



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
MONOGRAFIA**

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO ALIENANTE EM CONTRATOS DE GAVETA

O papel da má-fé no negócio jurídico e os mecanismos de proteção ao credor na
alienação informal de bens imóveis.

ORIENTANDO – GUSTAVO DE SOUSA AVELINO

ORIENTADORA - PROF. CLÁUDIA LUIZ LOURENÇO

GOIÂNIA-GO
2026

GUSTAVO DE SOUSA AVELINO

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO ALIENANTE EM CONTRATOS DE GAVETA

O papel da má-fé no negócio jurídico e os mecanismos de proteção ao credor na alienação informal de bens imóveis

Monografia Jurídica apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC GOIÁS).

Prof. Orientadora – Cláudia Luiz Lourenço

GOIÂNIA-GO
2025

GUSTAVO DE SOUSA AVELINO

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO ALIENANTE EM CONTRATOS DE GAVETA

O papel da má-fé no negócio jurídico e os mecanismos de proteção ao credor na
alienação informal de bens imóveis

Data da Defesa: 30 de maio de 2026

BANCA EXAMINADORA

Orientador (a): Prof. (a) Cláudia Luiz Lourenço

Nota:

Examinador (a) Prof.: Julio Anderson Alves Bueno

Nota:

AGRADECIMENTOS

A Deus, primeiramente, pela vida e por me conceder a saúde e a força espiritual necessárias para concluir esta jornada. Sua presença foi meu sustento nos momentos de dificuldade e a razão da minha perseverança

Aos meus pais, meus primeiros e eternos mestres. Agradeço por todo o amor incondicional, pelos sacrifícios feitos para que eu pudesse estudar e por sempre acreditarem no meu potencial, mesmo quando eu duvidava. Vocês são o meu alicerce.

À minha namorada, Maria Luiza, por todo o carinho, paciência e compreensão, especialmente nos momentos de ausência e estresse dedicados à elaboração deste trabalho. Obrigado por estar sempre ao meu lado, incentivando-me a seguir em frente.

À minha orientadora, a Professora Dra. Cláudia, pela paciência, dedicação e pelos valiosos ensinamentos que contribuíram significativamente para a realização deste trabalho.

Ao Dr. Renato Fonseca, expressei minha profunda gratidão. Seu apoio foi indispensável, transmitindo-me o conhecimento prático e teórico necessário para o desenvolvimento e concretização deste trabalho. Obrigado pela generosidade em compartilhar sua experiência.

Aos professores do curso, que ao longo destes anos não apenas transmitiram o conteúdo acadêmico, mas contribuíram para a minha formação ética e profissional. Levarei seus ensinamentos para toda a vida.

“Dedico esta pesquisa aos adquirentes de boa-fé que, na informalidade dos ‘contratos de gaveta’, enfrentam a insegurança de ver seu patrimônio e seu lar ameaçados pela má-fé alheia. Que este trabalho represente não apenas um passo acadêmico, mas um compromisso com a segurança jurídica, a ética negocial e a necessária responsabilização civil daqueles que lucram com a vulnerabilidade do próximo.

Às famílias que buscam o sonho da casa própria e se veem desprotegidas diante de alienações irregulares, meu profundo respeito. Este estudo é por vocês, pela defesa do patrimônio conquistado com suor e pelo direito de contratar com proteção e dignidade.”

Gustavo Avelino

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	08
1. FUNDAMENTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL E O CONTRATO DE GAVETAS	10
1.1 OS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL NO ORDENAMENTO BRASILEIRO	11
1.2 O CONTRATO DE GAVETA: VALIDADE JURÍDICA E EFICÁCIA INTER PARTES	12
1.3 A RESPONSABILIDADE CONTRATUAL DO ALIENANTE NAS TRANSAÇÕES INFORMAIS	13
 2. A MÁ-FÉ E O DEVER DE INDENIZAR NA ALIENAÇÃO IMOBILIÁRIA	16
2.1 A BOA-FÉ OBJETIVA E A VIOLAÇÃO DOS DEVERES ANEXOS	17
2.2 A CARACTERIZAÇÃO DO DOLO E DA MÁ-FÉ DO ALIENANTE	20
2.3 CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS: A REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS	25
 3. INSTRUMENTOS DE TUTELA DO CREDOR E COMBATE À FRAUDE	28
3.1 A CONFIGURAÇÃO DA FRAUDE CONTRA CREDITORES NOS CONTRATOS DE GAVETA	29
3.2 A AÇÃO PAULIANA COMO MECANISMO DE ANULAÇÃO DO NEGÓCIO	30
3.3 TUTELAS ALTERNATIVAS: FRAUDE À EXECUÇÃO E PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS	31
 CONCLUSÃO	31
 REFERÊNCIAS	32

A RESPONSABILIDADE CIVIL DO ALIENANTE EM CONTRATOS DE GAVETA

O papel da má-fé no negócio jurídico e os mecanismos de proteção ao credor na alienação informal de bens imóveis

Gustavo de Sousa Avelino

RESUMO

Este trabalho de conclusão de curso se justifica pela relevância atual do tema e pela urgente necessidade de analisar a insegurança jurídica que permeia as transações imobiliárias informais no Brasil. A vulnerabilidade do adquirente, em muitos casos, se dá em razão da ausência de publicidade registral nos chamados "contratos de gaveta" e da má-fé do alienante que omite gravames ou aliena o bem a terceiros. Assim, é importante que sejam estudados os principais aspectos relacionados à responsabilidade civil decorrente dessas práticas. O trabalho tem como objetivo contribuir para o debate sobre a proteção do credor de boa-fé, trazendo reflexões sobre os mecanismos jurídicos capazes de mitigar os prejuízos e garantir o ressarcimento dos danos. A análise será realizada a partir de objetivos específicos. O primeiro objetivo tem como intuito analisar os fundamentos da responsabilidade civil e a validade jurídica dos negócios informais entre as partes. O segundo objetivo tem como finalidade caracterizar a má-fé e a violação dos deveres anexos de conduta, como a lealdade e a informação. O terceiro tem como objetivo apontar os instrumentos de tutela do credor, analisando a aplicação da fraude contra credores e da Ação Pauliana como meios de anulação do negócio fraudulento e retorno do bem ao patrimônio. A pesquisa é bibliográfica e seguiu o método hipotético-dedutivo.

Palavras-chave: Responsabilidade Civil; Contrato de Gaveta; Má-fé; Fraude contra Credores

ABSTRACT

This undergraduate thesis is justified by the current relevance of the theme and the urgent need to analyze the legal uncertainty surrounding informal real estate transactions in Brazil. The purchaser's vulnerability often arises from the lack of public registration in so-called "pocket contracts" (contratos de gaveta) and the seller's bad faith in omitting encumbrances or alienating the property to third parties. Thus, it is essential to study the main aspects related to civil liability arising from these practices. This work aims to contribute to the debate on the protection of the good-faith creditor, offering reflections on legal mechanisms capable of mitigating losses and ensuring damages recovery. The analysis is conducted through specific objectives. The first objective intends to analyze the foundations of civil liability and the legal validity of informal transactions between the parties. The second objective aims to characterize bad faith and the violation of ancillary duties of conduct, such as loyalty and information. The third objective aims to identify creditor protection instruments, analyzing the application of fraud against creditors and the Paulian Action as means to annul fraudulent transactions and return the asset to the debtor's estate. The research is bibliographic and followed the hypothetical-deductive method.

Keywords: Civil Liability; Pocket Contracts; Bad Faith; Fraud Against Creditors.

INTRODUÇÃO

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6º, elevou a moradia ao patamar de direito social fundamental, intrinsecamente ligado ao princípio da dignidade da pessoa humana. Todavia, a realidade socioeconômica brasileira impõe barreiras significativas à plena efetivação desse direito.

O déficit habitacional, aliado aos elevados custos dos emolumentos cartorários e à excessiva burocracia estatal para a transferência formal da propriedade, fomenta um mercado paralelo de transações imobiliárias. É nesse cenário que se consolida a figura do "contrato de gaveta", um instrumento particular de promessa de compra e venda que, embora careça da publicidade registral exigida pelo artigo 1.245 do Código Civil, opera como o principal meio de acesso à casa própria para uma vasta parcela da população.

Apesar de sua ampla aceitação social e da jurisprudência que, gradativamente, vem reconhecendo efeitos a esses negócios, como a Súmula 84 do STJ, que admite embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda, a informalidade traz consigo uma insegurança jurídica latente. O adquirente, denominado "gaveteiro", situa-se em uma zona de vulnerabilidade: ele detém a posse e cumpre com as obrigações pecuniárias, mas não detém o domínio real sobre a coisa perante terceiros.

A problemática central deste trabalho emerge justamente quando essa vulnerabilidade é explorada pela má-fé do alienante. A dissociação entre a realidade fática (posse do comprador) e a realidade registral (propriedade em nome do vendedor) cria um terreno fértil para fraudes.

Observam-se, com frequência alarmante, casos em que o vendedor, aproveitando-se da titularidade formal que ainda ostenta, onera o imóvel com dívidas, oculta gravames preexistentes ou, em situações de dolo intenso, realiza a alienação do mesmo bem a múltiplas pessoas.

Diante desse quadro, questiona-se: quais são os limites e a extensão da responsabilidade civil do alienante que age de má-fé nos contratos de gaveta, e quais instrumentos o ordenamento jurídico oferece para tutelar o adquirente de boa-fé e garantir a reparação integral dos danos?

A justificativa para a escolha deste tema reside na urgência de harmonizar o rigor formal da lei com a função social do contrato. O Direito não pode permanecer alheio às dinâmicas sociais, tampouco servir de salvo-conduto para o enriquecimento sem causa. Estudar a responsabilidade civil neste contexto é fundamental para fortalecer a segurança nas relações negociais privadas e reafirmar a ética como baliza inafastável dos contratos, sejam eles públicos ou particulares.

Ademais, a relevância acadêmica se sustenta na necessidade de sistematizar os entendimentos doutrinários e jurisprudenciais sobre um tema que, embora recorrente nos tribunais, ainda suscita divergências quanto à aplicação dos institutos de proteção ao crédito.

O objetivo geral desta monografia é analisar a responsabilidade civil do alienante nos contratos de gaveta, investigando a caracterização da má-fé e a eficácia dos mecanismos de ressarcimento e anulação do negócio jurídico viciado.

Para alcançar tal propósito, o trabalho foi estruturado em três capítulos, que correspondem aos objetivos específicos da pesquisa.

O primeiro capítulo, intitulado "Fundamentos da Responsabilidade Civil e o Contrato de Gaveta", dedica-se a estabelecer as bases teóricas do estudo. Serão dissecados os pressupostos clássicos do dever de indenizar (conduta, dano e nexo causal) e sua aplicação nas relações contratuais.

Simultaneamente, far-se-á uma análise da natureza jurídica das transações informais, contrastando a exigência de forma pública do artigo 108 do Código Civil com a validade obrigacional *inter partes* desses instrumentos, à luz do princípio da conservação dos negócios jurídicos.

No segundo capítulo, "A Má-Fé e o Dever de Indenizar na Alienação Imobiliária", o foco recai sobre o elemento subjetivo e a conduta do alienante. Partindo do princípio da boa-fé objetiva e seus deveres anexos de lealdade, informação e cooperação, o texto demonstrará como a violação desses deveres constitui ilícito civil.

Serão abordadas as condutas típicas de má-fé, como a ocultação de passivos e a venda em duplicidade, culminando na análise das consequências jurídicas: a reparação por danos emergentes, lucros cessantes e, sobretudo, o dano moral decorrente da frustração do sonho da moradia e do abalo psíquico sofrido pelo adquirente.

Por fim, o terceiro capítulo, "Instrumentos de Tutela do Credor e Combate à Fraude", possui um viés processual e prático. Investigar-se-á a configuração da fraude contra credores no contexto específico dos contratos de gaveta, analisando os requisitos do *eventus damni* e do *consilium fraudis*.

O capítulo detalhará a Ação Pauliana como o remédio jurídico adequado para a anulação de negócios fraudulentos e o retorno do bem ao patrimônio do devedor, além de diferenciar este instituto da fraude à execução, explorando vias alternativas para a satisfação do crédito do adquirente lesado.

A metodologia empregada para o desenvolvimento deste estudo é a pesquisa bibliográfica, de natureza qualitativa. A análise pautou-se na leitura e interpretação de doutrinas clássicas e contemporâneas do Direito Civil, legislação pertinente, com ênfase no Código Civil e Código de Processo Civil, e na jurisprudência atualizada dos Tribunais Superiores, utilizando-se o método hipotético-dedutivo para, a partir da norma geral e dos princípios regentes, propor soluções para os conflitos concretos gerados pela informalidade imobiliária.

1. FUNDAMENTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL E O CONTRATO DE GAVETAS

O direito à moradia, consagrado constitucionalmente como direito social fundamental, confronta-se diuturnamente com a burocracia estatal e os elevados custos inerentes à regularização fundiária no Brasil. Nesse cenário de descompasso entre a norma ideal e a realidade fática, prolifera-se a figura do "contrato de gaveta", um instrumento que, embora marginalizado pelo sistema registral formal, constitui a via de acesso à propriedade para uma parcela expressiva da sociedade.

A análise da responsabilidade civil no âmbito desses negócios imobiliários informais exige, portanto, não apenas um olhar técnico sobre a lei, mas uma compreensão preliminar dos institutos basilares que regem o dever de indenizar no ordenamento jurídico brasileiro.

Não se pode discutir a reparação de danos ou a tutela do adquirente sem antes estabelecer, com precisão técnica, os requisitos legais que configuram o ato ilícito e o nexo de imputação. A responsabilidade civil, enquanto instituto dinâmico e em constante evolução, deve ser interpretada à luz da boa-fé objetiva e da função social do contrato, impedindo que a ausência de formalidades sirva de escudo para o enriquecimento sem causa ou para a lesão de direitos.

Paralelamente, faz-se imperioso dissecar a natureza jurídica controversa do contrato de gaveta, instrumento que, a despeito de carecer da publicidade registral exigida pelo Código Civil para a transferência do domínio, produz efeitos jurídicos obrigacionais relevantes e merece tutela estatal.

O presente capítulo tem por objetivo traçar o arcabouço teórico necessário para o desenvolvimento deste trabalho, conectando a teoria geral da responsabilidade civil à realidade prática e insegura das transações de gaveta. A proposta é demonstrar que a informalidade do instrumento não afasta o dever de conduta ética entre as partes, nem exime o causador do dano do dever de reparação.

Para tanto, a estrutura deste capítulo foi dividida em três momentos lógicos. Inicialmente, serão abordados os pressupostos clássicos da responsabilidade civil (conduta, culpa, nexo causal e dano), situando-os no contexto da legislação civil vigente. Em seguida,

discutir-se-á a validade e a eficácia das transações imobiliárias celebradas sem escritura pública, confrontando o rigor do artigo 108 do Código Civil com o princípio da conservação dos negócios jurídicos.

Por fim, demonstrar-se-á como a responsabilidade contratual incide sobre o alienante nessas relações, destacando que o vínculo obrigacional, ainda que desprovido de registro, gera deveres anexos de proteção cuja violação enseja a obrigação de indenizar.

1.1 OS PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL NO ORDENAMENTO BRASILEIRO

A responsabilidade civil, em sua concepção contemporânea, não se limita apenas à função sancionatória do ato ilícito, mas assume, precipuamente, uma função reparatória e de restabelecimento do equilíbrio social. No ordenamento jurídico brasileiro, a espinha dorsal desse instituto encontra-se nos artigos 186 e 927 do Código Civil de 2002 (CC/02). A leitura conjugada desses dispositivos permite extrair os quatro pressupostos fundamentais que, cumulativamente, ensejam o dever de indenizar na responsabilidade subjetiva: a conduta humana, a culpa *lato sensu*, o nexo de causalidade e o dano.

A conduta humana é o elemento primário de qualquer ilícito civil. Trata-se de um comportamento voluntário, exteriorizado por uma pessoa física ou jurídica, que pode se manifestar de forma positiva (ação/comissão) ou negativa (omissão). Para a doutrina clássica, a voluntariedade é essencial; não se exige necessariamente a intenção de causar o dano (que pertence ao campo da culpa), mas sim a consciência e a vontade de praticar o ato ou de se abster dele.

Nesse sentido, Diniz (2020) leciona que a conduta é o ato humano, comissivo ou omissivo, ilícito ou lícito, voluntário e objetivamente imputável, do próprio agente ou de terceiro. No contexto das relações contratuais, a conduta ilícita frequentemente se revela no inadimplemento de uma obrigação pactuada.

O segundo elemento, a culpa (*lato sensu*), refere-se ao aspecto anímico ou subjetivo da conduta. Ela se desdobra em duas vertentes: o dolo, caracterizado pela vontade deliberada e consciente de violar o direito alheio e causar prejuízo; e a culpa (*stricto sensu*), que ocorre quando o agente não deseja o resultado danoso, mas este acontece por inobservância de um dever de cuidado. Segundo Gonçalves (2021), agir com culpa significa atuar com negligência, imprudência ou imperícia, violando um dever preexistente, seja ele legal ou contratual.

Embora o Código Civil de 2002 tenha ampliado as hipóteses de responsabilidade objetiva em seu artigo 927, parágrafo único, a regra geral para as relações entre particulares continua sendo a responsabilidade subjetiva. Portanto, para que o alienante seja responsabilizado, via de regra, faz-se necessária a comprovação de sua culpa ou dolo.

O nexo de causalidade (ou nexo causal) constitui o vínculo lógico e fático que une a conduta do agente ao resultado danoso. É a relação de causa e efeito indispensável para a imputação da responsabilidade. O Direito Brasileiro, seguindo a orientação do artigo 403 do Código Civil, adota majoritariamente a Teoria do Dano Direto e Imediato (ou Teoria da Interrupção do Nexo Causal).

Sobre o tema, Cavalieri Filho (2020) ensina que o nexo causal é o elemento referencial entre a conduta e o resultado, sendo que o agente só responde pelos danos que resultarem direta e imediatamente de sua inexecução ou ato ilícito, excluindo-se os danos remotos ou hipotéticos.

Por fim, tem-se o dano, elemento sem o qual não há que se falar em responsabilidade civil, conforme o brocardo *pas de nullité sans grief*. O dano é a lesão a um interesse jurídico tutelado. Tartuce (2022) destaca que o dano pode ser patrimonial (material), abrangendo o que a vítima efetivamente perdeu e o que deixou de lucrar, ou extrapatrimonial (moral), que atinge os direitos da personalidade, como a honra e a dignidade, dispensando a prova do prejuízo financeiro, mas exigindo a demonstração da violação à dignidade da pessoa humana.

A compreensão desses quatro pilares é fundamental para a análise do "contrato de gaveta", pois a responsabilidade do alienante que vende um imóvel irregular e causa prejuízo ao adquirente perpassa, invariavelmente, pela demonstração desses requisitos legais (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2019).

1.2 O CONTRATO DE GAVETA: VALIDADE JURÍDICA E EFICÁCIA INTER PARTES

A expressão "contrato de gaveta" consagrou-se no vocabulário jurídico e social brasileiro para designar os negócios jurídicos de alienação imobiliária celebrados por meio de instrumentos particulares, à margem do sistema registral oficial. Embora a terminologia sugira informalidade, juridicamente trata-se, na maioria das vezes, de um contrato de compromisso de compra e venda que não foi levado a registro, seja para evitar os custos cartorários e tributários (ITBI), seja por impedimentos burocráticos momentâneos.

Sob a ótica estrita da legalidade formal, tal prática encontra um obstáculo normativo no artigo 108 do Código Civil. O dispositivo determina que 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. Conjugado ao artigo 1.245 do mesmo diploma, que condiciona a aquisição da propriedade ao registro do título, conclui-se que o contrato de gaveta é inábil para operar a transferência do domínio (propriedade) com eficácia *erga omnes* (contra todos).

No entanto, a ausência de forma pública não implica a nulidade absoluta ou a inexistência do negócio jurídico no plano obrigacional. O Direito contemporâneo, norteado pelos princípios da operabilidade e da socialidade, busca a conservação dos negócios jurídicos sempre que possível.

Nesse sentido, Farias e Rosendal (2021) lecionam que, embora o contrato preliminar impróprio (gaveta) não transfira a propriedade real, ele gera efeitos obrigacionais válidos e eficazes entre as partes contratantes (*inter partes*).

Isso significa que, ao assinarem o instrumento particular, vendedor e comprador criam um vínculo jurídico indissolúvel pela simples vontade unilateral. Aplica-se o princípio do *pacta sunt servanda*: o contrato faz lei entre as partes.

O alienante assume a obrigação de fazer (outorgar a escritura definitiva futuramente) e de dar (entregar a posse), enquanto o adquirente assume a obrigação de pagar o preço ajustado.

A jurisprudência pátria tem sido vanguardista em reconhecer a força jurídica desses instrumentos, mitigando o rigorismo formal em prol da segurança das relações sociais e do direito à moradia. O marco definitivo desse entendimento é a Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que dispõe: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro".

Ao editar tal súmula, o STJ reconheceu que a realidade fática da posse, amparada por um contrato de gaveta, merece proteção jurídica contra constrições judiciais que recaiam sobre o imóvel em nome do antigo proprietário. Tartuce (2022) reforça esse entendimento ao argumentar que a ausência de registro imobiliário não anula a eficácia contratual perante as

partes, funcionando o instrumento particular como evidência da boa-fé e da transação realizada.

Portanto, a validade jurídica do contrato de gaveta situa-se no plano dos Direitos Pessoais (Obrigações). Ele não transfere a propriedade formalmente, mas cria um direito subjetivo ao adquirente de exigir o cumprimento da avença.

É justamente essa eficácia obrigacional que fundamenta a responsabilidade civil do alienante: se o contrato é válido entre as partes, qualquer ato do vendedor que frustre o cumprimento dessa obrigação constitui ilícito contratual passível de reparação.

1.3 A RESPONSABILIDADE CONTRATUAL DO ALIENANTE NAS TRANSAÇÕES INFORMAIS

Superada a discussão sobre a validade do contrato de gaveta no plano obrigacional, impõe-se a análise da natureza da responsabilidade civil que recai sobre o alienante. Diferentemente da responsabilidade aquiliana (extracontratual), que nasce da violação de um dever genérico de não lesar (*neminem laedere*), a responsabilidade aqui tratada é eminentemente contratual, regida pelos artigos 389 e seguintes do Código Civil.

O artigo 389 estabelece que "não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos". Nas transações informais, embora a transferência da propriedade real não ocorra de imediato pela ausência de registro, o alienante assume obrigações complexas que vão além da simples entrega das chaves (tradição). Ele assume o dever de garantir a higidez jurídica do bem e de cooperar para que, no futuro, a escritura pública possa ser outorgada ao adquirente.

Nesse contexto, a aplicação do Princípio da Boa-Fé Objetiva, positivado no artigo 422 do Código Civil, torna-se o vetor interpretativo central. O dispositivo determina que "os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé". Segundo Rosendal e Farias (2021), a boa-fé objetiva não é apenas uma regra de conduta ética, mas uma fonte de deveres anexos (ou laterais) que incidem sobre as partes, independentemente do que foi escrito no papel.

Entre esses deveres anexos, destacam-se os deveres de informação, proteção, lealdade e cooperação. Ao celebrar um contrato de gaveta, o alienante tem o dever anexo de não praticar atos que impeçam ou dificultem a aquisição do domínio pelo comprador. Se o vendedor, valendo-se da titularidade formal que ainda ostenta no cartório, oferece o imóvel em garantia de uma nova dívida ou o aliena a um terceiro, ele viola frontalmente o dever de lealdade e proteção.

A doutrina moderna classifica essa conduta como Violação Positiva do Contrato. Mesmo que o vendedor tenha entregue a posse do imóvel (cumprindo a prestação principal), ele descumpre o contrato ao violar os deveres anexos de boa-fé, frustrando a legítima confiança depositada pelo adquirente. Para Venosa (2020), o inadimplemento contratual não se resume à falta de pagamento ou entrega; ele ocorre sempre que uma das partes age em desconformidade com a confiança e a lealdade esperadas, gerando danos à contraparte.

Portanto, a responsabilidade do alienante nas transações informais é objetiva no que tange à vinculação aos termos pactuados e à boa-fé. A informalidade do instrumento (falta de escritura) não atenua a responsabilidade do vendedor; pelo contrário, em muitos casos, a agrava, pois o comprador está em posição de vulnerabilidade registral. O alienante que age de forma a prejudicar o "gaveteiro" responde por perdas e danos, devendo recompor integralmente o patrimônio do adquirente, incluindo juros, atualização monetária e honorários advocatícios, conforme preceitua a legislação civil.

Essa estrutura de responsabilidade contratual serve de base para punir as condutas dolosas e de má-fé que serão exploradas no próximo capítulo, onde se analisará como o Direito reage quando o inadimplemento não é meramente acidental, mas fruto de uma intenção de lesar.

2. A MÁ-FÉ E O DEVER DE INDENIZAR NA ALIENAÇÃO IMOBILIÁRIA

A transição da teoria geral da responsabilidade civil para a especificidade das alienações imobiliárias informais exige uma análise acurada do comportamento ético dos contraentes. Se o capítulo anterior estabeleceu os pressupostos objetivos do dever de indenizar e a validade obrigacional do "contrato de gaveta", este estágio da pesquisa volta-se ao elemento subjetivo que corrompe a relação negocial: a má-fé do alienante.

A pedra angular desta discussão reside na boa-fé objetiva, positivada no artigo 422 do Código Civil, que não se limita a um preceito moral, mas impõe um padrão de conduta mandatório. Para Martins-Costa (2018), a boa-fé atua como um modelo de conduta social, arquétipo que impõe a colaboração e a lealdade entre as partes. Nas transações de "gaveta", onde a publicidade registral é inexistente, a confiança depositada no alienante torna-se o único lastro do adquirente.

A má-fé manifesta-se, portanto, quando o vendedor, ciente de sua superioridade jurídica formal perante o registro de imóveis, subverte essa confiança para obter vantagem indevida, violando os deveres anexos de lealdade, informação e proteção. A quebra desses deveres acessórios caracteriza a denominada violação positiva do contrato (SILVA, 2002), em que o alienante, embora possa ter entregue a posse, pratica atos incompatíveis com a higidez do negócio, como a ocultação de gravames pretéritos ou a alienação em duplicidade.

Tal conduta atrai a incidência da responsabilidade civil em sua faceta mais rigorosa, exigindo a reparação integral do dano conforme os preceitos dos artigos 186 e 927 do Código Civil. Nesse sentido, Tartuce (2024) sustenta que a responsabilidade civil deve buscar a recomposição plena do estado anterior, sob pena de violação ao princípio da reparação integral.

Esta reparação não deve se restringir apenas aos danos materiais emergentes, como os valores desembolsados pelo imóvel, mas deve obrigatoriamente abranger os lucros cessantes pela valorização imobiliária perdida e, de forma essencial, o dano moral. O abalo psíquico sofrido pelo adquirente que vê o direito social à moradia ameaçado pela má-fé alheia não pode ser negligenciado pelo ordenamento.

A tutela jurisdicional deve, portanto, atuar como um mecanismo de reequilíbrio ético, reafirmando que a informalidade do instrumento particular não serve de salvo-conduto para o dolo. A responsabilidade do alienante é potencializada pela vulnerabilidade registral do "gaveteiro", tornando o dever de indenizar uma ferramenta de punição ao enriquecimento sem causa e de preservação da função social do contrato.

2.1 A BOA-FÉ OBJETIVA E A VIOLAÇÃO DOS DEVERES ANEXOS

A boa-fé objetiva representa uma das mudanças mais profundas na teoria geral dos contratos, pois ela deixa de ser apenas um estado psicológico de "não saber do vício" para se tornar uma regra ética de conduta.

Sob a ótica do Código Civil de 2002, ela atua como um padrão de comportamento exigível: o dever de agir com lealdade, honestidade e cooperação. Nesse sentido, a boa-fé objetiva não se confunde com a subjetiva, pois esta última relaciona-se ao estado de ignorância da parte, enquanto a primeira constitui uma norma de comportamento (TARTUCE, 2024).

Quando as partes celebram um negócio jurídico, elas não se vinculam apenas à prestação principal, como entregar um bem ou pagar um valor, mas ingressam em uma relação de confiança que exige o respeito a limites éticos muitas vezes não explicitados.

É nesse cenário que surgem os chamados deveres anexos, também conhecidos como laterais ou instrumentais. De acordo com Gagliano e Pamplona Filho (2024), esses deveres são obrigações implícitas que orbitam a prestação principal e servem para garantir que a finalidade do contrato seja atingida.

O dever de informar, por exemplo, obriga o contratante a ser transparente sobre todos os riscos e detalhes do negócio. O dever de proteção impede que a execução do serviço cause danos colaterais ao parceiro, enquanto o dever de cooperação exige que ambos trabalhem juntos para o sucesso do contrato. Para Martins-Costa (2018), esses deveres instrumentais são indispensáveis para a proteção da pessoa e do patrimônio dos contratantes durante todas as fases da relação obrigacional.

A violação desses deveres anexos dá origem à denominada Violação Positiva do Contrato. Esse conceito é fundamental porque rompe com a ideia de que o inadimplemento só ocorre pela mora ou pelo inadimplemento absoluto.

Na violação positiva, a parte pode cumprir a obrigação principal, mas, por ter agido de forma desleal ou omitido informações, acaba gerando um dano. Como observa Cavalieri Filho (2020), essa falha ética é equiparada ao inadimplemento contratual, gerando a responsabilidade civil do infrator devido ao descumprimento dos deveres de conduta.

Essa visão funcional do contrato prioriza a proteção da legítima expectativa e da confiança. Por isso, tribunais frequentemente utilizam a boa-fé objetiva para barrar

comportamentos contraditórios ou para reconhecer a supressão e a surreção.

Em última análise, a violação dos deveres anexos serve como um freio ao exercício abusivo de direitos, garantindo que o contrato cumpra sua função social e não se torne um instrumento de opressão ou enriquecimento indevido.

2.2 A CARACTERIZAÇÃO DO DOLO E DA MÁ-FÉ DO ALIENANTE

A caracterização do dolo e da má-fé do alienante representa o ponto de interseção entre os defeitos do negócio jurídico e a responsabilidade civil contratual. Enquanto a boa-fé objetiva dita o padrão de conduta esperado, o dolo configura-se como o artifício astucioso, a intenção deliberada de induzir ou manter a outra parte em erro para obter uma vantagem indevida.

No sistema do Código Civil de 2002, o dolo do alienante não se presume; ele exige a demonstração de um elemento subjetivo voltado para o convencimento da vítima. Nesse sentido, Gonçalves (2024) leciona que o dolo consiste no emprego de manobras astuciosas destinadas a enganar alguém, sendo o "silêncio intencional" uma de suas faces mais comuns nas relações civis.

Um aspecto crucial na prática jurídica contemporânea é a diferenciação entre o dolo positivo, manifestado por afirmações falsas, e o dolo negativo ou omissivo, também conhecido como reticência. Este último ganha relevância especial quando o alienante silencia sobre fato ou qualidade que a outra parte ignore e que, se fosse de seu conhecimento, teria impedido a celebração do contrato, conforme preceitua o Artigo 147 do Código Civil. Para Diniz (2023), a omissão dolosa pressupõe a existência de um dever de informar, de modo que o silêncio sobre circunstância ignorada pela outra parte vicia o consentimento e macula a integridade do negócio jurídico.

A prova dessa má-fé muitas vezes decorre das circunstâncias fáticas e da qualidade das partes envolvidas. Quando o alienante possui maior expertise sobre o bem transacionado, a assimetria informativa impõe a ele um dever de transparência mais acentuado. Conforme sustentam Farias e Rosenthal (2024), a vulnerabilidade do adquirente frente ao alienante profissional ou detentor da informação privilegiada exige que o Judiciário reequilibre a relação, punindo a retenção dolosa de dados essenciais ao negócio.

A caracterização do dolo essencial (*dolus malus*) conduz à anulabilidade do negócio jurídico e ao retorno das partes ao estado anterior, enquanto o dolo acidental, aquele

que não impede o negócio, mas o torna mais oneroso, gera apenas a obrigação de satisfazer perdas e danos.

Contudo, a análise não deve se limitar à validade do negócio; ela deve transbordar para a seara indenizatória. Segundo Tartuce (2024), o dolo, ao violar os deveres anexos da boa-fé, enseja a responsabilidade civil do causador, independentemente da anulação do contrato, buscando a reparação integral dos prejuízos materiais e extrapatrimoniais suportados pela vítima da artimanha. Em suma, a má-fé do alienante corrói o pilar da confiança, transformando o contrato em um instrumento de prejuízo ao invés de uma composição de interesses legítimos.

Sob essa ótica, a transição do dolo teórico para a realidade das alienações imobiliárias informais revela que a má-fé do alienante é o fator determinante para o desequilíbrio da relação contratual de "gaveta". Ao omitir a existência de gravames judiciais ou a precariedade do título de propriedade, o vendedor não apenas vicia o consentimento do adquirente, mas rompe definitivamente com o dever de cooperação que deveria nortear o negócio até a sua efetiva regularização registral. Conforme adverte Scavone Junior (2024), a conduta omissiva ou comissiva que mascara a realidade do imóvel transforma a posse transferida em um direito fragilizado, expondo o adquirente a riscos que não foram pactuados.

Portanto, a responsabilidade civil do alienante nesses casos não é meramente subsidiária, mas sim uma resposta jurídica direta à quebra da confiança legítima, exigindo que o Poder Judiciário atue para restaurar a integridade patrimonial e moral da parte vulnerável, reafirmando a função social e ética dos contratos (TARTUCE, 2024).

2.3 CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS: A REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS

As consequências jurídicas advindas da quebra dos deveres anexos ou da caracterização do dolo culminam, inevitavelmente, no dever de indenizar, pautado pelo princípio da reparação integral. No ordenamento jurídico brasileiro, a responsabilidade civil busca a *restitutio in integrum*, ou seja, a recomposição do estado anterior da vítima, tanto em sua esfera patrimonial quanto extrapatrimonial. Conforme assevera Gonçalves (2021), a indenização deve ser a mais ampla possível, abrangendo tudo o que a vítima efetivamente perdeu e o que ela deixou de ganhar em razão do evento danoso.

Quando tratamos dos danos materiais, a reparação subdivide-se em duas frentes distintas: os danos emergentes, que compreendem a efetiva diminuição patrimonial sofrida pelo lesado, e os lucros cessantes, que representam aquilo que a parte razoavelmente deixou de lucrar

em virtude do ilícito. Para Cavalieri Filho (2020), a configuração dos lucros cessantes exige a prova de uma probabilidade objetiva de ganho, e não meramente um dano hipotético ou remoto. Essa quantificação exige prova cabal do nexo de causalidade e da extensão do prejuízo, sob pena de indeferimento do pleito indenizatório.

No que tange aos danos morais, a reparação desloca-se para a proteção dos direitos da personalidade e da dignidade da pessoa humana. A violação da boa-fé objetiva, especialmente quando atinge a confiança legítima ou a integridade psíquica do contratante, ultrapassa o mero aborrecimento cotidiano. Nesse sentido, Tartuce (2024) reforça que o dano moral deve ser compreendido como uma lesão a um interesse que visa a satisfação de um bem extrapatrimonial, exigindo uma compensação que considere a gravidade da conduta do ofensor.

A fixação do *quantum* indenizatório pelo magistrado deve observar o caráter bifronte da condenação: a função compensatória e a função punitivo-pedagógica. De acordo com Diniz (2020), essa dupla função visa não apenas atenuar o sofrimento do lesado, mas também imprimir uma sanção ao causador do dano para evitar a reiteração do ilícito.

Diferente do dano material, o dano moral muitas vezes prescinde de prova direta (*in re ipsa*), mas sua valoração deve sempre pautar-se pelos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade para evitar o enriquecimento sem causa.

A integração entre essas duas modalidades de dano permite que a tutela jurisdicional seja efetiva e desencoraje práticas de má-fé. Em situações de dolo do alienante, a reparação pode englobar desde a devolução dos valores pagos (dano material) até a compensação pela frustração do projeto de vida (dano moral).

É fundamental ressaltar que, conforme o Artigo 944 do Código Civil, a indenização mede-se pela extensão do dano, mas em casos de excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o prejuízo, o juiz pode reduzir equitativamente a verba, demonstrando que o sistema busca o equilíbrio e a justiça comutativa entre as partes.

3. INSTRUMENTOS DE TUTELA DO CREDOR E COMBATE À FRAUDE

Os instrumentos de tutela do credor e de combate à fraude representam o aparato processual e material destinado a garantir que a responsabilidade patrimonial do devedor não seja esvaziada de forma ilícita.

No Direito Civil brasileiro, vigora o princípio de que o devedor responde com todos os seus bens, presentes e futuros, para o cumprimento de suas obrigações, conforme ditado pelo Artigo 391 do Código Civil e pelo Artigo 789 do Código de Processo Civil. Segundo Assis (2024), a responsabilidade patrimonial constitui o vínculo que sujeita os bens do devedor à satisfação do crédito, sendo a regra geral da execução civil.

No entanto, diante de manobras que visam a ocultação ou alienação indevida de ativos, o ordenamento jurídico disponibiliza mecanismos específicos, sendo os principais a fraude contra credores e a fraude à execução.

A fraude contra credores é um vício social do negócio jurídico que ocorre quando o devedor, já insolvente ou por ele reduzido à insolvência, aliena bens ou perdoa dívidas. Para Theodoro Júnior (2024), a caracterização deste vício exige o *eventus damni* (prejuízo) e o *consilium fraudis* (conluio), sendo que este último elemento é dispensado quando a alienação ocorre a título gratuito. O instrumento processual para anular tais atos é a Ação Pauliana, que busca o retorno do bem ao patrimônio do devedor.

Diferentemente, a fraude à execução possui natureza processual e é considerada mais grave, pois ocorre quando já existe uma demanda judicial em curso capaz de reduzir o devedor à insolvência. Nesse caso, o ato de alienação é considerado ineficaz perante o credor. Conforme ensina Didier Jr. (2024), a fraude à execução não exige ação anulatória autônoma, podendo ser reconhecida incidentalmente no processo, uma vez que atenta contra a própria dignidade da justiça.

Outro instrumento vital é a desconsideração da personalidade jurídica (Art. 50, CC), que permite atingir o patrimônio particular dos sócios em casos de abuso, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial.

Além desses, o Código de Processo Civil de 2015 reforçou medidas preventivas, como a averbação premonitória (Art. 828, CPC), que faculta ao credor averbar a existência da execução no registro de bens do devedor. De acordo com Marinoni, Arenhart e Mitidiero (2024), tais medidas visam conferir publicidade à demanda, gerando presunção de má-fé de

terceiros adquirentes e protegendo a efetividade da execução.

Esses instrumentos, em conjunto, asseguram que a função social do contrato seja preservada, evitando que o inadimplemento estratégico inviabilize a tutela jurisdicional executiva.

Em síntese, a eficácia do aparato protetivo do credor reside na capacidade de neutralizar atos de disposição patrimonial que, embora formalmente hígidos, escondem o propósito de frustrar a satisfação do crédito.

No contexto das alienações imobiliárias informais, o "contrato de gaveta" torna-se um terreno fértil para tais conflitos, pois a ausência de registro público muitas vezes impede que a publicidade da demanda atinja terceiros de boa-fé ou, inversamente, serve de artifício para que o devedor oculte seu patrimônio.

Nesse cenário, a aplicação da Súmula n. 375 do Superior Tribunal de Justiça ganha contornos dramáticos, ao condicionar o reconhecimento da fraude à execução ao registro da penhora ou à prova inequívoca da má-fé do adquirente (BRASIL, 2009).

Portanto, os instrumentos de tutela jurisdicional aqui discutidos não devem ser interpretados isoladamente, mas como um sistema de pesos e contrapesos que busca salvaguardar a legítima expectativa dos credores sem desamparar o adquirente que agiu com zelo e transparência, garantindo que o processo executivo não seja esvaziado pela torpeza de quem utiliza a informalidade como escudo para o inadimplemento (THEODORO JÚNIOR, 2024).

3.1 A CONFIGURAÇÃO DA FRAUDE CONTRA CREDITORES NOS CONTRATOS DE GAVETA

A configuração da fraude contra credores no âmbito dos chamados "contratos de gaveta" apresenta particularidades complexas, uma vez que tais instrumentos, por natureza, carecem da publicidade conferida pelo registro imobiliário.

O contrato de gaveta, embora dotado de validade jurídica entre as partes, opera à margem do sistema registral, o que pode ser utilizado de forma espúria pelo alienante devedor para ocultar seu patrimônio.

Para que se configure a fraude contra credores nessa modalidade, é indispensável a

demonstração do *eventus damni*, caracterizado pela insolvência do devedor, e do *consilium fraudis*. Segundo Farias e Rosenvald (2024), nas alienações onerosas, a prova da má-fé (conluio) é requisito essencial para a desconstituição do ato, protegendo-se a estabilidade das relações negociais.

No entanto, a jurisprudência brasileira estabeleceu marcos protetivos para o adquirente de boa-fé, notadamente por meio da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que admite a oposição de embargos de terceiro fundados em posse advinda de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. Como destaca Scavone Junior (2024), a referida súmula privilegia a realidade fática da posse em detrimento do rigorismo registral, desde que comprovada a anterioridade do negócio e a inexistência de fraude.

A problemática surge quando o contrato de gaveta é utilizado como um simulacro: o devedor celebra o instrumento particular com datas retroativas ou com pessoas próximas para "blindar" o imóvel. Nesses cenários, a ausência de registro e a falta de cautelas básicas, como a extração de certidões, tornam-se indícios de má-fé, podendo levar à anulação do ato via Ação Pauliana.

A verificação da anterioridade do crédito em relação à celebração do contrato de gaveta e a análise da diligência do comprador são os critérios fundamentais para o magistrado. Se o comprador comprova a quitação do preço e a posse direta, sua boa-fé é preservada. Nesse sentido, Tartuce (2024) reforça que a proteção da confiança e da aparência de direito são pilares da boa-fé objetiva, impedindo que o adquirente diligente seja penalizado pela torpeza do alienante.

Por outro lado, se provado que o contrato foi um mecanismo para esvaziar o patrimônio em prejuízo de credores preexistentes, a informalidade do "gaveta" não servirá de escudo. Portanto, a caracterização da fraude nesse contexto exige um exame minucioso da cronologia dos fatos, da capacidade econômica das partes e da transparência da negociação (TARTUCE, 2024).

Em conclusão, o "contrato de gaveta" habita uma zona de penumbra jurídica onde a proteção da posse legítima, garantida pela Súmula n. 84 do STJ, colide frontalmente com o dever de preservação da responsabilidade patrimonial do devedor.

A linha que separa o adquirente de boa-fé do cúmplice de uma fraude contra credores é traçada pela diligência e pela transparência demonstradas na cronologia do negócio. De acordo com Assis (2024), a higidez da execução depende da capacidade do sistema em

distinguir o negócio jurídico real, fruto da autonomia da vontade, da manobra fraudulenta destinada ao esvaziamento patrimonial.

Portanto, a tutela jurisdicional no contexto das alienações informais exige que o magistrado transcenda o formalismo do registro, pautando-se pela função social do contrato e pela eticidade das partes, a fim de assegurar que a informalidade não se converta em salvo-conduto para o dolo ou para a frustração da dignidade da justiça (THEODORO JÚNIOR, 2024).

3.2 A AÇÃO PAULIANA COMO MECANISMO DE ANULAÇÃO DO NEGÓCIO

A Ação Pauliana, também denominada ação revocatória, consolidou-se no Direito Civil como o instrumento processual por excelência para o combate à fraude contra credores. Sua função primordial é desconstituir atos de disposição patrimonial praticados pelo devedor que, já estando em estado de insolvência ou sendo por eles reduzido a tal condição, aliena bens ou perdoa dívidas em prejuízo de seus credores preexistentes.

Segundo Diniz (2023), a fraude contra credores constitui um vício social do negócio jurídico, pois o devedor utiliza de sua autonomia para lesar a garantia patrimonial devida aos seus credores. Diferente da fraude à execução, que gera a ineficácia relativa do ato, a Ação Pauliana ataca a validade do negócio na esfera cível. Assim, ao ser julgada procedente, a sentença anula o ato fraudulento, fazendo com que o bem retorne ao acervo patrimonial do devedor.

Para o êxito desta demanda, a doutrina e a jurisprudência exigem a demonstração concomitante de dois pressupostos fundamentais: o *eventus damni* e o *consilium fraudis*. O primeiro é o elemento objetivo, caracterizado pelo prejuízo efetivo sofrido pelo credor. Já o segundo representa o elemento subjetivo, consistente no conluio fraudulento entre o alienante e o terceiro.

Conforme ensina Gonçalves (2024), nos negócios jurídicos gratuitos, como a doação, o *consilium fraudis* é presumido de forma absoluta pela lei, dispensando-se a prova da intenção de prejudicar. Por outro lado, nos contratos onerosos, a prova da má-fé do terceiro adquirente torna-se indispensável para proteger a segurança das relações comerciais e o adquirente de boa-fé.

Um ponto crítico que merece atenção na prática jurídica é o prazo para o ajuizamento da Ação Pauliana. O Código Civil de 2002, em seu Artigo 178, inciso II, estabelece um prazo decadencial de 4 (quatro) anos, contados da data da celebração do negócio jurídico

que se pretende anular.

Para Tartuce (2024), por se tratar de um vício que gera a anulabilidade do negócio jurídico, a inércia do credor durante o prazo quadrienal acarreta a convalidação do ato, em respeito ao princípio da segurança jurídica. Além disso, a legitimidade ativa é restrita aos credores que já detinham essa qualidade ao tempo do ato fraudulento, reafirmando que a tutela pauliana visa proteger a confiança de quem já havia contratado com o devedor antes da dilapidação do patrimônio (TARTUCE, 2024).

Em última análise, a Ação Pauliana atua como uma salvaguarda da moralidade nas relações civis, impedindo que a autonomia privada seja deturpada para fins de esvaziamento patrimonial. No cenário dos "contratos de gaveta", sua aplicação exige um equilíbrio delicado entre a proteção do crédito e a preservação da boa-fé de terceiros, uma vez que a clandestinidade do registro pode tanto facilitar o conluio quanto vitimar o adquirente incauto.

Segundo Farias e Rosenvald (2024), a eficácia da desconstituição do ato fraudulento reafirma a responsabilidade patrimonial como um pilar de segurança do sistema jurídico, impedindo que o devedor se locuplete com a própria torpeza. Portanto, ao submeter o ato irregular ao crivo do Judiciário, o credor não busca apenas a recuperação de um bem, mas a reafirmação da eticidade e da função social dos contratos, garantindo que a informalidade não prevaleça sobre o dever de lealdade e a dignidade da justiça (DINIZ, 2023).

3.3 TUTELAS ALTERNATIVAS: FRAUDE À EXECUÇÃO E PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS

As tutelas alternativas à Ação Pauliana representam caminhos processuais mais céleres para a satisfação do crédito, especialmente quando a dilapidação patrimonial ocorre no curso de uma demanda judicial. Enquanto a fraude contra credores exige ação autônoma, a fraude à execução fundamenta-se na proteção da atividade jurisdicional. Configura-se quando o devedor aliena bens após a citação válida em processo capaz de reduzi-lo à insolvência, gerando a ineficácia relativa do ato.

Conforme ensina Didier Jr. (2024), a fraude à execução é matéria de ordem pública, dispensando o ajuizamento de ação constitutiva negativa, podendo ser reconhecida por simples decisão interlocutória no bojo da execução. No contexto dos "contratos de gaveta", a Súmula 375 do STJ exige, para sua caracterização, o registro da penhora ou a prova inequívoca da má-fé do terceiro adquirente (BRASIL, 2009).

Uma ferramenta de extrema relevância estratégica é a penhora de direitos aquisitivos derivados de promessas de compra e venda ou contratos de gaveta. O Código de Processo Civil de 2015, em seu Artigo 835, inciso XII, prevê expressamente que a penhora pode recair sobre direitos derivados de promessa de compra e venda. Esta modalidade permite que o credor atinja o patrimônio do devedor mesmo que este não detenha a propriedade plena.

Segundo Assis (2024), o objeto da penhora, nesses casos, não é a coisa em si, mas o valor econômico do direito de que o devedor é titular, permitindo a expropriação de posições contratuais vantajosas. Assim, o credor penhora a posição jurídica do devedor, ou seja, o direito de receber a propriedade ou o reembolso dos valores já quitados.

Essa técnica é particularmente eficaz no combate ao esvaziamento patrimonial estratégico. Muitas vezes, o devedor mantém seus bens sob o manto de "contratos de gaveta" para que não figurem em seu nome nos cartórios de registro, dificultando buscas eletrônicas. Ao identificar esses direitos, o credor pode sub-rogar-se neles ou levá-los à hasta pública.

Para Marinoni, Arenhart e Mitidiero (2024), a penhora de direitos é um mecanismo de adaptação da execução à realidade das relações jurídicas complexas, garantindo que nenhum ativo de valor econômico escape à responsabilidade patrimonial. Portanto, essa tutela contorna a falta de registro imobiliário e garante que a informalidade não seja utilizada como salvo-conduto para o inadimplemento.

Em conclusão, a evolução dos mecanismos de tutela executiva demonstra que o sistema processual não pode mais ser refém do formalismo do registro público para garantir a satisfação do crédito. A transição da anulação de atos via Ação Pauliana para a penhora direta de direitos aquisitivos revela uma pragmática jurídica voltada à efetividade e à proteção da dignidade da justiça.

Conforme sustenta Assis (2024), a responsabilidade patrimonial deve ser interpretada de forma funcional, atingindo qualquer ativo que possua expressão econômica e integre a esfera jurídica do devedor, independentemente da higidez de sua titulação dominial. Assim, ao permitir que a execução recaia sobre a posição contratual do "gaveteiro", o ordenamento jurídico desestimula a utilização estratégica da informalidade, reafirmando que a boa-fé e a cooperação não são apenas deveres éticos, mas pressupostos inafastáveis para a fruição de qualquer direito patrimonial frente à tutela jurisdicional (DIDIER JR., 2024).

CONCLUSÃO

A conclusão deste estudo permite inferir que a reconstrução do Direito Civil contemporâneo, pautada pela constitucionalização das relações privadas, encontrou na boa-fé objetiva o seu pilar de sustentação ética. Ao longo desta análise, restou demonstrado que o contrato não pode mais ser visualizado como um instrumento estático de troca de vontades isoladas, mas sim como um processo dinâmico e cooperativo.

A transição da "vontade interna" para um padrão objetivo de conduta impõe aos contratantes deveres que transcendem a redação literal das cláusulas. Os deveres anexos de informação, lealdade, proteção e colaboração surgem, portanto, não como acessórios facultativos, mas como obrigações centrais cuja inobservância desnatura a função social do ajuste e configura a chamada violação positiva do contrato.

Nesse cenário, a caracterização da má-fé e do dolo do alienante assume um papel preponderante na defesa da integridade patrimonial do credor e na proteção do adquirente de boa-fé. A análise técnica revelou que o dolo não se limita mais apenas a artifícios ativos de indução ao erro, mas abrange, com igual severidade, a reticência e o silêncio intencional sobre aspectos cruciais da solvabilidade do devedor ou da regularidade do objeto.

Quando o alienante utiliza a opacidade informativa para esvaziar seu patrimônio, ele rompe o elo de confiança que sustenta o mercado, atraindo para si a responsabilidade civil objetiva. A reparação decorrente desse ilícito deve ser integral, abrangendo os danos materiais em sua faceta de danos emergentes e lucros cessantes, bem como o dano moral, que deve ser arbitrado com o intuito de compensar a frustração das legítimas expectativas e punir o comportamento desleal.

A problemática ganha contornos de urgência quando transportada para a realidade sociológica dos "contratos de gaveta". A informalidade desses instrumentos, embora justificada por necessidades econômicas e pela dificuldade de acesso ao registro público, cria um terreno fértil para a ocultação de ativos e a prática de fraude contra credores. Restou evidenciado que a ausência de registro não retira a validade do negócio entre as partes, mas impõe ao Poder Judiciário um desafio hercúleo: equilibrar a proteção ao possuidor de boa-fé, consolidada pela Súmula 84 do STJ, com a necessidade de garantir a efetividade da execução.

A fraude, nesse contexto, deve ser combatida com o rigor da Ação Pauliana, que

atua como o bisturi jurídico capaz de anular atos fraudulentos e recompor a garantia comum dos credores, preservando a higidez do sistema de crédito.

Por fim, as tutelas alternativas, como a fraude à execução e a penhora de direitos aquisitivos, apresentam-se como mecanismos de vanguarda para conferir celeridade à satisfação do crédito. A compreensão de que o credor pode atingir a posição contratual do devedor, independentemente da propriedade plena registrada, representa uma evolução necessária no combate ao inadimplemento estratégico. O diálogo entre as normas do Código Civil e os instrumentos do Código de Processo Civil revela um sistema que, embora complexo, é dotado de meios para desencorajar a astúcia fraudulenta.

Conclui-se, portanto, que a efetividade do Direito Privado depende da aplicação harmônica desses institutos, assegurando que a autonomia da vontade seja sempre exercida dentro dos limites da probidade e da função social, sob pena de converter o contrato em um instrumento de opressão e injustiça.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. 20. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2024.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2024]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 30 nov. 2025.

BRASIL. [Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002]. **Código Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 22 mar. 2026.

BRASIL. [Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015]. **Código de Processo Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, [2015]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 22 mar. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula n. 84**. É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. Brasília, DF: STJ, [1993]. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 22 mar. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula n. 375**. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente. Brasília, DF: STJ, [2009]. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 22 mar. 2026.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de responsabilidade civil**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

DIDIER JR., Fredie. **Curso de Direito Processual Civil: execução**. 11. ed. Salvador: JusPodivm, 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, v. 1: Teoria Geral do Direito Civil. 40. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: responsabilidade civil**. Vol. 7. 34. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Contratos**. 14. ed. Salvador: JusPodivm, 2024.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Parte Geral e LINDB**. 21. ed. Salvador: JusPodivm, 2024.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**, v. 4: Contratos. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, v. 1: Parte Geral. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2024.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: responsabilidade civil. Vol. 4. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Novo Curso de Processo Civil**: tutela dos direitos mediante procedimento comum. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2024.

MARTINS-COSTA, Judith. **A Boa-Fé no Direito Privado**: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: Teoria e Prática. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. **A Violação Positiva do Contrato**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2024.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**, v. 3: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. 57. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.