eficácia, autenticidade, segurança e publicidade, o direito real do proprietário de bem imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis. No entanto, não raro as transferências de imóveis se dão por título hábil, sendo impossibilitado de registro. Neste contexto, o presente artigo terá como objetivo principal analisar os riscos que os contratos de gavetas oferecem diante da sua não publicidade no Cartório de Registro de Imóveis, bem como, os efeitos causados na ordem econômica e social frente a sua insegurança jurídica. A fim de alcançar esse objetivo, o presente trabalho utilizou-se de uma abordagem ao problema de forma qualitativa. Assim, a fomentação da discussão teórica acerca do assunto proporcionou a construção de um diagnóstico sobre a resolução dos conflitos na própria via extrajudicial, indicando essa possibilidade como uma ferramenta que visa minimizar os riscos, protegendo as partes envolvidas no negócio jurídico e evitando um elevado número de demandas para o judiciário, uma vez que podem ser resolvidas na via extrajudicial seguindo as orientações corretas.

Palavras Chave: Contratos. Segurança Jurídica. Registro de Imóveis.

ABSTRACT

The Brazilian Real Estate Registry Law protects the fundamental right of the real estate owner registered at the Real Estate Registry Office through the basic principles of effectiveness, authenticity, security, and publicity. However, it is common for real estate transfers to be carried out through a legal title, making registering impossible. In this context, the main objective of this article is to analyze the risks that drawer contracts offer in the face of their non-publicity in the Real Estate Registry Office, as well as the effects caused in the economic and social order in the face of their legal uncertainty. The present work used a qualitative approach to the problem to achieve this objective. Thus, fostering the theoretical discussion on the subject provided the construction of a diagnosis on the resolution of conflicts in an extrajudicial way, indicating this possibility as a tool that aims to minimize risks, protect the parties involved in the legal transaction, and avoid a high number of claims to the judiciary, since the problems can be resolved by following the extrajudicially guidelines.

Keywords: Contracts. Legal Security. Real Estate Registration.

1 INTRODUÇÃO

¹ Graduando do Curso de Direito do Centro Universitário Doutor Leão Sampaio/Unileão-laianny08@hotmail.com.br.

² Advogada. Professora Universitária em Direito pela Universidade Doutor Leão Sampaio (UNILEÃO). Mestre em Direito Constitucional pela Universidade de Coimbra – Portugal. Pesquisadora visitante nas Universidades de Salamanca e Sevilla – Espanha. Pós-graduanda em Direitos Humanos pela PUC-RS. Pesquisadora em Direito Médico e da Saúde - rafaelladiaz@leaosampaio.edu.br.

A Serventia Registral, assim como os demais serviços notariais, tem como objetivos assegurar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. (SCAVONE, 2014).

Neste contexto, destaca-se que o primeiro indício para a formulação do direito registral surgiu em 1843 com a Lei Orçamentária 317 de 21 de outubro de 1983 que instituiu o registro geral apenas para os atos de transcrição dos títulos de transmissão de hipotecas (LOUREIRO, 2019), ou seja, ainda não se detinha um sistema que abarcasse os demais atos, como por exemplo, transmissão *causa mortis*. Tal situação foi modificada apenas com o advento da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (BRASIL, 2002).

A Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, atualmente conhecida como Sistema Registral Imobiliário, adota como fundamentos o princípio da publicidade registral seguindo o modelo germânico e o princípio da concentração os quais afirmam que todos os fatos, atos ou situações jurídicas devem ser tornados públicos na matrícula do imóvel para que possam ser oponíveis contra o terceiro de boa-fé (SCAVONE, 2014).

É através da inscrição na transcrição/matricula do imóvel que ocorre a transferência do direito real. Desse modo, para se tornar proprietário de um imóvel seja ele rural ou urbano, inicialmente é necessário que haja a transferência da posse deste imóvel através de título hábil – escritura ou mandado judicial, por exemplo, bem como, o registro desse título no Cartório de Registro de Imóveis (MELLO, 2017).

Vale ressaltar que sem a devida inscrição deste título no Cartório de Registro de Imóveis, o comprador detém apenas a posse do imóvel restando ainda como proprietário aquele que lhe vendeu. Dessa forma, essa transferência não terá publicidade e não surtirá efeitos contra terceiro (MELLO, 2017).

Por sua vez, no Código Civil de 2002, precisamente em seu artigo 108, há a clássica disposição sobre a forma solene do negócio jurídico, como condição de validade contratual cunhada no Art. 104, inciso III da mesma codificação, constituindo a necessidade excepcional de escritura pública, ou seja, escrituras lavradas pelo Oficial de Cartório para negócios jurídicos que visem a constituição de transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valores superiores a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (BRASIL, 2002).

Assim sendo, interpretando o artigo supramencionado, percebe-se que as transferências, modificações ou renúncias de direitos reais sobre imóveis que não ultrapassam trinta salários-mínimos vigente, poderão ser formalizadas por instrumentos particulares na forma contratual, em razão da regra principiológica do consensualismo contratual.

No tocante às transferências de imóveis, através apenas dos contratos particulares, sem a solenidade registral, nascem os contratos denominados de “gaveta”, como são popularmente conhecidos. No entanto, esses contratos, especialmente estudados pelo presente trabalho, não possuem a formalidade nem a fé pública investidos em escritura pública. Por ser um documento que facilita a aquisição do imóvel sem exigir o pagamento do ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ou a necessidade de comprovação de renda, o contrato particular passa a comumente utilizado (FREITAS, 2016).

Diante de tal afirmação, observa-se que os contratos particulares de compra e venda não são passíveis de registro na matrícula do imóvel, salvo quando se tratar de contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste ou de promessa de cessão, nos termos do art. 167, I, item 9 da Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973).

Em se tratando do aspecto das implicações, os contratos de gaveta trazem prejuízos não só para a parte que está adquirindo o imóvel, como também para o Cartório e em consequência para toda a cidade, pois a irregularidade dos imóveis acarreta insegurança para possíveis investidores o que pode desestimular o investimento em propriedades na Região. Tal fato pode afetar o desenvolvimento econômico da cidade e a geração de renda para a população (LOUREIRO, 2019).

Ante o contexto apresentado, no qual o sistema registral imobiliário está fundado na concentração dos atos na matrícula do imóvel, resguardando o direito real do proprietário que se encontra inscrito na transcrição/matricula, o presente trabalho busca responder o seguinte questionamento: Qual a segurança jurídica que um contrato de gaveta transmite para as partes que estão realizando um negócio jurídico frente a sua não inscrição no livro de Registro Geral de Imóveis?

Buscando responder o questionamento acima, o objetivo principal do presente trabalho concentrou-se em analisar os riscos que os contratos de gavetas podem oferecer diante da sua não publicidade no Cartório de Registro de Imóveis, bem como, os efeitos causados na ordem econômica e social diante da sua possível insegurança jurídica.

Com o fim de possibilitar uma maior gama de informações sobre os riscos que os contratos de gavetas podem acarretar, como no caso da fraude - uma vez que é um instrumento realizado apenas entre as partes, não possuindo de fé pública - a relevância deste artigo revela-se ao realizar um estudo que busca entender com qual frequência essas demandas afetam o registro de imóveis, e como o judiciário se comporta frente a essa problemática para que, revestidos de tais informações possam minimizar esses riscos,

protegendo as partes do negócio jurídico e evitando um elevado número de demandas para o judiciário, as quais poderiam ser resolvidas na via extrajudicial com as orientações corretas.

Diante disto, as informações coletadas e reunidas neste trabalho contribuem para que os negócios jurídicos envolvendo imóveis passem a caminhar por vias mais seguras, otimizando a lenta e difícil circulação de riquezas. Do contrário, a não observação de tais disposições ensejam na diminuição da demanda do cartório de registro de imóveis, os imóveis se tornarão cada vez mais irregulares e os investidores se afastariam do mercado imobiliário, ou então exigiram juros mais elevados, proporcionais ao maior risco, o que implicaria grave prejuízo econômico para o país.

2 BREVE HISTÓRICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O registro de imóveis inicialmente possuía como função a publicidade das hipotecas, pois, como mencionado na introdução do presente artigo, os primeiros indícios de registro surgiram no ano de 1843, ou seja, logo após a Revolução Industrial, uma vez que o desenvolvimento da sociedade revelou a importância do registro de imóveis à medida o meio social se tornava mais complexo (LOUREIRO, 2019).

Neste ínterim, com o advento da Revolução Industrial e o conseqüente crescimento das cidades, os sistemas de registro de imóveis ganharam relevância e atenção, visto que o desenvolvimento urbano exigia uma gestão eficiente das propriedades e a garantia de direitos de propriedade seguros (SANTANA, 2022).

Com o país em processo de industrialização era necessário dar publicidade às hipotecas e estimular o crédito, e por consequência, a instituição de um sistema de garantias reais seguro e estável. A partir de tal momento, as transmissões entre vivos que envolvessem hipotecas ou a instituição de ônus reais só operariam efeitos em relação a terceiros por meio das transcrições em registros públicos (SANTANA, 2022).

Apesar dos avanços para o surgimento do registro de imóveis, ainda tratava-se de um sistema seletivo, não havendo ingresso de atos causa mortis como sucessão, usucapião ou atos judiciais. Vale pontuar que esses últimos já possuíam um procedimento solene, que por si só, tornava dispensável a publicidade pelo registro (LOUREIRO, 2019).

Entretanto, esse entendimento foi modificado com o advento do Código Civil de 2002, o qual consagrou certa amplitude ao registro de imóveis. Assim, os novos diplomas legais passaram a estabelecer a transcrição em caráter geral relativamente às hipotecas que já eram

objeto de registro, sentenças de usucapião, formais de partilha, arrematação e adjudicação de imóveis entre outros. (BRASIL, 2002).

Neste início de século, observa-se que a lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) disciplina os atos cartorários como um todo, estabelecendo em seu artigo 167 um rol taxativo dos atos que podem ser objetos de registro no Registro de Imóveis. Todavia, tal dispositivo não faz menção alguma aos contratos instituídos entre particulares, salvo quando se tratar de contratos de compromisso de compra e venda de cessão e de promessa de cessão, nos termos do art. 167, I, item 9 da Lei de Registros Públicos. (BRASIL, 1973).

3 SOLENIDADE CONTRATUAL COMO CONDIÇÃO FORMAL DE VALIDADE DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

De acordo com a visão civilista, para que os negócios jurídicos existam e tenham validade, é necessário estarem presentes os elementos estruturais, tais como capacidade do agente, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, vontade ou consentimento livre e forma prescrita ou não defesa em lei. Neste viés, presentes todos os elementos estruturais do negócio jurídico, este será válido; no entanto, no que tange à forma, faz-se essencial diferenciar formalidade de solenidade (TARTUCE, 2018).

Ainda segundo Flávio Tartuce (2018), a formalidade diz respeito à exigência de forma prevista em lei, como a forma escrita ou verbal. Em outras palavras, a formalidade é o gênero, enquanto a solenidade é a espécie, ou seja, a necessidade de ato público – escritura pública. O art. 108 da Lei nº 10.406/2002 traz a solenidade como condição formal de validade para os negócios jurídicos que visam transferência, modificação, constituição ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, com valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no país (TARTUCE, 2018).

Desta feita, a solenidade para os casos de negócios jurídicos com valores acima do mencionado é condição formal de validade, estando presente na *Escada Pontiana* de Pontes de Miranda. A exigibilidade justifica-se pela garantia e autenticidade do negócio jurídico, bem como objetivando sempre a certeza e a segurança jurídica (TARTUCE, 2018).

Consoante Sílvio de Salvo Venosa (2003), o contrato solene entre indivíduos é aquele que exige escritura pública. Contudo, outros contratos exigem forma escrita, o que os torna formais, mas não solenes. No contrato solene, a ausência de forma torna-o nulo. Desse modo, assinala-se que nem sempre ocorrerá a nulidade e a relação jurídica produzirá efeitos entre as

partes, quando se tratar de preterição de formalidade, em contrato não solene (VENOSA, 2003, p. 415).

Diante do exposto, é possível verificar que a escritura pública é requisito formal para a validade dos negócios jurídicos, sendo dispensada apenas para os casos de imóveis avaliados abaixo de 30 salários mínimos vigentes pelo princípio da função social do contrato. (TARTUCE, 2018).

4 CONTRATOS DE GAVETA E SUAS IMPLICAÇÕES JURÍDICAS

Cumprе observar que independente da situação jurídica do imóvel, esta somente será oponível ao adquirente se o respectivo título ou ato tiver sido levado a publicidade registral. A ausência do registro do título nos negócios jurídicos entre vivos implica na inexistência dos direitos reais, direito de uso e gozo, por exemplo, em favor de terceiros, de forma que não há de se falar em ineficácia face ao registro do título de terceiro de boa-fé, mas sim em inexistência de qualquer ato, título ou direito contrário ou incomparável com aquele incorporado no título inscrito (LOUREIRO, 2019).

Destarte, o terceiro de boa-fé prejudicado com a compra de um imóvel através de um instrumento que não transfere a propriedade, terá que recorrer a uma batalha judicial para buscar a reparação do dano através da indenização, pois o direito registral imobiliário brasileiro só assegura os direitos reais de proprietário a quem estiver inscrito no título registral. Tal fato não ocorreria se a transferência tivesse ocorrido através de título hábil a registro no cartório de Registro de Imóveis (FREITAS, 2016).

A partir do princípio da concentração dos atos na matrícula, o cartório de registro de imóveis detém todas as informações imprescindíveis que o comprador necessita ter conhecimento antes de adquirir um imóvel, tais como: cadeia dominial, ônus e gravames a fim de resguardar o direito do proprietário. Da mesma forma, nenhum ônus, gravame ou encargo decorrente de relação jurídica que não esteja transcrita no registro do imóvel pode recair sobre a propriedade imobiliária de terceiro de boa-fé, ou seja, daqueles que, confiando nas informações constantes do registro adquire o imóvel (ALEXANDRE, 2021).

Assim, pode-se concluir, portanto, que os contratos de gaveta não desfrutam de nenhuma segurança jurídica ao passo que não são registrados na matrícula ou transcrição do imóvel, logo, não existem direitos reais para com o adquirente/posseiro de boa-fé, sendo o registro do contrato no Cartório de Registro Geral de Imóveis essencial para que o comprador

se torne legítimo proprietário do imóvel perante terceiros, inclusive no caso de disputas judiciais.

4.1 INSEGURANÇA JURÍDICA DOS “CONTRATOS DE GAVETA”

“Quem não registra não é dono” (MAFRA, 2012). Essa expressão muito utilizada no âmbito do direito registral significa que não há que se falar em transferência de titularidade enquanto o título hábil não for registrado junto ao cartório permanecendo o adquirente na condição de posseiro. Ressalta-se que apesar da compra e venda de imóvel ser um negócio constante na vida das pessoas, poucos sabem distinguir a diferença entre ser proprietário e posseiro de um imóvel (FREITAS, 2016).

É indubitável que os contratos de gaveta não oferecem garantias para as partes envolvidas no negócio jurídico, tendo em vista que o mesmo como já mencionado anteriormente não está regulado por nenhum ordenamento jurídico e conseqüentemente não tem validade formal (TARTUCE, 2018).

Vários problemas podem ser elencados ao utilizar-se de um contrato de gaveta, tais como:

1. O risco de perder o imóvel, tendo em vista que o vendedor original ainda é o proprietário legal do imóvel e pode dispor como quiser do mesmo, inclusive vender novamente para outra pessoa, sem necessitar do consentimento ou até do conhecimento do comprador que fez o contrato de gaveta. Neste sentido, se tal risco se concretizar, o comprador pode perder o imóvel e não ter meios legais para reaver o seu dinheiro ou garantir a propriedade do bem pois, como já mencionado anteriormente, o direito brasileiro resguarda apenas o direito real do proprietário;

2. Dificuldade em comprovar a propriedade: como o contrato de gaveta não é registrado em Cartório, o comprador não terá um título hábil para comprovar a sua propriedade, restando tão somente a comprovação da posse;

3. Implicações fiscais: se o comprador vender o imóvel posteriormente, ele poderá ser obrigado a pagar impostos sobre o lucro da venda, como se fosse o proprietário legal desde o início.

Diante do exposto, cumpre elucidar que a Lei n° 8.935 de 18 de novembro de 1994 dispõe nos seus artigos 1° e 3°, que o tabelião e o oficial registrador são responsáveis por zelar pela publicidade, autenticidade, eficácia e segurança dos atos e negócios jurídicos realizados entre particulares. Essas intervenções buscam promover a segurança jurídica das

relações econômicas estabelecidas pelos particulares e para o próprio tráfico jurídico de bens e direitos, fator de criação e circulação de riquezas, bem como visa prevenir violações aos interesses legítimos que, posteriormente, não poderão ser restituídos a seus titulares, a quem apenas restaria a opção de demandar judicialmente a indenização pela perda do direito (BRASIL, 1994).

4.2 CONTRATOS DE GAVETA E SUAS IMPLICAÇÕES PARA O ADQUIRENTE

É de suma importância destacar que os famosos “contratos de gaveta” não atendem ao requisito principal do Código Civil vigente, qual seja, a necessidade excepcional de escritura pública. Isso significa que diante da ausência do instrumento público, o comprador de boa-fé não possui imediata proteção jurídica contra possíveis fraudes ou eventuais cobranças por parte do vendedor, o que pode levar a conflitos e prejuízos financeiros (LEITE, 2017).

Como se trata de uma transação informal, sem registro em cartório, o comprador pode ficar exposto a riscos que venham a afetar o seu patrimônio. Neste sentido, um imóvel que possui apenas contrato de gaveta como documento assegurador, pode sofrer a desvalorização em relação a um imóvel que está devidamente regularizado, uma vez que não possui a mesma segurança jurídica. Ressalte-se que o impacto no valor de venda do imóvel, e consequentemente, a dificuldade da sua venda no mercado imobiliário (LEITE, 2017).

Ademais, os contratos de gaveta dificultam o acesso ao crédito imobiliário, o que seria outro fator de implicação econômica para o comprador, uma vez que os bancos exigem a apresentação de documentos que comprovem a propriedade do imóvel, como certidão de inteiro teor cartorária. Assim, a parte que realiza um negócio jurídico através de um contrato de gaveta não pode utilizar o imóvel como garantia para empréstimos bancários ou financiamentos, bem como, projetos governamentais que exijam a comprovação da propriedade (LEITE, 2017).

Outra implicação jurídica notável é o caso em que o proprietário registral adquire o imóvel financiado, mas o vende através do contrato de gaveta. Em caso de falecimento do proprietário, o bem imóvel será transmitido aos seus herdeiros, conforme disciplina os artigos nº 1.784 e 1.788 da Lei nº 10.406 de 2002 (BRASIL, 2002).

Tal fato se dá em razão do previsto na Lei nº 8.004 de 1990, que determina que os contratos de gaveta não serão objeto de registro sem a anuência do credor, ou seja, a instituição financeira com quem o proprietário realizou o financiamento originário. Logo,

enquanto não cumprida a condição resolutiva, qual seja a quitação do bem junto a instituição financeira, os direitos ao imóvel pertencem ao espólio (BRASIL, 2002).

4.3 CONTRATOS DE GAVETA E SUAS IMPLICAÇÕES PARA O MUNICÍPIO

Consoante informações pontuadas anteriormente, os contratos de gaveta são uma prática comum no mercado imobiliário e podem ter implicações negativas para as pessoas envolvidas no negócio. Entretanto, essa prática também pode refletir negativamente para o município onde se encontram os imóveis.

Uma das principais fontes de receita do município é a arrecadação dos impostos municipais. O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI é um imposto cobrado pela prefeitura do município quando há transferência de propriedade de um imóvel. Assim, com a arrecadação do imposto, geralmente, o Poder Executivo municipal investe em melhorias na infraestrutura da cidade, como pavimentação de ruas, construção de escolas e economia local, uma vez que essas obras públicas demandam serviços e materiais que são produzidos e comercializados na cidade (SCAVONE, 2009).

Ocorre que, como a venda de imóvel realizada através de contrato de gaveta não é formalizada no cartório, o vendedor pode não declarar a venda do imóvel e, conseqüentemente, não pagar os impostos devidos sobre a transação, ocorrendo a sonegação fiscal. Isso significa que o município, por não ter conhecimento da venda, deixa de arrecadar recursos importantes que poderiam ser investidos em outras áreas do desenvolvimento urbano (SCAVONE, 2009).

Além disso, outra consequência a ser apontada é que os contratos de gaveta podem contribuir para a informalidade do mercado imobiliário, o que leva à desvalorização dos imóveis e afeta negativamente o desenvolvimento do município, pois favorece a prática de especulação imobiliária, preços abusivos e a concentração de rendas nas mãos de poucos proprietários de imóveis (SCAVONE, 2009).

5 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DA CONDIÇÃO DA SOLENIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA COMO VALIDADE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA REAL

Em consonância com o Código Civil de 2002, a jurisprudência vem reconhecendo a exigibilidade de solenidade (escritura pública) para os casos previstos em lei, bem como a

insegurança jurídica dos contratos de gaveta devido a sua precariedade. Neste viés, vale destacar os seguintes julgados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - INVENTÁRIO - CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS - IMÓVEL DE VALOR INFERIOR A TRINTA SALÁRIOS MÍNIMOS - DESNECESSÁRIA A ESCRITURA PÚBLICA - ART. 108 DO CÓDIGO CIVIL.[...]“O art. 108 do Código Civil ressalta que, não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que transferem direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. Considerando-se que para os fins legais os direitos hereditários são bens imóveis, exige-se a escritura pública para a cessão destes direitos. Porém, tendo o bem que se pretende adjudicar valor que não alcança o montante equivalente a trinta salários mínimos, poderá esta ser realizada através de instrumento particular.”(TJ-MG - AI: XXXXX70022198001 MG, Relator: Dárcio Lopardi Mendes, Data de Julgamento: 09/08/2018, Data de Publicação: 14/08/2018, sem destaque no original).

RECURSO EXTRAORDINÁRIO – DOAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – NÃO CUMPRIMENTO DE SOLENIDADE LEGAL PARA DOAÇÃO DE BEM IMÓVEL.“Trata-se de recurso extraordinário com agravo contra decisão de inadmissão do recurso extraordinário. O apelo extremo foi interposto com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional. O acórdão recorrido ficou assim ementado: APELAÇÃO. Ação de obrigação de fazer. Sentença que julgou improcedente o pedido formulado pelos autores para obrigar a ré a doar determinado imóvel a título de adiantamento de legítima de um dos doadores. Inconformismo da parte autora. Apelantes que pretendem compelir a apelada a consentir com doação de bem imóvel. Donatário que não é filho em comum dos doadores. Inaplicabilidade da regra do parágrafo único, do artigo 1.647, do Código Civil. Não cumprimento de solenidade legal para doação de bem imóvel. Artigo 541, do Código Civil. Doações inválidas. Necessidade de consentimento do doador acerca de bem comum dos cônjuges. Autorização conjugal como pressuposto para o contrato de doação. Artigo 1.647, inciso IV, do Código Civil. Sendo liberalidade (artigo 538, do Código Civil), o doador não deve ser compelido a consentir com seu cônjuge, especialmente, quando o donatário é terceiro. Doação que poderá ser realizada ao fim da partilha do patrimônio comum em ação de divórcio. Litigância de má-fé da apelada. improvido. Inocorrência. Sentença mantida. Recurso improvido. Opostos os embargos de declaração, foram rejeitados. No recurso extraordinário sustenta-se violação do(s) art.(s) 227, § 6º, da Constituição Federal. Decido. Analisados os autos, colhe-se do voto condutor do acórdão atacado a seguinte fundamentação: De acordo com as razões recursais, os apelantes sustentam que é dispensável a outorga conjugal da apelada por serem válidas as doações feitas ao filho com o intuito deste estabelecer economia separada, nos termos do artigo 1.647, parágrafo único, do Código Civil. Para Milton Paulo de Carvalho Filho, a hipótese desse dispositivo cuida de doações feitas "aos próprios filhos do casal" quando se casam ou para estabelecerem economia própria (Código Civil comentado, Coord. Cezar Peluso, 12a ed., Manoel, 2018, p. 1785). Como o apelante Leandro não é filho comum de Antônio e da apelada, fato incontroverso, não é aplicável a regra do aludido parágrafo único na forma pretendida pelos apelantes. O reconhecimento da validade da doação depende da análise de outros elementos formais. (...) A modalidade verbal é restrita a bem móvel e de pequeno valor quando seguida de tradição da coisa, portanto. A suposta doação feita pelo apelante Antônio ao donatário Leandro, seu filho, exige cumprimento de solenidade legal, o que obsta o reconhecimento de que são válidas as doações realizadas nos anos de 2009 e 2010, segundo declaração de fls. 23, quando a apelada ainda era casada com o doador. Isso porque a doação de bem imóvel deve pressupor escritura pública ou instrumento particular, segundo o valor definido pelo artigo 108 do Código Civil, para oportuno registro no cartório de imóveis, nos moldes do 541 do Código Civil (Nelson Rosenvald, Código civil comentado, Coord. Cezar Peluso, 12 a ed., Manoel, 2018, p. 569). (...) Por isso as aludidas doações dos espaços comerciais, que integram determinado imóvel, são inválidas por desrespeito à forma prescrita em lei (artigo 104, inciso III, e 107,

ambos do Código Civil).” (ARE 1321994/SP - SÃO PAULO - RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. Relator(a): Min. PRESIDENTE. Decisão proferida pelo(a): Min. LUIZ FUX. Julgamento: 27/05/2021. Publicação: 01/06/2021, sem destaque no original).

Pelo exposto nos precedentes supramencionados, é notório que a jurisprudência brasileira tem se posicionado de forma firme contra os contratos de gaveta, considerando-os nulos e sem efeito. Registre-se que em casos em que as partes envolvidas tentam validar esses contratos, os tribunais têm decidido pela anulação e determinando a formalização correta da transferência do imóvel, ou seja, através de um título que atenda ao requisito formal para que o negócio jurídico tenha validade, qual seja, a escritura pública de compra e venda lavrada por um notário.

6 METODOLOGIA

O presente trabalho consistiu em uma pesquisa de natureza básica com uma abordagem do problema de forma qualitativa. De acordo com Gil (2002), a abordagem qualitativa busca explicações para os dados apresentados sem dar ênfase à representatividade numérica, enquanto a abordagem quantitativa se apresenta como um método que utiliza quantificação na coleta das informações, mediante as técnicas estatísticas aplicadas, tais sejam: porcentagem, média, entre outros.

Com objetivos exploratórios, este estudo propôs a realização de uma pesquisa aprofundada através de coletas de fontes confiáveis e análise de cada conteúdo utilizando-se de levantamentos bibliográficos e pesquisa de campo (OLIVEIRA, 2018).

Nessa toada, a construção do contexto se deu por meio de fonte bibliográfica e levantamento de dados que utilizou materiais já elaborados, como livros, artigos, tendo em vista o seu objetivo de reunir informações que serviriam base para fomentar a produção de conhecimento sobre o tema abordado, bem como a coleta de dados em órgãos relacionados com o tema (GIL, 2002).

Neste sentido, a fim de conferir maior segurança às informações coletadas, foi realizada pesquisa no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Jardim-CE, através de uma entrevista com a Tabeliã Interina Registradora, contemplando a vivência prática da problemática do presente trabalho.

Desse modo, visando compreender melhor a problemática, foram realizadas perguntas voltadas a questões objetivas da prática em cartório, que foram respondidas pela tabeliã que, ressalte-se, se disponibilizou a produzir dados para a pesquisa. Antes da entrevista foi

efetuada uma conversa informal com a participante para que a mesma tivesse familiaridade com a proposta do trabalho.

É importante mencionar que, de acordo com Richardson (2007), a entrevista é um instrumento de coleta inquestionável, pois proporciona a proximidade entre as pessoas, conhecendo suas ideias e opiniões sobre o assunto. Dessa forma, a pesquisa consistiu em uma entrevista realizada com a Tabeliã Registradora do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Jardim-CE.

A pesquisa respeitou os preceitos éticos da Resolução 510/2016.

7 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A pesquisa foi realizada no município de Jardim-CE, que conta com uma população estimada de 27.187 habitantes e 544.980 km² de área territorial, consoante última pesquisa realizada (IBGE, 2021). O campo de pesquisa foi o Cartório Simões Periquito - 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Jardim-CE. O Cartório foi escolhido em virtude de estar localizado no interior da região do Ceará, onde parte da população movimentava o mercado imobiliário através de transações por contratos de gaveta.

A pesquisa de campo consistiu em uma entrevista com a Tabeliã Interina Registradora, Nathália Simões Periquito, sendo a entrevista caracterizada por ser uma técnica adequada para a obtenção das informações (GIL, 1997). Durante a entrevista de campo, foram explorados diversos temas e tópicos pertinentes à pesquisa em questão. A participante teve a oportunidade de expressar suas experiências, compartilhar suas visões e discorrer sobre os elementos que moldam suas percepções.

Vale pontuar que o Cartório Simões Periquito - 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Jardim-CE conta atualmente com um acervo de aproximadamente 3.015 fichas de matrículas, segundo informações repassadas em entrevista com a Tabeliã Interina, Nathália Simões Periquito.

Inicialmente, buscando ter uma compreensão mais ampla sobre o tema, questionou-se a diferença entre um contrato de gaveta e um registro público de imóvel.

Expressões chaves	Ideias centrais	Ancoragens
“Um contrato de gaveta ele serve apenas como uma prova entre as partes meramente entre as partes, não tem oponibilidade a	Contrato de gaveta não tem nenhuma segurança jurídica	O registro de imóveis é crucial para a transparência

<p>terceiros pela sua precariedade. Assim o comprador ele não tem garantia nenhuma seja quanto o Poder Público ou qualquer cidadão que realize uma penhora ou na via judicial, bem como, caso haja o falecimento do proprietário que se torna mais difícil e custoso posteriormente, já o registro público é a garantia da segurança jurídica e da publicidade dos direitos de propriedade. Ele oferece proteção aos compradores e investidores, garantindo que a propriedade seja transferida de forma legal e que não haja disputas de propriedade ou títulos duvidosos.”</p>	<p>para o comprador, pois a transação não ter publicidade e não ser oponível a terceiros.</p>	<p>do mercado imobiliário.</p>
---	---	--------------------------------

Fonte: Dados da pesquisa (2023)

Nas palavras da entrevistada está o ponto central da problemática que vem sendo explorada durante o trabalho, pois esta explica que a diferença entre o contrato de gaveta e o registro público está na formalidade e na segurança jurídica. Consoante a entrevistada, enquanto o contrato de gaveta é um acordo particular firmado entre as partes, o registro público é o sistema oficial e obrigatório de registro de propriedade imobiliária conferindo segurança e publicidade aos direitos de propriedade.

O Segundo ponto da entrevista focou em observar se o Cartório trabalha com o contrato de gaveta e o que leva o comprador a realizar um negócio jurídico através do contrato de gaveta e qual sua implicação jurídica para o comprador.

Expressões chaves	Ideias centrais	Ancoragens
<p>“Não. Não trabalhamos com contratos de gavetas pelo fato da sua insegurança para as partes, pois este documento serve apenas como uma prova, além disso, em casos de perda do contrato não é possível emitir uma segunda via do documento, uma vez que não</p>	<p>Não trabalha com contratos de gavetas por não ter segurança jurídica e não serem oponíveis contra terceiros.</p>	<p>A segurança jurídica é essencial nos negócios jurídicos.</p>

<p>está registrado em cartório, logo, se o comprador perder o contrato terá que ser feito um novo o que as vezes não é possível por o(s) vendedor(es) já ser falecido(s).</p>		
---	--	--

Fonte: Dados da pesquisa (2023)

Neste item é possível perceber que a resposta da entrevistada condiz com toda a argumentação apresentada durante este trabalho. Resta claro nas palavras da entrevistada que o contrato de gaveta não é um instrumento que surte efeitos apenas entre as partes que o celebram não podendo ser objeto de registro no Cartório de RI por sua precariedade, salvo quando se tratar de imóveis que não ultrapassem trintas salários mínimos vigentes, mas que mesmo assim terá que conter os mesmos requisitos que vislumbra uma escritura pública, previstos no art. 802 do Provimento 04/2023 do/CGJCE. Assim, o contrato de gaveta não pode ser registrado na matrícula do imóvel porque ele não obedece a formalidade exigida em uma transferência legal de propriedade (BRASIL, 2023).

Diante dos fatos apresentados, surgiu o seguinte questionamento: o que leva a população a optar por um contrato de gaveta ou invés de uma escritura pública? Segundo a entrevistada, os municípios do interior tinham o costume de realizar as transações imobiliárias através de contrato de gaveta por serem leigos no assunto, bem como, os registradores anteriores não os informaram sobre o ônus que recai sobre o contrato de gaveta.

Somado a este motivo, pesa o aspecto financeiro. Uma escritura pública, por ser um documento munido de segurança e fé-pública, é um documento mais oneroso financeiramente, por esta razão o princípio do consensualismo contratual permite o registro dos contratos de imóveis que não ultrapassem trintas salários mínimos vigente.

No entanto, nas palavras da entrevistada, para que isso ocorra como já mencionado anteriormente, é necessário que o contrato atenda aos requisitos exigidos para a lavratura de uma escritura pública, sendo um deles o pagamento do ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.

Logo, percebe-se que princípio do consensualismo contratual não se sustenta, pois, assim como para lavratura e registro da escritura de compra e venda os contratos para que possam ser registrados também demanda um ônus financeiro já que também é necessário o pagamento do ITBI ao fisco municipal e o pagamento dos emolumentos referentes ao registro do contrato na matrícula do respectivo imóvel.

A terceira abordagem à entrevistada se deu em relação às implicações que o contrato de gaveta pode trazer ao município.

Expressões chaves	Ideias centrais	Ancoragens
<p>“Uma Serventia Registral sólida onde tem transcrições/matrículas gera circulação de riquezas. A partir do momento em que o município recebe o ITBI e o IPTU, o município pode conferir melhorias para a cidade que gera mais rendas. Ressaltando que o Registro de imóveis permite a circulação segura de riquezas gerando renda de modo indireto para todos os cidadãos da cidade. Ressalta-se ainda que Jardim é um dos municípios que menos tem matrículas comparados com sua extensão territorial o que gera a estagnação da cidade.”</p>	<p>O Cartório de Registro de Imóveis contribui para a geração de riquezas por auxiliar o município na arrecadação de impostos através da transação de compra e venda de imóveis.</p>	<p>O Cartório de RI é uma fonte de geração e circulação de renda para o município.</p>

Fonte: Dados da pesquisa (2023)

Mais uma vez, percebem-se confirmações e convergências com relação a importância do Cartório de Registro de Imóveis no mercado imobiliário, pois a existência de um sistema confiável de registros somado a transparência e segurança jurídica, incentivam a compra e venda de imóveis atraindo investidores interessados em adquirir imóveis como forma de investimento, impulsionando a atividade econômica no setor.

Além disso, o Registro de Imóveis desempenha um papel fundamental na redução de riscos e litígios relacionados à propriedade, ao garantir a autenticidade dos documentos e a validade dos atos o cartório ajuda a evitar disputas e problemas futuros. Isso resulta em economia de tempo e recursos financeiros para os envolvidos nas transações imobiliárias.

Na quarta e última abordagem deu-se espaço para um ponto ainda não abordado durante o teor do presente trabalho, mas que merece destaque por se tratar da parte prática da teoria já apresentada. Buscou-se saber se a entrevistada tem conhecimento se algum cliente já deixou de ser beneficiário de algum programa ou algum investimento por não ter seu imóvel devidamente registrado no Cartório.

Expressões chaves	Ideias centrais	Ancoragens
<p>“Sim! Já presenciou um caso depois que assumi o cartório de uma senhora que mora em um dos sítios aqui do Município. Essa senhora além de possuir uma parte de terra onde estava edificada a sua casa, possuía outra grande parte de terra no mesmo sítio em que morava. Uma grande empresa de telefonia estava interessada em investir na segunda parte de terra que a senhora possuía para instalar uma torre de sinal de telefone, mas por a parte de terra não possuir registro aqui no cartório, a empresa desistiu do investimento, pois um dos requisitos para o investimento era a prova da propriedade.”</p>	<p>Um imóvel sem registro trás menos rendimentos para seu “dono” do que um imóvel devidamente registrado.</p>	<p>O registro do imóvel em cartório é essencial para a atração de investidores.</p>

Fonte: Dados da pesquisa (2023)

Diante do explanado, é possível notar que existem diversas formas de conseguir um crédito em uma instituição financeira através do imóvel, como uma alienação fiduciária, uma hipoteca, dentre outros. No entanto, todos os créditos ou financiamentos bancários exigem que o emitente creditado apresente uma garantia para caso o emitente não cumpra com o contrato firmado com a instituição.

Em resumo, as instituições financeiras exigem que o emitente creditado coloque o imóvel como garantia, mas para que isso ocorra é necessário que o emitente seja o proprietário ou possua o imóvel, pois o contrato firmado será objeto de registro na matrícula do imóvel. Assim, é necessário que o imóvel esteja devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, pois o emitente precisará comprovar a propriedade do imóvel. Isso ocorre porque, sem o registro, não há uma comprovação legal da propriedade do imóvel, o que pode levantar dúvidas sobre a veracidade das informações. Desta forma, é notória a importância de possuir um imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Destarte toda a discussão feita, resta evidente que a escolha do tema se deu pela necessidade de discussão deste, já que pouco se discute sobre esse assunto, seja no âmbito da graduação ou principalmente na sociedade. Muitos graduandos concluem a graduação e tornam-se advogados sem se quer saber o que é um contrato de gaveta ou até mesmo a diferença entre o contrato e uma escritura pública.

Sendo assim, a pesquisa teve por objetivo principal analisar os riscos que os contratos de gavetas oferecem diante da sua não publicidade no Cartório de Registro de Imóveis, bem como, os efeitos causados na ordem econômica e social frente a sua insegurança jurídica. O trabalho foi composto através da pesquisa de campo com o propósito de obter informações sobre a prática e a vivência do registro de imóveis para conhecer mais sobre o mundo do mercado imobiliário e como ele se comporta.

Além disso, a pesquisa foi realizada com a Tabeliã Interina Registradora do Cartório Simões Periquito - 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Jardim-CE e foi feito posteriormente o levantamento das informações obtidas. Assim, o trabalho constatou um panorama geral de como os contratos de gavetas afetam diretamente as partes que estão envolvidas no negócio jurídico, bem como também afetam indiretamente a população em geral, uma vez que implica na economia e no planejamento municipal, pois o município não recolhe os tributos derivados da transação imobiliária, logo não há retorno de melhoria para a população.

Adicionalmente, percebeu-se que a existência de contratos de gaveta pode afetar o desenvolvimento urbano e a política habitacional, uma vez que a falta de registros oficiais dificulta o planejamento urbano, a identificação precisa da demanda habitacional e a implementação de políticas eficientes. Essa situação pode levar a problemas de regularização fundiária, ocupações irregulares e dificuldades no acesso a serviços básicos como água, energia elétrica e saneamento.

Ademais, foi demonstrado como a falta de regularização e registro dos imóveis contribui para a existência de um mercado informal, onde os compradores não são protegidos, podendo gerar um ambiente propício para práticas fraudulentas, aumentando os riscos de golpes imobiliários e desestabilizando o setor.

Por meio da pesquisa de campo realizada no Cartório Simões Periquito - 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Jardim-CE, foi constatado o quanto a insegurança nas transações imobiliárias se coloca como um problema atual e gera consequências não só para as partes do negócio jurídico, mas também para a população em geral do município como ficou evidenciado anteriormente já que interfere no desenvolvimento econômico da cidade.

Por fim, tal pesquisa evidencia a necessidade de mais discussões sobre a problemática, bem como a ampliação da área pesquisada para buscar orientar a população sobre a importância de possuir um imóvel regularizado com o objetivo de minimizar a quantidade de negócios jurídicos celebrados através de contratos de gavetas e eventuais problemas como disputas judiciais ou até mesmo problemas financeiros como a descoberta de ônus não declarados ou o comprador ficar totalmente desprovido de documentação nos casos de perda do contrato e o vendedor já se encontrar falecido.

REFERÊNCIAS

- ALEXANDRE, Lucas Marini. **A Problemática Jurídica Envolvendo Os “Contratos De Gaveta”**. Fraiburgo, 2021. Disponível em: <<https://acervo.uniarp.edu.br/wp-content/uploads/tccs-graduacao/1-Lucas-Marini-Alexandre.pdf>>.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>.
- BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os Registros Públicos, e dá outras providências**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>.
- BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. **Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios)**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>.
- BRASIL. Provimento nº 04/2023/CGJCE – **Institui o Código de Normas do Serviço Notarial e Registral do Estado do Ceará, em substituição aos provimentos anteriores que versem sobre o tema, expedidos por esta Corregedoria-Geral da Justiça**. Republicado no DJe de 13/03/2023, págs. 28 a 326.
- FREITAS, Régis Arantes. **Carência regulatória do contrato de gaveta. Frutal: Prospectiva**. 2016. Disponível em: <<https://www.academica.org/repositorio.digital.uemg.frutal/8.pdf>>.
- GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar Projetos de Pesquisa**. São Paulo: Editora Atlas, 2002.
- LEITE, P. L. P. **Contratos de gaveta: riscos e desafios**. Revista de Direito Imobiliário, v. 81, p. 147-164, 2017.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos Teoria e Prática**. 10ª edição. Salvador: JusPodivm, 2019.
- MAFRA, Josiane Wendt Antunes. Quem não registra não é dono. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 17, n. 3241, 16maio 2012. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/21789>>.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito civil: contratos**. 2. ed. - Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2017.

MINAS GERAIS. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais**. AI: XXXXX70022198001 MG, Relator: Dárcio Lopardi Mendes, Data de Julgamento: 09/08/2018, Data de Publicação: 14/08/2018, sem destaque no original.

OLIVEIRA, Maria Marly de. **Como Fazer Pesquisa Qualitativa**. 7. Ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2018.

RICHARDSON, R. J. **Pesquisa social: métodos e técnicas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. ARE 1321994/SP - SÃO PAULO - RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. Relator(a): Min. PRESIDENTE. Decisão proferida pelo(a): Min. LUIZ FUX. Julgamento: 27/05/2021. Publicação: 01/06/2021, sem destaque no original.

SANTANA, Edilena Tavares De. **Contratos de Gaveta na Alienação Fiduciária: realidade e consequências jurídicas. Monografia (UniEvangélica)**, 2022. Disponível em: <<http://repositorio.aee.edu.br/bitstream/aee/19432/1/Edilena%20Tavares%20Santana.pdf>>.

SCAVONE J. Luiz Antônio. **Direito Imobiliário – teoria e prática**. 1ª Ed. Editora Forense. Rio de Janeiro, 2009.

SCAVONE J, Luiz Antônio, **Direito imobiliário: teoria e prática**, 8ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil Lei de Introdução e Parte Geral**. 14ª edição. São Paulo: Editora Forense, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil- Direitos Reais**, 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

VENDEDOR: [REDACTED], brasileiro, casado, motorista, portador do RG n° [REDACTED] SSPDS-CE, inscrito no CPF n° [REDACTED], residente e domiciliado na [REDACTED], Zona Rural, Jardim-CE, CEP: 63.290-000.

COMPRADOR: [REDACTED], brasileiro, solteiro, agricultor, portador do RG n° [REDACTED] SSPDS-CE, inscrito no CPF sob o n° [REDACTED], residente e domiciliado na [REDACTED], Zona Rural, Jardim-CE, CEP: 63.290-000.

O presente contrato tem como OBJETO a venda e compra, realizada entre **VENDEDOR** e **COMPRADOR** de **01 (UM) TERRENO RURAL**, localizado no SÍTIO SERRA GRAVATA, Jardim-CE, medindo uma área total de **2,00 TAREFAS**, limitando-se ao Nascente: com a estrada de acesso a Serra Gravata; ao Norte: [REDACTED]; ao Sul: com [REDACTED] e ao poente com [REDACTED]. O vendedor adquiriu o referido imóvel através de compra feita a [REDACTED] conforme contrato particular de compra e venda datado de 22/12/2020.

O **COMPRADOR** se obriga ao pagamento dos impostos, taxas e despesas que incidam sobre a casa e seu terreno a partir do momento em que for assinado este instrumento, mesmo que o lançamento seja feito em nome do **VENDEDOR** ou de terceiros.

A posse do imóvel passará ao **COMPRADOR** quando da assinatura deste instrumento até o momento do pagamento do valor previsto neste instrumento.

Quando da assinatura deste contrato, o **VENDEDOR** disponibiliza a propriedade ao **COMPRADOR** livre de quaisquer impedimentos que impeçam a livre fruição da posse por estes últimos.

Por força deste instrumento, o **COMPRADOR** paga ao **VENDEDOR** à quantia de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

O presente contrato passa a valer a partir da assinatura pelas partes, obrigando-se a ele os herdeiros ou sucessores delas.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Jardim-CE, 12 de Junho de 2023.

VENDEDOR:

COMPRADOR:

TESTEMUNHAS:

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Nathalia Simões Periquito, Oficiala Interina do Registro de Imóveis da Comarca de Jardim, Estado do Ceará, República Federativa do Brasil, na forma da Lei, etc. – Certifica, a pedido verbal de pessoa interessada, que revendo em seu Cartório os Livros de Registro Geral de Imóveis a seu cargo, deles no de **número 2 V, pág. 019, CNM: 019489.2.0003019-95**, verificou constar à existência de um **REGISTRO GERAL DE IMÓVEL**, cujo inteiro teor é o seguinte:

MATRICULA Nº 3.019; DATA: 05 DE JUNHO DE 2023. IMÓVEL – TERRENO URBANO – 01 (UM) TERRENO PARA CONSTRUÇÃO SITUADO NA **RUA AGEMIRO LEITE DE OLIVEIRA, FREI DAMIÃO**, NESTA CIDADE DE JARDIM-CE, MEDINDO UMA ÁREA TOTAL DE 488,73m² (QUATROCENTOS E OITENTA E OITO METROS E SETENTA E TRÊS CENTÍMETROS QUADRADOS), PERÍMETRO 101,21M (CENTO E UM METROS E VINTE E UM CENTÍMETROS). **LIMITES E DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, definido pelas coordenadas E* 468.443,160 m e N: 9.162.052,230 m; confrontando com terras de [REDACTED] segue por com azimute 301° 07' 08,40" e distância de 37,34 m até o vértice P2 definido pelas coordenadas E: 468.411,190 m e N: 9.162.071,530 m; confrontando com terras de [REDACTED] segue por com azimute 21° 39' 59,41" e distância de 13,41 m até o vértice P3, definido pelas coordenadas E: 468.416,140 m e N: 9.162.083,990 m; confrontando com terras de [REDACTED] segue por com azimute 121° 29' 08,40" e distância de 37,28 m até o vértice P4, definido pelas coordenadas E: 468.447,930 m e N:9.162.064,520 m; confrontando com terras de RUA AGEMIRO LEITE DE OLIVEIRA, segue por com azimute 201° 12' 44,10" e distância de 13,18 m até o vértice P1, encerrando este perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51 WGr, fuso 22S, tendo como datum o SIRGAS-2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Conforme planta e memorial descritivo elaborado por [REDACTED], Tecnólogo em Construção Civil Edificações, CREA/CE nº. 321855, ART nº.CE20180363232. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0000005131. **PROPRIETÁRIA:** [REDACTED], brasileira, solteira, advogada, portadora do RG nº 140014887 SSP-CE, inscrita no CPF nº [REDACTED], nascida aos [REDACTED], filha de [REDACTED], residente e domiciliada em [REDACTED]. **REGISTRO ANTERIOR:** AV-07 (Desdobro feito em 05/06/2023) na matrícula nº 2939 desta Serventia. **PRENOTAÇÃO:** 6.848. **SELO:** Ato sem selo. **CÓD. ATO:** 7024. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala. **AV-01/3.019. Em: 07 DE JUNHO DE 2023.** Prenotação nº 6.852 de 07/06/2023. Promovo a presente averbação, autorizada no requerimento de 07/06/2023, para constar o casamento de [REDACTED] e [REDACTED], que passou a assinar [REDACTED], realizado em 02/03/1990, sob o regime de comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento extraída do termo constante da matrícula nº 07601 01 55 1990 2 0030 082 0002026 81, expedida em 09/07/2014 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade. Todos os documentos referentes ao presente ato foram arquivados nesta Serventia no classificador próprio nº 071/2023. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala. **AV-02/3.019. Em: 07 DE JUNHO DE 2023.** Prenotação nº 6.852 de 07/06/2023. Por sentença proferida em 18/06/2014, pelo MM Juiz Substituto Titular da Vara Única de Jardim-CE, Dr. Juraci de Souza Santos Junior, transitada em julgado na mesma data, averbada à margem do termo de casamento constante da matrícula nº 07601 01 55 1990 2 0030 082 0002026 81, conforme certidão expedida em 09/07/2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, promovo a presente averbação para constar o divórcio da proprietária [REDACTED], que voltou a assinar o nome de solteira [REDACTED], documentos referentes ao presente ato foram

arquivados nesta Serventia no classificador próprio nº 071/2023. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala. **R-03/3.019. Em: 07 DE JUNHO DE 2023.** Prenotação nº 6.852. Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nas Notas do Cartório Simões Periquito 1º Ofício desta cidade e Comarca de Jardim-CE, no Livro nº 02, fls. 203/204v, nº de ordem 293, em 07 de Junho de dois mil e vinte e três (07/06/2023), Selo nº AAU821346-N9S9, **o imóvel objeto desta Matrícula nº 3.019, foi adquirido por:** [REDACTED] brasileiro, comerciante, casado com [REDACTED], sob o regime de comunhão parcial de bens, conforme certidão expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Cedro-PE, registrado sob matrícula nº 076984 01 55 1995 3 00001 002 0000004 45, casamento celebrado aos 17/03/1995, portador do(a) RG nº [REDACTED] expedido(a) pelo(a) SSP CE, inscrito no CPF nº [REDACTED], nascido aos [REDACTED], filho de [REDACTED] residente e domiciliado na [REDACTED], CEP 63.290-000, **em virtude de COMPRA FEITA à** [REDACTED] e sua esposa [REDACTED], já qualificados. O valor do negócio jurídico foi de R\$ 24.436,50 (vinte e quatro mil quatrocentos e trinta e seis reais e cinquenta centavos), conforme guia de ITBI: 613 emitida pela Prefeitura Municipal de Jardim-CE, com valor de R\$ 488,73 (quatrocentos e oitenta e oito reais e setenta e três centavos), recolhido em 01/06/2023. Todos os documentos referentes ao presente ato foram arquivados nesta Serventia no classificador próprio nº 071/2023. Selo nº AAU608143-P9Q9. Cód. Ato 7004. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala.

Expede-se esta Certidão, com prazo de validade de 30 (trinta) dias, conforme o artigo 1º, inciso IV, do Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1986 e artigo 605, §2º do Provimento nº 08/2014/CGJ-CE, ressalvado qualquer alteração posterior a data da sua emissão.

O referido é verdade e dou fé.

Jardim-CE, 07 de Junho de 2023.

**Nathalia Simões Periquito
Oficiala Interina**

CERTIDÃO/SEGUNDA VIA/SEGUNDO TRASLADO	
 Selo Tipo 04 Nº AAU028276-K4G9	
SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE	Consulte a validade do Selo Digital em: selodigital.jca.jus.br/portal
CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES Nº de Atendimento: 20230607000005 Total de Emolumentos: R\$ 1.191,85 Total FERMOJU: R\$ 81,74 Total ISS: R\$ 59,57 Total FRMMP: R\$ 59,57 Total FAADEP: R\$ 59,57 Total Selos: R\$ 108,25 Valor Total: R\$ 1.560,55	
Base de Cálculo / Ato com Valor Declarado Bem/Negócio: R\$ 24.436,50(1)	
Detalhamento de cobrança / Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos (1) 007004 / (1) 007010 / (6) 007013 / (2) 007018 (2) 007020 / (1) 007025	

PARECER DE REVISÃO ORTOGRÁFICA E GRAMATICAL

Eu, José Rivelino de Santana Sousa, professor(a) com formação Pedagógica em Letras: Língua Portuguesa-Licenciatura, pela Instituição de Ensino Superior Universidade Regional do Cariri, realizei a revisão ortográfica e gramatical do trabalho intitulado Sistema Registral Imobiliário: Insegurança jurídica dos Contratos de Gaveta e suas Implicações. do (a) aluno (a) Waianny Eduardo de Sousa e orientador (a) Rafaela Dias Gonçalves. Declaro este TCC apto à entrega e análise da banca avaliadora de Trabalho de Conclusão de Curso do Centro Universitário Doutor Leão Sampaio/Unileão.

Juazeiro do Norte, 22/06/2023


Assinatura do professor

**PARECER DE TRADUÇÃO DO RESUMO PARA LINGUA
INGLESA**

Eu, Damiana Teresinha Ferreira, professor(a)
com formação Pedagógica em Letras: Língua Inglesa-Licenciatura, pela Instituição de
Ensino Superior Universidade Regional do Cariri, realizei a tradução do
resumo do trabalho intitulado
Sistema Registral Imobiliário: Insegurança Jurídica
dos Contratos de Gaveta e suas Implicações.,
do (a) aluno (a) Laionny Eduardo de Sousa
e orientador
(a) Rafaela Dias Gonçalves. Declaro
que o ABSTRACT inserido neste TCC está apto à entrega e análise da banca avaliadora
de Trabalho de Conclusão de Curso do Centro Universitário Doutor Leão
Sampaio/Unileão.

Juazeiro do Norte, 22/06/2023

Damiana Teresinha Ferreira
Assinatura do professor

**TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA ENTREGA DA VERSÃO
FINAL DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO (TCC II) DO
CURSO DE DIREITO**

Eu, RAFAELLA DIAS GONÇALVES, professor(a) titular do **Centro Universitário Dr. Leão Sampaio - UNILEÃO**, orientador(a) do Trabalho do aluno(a) LAIANNY EDUARDO DE SOUSA, do Curso de Direito, **AUTORIZO a ENTREGA** da versão final do Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) do aluno supracitado, para análise da Banca Avaliadora, uma vez que o mesmo foi por mim acompanhado e orientado, sob o título **SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO: INSEGURANÇA JURÍDICA DOS CONTRATOS DE GAVETA E SUAS IMPLICAÇÕES** Informo ainda que o mesmo não possui plágio, uma vez que eu mesmo passei em um antiplágio.

Juazeiro do Norte, 26/06/2023



RAFAELLA DIAS GONÇALVES