



# Boletim informativo

Março/07

## COMPRA DE BENS DE PESSOAS COM DÉBITO JUNTO À RECEITA FEDERAL.



Paulo Neder<sup>1</sup>

A compra de bens, principalmente de imóveis – sempre o repetimos – exige do profissional um exame acurado da documentação. O exame envolve a pessoa dos vendedores e, conforme o caso, antecessores, bem como a documentação relativa ao imóvel.

Já tivemos a oportunidade de expor sobre os cuidados na aquisição de imóveis. Neste estudo, que tão somente visa arrolar mais uma cautela que o comprador deve tomar, vamos nos ater à aquisição de bem e o risco que existe se tiver débitos junto à Fazenda Nacional, havendo ou não processo judicial.

Em 2005 o Código Tributário Nacional (Lei 5.172/66) sofreu alterações, vindo a prever que se presume fraudulenta a alienação (venda, troca ou doação) ou oneração (hipoteca, caução etc.) de bens ou rendas de devedores da Fazenda Pública a partir do momento que o crédito tributário tenha sido regularmente inscrito como dívida ativa (Art. 185).

A presunção aqui referida é relativa. Isto é, ela é válida até que se prove o contrário. Compete ao interessado – no caso pode ser até o adquirente do bem e não o devedor – provar que não houve a fraude, demonstrando, por exemplo, que o devedor do fisco tem outros bens ou qualquer tipo de patrimônio, apto a satisfazer a dívida e acréscimos (multa, juros). Inclusive, o devedor pode reservar bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita, evitando-se assim a presunção de fraude (185, § ún, CTN).

Por outro lado, com acima referido, a inscrição da dívida faz presumir que qualquer negociação ou oneração de bem é fraudulenta havendo débito tributário inscrito.

Cabe explicar que o crédito tributário é formado por um lançamento, isto é, através de um procedi-

mento administrativo onde se verifica a ocorrência de um fato gerador da obrigação a que se refere. Nesse processo (administrativo) é determinado se há matéria tributável, calculado o montante do tributo devido, identificado o sujeito passivo e, sempre que for o caso, aplicadas as penalidades (art. 142 do CTN). O devedor é notificado e, se não quiser se tornar revel, apresenta sua defesa.

A dívida ativa é aquela feita depois da decisão proferida no processo administrativo após esgotados os recursos ou o prazo para pagamento (art. 201 CTN).

Pode acontecer, em executivo fiscal, que o devedor não pague a dívida ou não apresente (ou não seja encontrado) algo que possa ser penhorado. Nesse caso, o juiz determinará a indisponibilidade dos bens (Art. 185-A do CTN) do devedor até o limite da dívida (Imagine-se a situação de havendo um compromisso de venda e compra, figurando quem vende como devedor; a escritura, se lavrada, não será registrada).

O comprador deve, pois, verificar se há dívida inscrita ou exigir a apresentação de certidão negativa. Havendo dívida, deve procurar aquilatar se a fraude presumida encontra-se configurada.

Essa situação pode ser contornada entrando-se no site da receita ([www.receita.fazenda.com.br](http://www.receita.fazenda.com.br)), expedindo-se a Certidão de Regularidade Fiscal em nome do consultado. Alerta-se que, caso a Certidão não seja emitida pelo site, é possível que haja débito inscrito na dívida ativa.

É interessante confirmar a existência e a autenticidade do CIC, se o vendedor for pessoa física, ou, em se tratando de pessoa jurídica, do CNPJ. Para confirmar, basta entrar no site. Em se tratando de pessoa física, clicar em CPF (ou CNPJ)/Situação Cadastral / Comprovante de inscrição e digitar o CIC (ou CNPJ).

Para a autenticação adota-se o mesmo procedimento, no ícone *Confirmação de Autenticidade*.

1. Sócio Diretor da NEDER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.