

Contrato de Gaveta de Imóveis e Veículos

Possibilidade Jurídica e Problemas Envolvidos

Ainda dentro da série de artigos intitulada “Não Perca seu Imóvel” (e sabemos que não estamos cumprindo, de forma rigorosa, o prazo que nos impusemos na primeira coluna aqui publicada sobre esse tema) falaremos um pouco sobre os contratos de gaveta.

A prática do contrato de gaveta, no Brasil, é algo bastante disseminado, seja por conta de dificuldade de crédito para adquirir o bem [a prazo] por parte do devedor, seja, também, pela grande burocracia envolvida, principalmente no caso de bens imóveis, onde os custos de transferência, em regra, são bastante elevados.

No que consiste: na hipótese de comprar um carro, ou um imóvel financiado, o novo comprador (chamado de gaveteiro) faz um contrato particular com o vendedor (aquele que fez o financiamento em seu nome) e assume a obrigação dos pagamentos das parcelas em carnê para o Banco e/ou depositá-las em conta corrente no caso de débito em conta.

A relação jurídica originária (isto é, Instituição Financeira e Mutuário – no sentido de tomador do empréstimo –) permanece inalterada, à exceção de que o gaveteiro sub-rogou-se nos direitos e obrigações do Mutuário.

A jurisprudência, seja por conta de uma interpretação direta do Código Civil, seja da Constituição, seja da própria Lei 10.150/2.000, vem reconhecendo a legitimidade do gaveteiro para, inclusive, postular em Juízo a redução dos juros contratados pelo Mutuário contra a Instituição Financeira^[1].

Contudo, devemos aqui, necessariamente fazer uma ressalva: em que pese o contrato de gaveta seja amplamente aceito legal, doutrinária e jurisprudencialmente, podemos afirmar (indubitavelmente) que o mesmo é uma fonte inesgotável de dores de cabeça.

Não são raros os casos do Mutuário (após ter cedido ao gaveteiro – de modo semiformal – seus direitos) ao ver se processado por um débito cível ou trabalhista, ao ter que indicar um bem à penhora, indicar, exatamente, o bem que vendera ao cessionário (visto que sob o aspecto registral ele ainda é o proprietário do mesmo). Tivemos alguns casos de Embargos de Terceiro assim no escritório, e, em que pese tenhamos ganhado todos, nossos clientes, os gaveteiros, tiveram que arcar com os custos de um processo judicial e – eventualmente – de fazer um

acordo para livrarem-se do problema judicial.

Também não é incomum que o gaveteiro deixe de cumprir com as obrigações financeiras inerentes ao bem adquirido e o mutuário surpreender-se com uma penhora on-line, seja por um débito condominial, seja por uma execução hipotecária, além do lançamento (devido, sob o aspecto legal) do seu nome no SERASA e demais órgãos de proteção ao crédito.

No caso de veículos automotores, a situação fica ainda mais delicada uma vez que o proprietário de um bem responde pelo eventual prejuízo que estes causem a terceiros. Mais ainda, há juristas que entendem que o Novo Código de Processo Civil abriu a possibilidade de o devedor de alimentos oriundos de ato ilícito pode ser preso civilmente para seja coagido a cumprir a obrigação.

Noutras palavras, se você, caro leitor, vender um carro a alguém, financiado em seu próprio nome, e este alguém atropelar e matar alguém (e nesses casos a indenizações, por menor que seja o salário da vítima, costumam ser altíssimas), você não apenas poderá ser instado judicialmente a arcar com a indenização (e, observemos que para esse tipo de situação a Lei do Bem de Família é inaplicável), como, também, poderá ser preso civilmente por até 90 dias em razão do não cumprimento da obrigação.

Assim, ante o exposto, embora o contrato de gaveta seja algo permitido (expressamente, diga-se de passagem) pelo Ordenamento Jurídico Brasileiro, ele não o é, em hipótese alguma, recomendável.

[1] Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, apelação número: 0171416-81.2010.8.26.0100.

Disponível em: <http://papini.jusbrasil.com.br/artigos/426154732/contrato-de-gaveta-de-imoveis-e-veiculos>