

A DÍVIDA FISCAL, A FRAUDE À EXECUÇÃO NA ATUAL JURISPRUDÊNCIA DO STJ E OS REFLEXOS NA *DUE DILIGENCE* IMOBILIÁRIA

* Letícia Franco Maculan Assumpção

As dívidas fiscais e a fraude à execução são questões que impactam diretamente a *due diligence* imobiliária¹. O Superior Tribunal de Justiça – STJ é a corte responsável por uniformizar a interpretação da lei federal em todo o Brasil. É importante que tanto os tabeliães quanto os advogados que atuam na área imobiliária acompanhem a jurisprudência do STJ, advertindo os adquirentes do imóvel sobre os riscos da perda do bem se o vendedor no negócio atual - e também aquele que figurava como vendedor na cadeia anterior de transmissões – for devedor dos entes públicos (União, Estado ou Município) e não tiver reservado bens ou rendas suficientes para arcar com as dívidas². Considerando os precedentes do STJ, a *due diligence* imobiliária deve envolver não apenas a análise da situação fiscal do vendedor, mas também de todos aqueles vendedores anteriores num período de pelo menos 20 (vinte) anos.

De fato, no RECURSO ESPECIAL Nº 1.141.990 – PR³, de Relatoria do Ministro Luiz Fux, submetido ao rito dos recursos repetitivos, nos termos do art. 543-C do CPC e da Resolução 8/STJ, foi consolidado o entendimento segundo o qual não se aplica à execução fiscal a Súmula 375/STJ: "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente".

No referido acórdão o STJ definiu que:

1- se a pessoa possui quantia inscrita em dívida ativa, a simples alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, sem a reserva de meios para quitação do débito, gera presunção absoluta (*jure et de jure*) de fraude à execução (lei especial que se sobrepõe ao regime do direito processual civil), isso em razão da natureza jurídica tributária da dívida existente para com os entes públicos;

2- se a alienação ou oneração ocorreu até 08.06.2005, a fraude à execução somente se verifica se tinha sido feita a prévia citação no processo judicial; mas, se o ato translativo foi praticado a partir de 09.06.2005, data de início da vigência da Lei Complementar n. 118/2005, basta a efetivação da inscrição em dívida ativa para a configuração da fraude, pois o art. 185 do CTN não condiciona a ocorrência de fraude a qualquer registro público ou prova da má-fé dos negociantes;

¹ Apesar de neste artigo tratamos especificamente de *due diligence* imobiliária, a jurisprudência examinada se aplica a qualquer alienação de bens, inclusive automóveis.

² É possível que tenham sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita, o que afasta o reconhecimento da fraude à execução, conforme decisão monocrática proferida no RECURSO ESPECIAL Nº 1.820.873 – RS², em 05/02/2020.

³ SUPERIOR Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.141.990 – PR. Relator Ministro Luiz Fux. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 22 abr. 2023.

3- verificada situação caracterizadora de fraude à execução, é irrelevante eventual boa-fé da parte compradora do bem imóvel, pois a presunção de fraude à execução é absoluta.

No RECURSO ESPECIAL - RESP Nº 1.545.032 - RS⁴, DJe de 24/08/2015, o STJ, reafirmando o que foi assentado no julgamento do REsp 1.141.990/PR, declarou que a caracterização da má-fé do terceiro adquirente não é necessária para caracterização da fraude à execução. A natureza jurídica do crédito tributário conduz a que a simples alienação de bens pelo sujeito passivo por quantia inscrita em dívida ativa, sem a reserva de meios para quitação do débito, gere presunção absoluta de fraude à execução. No referido RESP de 2015 foi esclarecido que existe diferença de tratamento entre a fraude civil e a fraude fiscal pelo fato de que, na primeira hipótese, afronta-se interesse privado, por outro lado, na segunda, interesse público, já que o recolhimento dos tributos serve à satisfação das necessidades coletivas. A fraude à execução, diversamente da fraude contra credores, tem caráter absoluto, objetivo, dispensando a prova de que tenha havido o *concilium fraudis*.⁵

O entendimento do STJ sobre o tema da fraude à execução permanece o mesmo, abrangendo pois alienações sucessivas, conforme se pode examinar nos recentes AgInt no REsp 1982766/PE, DJe de 02/06/2022, 1ª Turma, Relator Ministro Benedito Gonçalves e AgInt nos EDcl no REsp 1817508/SC, DJe 11/04/2022, 2ª Turma, Relator Ministro OG FERNANDES⁶.

Cabe ressaltar que a jurisprudência acima examinada em muito dificulta a *due diligence* imobiliária, posto que as Fazendas Públicas não disponibilizam informações abertas a todos sobre os débitos inscritos em dívida ativa. Hoje os tabeliães e os adquirentes de imóveis ou de direitos reais sobre imóveis não têm acesso aos débitos fiscais inscritos em dívida ativa relativos às pessoas anteriores (físicas ou jurídicas) que participaram da cadeia dominial. Só a própria pessoa devedora tem esse acesso e, obviamente, não vai oferecer dados a outrem com quem nem tem negócios. Para que a segurança jurídica seja garantida, é necessário que aqueles que vão adquirir um imóvel possam consultar, de forma simples, a inscrição dos débitos em dívida ativa, sendo preciso que o fisco disponibilize a informação sobre a data em que houve a referida inscrição.

⁴ SUPERIOR Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.545.032 - RS. Relator Ministro MINISTRO HUMBERTO MARTINS. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 22 abr. 2023.

⁵ FUX, Luiz. O novo processo de execução: o cumprimento da sentença e a execução extrajudicial. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 95-96 / DINAMARCO, Cândido Rangel. Execução civil. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 278-282 / MACHADO, Hugo de Brito. Curso de direito tributário. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 210-211 / AMARO, Luciano. Direito tributário brasileiro. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 472-473 / BALEEIRO, Aliomar. Direito Tributário Brasileiro. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p. 604.

⁶ Ambos os acórdãos estão disponíveis em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 22 abr. 2023.

Entendemos que a insegurança jurídica não pode prevalecer e que a lei deve ser objeto de alteração para que o terceiro de boa-fé seja protegido. Enquanto isso não ocorre, cabe tentar obter a certidão negativa de débito inscrito em dívida ativa relativa às fazendas públicas federal, estadual e municipal e exigir as certidões de feitos ajuizados envolvendo todos os vendedores na cadeia de transmissão, num período de tempo razoável (sugere-se 20 anos), tanto do local do imóvel quanto da residência da pessoa física ou sede da pessoa jurídica. A importância da investigação de toda a cadeia de vendedores está no fato de que a alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente: o adquirente será alcançado mesmo não sendo sequer parte no processo judicial em que é executado o débito fiscal.

Por fim, deve ser esclarecido que, no caso de dívida civil, o tratamento jurídico é completamente diferente: não se aplica a presunção de má-fé. Para a dívida civil cabe o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, conforme Lei Federal nº 13.097/2015, art. 54, § 1º, norma segundo a qual não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.⁷ A jurisprudência do STJ também reconhece a necessidade de prova da má-fé para caracterizar a fraude, no caso de dívida civil, como decidido no RECURSO ESPECIAL Nº 1863999 - SP⁸, de 09/08/2021.

* Letícia Franco Maculan Assumpção é graduada em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais (1991), pós-graduada e mestre em Direito Público. Foi Procuradora do Município de Belo Horizonte e Procuradora da Fazenda Nacional. Aprovada em concurso, desde 1º de agosto de 2007 é Oficial do Cartório do Registro Civil e Notas do Distrito de Barreiro, em Belo Horizonte, MG. É professora em pós graduações e no curso DZRI (Do Zero à Regularização de Imóveis) e autora de diversos livros e artigos na área de Direito Tributário, Direito Administrativo, Direito Civil e Direito Notarial. É Presidente do Colégio do Registro Civil de Minas Gerais, Diretora do CNB/MG, do INDIC (Instituto Nacional de Direito e Cultura) e do RECIVIL.

⁷ O referido artigo foi renumerado e teve sua redação alterada pela Lei 14.382/2022.

⁸ SUPERIOR Tribunal de Justiça. RECURSO ESPECIAL Nº 1863999 – SP. Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 22 abr. 2023.