

ASSINAR ESCRITURAS ABAIXO DO VALOR REAL É CRIME E PODE CAUSAR A PERDA DO SEU IMÓVEL

Quem responde pelo crime?

Todas as pessoas que diretamente participem do ato (**compradores, vendedores etc.**), ou que induzam as partes a informar o valor incorreto (**corretores, funcionários públicos**), mesmo que não tenham assinado o documento (Código Penal, artigos 29 e 62).

Quem perde com valores simulados?

Vendedores, compradores, município, estado, governo federal (ITBI, ITCMD, IR e, caso envolva empresas, a previdência pública, PIS, COFINS, etc), e custas cartorárias recolhidas ao Estado, Ipesp, Sinoreg, Tribunal de Justiça e Santas Casas de Misericórdia.

Falsidade detectável pela nova fiscalização digital

Já é possível **detectar eletronicamente a disparidade entre valores de imóveis de um mesmo bairro** declarados por compradores diferentes e diante de tabelas de valores mínimos e máximos dos terrenos por bairro e de custos do metro quadrado da construção civil divulgadas mensalmente por instituições de pesquisa especializadas. E avançam, cada vez mais, os sistemas de cruzamento de dados entre órgãos públicos e privados.

Cartórios extrajudiciais respondem solidariamente pelos tributos que deixam de fiscalizar. E caso percebam indícios de atos ilícitos, **são obrigados por lei a comunicar os órgãos públicos lesados e os órgãos policiais** (art. 320 do Código Penal).

O Governo Estadual de São Paulo já começou a responsabilizar alguns cartórios que aceitaram escrituras com valores simulados, com base no art. 134 do Código Tributário Nacional.

Prejuízos para vendedores e compradores:

- **O ato assinado é nulo** (Novo Código Civil, arts. 157, §1º e 167, §1º, inciso II);
- **Perda do imóvel com restituição apenas do valor declarado**, em caso de desfazimento do negócio por vícios ocultos ou defeitos de construção do imóvel, ou em favor do inquilino/locatário, ou demais proprietários de partes ideais ou do antigo proprietário que queiram exercer seu direito legal de preferência pelo mesmo preço declarado. Muito comum quando um imóvel maior ainda não foi dividido e pertence a diversas pessoas em partes ideais (arts. 27 a 34 da Lei 8.245/1991, 441 e 442 do Novo Código Civil);
- Direito de o **Município adquirir o imóvel pelo mesmo valor declarado na escritura** (artigo 25 da Lei nº 10.257/2001);
- **Juros de mora e multa de 75% até 225% do valor** dos tributos que deixaram de ser pagos (art. 957 e 959 do Decreto Federal nº 3.000/99);
- **Interdição do vendedor e perda da administração dos próprios bens** (art. 1.185 do CPC, arts. 40, inciso IV, 1.767, inciso V e 1.782 do Novo Código Civil);
- **Ato ilícito de distribuição disfarçada de lucros se for celebrado com empresa** (Decreto nº 3.000/1999, art. 464);
- Gastos com advogados e processos judiciais;
- **Enquadramento em dois tipos de crime: falsidade ideológica e crime contra a ordem tributária – sonegação fiscal** (art. 1º e 2º da Lei Federal nº 8.137/90 e art. 299 do Código Penal);
- **Prisão** de até 5 anos (arts. 1º e 2º da Lei 8.137/1990 e 299 do Código Penal).

Nossos escreventes estão habilitados a darem toda a orientação legal sobre o assunto.

Qualquer dúvida, consulte o tabelião ou um de seus substitutos.

Julho de 2011