

O problema dos contratos de gaveta sem organização mínima: efeitos, riscos acumulativos e modelo de reconstrução documental

Artigo técnico-institucional | Acervo Digital

INORGIN — Instituto Nacional de Organização de Imóveis Informais

Edição 2026

Nota institucional. Conteúdo técnico de caráter geral, elaborado a partir da legislação, de fontes públicas e das Normas Técnicas INORGIN. Não constitui parecer jurídico, laudo, avaliação imobiliária ou garantia de propriedade, regularização ou ausência de riscos. Situações concretas exigem análise pelos profissionais e órgãos competentes.

Resumo

O artigo examina os chamados contratos de gaveta como fenômeno documental recorrente em transações imobiliárias não levadas ao registro ou não integradas à cadeia formal do imóvel. A expressão não designa tipo contratual único; pode abranger promessa de compra e venda, cessão de direitos, transferência informal de financiamento, cessão possessória ou instrumento atípico. A ausência de organização mínima produz riscos acumulativos: perda de documentos, ruptura da cadeia de transmissões, pagamento não demonstrado, divergência de objeto, falecimento das partes, incidência de direitos familiares e sucessórios, dupla cessão e conflito com ônus posteriores. Propõe-se um modelo de reconstrução documental baseado em inventário, cronologia, qualificação das partes, identificação do objeto, matriz de pagamentos, registro da posse, controle de anexos e preservação digital. Conclui-se que organizar o acervo melhora a prova e a análise, mas não corrige automaticamente vícios jurídicos nem substitui registro ou regularização.

Palavras-chave: contrato de gaveta; cadeia documental; cessão de direitos; promessa de compra e venda; rastreabilidade; prova.

1. Introdução

“Contrato de gaveta” é uma expressão social, não uma categoria jurídica precisa. Em geral, descreve negócio que permanece fora do registro ou da comunicação ao agente que deveria anuir, registrar ou atualizar a relação. O documento pode representar real pagamento e ocupação, mas seu alcance depende do conteúdo, da forma, da capacidade das partes e da situação do imóvel.

O risco aumenta quando vários contratos se acumulam sem organização. Cada transmissão acrescenta novos nomes, datas, assinaturas, recibos e descrições. Com o tempo, falecimentos, casamentos, divórcios, alterações de endereço e perda dos originais tornam a reconstrução progressivamente mais difícil.

2. Efeitos obrigacionais e limite registral

O contrato não registrado pode produzir obrigações entre as partes. A jurisprudência do STJ reconhece, em situações específicas, direitos pessoais e possessórios derivados de compromissos de compra e venda não registrados. A Súmula 239 afasta o registro como condição para o direito

à adjudicação compulsória, desde que presentes os demais requisitos. A Súmula 84 admite defesa possessória por embargos de terceiro fundada em compromisso desprovido de registro.

Esses entendimentos não eliminam o princípio do art. 1.245 do Código Civil: a propriedade imobiliária entre vivos se transfere com o registro do título. O próprio STJ diferencia o direito pessoal derivado da relação contratual do direito real que surge com o registro. Em certos conflitos com terceiros, a falta de registro pode fragilizar a posição do adquirente.

3. Tipologias frequentes

O rótulo “contrato de gaveta” pode ocultar operações distintas:

- promessa de compra e venda não registrada;
- cessão de posição contratual sem anuência prevista;
- cessão de direitos possessórios;
- transferência informal de imóvel financiado ou alienado fiduciariamente;
- compra e venda particular sem o título ou a forma exigida;
- cessão de direitos hereditários;
- acordo associativo de direito de uso apresentado como venda de lote;
- sucessivas transferências de fração física não individualizada.

Cada tipologia exige análise própria. Em financiamento com alienação fiduciária, por exemplo, a estrutura contratual e a anuência do credor não podem ser ignoradas. Na cessão hereditária, incidem forma e limites sucessórios. Em loteamento não registrado, a lei pode vedar a venda ou promessa de venda da parcela.

4. Como o risco se acumula

4.1 Ruptura da cadeia

Um único elo ausente impede explicar como o direito chegou ao atual declarante. A posse pode permanecer, mas a formalização futura pode depender da localização de pessoas, inventários, ratificações ou medidas judiciais.

4.2 Indefinição do objeto

Contratos antigos frequentemente utilizam referências locais: “lote ao lado de”, “parte dos fundos”, “chácara número interno” ou medidas aproximadas. Se a área não corresponde à matrícula-mãe, planta ou ocupação atual, o contrato pode apontar para objeto diverso daquele visitado.

4.3 Pagamento não demonstrado

Recibos separados, pagamentos em espécie e quitação apenas verbal dificultam provar adimplemento. Também podem existir parcelas, encargos, tributos ou obrigações associativas em aberto.

4.4 Alterações pessoais e sucessórias

O falecimento de cedente ou adquirente, a mudança do regime familiar, a incapacidade ou a dissolução de pessoa jurídica podem alterar quem deve participar da regularização ou da nova transação. Assinaturas originalmente suficientes podem deixar de representar todas as pessoas interessadas.

4.5 Conflito com terceiros

Sem publicidade registral adequada, podem surgir penhora, hipoteca, alienação posterior, indisponibilidade ou reivindicação do titular registral. A boa-fé subjetiva do adquirente não garante, por si, prevalência em todos os conflitos.

5. Modelo de organização mínima

5.1 Inventário documental

Todos os documentos devem ser listados com código, título, data, partes, número de páginas, condição do original, origem do arquivo e observações sobre legibilidade. A ausência de anexo citado deve ser registrada.

5.2 Linha do tempo

Cada evento deve ocupar uma entrada: aquisição, cessão, pagamento, entrega da posse, construção, falecimento, inventário, disputa, cadastro municipal ou tentativa de registro. A linha do tempo permite identificar intervalos sem suporte documental e eventos incompatíveis.

5.3 Quadro das partes

É necessário qualificar cedentes, cessionários, cônjuges, herdeiros, procuradores e pessoas jurídicas, relacionando cada um ao documento correspondente. Homônimos, mudanças de nome e CPFs ausentes devem ser tratados como pendência, não resolvidos por suposição.

5.4 Ficha do objeto

A ficha deve comparar a descrição constante de cada contrato com endereço, lote, quadra, área, limites, coordenadas, matrícula-mãe e situação observada. Divergências devem permanecer visíveis.

5.5 Matriz financeira

Preço, sinal, parcelas, índices, datas, meios de pagamento, recibos e quitação devem ser consolidados. A matriz não substitui perícia contábil nem declara inexistência de dívida; organiza as evidências disponíveis.

5.6 Registro da posse e das benfeitorias

Devem ser anotados início da ocupação, forma de ingresso, moradores, cessões de uso, locações, oposição de terceiros, obras e responsáveis. Fotografias precisam de data, identificação e vínculo com o local.

5.7 Preservação digital

Digitalização deve manter arquivo original, cópia de acesso, metadados, controle de versões, permissões e registro de alterações. Hash e QR Code podem auxiliar na verificação da versão disponibilizada, mas não autenticam juridicamente o conteúdo nem substituem o documento original quando este for exigido.

6. O que a organização não corrige

Organizar um contrato não altera a titularidade registral, não supre assinatura indispensável, não valida parcelamento proibido, não remove ônus, não converte direito de uso em propriedade e não assegura usucapião ou Reurb. O dossiê pode revelar que a situação é mais frágil do que

parecia; isso é um resultado técnico útil, não uma falha do método.

Quando houver indício de falsidade, fraude, dupla cessão, incapacidade, bem público, litígio ou impedimento urbanístico, a análise deve ser interrompida e encaminhada aos profissionais e autoridades competentes.

7. Aplicação no CDTI

As Normas INORGIN determinam que contratos, cessões, recibos, inventários, documentos de origem e matrícula-mãe sejam encadeados quando disponíveis. A falta de elo deve ser registrada como lacuna, sem que o Certificador presuma transferência de propriedade. O NQ avalia a qualidade informacional do item, e não a validade jurídica do documento.

Essa distinção é essencial: um arquivo perfeitamente legível pode conter negócio juridicamente ineficaz; um documento danificado pode, após análise competente, ainda ter relevância probatória. Qualidade da informação e validade jurídica dialogam, mas não são a mesma medida.

8. Considerações finais

O contrato de gaveta não é necessariamente inexistente ou irrelevante, mas seu efeito não pode ser inferido apenas do nome ou da posse do papel. A sucessão de instrumentos desorganizados multiplica incertezas e custos de prova.

O caminho tecnicamente responsável começa pela reconstrução do acervo: inventário, cronologia, partes, objeto, pagamentos, posse e versões. Em seguida, cada lacuna deve ser encaminhada ao tratamento jurídico, registral, técnico ou administrativo adequado. A organização é o início da análise — não seu resultado final.

Referências

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 1973.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Brasília, DF: Presidência da República, 1979.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. Brasília, DF: Presidência da República, 1997.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Súmulas 84 e 239**. Brasília, DF: STJ.

INORGIN. **Caderno Normativo: Normas Técnicas INORGIN, Série N-001/2026 a N-013/2026**. Versão consolidada 1.0. 2026.

Identificação editorial: Artigo 5 da Coleção de Artigos Técnicos INORGIN — Acervo Digital.
Versão: 1.0 | **Data:** 12 de agosto de 2026.