

 *Informativo JVF Tributos Advogados*

JVF
T R I B U T O S

A D V O G A D O S

Terceiro de boa-fé, alienação de imóvel de devedor com inscrição em dívida ativa.

Segundo a decisão do STJ firmada no TEMA 290, a simples alienação de bens, ou seu começo, por quantia inscrita em dívida ativa pelo sujeito passivo, sem que sobrem meios para a quitação do débito tributário, gera presunção absoluta de fraude à execução, ainda que o terceiro adquirente do bem esteja de boa-fé e ainda que não haja registro de penhora do bem.

Dessa forma, o STJ solucionou o aparente conflito entre o artigo 54 da Lei 13.097 e o artigo 185 do CTN. Vejamos ambas as disposições:



Art. 54 da Lei 13.097/2015:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, **nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:**

V - **averação, mediante decisão judicial**, de qualquer tipo **de constrição judicial** incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária.

Art. 185 do CTN:

Art. 185. **Presume-se fraudulenta a alienação** ou oneração de **bens** ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por **crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa**. (Redação dada pela Lcp nº 118, de 2005).

Utilizando-se do critério da lei mais específica, e entendendo pela prevalência do CTN, lei que trata sobre Direito Tributário, entendeu que:

“A simples alienação de bens ou seu começo por quantia inscrita em dívida ativa pelo sujeito passivo, sem que sobre os meios para a quitação do débito tributário, gera presunção absoluta de fraude à execução, ainda que o terceiro adquirente do bem esteja de boa-fé e ainda que não haja registro de penhora do bem”.

Em termos práticos, ainda que não haja registro da penhora do bem e que o comprador do imóvel esteja de boa-fé (isto é, desconheça a existência de débitos inscritos em dívida ativa contra o vendedor), presume-se fraudulenta a venda do imóvel pelo executado que represente o esgotamento do patrimônio, de modo que o imóvel vendido ainda responde pelo débito tributário, podendo ser penhorado.



Thiago Alencar

Advogado Associado
Controladoria