

DS

ARTIGO

STJ E TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou o entendimento de que, após a entrada em vigor da Lei Complementar 118/2005, são consideradas fraudulentas as alienações de bens do devedor posteriores à inscrição do crédito tributário na dívida ativa, a menos que ele tenha reservado quantia suficiente para o pagamento total do débito.

Antes de comprar um imóvel, uma pessoa verificou que não havia registro de penhora ou qualquer outro impedimento à aquisição.

Entretanto, a construtora, primeira proprietária do imóvel, teve um débito tributário inscrito na dívida ativa pela Fazenda Nacional antes de realizar a primeira venda. A defesa da última adquirente sustentou que foram feitas as averiguações necessárias e, por isso, não houve má-fé no negócio.

As instâncias ordinárias entenderam que a presunção de fraude à execução seria relativa, e a afastaram considerando que a última compradora agiu de boa-fé ao adotar as cautelas que lhe eram exigidas. Para o Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4), seria desarrazoado querer que, no caso de alienações sucessivas de imóveis, o comprador tivesse de investigar as certidões negativas de todos os proprietários anteriores.

Em recurso especial, a Fazenda Nacional alegou que, conforme a jurisprudência do STJ, após o advento da LC 118/2005, a presunção da fraude à execução em tais situações é absoluta, ainda que tenham ocorrido sucessivas alienações do bem.

Ao dar provimento ao recurso especial, afastando a tese de que a boa-fé da adquirente excluiria a fraude, a turma cassou o acórdão de segunda instância e determinou novo julgamento do caso.

Presunção de fraude se tornou absoluta com a LC 118/2005

O ministro Benedito Gonçalves destacou que a Primeira Seção, no julgamento do REsp 1.141.990, decidiu que a alienação efetivada antes da entrada em vigor da LC 118/2005 só caracteriza fraude à execução se tiver havido a prévia citação no processo judicial. Após a entrada da lei em vigor, a presunção de fraude se tornou absoluta, bastando a efetivação da inscrição em dívida ativa para a sua configuração.

"Não há por que se averiguar a eventual boa-fé do adquirente, se ocorrida a hipótese legal caracterizadora da fraude, a qual só pode ser excepcionada no caso de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita", apontou o ministro.

O magistrado ponderou que esse entendimento se aplica também às hipóteses de alienações sucessivas, porque se considera fraudulenta, mesmo quando há transferências sucessivas do bem, a alienação feita após a inscrição do débito em dívida ativa, sendo desnecessário comprovar a má-fé do terceiro adquirente. Fonte STJ;

Porém, em apertada síntese espantando na decisão retratada acima, não é a declaração de fraude por si só e sim o caso da *sucessão anterior *.

A decisão reconheceu a fraude na transação sucessiva anteriores, ou seja, a venda feita pelos vendedores antecessores da última transação, foram declaradas nulas, pelo fato de ter débitos fiscais lançado em dívida ativa a época da transação.

Ficam as dúvidas: Como comprador e o vendedor podem responder por uma dívida de alguém desconhecido da relação comercial, que anos ou até década, detinha uma dívida ainda em fase administrativa e fez a transação legal.

O adquirente final, responderá?! Ou seja, então será necessário o comprador ter que buscar toda a cadeia de ex-proprietários da constante da matrícula?

As CNDs deverão ser somente do estado, município da propriedade do imóvel? E como fica segurança jurídica daquele último comprador, que tirou a certidão de Dívida ativa da União, do estado e do município do último vendedor? E o direito à propriedade, em sendo seu único imóvel? Isso gerará uma insegurança jurídica enorme, caso está decisão não ser reformada pelo próprio STJ ou até pelo STF, no que tange a fraude na alienação sucessiva, pois estamos falando de matéria constitucional, direito de moradia, segurança jurídica, entre outros temas jurídicos.

Por fim, esse tema pode gerar responsabilidades a terceiros, como a corretores de imóveis, despachantes e advogados, tão qual a importância cada vez mais de contratar estes profissionais, qual tratarei no próximo artigo, bem como a posição oficial destes órgãos reguladores da profissão sobre este tema.

Alex Vieira Passos é advogado.

JORNAL DIÁRIO DA SERRA

Propriedade da AJOTA

ASSOCIAÇÃO JORNALÍSTICA DE TANGARÁ DA SERRA

CNPJ: 29.464.235/0001-16

Av. Tancredo Neves - 1247 W - Parque Mansões
78302-028 Tangará da Serra-MT

ISSN 22386467

REDAÇÃO

DIREÇÃO DE JORNALISMO

Fabiola Tormes

CONTATO

ds@diariodaserra.com.br

Envie Pautas, Fotos Sugestões e Vídeos para o whatsapp do

DIÁRIO DA SERRA

(65) 3326-4724

www.diariodaserra.com.br

www.ds.jor.br

TIRAGEM

1 MIL EXEMPLARES

CIRCULAÇÃO

Tangará da Serra, Nova Olímpia, Barra do Bugres, Porto Estrela, Campo Novo do Parecis, Sapezal, Denise, Arenópolis, Nortelândia e Santo Afonso.

CENTRAL DO ASSINANTE

(65)3326.6501

DEPARTAMENTO COMERCIAL

PUBLICIDADE ASSINATURA

PUBLICIDADE LEGAL

Associação Jornalística de Tangará da Serra - AJOTA

SERVIÇOS GRÁFICOS

E. Tormes e Cia. LTDA

CNPJ: 14.048.123/0001-07

CONTATO: adm@diariodaserra.com.br

Fone: (65) 3326-4724

EDUARDO E ADEMIR

Vereadores viabilizam recursos para Os de Fora participar do Arraiá Brasil



Com o apoio dos vereadores, o grupo levará sua arte para um dos maiores eventos culturais

Emenda parlamentar possibilitará que grupo junino vá a Brasília

Assessoria

Os vereadores Eduardo Sanches e Ademir Anibale conseguiram viabilizar, por meio de emendas parlamentares, o financiamento para a contratação de transporte que permitirá ao grupo junino Os de Fora participar do tradicional Arraiá Brasil, levando consigo o espetáculo completo ‘Em busca da felicidade’.

O evento contará com a presença de 56 dançarinos, marcador, grupo de apoio e equipe de marketing.

OS DE FORA

Pix Solidário arrecada recursos para custear viagem a Brasília

Assessoria

O Grupo Junino Os de Fora segue em busca de apoio para custear as despesas com a viagem que fará no início de agosto a Brasília, onde participará do Arraiá Brasil, um dos festivais juninos mais importantes do país. Vice-campeã estadual do Festrilha, o grupo tangaraense representará Mato Grosso na capital federal, concorrendo com algumas das principais quadrilhas nacionais.

Para a viagem, o grupo já conseguiu junto a Prefeitura Municipal e aos vereadores Ademir Anibale e Eduardo Sanches, os ônibus para transportar os integrantes que viajarão para a apresentação. O Pix Solidário pretende arrecadar recurso para o custeio de outros gastos, como a alimentação durante o trajeto de mais de 1.300

quilômetros entre Tangará e Brasília.

Para colaborar basta fazer pix para o telefone 65 99697 1099. Qualquer valor é bem-vindo e ajudará muito o grupo Os de Fora a fazer essa viagem para participar do Arraiá Brasil.

No Arraiá Brasil, o Grupo Os de Fora apresentará o espetáculo “Em busca da felicidade”, que traz como enredo a saga humana a procura de felicidade.

Diário da Serra®

O DIA-ADIA DA NOTÍCIA

FUNDADO EM 11 DE NOVEMBRO DE 1996

EDIÇÃO ON-LINE DESDE 06 DE SETEMBRO DE 1997

Endereço: Av. Tancredo Neves - 1247 W

Parque Mansões - CEP:78300-000

Tangará da Serra - MT - Brasil

f

www.facebook.com/jornalds

ig

@diariodaserra