

“Escritura abaixo do preço de venda é um perigo à vista.”

07/01/2004

Estabelece o art. 108 do novo Código Civil (NCC), como já o fazia o art. 134, II, do Código Civil revogado, que a escritura pública é essencial para a validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 vezes o maior salário mínimo vigente no País, salvo se a lei dispuser em contrário.

Portanto, os ajustes que visem a transferência de bem imóveis só valem se foram efetivados por escritura pública, que na dicção do art. 215 do NCC tem fé pública e faz prova plena. Isso não significa dizer, contudo, que os contratos particulares de compra e venda tenham sumido do nosso ordenamento jurídico, mas os mesmos, por força do art. 221 do NCC, só valem entre as partes contratantes. Tais contratos não têm o condão de interferir perante terceiros, que passarão a dele ter conhecimento com a sua publicidade, o que ocorrerá com a concretização do negócio jurídico via o instrumento público antes referido levado a registro no Registro Público.

Um problema que está a afligir os contratantes é o de contratar por um valor e, ao escriturar o imóvel, fazê-lo por um valor menor.

Nos parece, de chofre, que ao assim agirem estariam os contratantes *simulando* uma situação com o intuito, por primeiro, de fraudar o fisco. É cultural no Brasil, principalmente por causa dos seus governantes, que todos do povo (ou quase todos) tenham o tal “caixa dois” — um dinheiro não regularizado e que serve para comprar coisas, inclusive imóveis, sendo que o desembolso e o recebimento não são contabilizados regularmente, passando, ambos contratantes, a ser solidariamente responsáveis por esta fraude fiscal. Além disso, com esta atitude, os contratantes podem estar desejando prejudicar terceiros, não participantes direto do negócio jurídico simulado.

Porém esta *simulação* poderá trazer efeitos maléficos entre os próprios contratantes, pois com a transmutação deste instituto (a *simulação*) da condição de *defeito do negócio jurídico*, como o era no vetusto Código Civil, quando era causa apenas de sua *anulabilidade*, para a condição de *invalidante* do negócio jurídico, a sua ocorrência, agora, conforme estatui o art. 167 do NCC, gera sua nulidade, o que implica dizer que o negócio pode até ser considerado como inexistente, com repercussões extremamente prejudiciais aos seus participantes.

Acrescente-se a circunstância de que a nulidade, por ser matéria de ordem pública, deve ser declarada pelo Juiz (*art. 168, par. único do NCC*), não lhe sendo sequer permitido supri-la, mesmo que a requerimento dos contratantes, pois o negócio jurídico nulo, como estabelece o art. 169 do NCC, ‘não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo’, ou seja, “*reconhecida e proclamada a nulidade de ato ou de negócio jurídico, esse reconhecimento tem eficácia **declaratória** porque afirma a existência de uma circunstância preexistente, razão pela qual essa decisão retroage à data em que foi celebrado o ato ou negócio nulo*”, isto é, terá



efeitos ex tunc. (cf. Nelson Nery, in Novo Código Civil e Legislação Extravagante Anotados, RT, p. 83).

Se assim é, como nos parece que efetivamente o é, qualquer dos contratantes poderá pedir a nulidade do negócio vez que, juntamente com o outro, inseriram na escritura pública declaração não verdadeira, ativando, assim, o inc. II do já referido art. 167 do NCC.

O risco, portanto, de se lavrar uma escritura pública de venda e compra de um imóvel abaixo do verdadeiro preço de venda estará presente. Os advogados devem ser diligentes e tomar todos os cuidados possíveis de não compactuarem com este ato, pois poderão, posteriormente, sofrer respingos indesejáveis dos seus próprios clientes.

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2004-jan-07/escritura_abaixo_preco_venda_perigo_vista/