

O "caixa-dois" de imóveis no Brasil: Os contratos de gaveta e seus efeitos econômico-sociais

Franciny Beatriz Abreu

**Registradora Pública
na Comarca de Porto Belo (SC)**

Sabemos que o Brasil, dentre tantos males que o assolam, é atingido pelo “costume” dos próprios brasileiros de atuarem “sem compromisso”, em desconformidade com as Leis, visando a algum benefício pessoal em detrimento do TODO. O pensamento de muitos é no sentido de que: “a Lei é boa, mas para os outros”, ou ainda: “Se eu for esperto, pago menos tributos”.

Enganam-se com tais atitudes quem assim pensa, porque o Brasil somos todos nós e o que eu faço para o Brasil o faço para mim mesmo. Mas assim é, e tem sido por muitos anos... Porém, podemos mudar paradigmas, comportamentos arraigados, se o Estado (QUE SOMOS NÓS) agir de forma conjunta por meio de seus agentes, nas diversas esferas de poder, no sentido de criar-se uma nova cultura, uma cultura da Unidade Nacional - Universal, de que cada um, cada agente público é o próprio Brasil e que todos temos deveres e direitos recíprocos e responsabilidades dentro da esfera de nossa atuação pública.

Cada um de nós, agentes públicos, ao assumirmos nossos cargos e funções, assumimos também compromissos para com o povo brasileiro (que é muitas vezes “inconsciente” de seus atos por falta de oportunidades/educação), e em conjunto, podemos agir de forma propiciar a construção de um País forte e ético, deixando um legado positivo para as futuras gerações.

Nesse aspecto, tem-se que os Registros Públicos são órgãos que desempenham um Serviço Público Essencial (delegado) e podem ter um papel crucial nesta mudança de paradigma, necessário para construção de um Brasil melhor, atuando - por meio de seus agentes (Titulares) - a serviço da moralidade, dificultando com tal prática, que a fraude e a clandestinidade impere no País.

Dentre estes males e costumes arraigados a que me referi, há um que atinge de forma coletiva a todos, que é a clandestinidade imobiliária: Os chamados “contratos de gaveta”, prática que retira do mercado formal e, por consequência, da esfera de tributação estatal, milhões de imóveis no País¹.

Ainda, os “contratos de gaveta” dão causa a milhares de processos nos tribunais, uma vez que cerca de 30% (trinta por cento) dos mutuários brasileiros são usuários desse tipo de instrumento², causando, por consequência, a tão falada “lentidão do judiciário”, que precisa voltar seu trabalho a resolver lides que seriam desnecessárias, se todos simplesmente cumprissem a Lei dos Registros Públicos.

Essas lides são geradas porque o “comprador”, na maioria das vezes, vem a ter prejuízos pela não utilização do Sistema dos Registros Públicos e ter optado por ficar à margem da Lei. Dentre estes prejuízos, posso citar os que seguem : o imóvel vem a ser concretado judicialmente em razão de dívida do vendedor; o vendedor falece e o imóvel precisa integrar seu inventário e o comprador acaba tendo lides com os herdeiros;

¹“ Metade dos imóveis urbanos no país não tem escritura. São nada menos que 30 milhões de propriedades nessa situação. Em Minas, 3 milhões não têm registro”, in: https://www.em.com.br/app/noticia/politica/2019/07/28/interna_politica,1072944/metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura.shtml, acesso realizado em 28/01/2020.

² Notícia veiculada pelo Superior Tribunal de Justiça - Coordenadoria de Editoria e Imprensa, em 26/05/2013.

ou ainda, o vendedor negocia o mesmo imóvel com terceiros e todos acabam na “justiça”³.

Estes contratos que não são levados aos Registros Públicos são assim mantidos por anos, décadas a fio, sendo utilizados de forma usual por quem pretende ocultar patrimônio do Fisco (que somos todos nós), atingindo o Brasil nas mais diversas áreas (saúde, educação, organização e estrutura das cidades, etc).

Atinge também os mais diversos credores de mal pagadores, que restam impossibilitados de constritar (penhorar, arrestar, sequestrar, etc.) bens ou direitos do devedor faltoso.

Esses contratos também advogam a favor da criminalidade, porque servem para a chamada “lavagem de dinheiro”.

Prestam-se à sonegação tributária em várias esferas, Estadual, Municipal e Federal (Imposto de Renda, Lucro Imobiliário, ITBI, ITCMD). E, retiram da economia um produto propulsor de melhorias sociais, pois quem não tem imóvel registrado não tem patrimônio formal e, consequentemente, não tem crédito...

Ainda, ofendem a Ordem Pública e a Ordem Jurídica em geral, porque o Sistema dos Registros Públicos foi criado para a *Segurança, Autenticidade e Eficácia* dos negócios jurídicos e

³ Com relação aos contratos de gaveta, o STJ firmou entendimento no sentido de que a ausência de registro não retira a validade do contrato de promessa de compra e venda, porém cabe ao credor comprovar a má-fé dos terceiros adquirentes a fim de anular o registro efetuado em cartório: “AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO.

IMPROCEDÊNCIA. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. POSTERIOR COMPRA E VENDA. ESCRITURA LEVADA A REGISTRO. AUSÊNCIA DE PROVA DE SIMULAÇÃO OU DE MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PROVIMENTO NEGADO. 1. A jurisprudência deste eg. Tribunal já se consolidou no sentido de considerar que, nos casos de ausência do registro do contrato particular de compra e venda, cabe ao credor provar a existência de simulação ou má-fé dos terceiros adquirentes. Precedentes.

2. No caso, não houve registro imobiliário do contrato particular de promessa de compra e venda dos recorrentes. Tampouco foi provada a existência de simulação ou má-fé dos terceiros adquirentes.

3. Diante do contexto fático-probatório delineado pelas instâncias ordinárias, incide o óbice da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 320.470/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 08/09/2017)”

os registros devem espelhar, quanto mais possível, a realidade (Verdade Real).

Como registradora, venho desde que assumi a função pública de que sou Titular, buscando criar esta “cultura nova” da ética comercial imobiliária, na comarca em que atuo, conscientizando e promovendo divulgação dos benefícios do “imóvel legal”, dentro da lei, registrado e matriculado, mas a tarefa é árdua!

Tenho trabalhado diariamente na comarca onde atuo de forma a exigir o registro de contratos de gavetas, das cadeias dominiais, visando a conscientização social, mostrando a responsabilidade de todos para com o bem comum, exigindo o recolhimento de tributos por quem visa a sua elisão.

Porém, penso que a prática negocial dos “contratos de gaveta” somente será expurgada do nosso país, quando houver sanção prevista por Lei para a ausência de seu registro imobiliário e os poderes públicos - dentre eles o Judiciário - passarem a aplicar a Lei dos Registros Públicos de forma geral, respeitando o seu espírito, e com isso, desestimulando-se a manutenção da informalidade e clandestinidade nas relações jurídico-imobiliárias no Brasil.

Feita esta explanação inicial, passo a tratar dos aspectos jurídicos que envolvem o tema, trazendo a opinião da *doutrina* e o entendimento da *jurisprudência atual*, bem como decisões em *Suscitações de Dúvida*, que efetuei no decorrer destes quase 17 anos de atuação como registradora.

Inicialmente, é importante destacar que o objeto deste estudo é o contrato que pode ser registrado validamente, mas que por “vontade das partes” é retirado do mundo jurídico, ou seja, do Sistema dos Registros Públicos, visando a alguma vantagem com isso (evasão tributária, iludir credores, ou até mesmo familiares).

Não tratamos aqui, portanto, de outra questão *tão ou mais séria* que os “contratos de gaveta” que são os *imóveis*

ilegais, aqueles que por não terem matrícula, não podem ingressar no Sistema Registral. Nestes casos, estão incluídos os parcelamentos irregulares, as favelas, etc., que tanto atentam contra o meio ambiente e o ordenamento das cidades.

Dito isso, passemos à primeira questão jurídica a ser tratada, que é a principal “vantagem” almejada por aqueles que se utilizam do instrumento alcunhado de “contrato de gaveta”.

Trata-se da *questão a tributária*. Por meio dos “contratos de gaveta” não levados a registro, buscam os contratantes deixar de recolher impostos e taxas de transmissão, além do imposto de renda e lucro imobiliário incidente sobre suas transações (negócios jurídicos imobiliários). Para tanto, lavram Escrituras Públicas simuladas entre o primeiro vendedor e o último cessionário da cadeia de contratos de gaveta, fazendo constar no ato este último como “comprador direto” do imóvel, o que afronta a boa-fé contratual esperada nas transações imobiliárias. Essa “prática comum negocial”, deve ser combatida pelo bem-comum; e o Estado, por meio dos Tabeliães de Notas, ao terem conhecimento desta cadeia contratual, devem deixar de avalizar tais práticas ilegais, sob pena de estarem, juntamente com as partes, infringindo as Leis Tributárias e a Ordem Pública.

Sobre a matéria, há decisão recente da 1^a. Vara de Registros Públicos da comarca de São Paulo, da lavra da Dra. TANIA MARA AHUALLI (Processo Digital nº 1048180-26.2020.8.26.0100), que fala da necessidade de se fazer constar na Escritura a existência de contratos anteriores e de serem recolhidos os tributos incidentes sobre a cessão dos direitos reais destes contratos, ao último comprador:

“Neste contexto, houve apenas o recolhimento da guia do ITBI relativa à compra e venda, havendo omissão em relação à cessão de direitos (fls.35/36).

*Não sendo possível questionar a constitucionalidade da lei municipal na esfera administrativa, deve-se examinar sua estrita legalidade. Assim **ausente o recolhimento do imposto relativo a cessão de direitos, conforme preconizado na norma legal supra mencionada, inviável o acesso do registro do título no fólio real.**”*

*Tal questão já foi objeto de análise perante o **Egrégio Conselho Superior da Magistratura de São Paulo:***

“Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente, impedindo-se o registro de escritura pública de venda e compra, englobando cessão – Ausência de recolhimento de imposto – ITBI que é devido pela cessão e pela venda e compra impossibilidade de reconhecimento de inconstitucionalidade e de decadência ou prescrição pela via administrativa – Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1123982-06.2015.08.26.0100 – Conselho Superior da Magistratura, Rel. Cor. Pereira Calças).

Assim, embora a cessão não tenha sido registrada, deve ser objeto de análise pelo registrador, uma vez que devem ser observados os princípios da legalidade, continuidade e disponibilidade que regem os atos registrários, de forma que a permissão do registro do título apresentado permitiria que os suscitados se furtassem ao recolhimento dos impostos de transmissão, bem como realizassem outros negócios jurídicos envolvendo os imóveis, sem recolhimentos das respectivas guias de imposto.

Por fim, tem-se que o incumbe ao Oficial de Registro fiscalizar o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do ofício, na forma do artigo 289 da Lei nº 6.015/73, sob pena de responsabilização pessoal do oficial

delegado, e dentre estes impostos se encontra o ITBI, cuja prova de recolhimento deve instruir os títulos apresentados a registro, salvo hipótese de isenção devidamente demonstrada, o que não é o caso.

O Egrégio Conselho Superior da Magistratura já fixou entendimento de que a qualificação feita pelo registrador não vai além da aferição sobre a existência ou não de recolhimento do tributo.

Logo, entendo que a exigência imposta pelo registrador mostra-se correta.

Diante do exposto, julgo procedente a dúvida inversa suscitada por Fabio Cortona Ranieri, em face da negativa do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital, e consequentemente mantenho o óbice registrário”.

Ainda quanto ao aspecto tributário, há que se destacar o fato de que não pode o registrador de imóveis aceitar a registro documento que implique fraude à Lei imperativa, nos termos do art. 166, VI, do CC, sendo, portanto, nula de pleno direito a Escritura Pública que deixa de constar a cessão de direitos relativa a contrato(s) anterior(es), lavrada de forma a fraudar o correto recolhimento de tributos.

Além da burla do recolhimento de tributos, a falta do registro dos “contratos de gaveta” viola os princípios da *continuidade e da verdade real*, e atenta contra o bom funcionamento da atividade registral, gerando *insegurança jurídica, enfim, a boa-fé negocial é deixada de lado!*

Sobre a questão da boa-fé nas relações imobiliárias, o egrégio **Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em julgamento proferido em 06/08/2020**, no Processo n. 0001753-40.2012.8.24.0159, o eminentíssimo **Des. LUIZ FELIPE SCHUCH** explicita que “O princípio da boa-fé contratual exige dos contratantes comportamento ético antes, durante e após a celebração do contrato, seja entre si, perante terceiros ou com o Fisco, não se revelando aceitável invocar suposta “prática

"comum negocial" contrária ao direito e lesiva à sociedade para se desvincilar de obrigação validamente assumida..."

Outrossim, é preciso salientar que havendo contratos de **compromisso de compra e venda quitados**, estes se constituem de fato e de direito em **compras e vendas EXAURIDAS** (arts. 481 e 482 do CC), já que todos os seus requisitos estão presentes, como bem julgou recentemente o Conselho da Magistratura do **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**, em sua atual composição, [Recurso Administrativo (Apelação) n. 0073678-48.2019.8.24.0710, de Porto Belo. Relator Conselheiro: **Des. Júlio César M. Ferreira de Melo**]:

*"Na hipótese, entendo não haver dúvidas de que o contrato de **compromisso de compra e venda produziu os efeitos a que se propunha, tanto em relação aos contratantes, como em relação a terceiros**. Isso porque, como bem colocado pela oficial registradora e corroborado pela magistrada a quo, o **pagamento integral do compromisso de compra e venda** foi efetuado há mais de cinco anos, sendo que, neste período, o compromissário comprador exerceu a **posse plena** dos imóveis compromissados, tendo inclusive participado da assembleia de instalação do condomínio e assinado a sua convenção.*

(...)

*"Como bem pontuou a Sra. Oficial "não é possível distratar um compromisso de compra e venda já **exaurido em suas obrigações, notadamente porque o pagamento do preço já foi concluído, passados mais de cinco anos de sua concretização, período durante o qual, aliás, o compromissário comprador exerceu a posse plena dos imóveis compromissados**, participou da assembleia de instalação condomínio e assinou a Convenção que instituiu este."*

Noto que, diferentemente do que busca induzir a recorrente, a outorga da escritura definitiva é a consequência esperada do integral adimplemento do

negócio, e não a condição para realização do compromisso de compra e venda. Tanto é assim que se o promitente vendedor recursar-se a outorgar a escritura pública mesmo após receber o preço integral combinado, poderá o promissário comprador, a qualquer tempo, ajuizar ação de adjudicação compulsória. Nesse sentido, colhe-se da jurisprudência da Corte Superior:

"O objetivo da ação de adjudicação compulsória é a constituição de um direito real, fruto de compromisso de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço" (AgInt no REsp 1584461/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/05/2019, DJe 21/05/2019)

(...)

Em mesmo sentido, ademais, leciona **Araken de Assis**:

Toda relação jurídica contratual, ou não, comporta distrato, respeitados os limites da autonomia de vontade e os demais princípios que governam a formação dos contratos. Nada impede, por exemplo, o distrato do negócio jurídico unilateral. E a razão é simples: distrata-se a eficácia, qualquer que seja o negócio jurídico. No entanto, **o contrarius consensus exige que os efeitos do contrato ainda não estejam exauridos pelo cumprimento.** Se, por exemplo, os figurantes distratam a compra e venda, após a aquisição do domínio, realizam uma revenda, e, não, acordo de transmissão de sinal contrário. E isso, porque **o adimplemento exauriu a eficácia do contrato, impedindo sua reversão total.** **É a opinião de Pontes de Miranda** 1: Se A vendeu a casa a B, foi feita a transcrição, e A recebeu o preço, não pode haver distrato do contrato de compra e venda, mas sim outro contrato, ainda que o preço seja o mesmo e se restituam as despesas. **Em outras palavras, os**

atos de disposição, uma vez completados, não deixam nenhuma relação, entre as partes, suscetível de ser distratada, cabendo tão-só invertê-la por um novo ato de disposição. Por isso mesmo, subordinam-se os figurantes às consequências desse novo negócio, incluindo a obrigação tributária. (ASSIS, Araken. Do distrato no novo código civil - Revista Jurídica empresarial - maio/junho 2008 - Doutrina Nacional - p. 13-14) (grifei).

No mais, em caso análogo, já decidiu o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CÍVEL E REMESSA NECESSÁRIA. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. DISTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO, NO CASO CONCRETO. PREVALÊNCIA DA REALIDADE ECONÔMICA EM DETRIMENTO DA MERA FORMA JURÍDICA. ANÁLISE DA PROVA PRODUZIDA NOS AUTOS. SITUAÇÃO QUE, NOS TERMOS DA LEI COMPLEMENTAR N. 197/07, DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, NÃO SE ENQUADRA EM NENHUMA DAS HIPÓTESES DE NÃO INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA, QUE CONDICIONAM O DISTRATO OU A RESCISÃO AO NÃO CUMPRIMENTO DE CONDIÇÃO OU AO NÃO PAGAMENTO DO PREÇO PACTUADO. - Caso em que empresa controladora e sua controlada celebraram e levaram a registro promessa de compra e venda de imóvel, com cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, efetuando-se pagamento integral do preço avençado à vista, quando poderiam, desde logo e sem empecilhos, firmar o contrato definitivo, situação em que não haveria dúvidas acerca da incidência tributária. Passados mais de dez anos, as partes firmaram distrato, sem qualquer comprovação de devolução do vultoso valor envolvido no negócio jurídico, remuneração pelo tempo de utilização e, sequer, de atualização monetária, somando-se a isso o fato de que, após o registro, o imóvel foi utilizado para garantia de execuções fiscais ajuizadas contra a promitente compradora, modo de atuação que,

consoante parecer técnico, também foi empregado em relação a duas outras propriedades. - Aplicação, no caso concreto, da realidade econômica, privilegiando, para efeitos tributários, a essência e os efeitos econômicos em detrimento de elementos meramente formais. As formas, embora salutares, não podem ser manipuladas pelas partes a fim de "manobrar" junto ao Fisco, permitindo a realização de operações jurídico - processuais e, ainda, por cima, dissimulando a ocorrência dos fatos geradores da obrigação tributária. - Exegese da LC 197/07, do Município de Porto Alegre, que condiciona a não incidência do tributo à rescisão da promessa de compra e venda em razão do não cumprimento de condição ou do não pagamento do preço ajustado. Situação que não se enquadra em quaisquer das hipóteses da lei municipal. APELO PROVIDO, PREJUDICADA A REMESSA NECESSÁRIA (TJ-RS-AC: 70075202218 RS, Relatora: Marilene Bonzanini, Data de Julgamento: 09/11/2017, Vigésima Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: Diária da Justiça do dia 13/11/2017).

Com isso, encerro a análise da controvérsia posta.”

Outrossim, sobre a necessidade de ser registrada toda a cadeia dominial, até se chegar ao atual comprador, princípio da continuidade registral (*arts. 195 e 237 de LRP*), já decidiu o egrégio **Tribunal de Justiça de Santa Catarina:**

“NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO DE TODA A CADEIA CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA ATÉ CHEGAR-SE AOS ATUAIS PROPRIETÁRIOS. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. EXEGESE DO ART. 195 DA LEI N° 6.015/73.

“O sistema de registro de imóveis funda-se na cadeia de titularidades que deve ser respeitada e, portanto, somente o titular da propriedade ou

do direito real sobre determinado imóvel pode dele dispor ou aliená-lo" (Apelação Cível nº 2006.017397-8, de Pinhalzinho. Relator: Des. Jaime Luiz Vicari. Julgada em 05/11/2009).

A respeito do obrigatório registro dos contratos anteriores (de gaveta), a fim de observar o princípio da continuidade, já foi, também, decidido em *Suscitações de Dúvida* da comarca de Porto Belo, que:

"...em consequência, o contrato anterior deverá ser registrado, bem como deverá ser re-ratificada a escritura pública, nos moldes indicado pela registradora, com a comprovação do pagamento dos impostos e demais emolumentos e ainda o valor do FRJ. (Juíza CRISTINA PAUL CUNHA, julgado em 29/11/2010, Autos n. 139.10.003491-5)".

Nos autos da ***Suscitação de Dúvida n. 95/2015***, a magistrada JANIARA MALDANER CORBETTA decidiu adotar como razões da Sentença, ***parecer da ilustre Promotora de Justiça Lenice Born da Silva***, a qual concluiu que a ***"promessa de compra e venda deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis por não só caracterizar o direito real de aquisição, mas, principalmente, em respeito ao princípio da continuidade".***

Ou, ainda, pode-se citar a ***sentença de suscitação de dúvida (PA 120/2017), julgada em 15/03/2018***, da lavra do MM. Juiz de Direito ANDRÉ ANRAIN TRENTINI, que julgou procedente a dúvida e determinou o cumprimento integral das exigências formuladas, com a consequente re-ratificação da escritura e recolhimento de tributos devidos e verba do FRJ.

Extrai-se do dispositivo da Sentença, *in verbis*:

"Em consequência, o contrato anterior deverá ser registrado, bem como deverá ser ratificada a escritura pública, nos moldes indicados pela Registradora, com a

comprovação do pagamento dos impostos e demais emolumentos, e ainda o valor do FRJ. JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada e, em consequência, determino que a Sra. Oficiala do Registro de Imóveis desta Comarca **não proceda ao registro da escritura pública** lavrada na data de 20/6/2013 no Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Porto Belo - SC (guia 35.002), **sem que o contrato de compromisso de compra e venda anterior esteja registrado, tudo em respeito ao princípio da continuidade registral" (grifei).**

Há que se destacar ainda que, no caso de ser apresentada ao Registro de Imóveis uma Escritura de Compra e Venda formalizada diretamente entre o proprietário [tabular] e um cessionário do compromissário comprador (aquele a quem, de fato, o proprietário tabular vendeu o imóvel), ou ainda constando diretamente um terceiro cessionário, sem a formalização da(s) cessão (ões) havidas e sem o recolhimento dos tributos (impostos e taxas incidentes); as afirmações das partes - que formalizam por suas próprias vontades, em "Notas Públicas de Tabelião" uma Escritura ideologicamente falsa - encaixam-se perfeitamente nas figuras explicitadas nos incisos I e II do art. 167 do Código Civil, gerando, por consequência, **nulidade da própria escritura de compra e venda.**

Assim, em tais casos, a Escritura é de ser considerada nula de pleno direito, por se constituir em **negócio jurídico simulado** (aparenta conferir e transmitir direito real por pessoa diversa daquela que realmente é a transmitente, contendo ainda declaração falsa em seu teor), conforme art. 167, §1º, I e II do CC.

A simulação de um negócio jurídico é questão tão ou mais grave que a falta de recolhimento dos impostos, taxas e emolumentos devidos nas compras e vendas efetivamente concluídas e perfectibilizadas porque *fere a ética, a boa-fé negocial!*

Dispõe o Código Civil a esse aspecto que:

“Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

I - aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;

II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;

III - os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados.

§ 2º Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado.”

Segundo a doutrina, *“na simulação as partes desejam mera aparência do negócio e criam ilusão de existência. Os contraentes pretendem criar aparência de um ato, para assim surgir aos olhos de terceiros”*.

Leciona CARLOS ROBERTO GONÇALVES que a simulação *“é uma declaração falsa, enganosa, da vontade, visando aparentar negócio diverso do efetivamente desejado”* (in Direito Civil Brasileiro, Volume I, Parte Geral, Editora Saraiva, 2ª edição, 2005, páginas 440 e 441).

Por derradeiro, trago ao lume decisão do **egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina** - em caso em que restou configurado a possibilidade de haver “conluio” entre as partes com a finalidade de evasão fiscal – da lavra do desembargador **Luiz Felipe Schuch**, no qual é determinado a remessa dos autos à órgão do Ministério Público:

“HIPÓTESE QUE REVELA A POSSIBILIDADE DE CONLUIO ENTRE OS ENVOLVIDOS PARA A REDUÇÃO

DOS TRIBUTOS DECORRENTES DO NEGÓCIO CELEBRADO. REMESSA DE CÓPIA DO PROCESSO AO MINISTÉRIO PÚBLICO. SENTENÇA MANTIDA.”

(Processo: 0001753-40.2012.8.24.0159 (Acórdão do Tribunal de Justiça) Relator: Luiz Felipe Schuch. Origem: Armazém. Órgão Julgador: Quarta Câmara de Direito Civil. Julgado em: 06/08/2020. Juiz Prolator: Rodrigo Fagundes Mourão Classe: Apelação Cível).

Assim, em tais casos, em que há possibilidade de *conluio* entre as partes, as quais suprimem em Escrituras Públicas - *por sua própria vontade* - a existência de contratos anteriores (de gaveta), tenho requerido nas *Suscitações de Dúvida* a mim submetidas, o encaminhamento dos autos à promotoria criminal, com o seguinte fundamento: “Tanto os vendedores quanto os compradores, ao afirmarem, de forma não correspondente à verdade, que venderam e compraram entre si, bem como de que pagaram e receberam valores, também entre si, em tese, cometem a falsidade ideológica do art. 299 do Código Penal (Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante), pelo que, com fundamento no art. 40, do Código de Processo Penal (Art. 40. Quando, em autos ou papéis de que conhecerem, os juízes ou tribunais verificarem a existência de crime de ação pública, remeterão ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia), requer se digne V.Exa. determinar encaminhamento das peças desta suscitação de dúvida ao ilustre Promotor de Justiça competente desta comarca”.

Conclusão

Os “contratos de gaveta” geram inúmeros problemas de ordem econômico-social no Brasil e devem ser combatidos com rigor, pelos órgãos públicos e poderes constituídos, até que se

crie uma “cultura geral” nova: **ética e responsável** na população.

Como esta meta é a longo prazo, enquanto isso...

Cabe aos notários instruir as partes no sentido da importância do registro de toda a cadeia de títulos aquisitivos e do correto recolhimento dos tributos, evitando lavrar escrituras sabidamente ideologicamente falsas (compras e vendas simuladas); e aos Registradores o dever de cumprir os princípios basilares dos registros públicos (continuidade, segurança, verdade real, etc.), quando da qualificação registral, exigindo o registro dos “contratos de gaveta” [e de suas cessões] e o recolhimento dos tributos incidentes sobre os mesmos.

A Lei 6.015/76 prevê que toda a cadeia de titularidade existente sobre cada imóvel deverá ser obrigatoriamente transcrita no Registro de Imóveis competente para constituição do direito de propriedade e eficácia em face de terceiros.

Porém, a Lei dos Registros Públicos deverá começar a ser aplicada de forma geral e irrestrita pelos operadores jurídicos, em especial o Judiciário, e - quem sabe num futuro próximo - haver alteração legislativa prevendo-se *sanções para quem não registrar seu título* (nos moldes da existente para veículos automotores), a fim de que o *Sistema de Registros Públicos* tenha força, seja respeitado pela população, e com isso, todos ganharão a tão almejada *segurança jurídica* (art. 1º da LRP).

A partir de então, a *economia girará* de forma mais forte (todos que registram seus imóveis terão crédito) e o *Estado arrecadará mais tributos*, transferindo os valores a eles relativos para *melhorias sociais* atingindo positivamente quem está “à margem” do Sistema, isto é, quem não é, ainda, “dono de imóveis”. Mas este, uma vez recebendo educação e saúde adequados, provenientes das receitas tributárias dos mais favorecidos, um dia poderá também ter propriedades e fazer parte deste Sistema (dos Registros Públicos), em virtude das

possibilidades que lhes foram propiciadas pela correta arrecadação dos tributos imobiliários, fato que gerará *bem-estar, educação e melhorias para todos*.

Assim espero e confio.