

 *Informativo JVF Tributos Advogados*

JVF
T R I B U T O S

A D V O G A D O S

Venda de imóveis de devedores com inscrição em dívida ativa.

É possível realizar a venda de imóveis possuindo débitos inscritos em dívida ativa?

Em regra, não.

Isso porque o artigo 185 do Código Tributário Nacional prevê que se presume fraudulenta a alienação de bens por sujeito passivo que tenha débito inscrito em dívida ativa para com a Fazenda Pública.

Interpretando o artigo acima, o Superior Tribunal de Justiça, no TEMA 290, entende que o artigo é aplicável, sendo necessário analisar o momento em que efetivada (por meio do registro da escritura pública em cartório) a venda, se antes ou depois da inclusão do artigo 185 no CTN, o que ocorreu em 09.06.2005.

Dessa forma, temos dois cenários:

1. Se a venda foi efetivada antes de 09.06.2005, não se presume fraudulenta, ainda que haja crédito tributário inscrito em dívida ativa contra o devedor;
2. Se a venda tiver sido efetivada após 09.06.2005, basta a efetivação da inscrição em dívida ativa para que haja a configuração da fraude à execução, situação que torna a venda não oponível perante a Fazenda, de modo que o imóvel responde pelo débito tributário, mesmo alienado.

No entanto, há uma **exceção** para este entendimento, visto que, se o vendedor do imóvel tiver por **objeto social a venda de imóveis (no caso, as construtoras) e o imóvel se tratar de bem destinado à comercialização**, não deve haver a aplicação do artigo 185 do CTN, **não havendo que se falar em fraude à execução**.

Este entendimento é confirmado pela Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/2014, que, em seu artigo 17, dispõe o seguinte:



Art. 17. Fica dispensada a apresentação de comprovação da regularidade fiscal:

I - na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo, que envolva empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa;



Thiago Alencar

Advogado Associado
Controladoria