

## **A USUCAPIÃO TABULAR PELO ADQUIRENTE, A FRAUDE À EXECUÇÃO DO ART. 185 DO CTN E O MUNDO DE NÁRNIA – DESCOMPASSOS ENTRE UNIVERSOS NORMATIVOS PARALELOS**

Eduardo Moreira Reis

### **INTRODUÇÃO**

No presente texto seguem algumas considerações sobre a difícil convivência do adquirente de imóveis no Brasil com dois microuniversos normativos, que existem em paralelo: o do Direito Imobiliário (regras processuais, registrais, notariais, contratuais, urbanísticas, consumeristas e outras mais), no qual a informação sobre ônus reais e pessoais tem sido cada vez mais facilitada e concentrada na matrícula imobiliária, em prol da segurança, da economia e da rapidez do tráfico imobiliário, e o do Direito Tributário, no qual a surpresa e a incerteza são tidas como aceitáveis contra o comprador de um imóvel, em prol da superproteção de créditos tidos na lei como especiais há quase sessenta anos - embora na Constituição atual já não tenham o mesmo *status*, no cotejo com outros interesses igualmente relevantes. E em seguida trazemos nosso entendimento de como nesse primeiro microcosmos existe um instrumento - a usucapião tabular - que em algumas situações conflitantes pode trazer um pouco de proteção ao adquirente de boa-fé, quando vítima de ameaças desse “outro mundo” dos créditos tributários superprivilegiados.

Tem sido noticiado pela mídia, em especial no meio jurídico-imobiliário,[2] que o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em recente decisão,[3] proibiu os cartórios de todo o país de exigir certidões negativas de débito — como a CND (Certidão Negativa de Débitos) ou a CPEN (Certidão Positiva com Efeito de Negativa) — como condição para lavrar ou registrar escrituras de compra e venda de imóveis. Os comentários mais frequentes têm sido que embora a medida seja desburocratizante, a não “filtragem” das pendências fiscais pode levar o adquirente a mais riscos, haja vista a possibilidade de penhora do imóvel no caso de fraude à execução fiscal – ou seja, as certidões, embora não sejam mais condição para a prática dos atos, sendo positivas ou negativas são fundamentais para ciência de débitos pelo adquirente.

Por um lado a decisão do CNJ já vem tarde, vez que o condicionamento de qualquer ato notarial ou registral à prova de quitação de tributos outros que não os diretamente relacionados ao ato (como os impostos de transmissão) já foram há muito considerados pelo STF como sanção política, como nas ADI 394-1 e ADI 173, julgadas em 2008 sob relatoria do Min. Joaquim Barbosa, nas quais entendeu o Tribunal que a exigência de CND para a prática de atos da vida civil ou empresarial caracteriza sanção política, isto é, normas enviesadas a constranger o contribuinte, por vias oblíquas, ao recolhimento do crédito tributário[4]. E a alusão a “certidões fiscais” do § 2º do Art. 1º da Lei 7.433/85, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura das escrituras públicas, desde tal entendimento do STF já deveria, a nosso ver, ser interpretada como dirigida exclusivamente às certidões de pagamento dos impostos de transmissão (como o IPTU e o ITR) e outras certidões, sejam positivas ou negativas, essenciais para a caracterização cadastral dos imóveis.

No entanto, por um outro lado, a nova ênfase que se dá ao tema, reavivando a necessidade da *due diligence* fiscal pelo adquirente, contribui para o debate do descompasso entre toda a sistemática que o legislador federal tem criado no país nos últimos anos, em prol da segurança jurídica nos negócios imobiliários, e as anacrônicas e assíncronas proteções ao crédito fiscal que remanescem desde 1966 no Código Tributário Nacional.

## **O SISTEMA NORMATIVO DE PREVENÇÃO DA FRAUDE CONTRA CREDORES E O MUNDO PARALELO DO SISTEMA TRIBUTÁRIO**

O Registro Público de Imóveis vem se modernizando de forma acelerada, e talvez o sistema matricial, criado em 1973, tenha recebido nos últimos quinze anos mais inovações do que em todo o histórico anterior. Antigos dogmas registrários foram flexibilizados para a lida com a regularização fundiária urbana[5], o registro se informatizou e cada vez mais se integra a sistemas cadastrais, vários procedimentos foram desjudicializados e a folha registral se consolida mais e mais como o *locus*, por excelência, das informações de segurança para o adquirente do imóvel, dispensando diversas pesquisas a partir da presunção de boa-fé daquele que confiou em seu teor. Quanto mais se facilita a concentração, no Registro de Imóveis, de informações creditícias contra o alienante, mais o sistema legal imobiliário se volta à segurança do adquirente, e mais diligência se exige do credor. Essa tem sido a tendência legislativa[6], sendo o mais notável exemplo o art. 54 da Lei 13.097/2015, com as alterações das Leis 14.382/22 e 14.825/24[7]. E também a tendência dos tribunais, a partir da Súmula 375 do STJ, de 2009, cujo enunciado é: “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

Há respeitáveis (embora ainda minoritários) entendimentos doutrinários[8] no sentido de que as regras sobre a concentração de atos na matrícula positivadas pelas leis 13.097 e 14.382 mudaram o sistema registral imobiliário brasileiro, que até então se pautava pela legitimação registral, caracterizado pela presunção relativa de veracidade da inscrição registral imobiliária[9], para o sistema de fé pública registral, no qual aquele que, de boa-fé, confiou na informação registral e a partir dela adquiriu um direito real sobre um imóvel, terá seu direito protegido em caso de defeitos ou nulidades na cadeia dominial anterior.

Em paralelo ao sistema formal, a posse também vem sendo objeto de algumas mudanças legislativas, em especial para favorecer sua conversão em direito real, haja vista o elevado nível de informalidade registral ainda existente no país e o nítido esforço, por vários setores econômicos, para inserir os imóveis hoje informais num sistema de garantias reais.

Toda essa evolução vem se dando por meio de legislação esparsa, com efeitos pulverizados em mudanças na Lei dos Registros Públicos, no Código Civil, na Lei dos Loteamentos, na Lei das Incorporações, na Lei dos Cartórios, Lei de Alienação Fiduciária e outras mais. No entanto o sistema legislativo tributário nacional não acompanhou a mesma tendência no tocante à segurança jurídica dos negócios imobiliários. Ao revés, o Código Tributário Nacional (CTN, Lei 5.172/66), mantém no art. 185, desde sua redação original, uma presunção de fraude à execução pelo contribuinte que aliena bens estando inscrito em dívida ativa, mesmo sem qualquer processo executivo fiscal, sob a seguinte redação: *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*. Além do CTN a legislação previdenciária, por exemplo, ainda contempla a famigerada exigência de CND para averbação de construções no Registro de Imóveis, dentre outros atos (art. 47 da Lei 8.212/91), que como já visto, configura sanção política arrecadatória.

Num sistema federativo com um Fisco Federal, 26 Fiscos Estaduais e o do Distrito Federal e mais de 5.500 Fiscos Municipais, com competências tributárias distribuídas por todos os

entes, é evidente que a mácula decorrente da inscrição em dívida ativa pela administração fazendária de qualquer deles, em tese, pode atingir também qualquer venda de imóvel pelo respectivo contribuinte ou responsável tributário, em qualquer local do país.

Ocorre que diversamente de outros credores, o Fisco não se sujeita à prévia inscrição de seu crédito na matrícula imobiliária (embora possa perfeitamente fazê-lo) para invocar a fraude à execução. E o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é de que o art. 185 do CTN trata de uma presunção absoluta de fraude, ainda que se trate de mero ato administrativo unilateral, muitas vezes sem publicidade efetiva para um eventual interessado. No Resp 1.141.990 – PR, julgado em 2010[10] e submetido ao regime do artigo 543-C do CPC de 1973 (regime de recursos repetitivos), entendeu o STJ que ao Fisco não se aplica a Súmula 375, ou seja, a presunção absoluta de fraude à execução do art. 185 do CTN prescinde de qualquer registro. Destaca-se no acórdão que *a diferença de tratamento entre a fraude civil e a fraude fiscal justifica-se pelo fato de que, na primeira hipótese, afronta-se interesse privado, ao passo que, na segunda, interesse público, porquanto o recolhimento dos tributos serve à satisfação das necessidades coletivas.*

É por esses aspectos que se alude, no presente texto, a dois mundos distintos: um deles construído a partir de diversas leis e em constante evolução, com um arcabouço legal sistêmico, cível-administrativo-processual, no qual a informação é concentrada num só repositório, que é a matrícula registral imobiliária, e que é o microuniverso normativo que orienta os milhares de negócios imobiliários realizados todos os dias no país. E outro mundo, do Direito Tributário, que coexiste à parte, tal qual o Mundo de Nárnia, um universo fictício criado pelo escritor irlandês C. S. Lewis para a série de livros “As Crônicas de Nárnia”. Esse universo paralelo da literatura está ao alcance dos personagens ao passarem por um portal escondido em um armário, em poucos passos a partir do “nosso mundo”, a Terra. Nesse mundo paralelo, diferente do mundo normal (no qual o comprador pode avaliar os riscos do negócio e se basear num repositório seguro de informações, ainda que com alguns riscos), a surpresa da informação que um alienante de imóvel estava em dívida ativa perante qualquer fiscalização tributária do país, quando dispôs do bem, pode cair como um raio sobre o adquirente, na forma de uma presunção absoluta de fraude. Ou seja, nesse mundo paralelo, mesmo agindo em estrita boa-fé e com todas as cautelas legais de adquirente diligente, o comprador de imóveis viverá a incerteza, pois em algumas situações lhe será impossível ou muito difícil varrer todas as possibilidades de inscrição do alienante em dívida ativa perante os fiscos de todos os entes federativos em que aquele possa ser devedor ou responsável tributário – mesmo porque inexistente um cadastro único que concentre todas as administrações tributárias do país.

## **UM EXEMPLO HIPOTÉTICO DO DESCOMPASSO ENTRE OS UNIVERSOS PARALELOS**

Como exemplo do que a presunção absoluta de fraude à execução do art. 185 do CTN pode acarretar num negócio imobiliário, tome-se o seguinte exemplo hipotético: Caio, pessoa de bom nível de acesso à informação em geral, celebrou promessa de compra e venda de um imóvel da empresa Engenharia Ltda, que é uma empreiteira de obras civis sediada em São Paulo. Extraiu previamente a certidão da matrícula, que foi negativa para quaisquer ônus, e verificou que o imóvel já era utilizado há vários anos pela vendedora.

Ao pedir ao tabelião de notas para lavrar a escritura pública, Caio foi informado que estava dispensado de apresentar certidões fiscais ou de ações contra a vendedora, por força das

Leis 13.097/15 e 14.382/22 e porque o CNJ recentemente proibiu a exigências de tais certidões, pelos tabelionatos, para lavratura de escrituras. No entanto, pessoa cautelosa que é, ainda assim Caio extraiu certidões fiscais da vendedora perante as fazendas públicas do Município de São Paulo, do Estado de São Paulo e da União Federal, todas negativas. E também extraiu certidões negativas de ações cíveis e criminais da Justiça Estadual e da Justiça Federal paulistas, além de certidões do TRT e do Banco de Devedores do TST. E em se tratando de uma sociedade, Caio extraiu também as mesmas certidões, de todos os sócios. Tomou o cuidado adicional de tirar certidões da comarca de situação do imóvel e dos domicílios da sociedade e dos sócios. Todas as certidões foram negativas. Em consulta à CNIB (Central Nacional de Indisponibilidades de Bens), o resultado também foi negativo, tanto para a empresa quanto para os sócios.

Feita a *due diligence*, Caio então pagou o preço, assinou a escritura e a levou a registro, se sentindo tranquilo e confortável como feliz proprietário do imóvel, o qual passou a ocupar e utilizar.

No entanto a Engenharia Ltda. havia realizado, anteriormente à venda do imóvel, diversas empreitadas de obras civis, em vários estados da federação. E em uma delas, prestada em São Luís do Maranhão, a empresa não recolheu o ISS (imposto sobre serviços, de competência do Fisco Municipal do local de prestação do serviço), tendo sido inscrita em dívida ativa pelo Fisco Municipal da capital maranhense.

A execução fiscal foi ajuizada dentro do prazo prescricional, de cinco anos, e mais de seis anos depois compra do imóvel por Caio, o Fisco exequente constatou que a empresa executada não tinha bens penhoráveis suficientes para garantir a dívida. E em pesquisa nos serviços digitais do Operador Nacional do Registro, o procurador fiscal localizou a informação registral da venda feita a Caio, após a inscrição da executada em dívida ativa. Pois bem: mais de seis anos depois de transferir para si o bem, Caio foi surpreendido com a penhora de seu imóvel na execução fiscal. O município exequente, com base no art. 185 do Código Tributário Nacional, alegou que a venda foi celebrada em fraude à execução, eis que a vendedora já estava inscrita em dívida ativa quando vendeu o bem. E que, portanto, a venda era ineficaz perante o exequente, e por isso a penhora seria lícita.

Caio apresentou embargos, demonstrando sua boa-fé, mas ante a firme posição do STJ de que o CTN, como lei complementar, se sobrepõe às leis ordinárias 6.015/73, 13.097/16, 14.382/22 e CPC, e que a presunção de fraude à execução do art. 185 é absoluta, os embargos foram julgados improcedentes. Deu-se então a evicção do imóvel, para desespero de Caio.

A história, embora totalmente fictícia, é semelhante a muitas outras verdadeiras, e que já causaram sentimento de revolta e injustiça em muitos brasileiros, administrados e jurisdicionados sob a égide de dois mundos paralelos.

Há duas principais questões políticas a contribuir para a manutenção desse *status quo* de dissonância sistêmica, no tocante ao Poder Legislativo: a primeira é a dificuldade de discussão governamental de qualquer mudança legislativa que retire prerrogativas e garantias do aparato arrecadatário estatal. A segunda é a necessidade de lei complementar para qualquer alteração do CTN, nos termos do art. 146, III da Constituição Federal, o que demanda maioria absoluta das duas casas legislativas, nos termos do art. 69 da Constituição. Lembrando-se ainda que a matéria em questão não poderia ser veiculada por medida provisória, por força do art. 62, § 1º, III da CF, e que várias das mudanças

legislativas recentes em favor da segurança jurídica dos negócios imobiliários decorreram da conversão de medidas provisórias – inclusive a própria Lei 13.097/15[11].

## **A PRIMAZIA DA ARRECADAÇÃO TRIBUTÁRIA EM COTEJO COM PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS ATUAIS**

É indubitável que o CTN, lei de 1966, foi recepcionado pela ordem constitucional pós-1988 como lei complementar[12]. No entanto, embora recepcionado como norma geral de direito tributário, com instrumentos assecuratórios da primazia da arrecadação tributária sobre outros créditos e negócios jurídicos de particulares, é fundamental que a hermenêutica das regras nele contidas se dê em consonância com os princípios básicos da ordem constitucional vigente.

Como se depreende do acórdão acima citado (Resp 1.141.990), entendeu o STJ, no seu papel de intérprete da legislação federal, que há primazia da arrecadação tributária sobre interesses individuais, pois esta serve a interesses coletivos. No entanto, sob o aspecto constitucional é evidente que princípios como o direito social à moradia, o direito à dignidade humana, a proteção do consumidor, do idoso, do hipossuficiente, o princípio da função social da propriedade e outros mais devem ser considerados na aplicação da presunção fraudatória do art. 185 do CTN. O exemplo hipotético acima, da dívida fiscal oriunda de outro estado da federação, que uma *due diligence* normal não alcançaria, já demandaria um esforço hermenêutico do julgador, no caso, v.g, de aquisição da casa própria. Pois a presunção absoluta em favor do Fisco, em tal hipótese, seria uma verdadeira interferência alienígena num sistema normativo de aquisição de imóvel pelas famílias brasileiras que já está bem estruturado em princípios de natureza constitucional – uma interferência digna “do Mundo de Nárnia”, estranha ao mundo cotidiano e sistêmico do Direito Imobiliário.

Importante lembrar também que além da questão do art. 185 do CTN que ora se analisa, ainda são frequentes decisões no âmbito do Judiciário Trabalhista que contrariam toda a sistemática legal protetiva da segurança jurídica dos negócios imobiliários. Uma hipótese recorrente é a desconconsideração da personalidade jurídica das empresas na fase de execução de sentença, com efeitos *ex tunc* sobre as pessoas dos sócios e retroativos à citação da empresa no processo de conhecimento – e não à citação dos sócios. Todavia a jurisprudência dos tribunais, pelo que podemos verificar, tem se inclinado a admitir efeitos da desconconsideração, quanto às alienações de bens pelos sócios, somente a partir do momento da citação destes, quando já são formalmente incluídos no processo como réus, e quando é possível ao adquirente de boa-fé se cientificar da ação em curso contra o alienante. Pois do contrário, além da incerteza quanto ao futuro, impor-se-ia ao adquirente de boa-fé também a incerteza quanto ao passado.

## **A PRERROGATIVA FISCAL DE PUBLICIZAÇÃO DA DÍVIDA ATIVA NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

Um aspecto que torna a presunção absoluta de fraude atribuída ao disposto no art. 185 do CTN mais anacrônica e alienígena a todo um sistema normativo de segurança jurídica dos negócios imobiliários é que o Fisco, embora não se preocupe, na prática, em publicizar de forma eficaz a constituição de seus créditos (escorado exatamente na comodidade de tal presunção), tem eficiente instrumento legal para fazê-lo. Pois a CDA – Certidão de Dívida

Ativa é título averbável na matrícula do imóvel, com fundamento no art. 246 da Lei dos Registros Públicos[13]. Tal averbação, por um lado, afasta a insegurança jurídica gerada pelo art. 185 do CTN, e por outro lado aumenta em muito a probabilidade de recuperação do crédito tributário.

No âmbito federal a Lei 10.522/02, no art. 20-B, § 3º, inciso II[14] dispõe sobre a averbação pré-executória da CDA nos registros públicos de bens, após notificação do sujeito passivo para pagamento do débito. Prevê o referido dispositivo que o Fisco poderá *averbar, inclusive por meio eletrônico, a certidão de dívida ativa nos órgãos de registro de bens e direitos sujeitos a arresto ou penhora, tornando-os indisponíveis*. Ressalte-se que a indisponibilidade administrativa prevista no inciso “II” já foi declarada inconstitucional nas ADI propostas em face das arbitrariedades da referida lei, mas a averbação foi considerada constitucional. Veja-se trecho da ADI 5.886:

*“(...) 3. Constitucionalidade da averbação da certidão de dívida ativa em registros de bens e direitos em fase anterior ao ajuizamento da execução fiscal. A mera averbação da CDA não viola o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa, a reserva de jurisdição e o direito de propriedade. É medida proporcional que visa à proteção da boa-fé de terceiros adquirentes de bens do devedor, ao dar publicidade à existência da dívida. Além disso, concretiza o comando contido no art. 185, caput, do Código Tributário Nacional, que presume “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”. Tal presunção legal é absoluta, podendo ser afastada apenas “na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita”. (...)” (ADI 5886. Órgão julgador: Tribunal Pleno. Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO. Redator(a) do acórdão: Min. ROBERTO BARROSO. Julgamento: 09/12/2020. Publicação: 05/04/2021).*

A Resolução CNJ 547/24[15] também prevê a referida averbação pré-executória da CDA, inclusive por meio eletrônico, até como pré-requisito para a dispensa do protesto do título fiscal. Ressalte-se que a Lei 10.522/02 prevê a averbação somente após notificação do devedor, providência que a nosso ver deve ser demonstrada pelo Fisco no requerimento de averbação.

De qualquer forma resta evidente que o Fisco, de forma geral, tem a seu dispor, com fundamento no art. 246 da Lei Registrária e no próprio art. 185 do CTN, a averbação da CDA na matrícula imobiliária, o que sob o aspecto sistêmico coaduna logicamente com o disposto no art. 54 da Lei 13.097. E que a inércia administrativa, em tais situações, só agrava a incongruência normativa que ora se aponta.

### **A CRISTALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE PELA POSSE E UTILIZAÇÃO ECONÔMICA CONTINUADAS DO IMÓVEL- AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA - E SUA PREVALÊNCIA SANEADORA SOBRE AQUISIÇÕES DERIVADAS VICIADAS OU INEFICAZES**

A fraude à execução, instituto de Direito Processual Civil, opera com a ineficácia da alienação fraudulenta em relação ao exequente, nos termos do art. 792, § 1º do CPC. A fraude incide sobre o plano da eficácia do negócio jurídico, na chamada “escala ponteana” (teoria da formação do negócio jurídico desenvolvida pelo jurista Pontes de Miranda). A fraude à execução não afeta os planos da existência nem da validade da venda fraudulenta,

e sim o da eficácia, pois a venda (a princípio) é válida perante o adquirente, embora ineficaz perante o credor preterido, que pode penhorar e executar o bem alienado.

Diversamente da transferência do domínio derivada de um negócio jurídico, as aquisições originárias, como no caso da usucapião, não se enquadram no conceito da fraude à execução, e são oponíveis ao exequente.

O Código Civil, no art. 1.242[16], contempla a chamada usucapião ordinária, com justo título e boa-fé. E no parágrafo único do mesmo artigo dispõe sobre a usucapião tabular, ou usucapião de bem próprio, modalidade de usucapião ordinário que ocorre quando o adquirente, com registro do imóvel e boa-fé, possui o bem em prazo suficiente para a prescrição aquisitiva. Sendo que o prazo da usucapião ordinária, a princípio de dez anos, nos termos do parágrafo único do art. 1.242, *reduz-se para cinco anos se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.*

A usucapião ordinária em geral, por se tratar de aquisição originária mesmo que a posse derive de justo título, *tem o efeito de sanear aquisições derivadas defeituosas, feitas mediante negócios inválidos ou ineficazes.* Esse efeito saneador da usucapião funda-se na necessidade social de segurança jurídica e estabilização de situações duradouras de fato. No caso do parágrafo único do art. 1.242 a utilização habitacional ou socioeconômica do imóvel, a partir de um registro em favor do possuidor, com aparência de validade, tem tratamento especial e prazo de usucapião reduzido, tratamento legal esse com nítido fundamento nos princípios da função social da propriedade e da segurança jurídica do registro público.

A usucapião tabular do parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil tem um encadeamento lógico-interpretativo com o art. 214 da Lei 6.016/1973 (Lei dos Registros Públicos), que evidencia o fundamento dessa modalidade no princípio da segurança jurídica, e não só no princípio da função social da propriedade. Veja-se:

O art. 214 da Lei dos Registros Públicos trata da nulidade do registro por “contaminação”. Sendo o registro causal, no sistema brasileiro, a nulidade do negócio que lhe deu origem implica no cancelamento do assento registral correspondente. Aí reside a chamada contaminação do assento formal, pela nulidade do seu título-causa. Veja-se o caput do artigo:

Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

Ocorre que o Lei Registrária, mesmo ante a natureza causal do registro, atribui à aquisição originária pela usucapião tabular um efeito saneador, mantendo o registro hígido e descolando-o de seu título-causa, se o adquirente do imóvel preencher os requisitos da usucapião. Tal previsão está posta no parágrafo 5o do próprio art. 214 da LRP acima citado:

§ 5o A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

É pacífico no Direito brasileiro que a usucapião ocorre *ipso facto*, sendo declarada, e não constituída por sentença. E que o momento da sua ocorrência é o da reunião de seus

requisitos. Portanto na aplicação do § 5º do art. 214 basta a demonstração, pelo titular do registro, da reunião dos requisitos legais da aquisição originária.

Observa-se, portanto, que a ocorrência da usucapião tabular tem efeito saneador sobre nulidades da aquisição derivada, na redação do art. 214 da LRP – o que ainda não configura uma resposta literal aos riscos de evicção oriundos do “Mundo de Nárnia” e seu art. 185 do CTN, pois este incide sobre a eficácia do negócio jurídico, e não sobre sua existência ou sua validade. A resposta efetiva decorre da interpretação sistemática e finalística dos dispositivos acima referidos, pela doutrina e pela jurisprudência, que tem dispensado o requisito do cancelamento *a posteriori* do registro e entendido que mesmo a ineficácia (e não a nulidade) do título é eclipsada pela usucapião tabular.

Lenine Nequete, em obra de 1954[17], já ensinava que *desde as fontes romanas, a usucapião é modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos a título derivado. Em termos diversos, constitui eficaz instrumento de consertar o domínio derivado imperfeito.*

Outros vários autores já se debruçaram sobre o tema, concluindo igualmente pelo cabimento da usucapião tabular com efeito sanatório das fragilidades da aquisição derivada[18].

Carlos Eduardo Elias de Oliveira, ao abordar as consequências práticas da utilização dos termos inexistência, invalidade e ineficácia de fatos jurídicos na redação de leis e de outros textos jurídicos[19], destaca que *nos casos de aquisição de imóveis ou móveis por negócios inválidos ou ineficazes, o direito de propriedade do adquirente não poderia se estribar nesse negócio irregular, mas, a depender do caso concreto, poderá ser mantido com base em outro fundamento jurídico. Esse outro fundamento pode ser:*

*(1) a usucapião;*

*(2) o texto legal, como nos casos de proteção de terceiros adquirentes de boa-fé no caso de fraude contra credores (art. 161, CC), de simulação (art. 167, § 2º, CC), de pagamento indevido (art. 879, CC), de aquisição de bem móvel ofertado ao público em leilão ou estabelecimento comercial sob circunstâncias que insinuassem que o alienante era o legítimo dono (art. 1.268, CC), de terceiros adquirentes de direitos a título oneroso diante de uma nulidade de um casamento (art. 1.563, CC) ou de herdeiro aparente (art. 1.827, parágrafo único, CC); e*

*(3) um princípio jurídico relevante.*

Nas palavras do autor, *a substituição do fundamento do ato de vontade dá-se quando a invalidação ou a declaração de inexistência ou de ineficácia de um negócio jurídico se tornar inútil em razão do fato de que há outro fundamento a sustentar a situação jurídica criada* [20]. É exatamente o que entendemos ocorrer, nos casos em que a notícia da ineficácia de um negócio translativo de bem imóvel, decorrente da presunção *jure et de jure* do art. 185 do CTN, não é publicizada de modo eficaz pelo sujeito ativo da obrigação tributária perante o adquirente de boa-fé que preenche os requisitos da usucapião tabular. Evidentemente a boa-fé, em tal hipótese, há de ser considerada no seu aspecto ético, ou seja, quando o titular possuidor não sabe e tampouco teria como saber, em circunstâncias presumíveis como normais, do passivo fiscal do transmitente.



## **A DESNECESSIDADE DE CANCELAMENTO POSTERIOR DO REGISTRO PARA CARACTERIZAÇÃO DA USUCAPIÃO TABULAR - DOUTRINA**

No tocante ao cancelamento posterior do registro, que além do justo título, da boa-fé e da destinação também integra a hipótese normativa da usucapião tabular de prazo reduzido, a Professora Karine Monteiro Prado, dentre outros autores, em seu texto sobre a análise hermenêutica da usucapião de imóveis à luz da legalidade constitucional[21], entende pela não obrigatoriedade desse último requisito. Para ela, *a imposição de que para a constituição da usucapião ordinária social seria preciso o cancelamento do registro imobiliário significa dizer que primeiro deveria decorrer o prazo legal, para depois ocorrer o cancelamento do registro, pois se isso acontecesse antes do decurso do tempo, a posse que era de boa-fé poderia se converter em má-fé, porque o possuidor tomaria conhecimento da existência de algum vício que, conforme o caso, poderia macular sua posse, excluindo, então, a aplicação da usucapião ordinária social. Essa situação é contrária à própria essência do instituto jurídico da usucapião, pois condiciona sua constituição à ocorrência de um requisito posterior ao decurso do prazo legal. Por isso, entendemos que a exigência de cancelamento posterior do registro não se coaduna com a natureza jurídica da usucapião.*

Levanta a autora, para ilustrar seu raciocínio, a seguinte hipótese fática: *seguindo a linha de raciocínio do primeiro posicionamento, o que fazer na situação na qual não é constatada nenhuma irregularidade e o possuidor, que não teve o registro imobiliário cancelado, é surpreendido com uma ação reivindicatória interposta por quem diz ser o legítimo proprietário, alegando que a aquisição do possuidor foi a non domino? Estaria este último impedido de alegar a usucapião ordinária social como matéria de defesa, tendo em vista a inexistência do cancelamento do título da aquisição onerosa? A mesma incongruência jurídica aconteceria, nessa situação hipotética, caso fosse adotado o segundo posicionamento, pois, de igual maneira, não poderia o usucapiente alegar a usucapião como matéria de defesa antes de ter ocorrido o cancelamento do registro imobiliário anterior, com base no qual o imóvel teria sido adquirido onerosamente. Veja-se que, sendo um requisito legal o “cancelamento posterior do registro imobiliário anterior”, a sua inexistência também obstaría a interposição da ação declaratória de usucapião por parte do possuidor.*

Sustentamos, então, que a interpretação do parágrafo único do art. 1.242 deve ser feita de modo a privilegiar o possuidor que utiliza a coisa atendendo destinação social pontuada na regra jurídica. Essa é a principal finalidade do instituto e não o cancelamento posterior do registro. O requisito legal do “cancelamento posterior do registro” deve ser compreendido, então, como meramente facultativo.

Flávio Tartuce adota posição similar, pois entende que o parágrafo único, do art. 1.242, apresenta um sério problema ao estabelecer, ao lado da posse qualificada pela moradia ou investimentos de interesse social e econômico, o requisito da existência de um título hábil a transferir a propriedade, registrado e cancelado posteriormente. O autor afirma que este último requisito, de acordo com a literalidade da regra geral:

*[...] é realmente imprescindível. Entretanto, penso o contrário, pois a posse-trabalho é que deve ser tida como elemento fundamental para a caracterização dessa forma de usucapião ordinária, fazendo com que o prazo caia pela metade. Deve-se então concluir que a existência do título registrado e cancelado é até dispensável, pois o elemento é acidental,*

*formal. A posse-trabalho, em realidade, é o que basta para presumir a existência da boa-fé (aqui é a boa-fé objetiva, que está no plano da conduta) e do justo título. Essa parece ser a melhor interpretação, fundada no princípio da função social da posse[22].*

*Prossegue Karine Monteiro Prado: com a devida vênia em relação a opiniões discordantes, criticamos com veemência a redação do parágrafo único do art. 1.242, tendo em vista acreditarmos que o requisito do cancelamento posterior do registro imobiliário vai ao encontro da própria natureza jurídica do instituto jurídico da usucapião, bem como em relação finalidade social que se pretende alcançar com tal regra jurídica. Entendemos, portanto, que a interpretação literal deve ser afastada, desconsiderando-se a exigência do cancelamento posterior do registro para a configuração da usucapião ordinária social, valorizando-se, assim, o caráter social da posse.*

### **A DESNECESSIDADE DE CANCELAMENTO POSTERIOR DO REGISTRO PARA CARACTERIZAÇÃO DA USUCAPIÃO TABULAR EM JULGADO DO STJ**

O STJ, na mesma linha da doutrina acima citada, já entendeu que *não é só a hipótese de cancelamento do registro que enseja a usucapião tabular. No Resp 1.133.451 - SP[23], relatado pela Ministra Nancy Andrigli, tratou-se da pretensão de usucapião tabular, ou seja, de bem próprio, versus a proteção de um credor do antigo proprietário, que tinha débitos com o INSS. E se entendeu que mesmo não tendo havido o cancelamento do registro, houve outra restrição à disponibilidade do bem, que foi um bloqueio de matrícula. Destacou a Ministra Relatora que do ponto de vista prático, o bloqueio produz efeitos em grande parte equivalentes ao do cancelamento da matrícula, uma vez que torna impossível, ao proprietário de imóvel com matrícula bloqueada, tomar qualquer ato inerente a seu direito de propriedade, como o de alienar ou de gravar o bem.*

Destacou ainda a Ministra, em seu voto condutor, *que o principal elemento que difere as duas figuras, do ponto de vista substancial, está em que, na usucapião ordinária, uma pessoa que não tem o registro de propriedade litiga para obter esse registro. Na usucapião tabular, por sua vez, uma pessoa que já obteve esse registro, portanto já foi legalmente considerada proprietária, litiga para restabelecer essa propriedade, que por algum motivo teve invalidado o respectivo registro. (...) A oposição neste processo, portanto, não está entre o proprietário real e o proprietário putativo, mas entre o proprietário putativo e o INSS, cujo interesse vem sendo administrativamente tutelado pelo bloqueio da matrícula. Mas o INSS não pleiteia a propriedade do bem; o proprietário antigo também não a pleiteia; somente o autor da ação a requereu. Então, a pergunta a fazer é quais os interesses protegidos neste litígio? Bem-vistas as coisas, o interesse que se discute nos autos é o interesse ao crédito previdenciário.*

### **A APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO TABULAR COMO EXCEÇÃO À PRETENSÃO FISCAL AMPARADA NO ART. 185 DO CTN**

Tanto a doutrina quanto os julgados ora referidos amparam a tese pela qual a usucapião tabular, aquisição originária, opera um verdadeiro eclipse em relação à aquisição derivada que tenha sua eficácia maculada pela presunção absoluta do art. 185 do CTN, na proteção do adquirente de boa-fé. Adquirente que, ante a não publicização nem da inscrição em

dívida ativa nem de subsequente execução fiscal, pelo Fisco, na matrícula do imóvel, venha a ter seu domínio ameaçado pela ineficácia da aquisição derivada.

Nesse particular o exemplo acima trazido, da execução fiscal oriunda de outro estado da federação, se mostra uma verdadeira armadilha, pois mesmo que se trate de adquirente altamente cauteloso ou com conhecimento jurídico, que presumivelmente tiraria uma certidão fiscal das fazendas públicas dos três níveis federativos na comarca do vendedor ou do imóvel, antes de adquiri-lo, a pendência não seria identificada.

Situação similar ocorre quando o alienante é sócio de empresa que, após a venda do imóvel feita por aquele, tem sua personalidade jurídica desconsiderada em ação de execução, com atribuição efeitos *ex tunc* pelo juízo (normalmente juízo trabalhista), pois no momento do negócio a pendência não existia no nome do alienante. Mas como já destacado, nesses casos a jurisprudência tem evoluído para a retroação dos efeitos, no tocante à ineficácia de negócios celebrados de boa-fé pelos adquirentes, somente até a citação do sócio no incidente de desconsideração.

Fundamental destacar que a tese que se defende neste texto somente tem aplicabilidade prática nos casos em que o passivo fiscal não era nem deveria ser, em condições normais para cada caso, de conhecimento do adquirente, e que este, exercendo posse mansa e pacífica durante o prazo legal, tenha dado função socioeconômica ao imóvel. Pois o art. 54 da Lei 13.097 não protege aquele adquirente que tem conhecimento do passivo do alienante, mesmo que não inscrito na matrícula do imóvel, eis que tal ciência afasta a presunção de boa-fé. E mesmo que o elemento “cancelamento futuro do registro” previsto na literalidade do parágrafo único do art. 1.242 do CC não seja obstativo da usucapião tabular, como já entendem a doutrina e a jurisprudência do STJ, os requisitos da posse e do uso do imóvel remanescem como necessários em tal modalidade.

Na prática, verifica-se que não é rara a ocorrência de usucapião tabular anterior à ciência, pelo adquirente do imóvel, da penhora fundada no art. 185 do CTN para a venda ocorrida após a inscrição em dívida ativa. Isso porque o prazo do Fisco para ajuizar a execução fiscal é de cinco anos, nos termos do art. 174 do CTN[24], o mesmo prazo do parágrafo único do art. 1.242 do CC. Somando-se ao tempo gasto pelo Fisco para o ajuizamento o prazo do processamento da execução fiscal, pesquisa de bens, ordem de penhora e intimação, frequentemente transcorrem os cinco anos de posse de boa-fé.

Espera-se, com o presente texto, trazer alguma contribuição crítica, sobretudo prática, para o sem-número de casos nos quais execuções fiscais que, sem quaisquer medidas prévias de publicidade efetiva pelo Fisco, “caem dos céus”, de forma totalmente imprevisível ao adquirente de boa-fé, sobre negócios celebrados com cautela e responsabilidade ordinários. Negócios que muitas vezes são meio do alcance de bens da vida de importância constitucionalmente assegurada ao cidadão e jurisdicionado, como os imóveis de moradia e trabalho.

Não se propõe aqui a mera defesa da invalidade da presunção absoluta de fraude à execução do art. 185 do CTN, por mais anacrônica, diatópica e “alienígena” que esta seja em face de um conjunto sistêmico de normas federais sobre a transmissão dos imóveis. Pois a tese consagrada pelo STJ sob o rito dos recursos repetitivos, embora a nosso ver já demande uma releitura sob a ótica constitucional, é atualmente a tendência judiciária predominante. O que se propõe é um diálogo lógico-hermenêutico entre as formas de aquisição do domínio, derivada e originária, sob a égide dos princípios constitucionais da

função social da propriedade, da segurança jurídica, do direito social da moradia e do direito ao trabalho e à atividade econômica. Raciocínio esse que nos parece defensável com maiores probabilidades de sucesso, nos casos concretos, do que a discussão da validade da presunção absoluta atribuída ao art. 185 e de seus efeitos, quanto à eficácia das transmissões imobiliárias feitas com cautela e boa-fé ordinárias – desde que se tenha posse e utilização ensejadoras da usucapião tabular.

O que também se evidencia, ante a análise dos pontos ora expostos, é que a evolução da legislação civil, processual civil, registraria, urbanística e consumerista, no sentido de concentrar informações na tábua registral e com isso conferir maior segurança jurídica aos negócios translativos de imóveis, perfaz um microssistema que ainda está longe de ser confiável, pois convive com normas e entendimentos jurisprudenciais assistemáticos, diatópicos. E embora se perceba claramente o intuito de se desburocratizar as transmissões, atualmente apenas aquelas que já derivam de procedimentos administrativo-registrais com crivos rígidos de proteção do consumidor, como as unidades diretamente derivadas de loteamentos e incorporações (leis 6.766/1979 e 4.591/1964), é que efetivamente se revestem de uma segurança mais substancial - se considerada somente a informação matricial. As demais transferências, de imóveis ditos “avulsos”, ainda demandam a *due diligence*, em diversos níveis.

---

[1] Advogado e professor da pós-graduação da PUC/MG

[2] <https://www.cnj.jus.br/plenario-proibe-exigencia-de-certidoes-negativas-para-registros-publicos-de-imoveis/>

[3] procedimento de Controle Administrativo 0001611-12.2023.2.00.0000, decidido na 10.<sup>a</sup> Sessão Virtual de 2025

**[4] A INCONSTITUCIONALIDADE DA EXIGÊNCIA DE CND PREVIDENCIÁRIA PARA AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÕES NO REGISTRO DE IMÓVEIS E SUA CONTRIBUIÇÃO PARA A CLANDESTINIDADE CONSTRUTIVA - Eduardo Moreira Reis, Revista IBRADIM de Direito Imobiliário, No 1, Novembro 2018, 1<sup>a</sup> ed, pag. 62**

**[5] Leis 11.977/2009 e 13.465/2017;**

[6] A Lei 6.015/73 arrola, no art. 167, os atos sujeitos a registro e averbação, dentre eles as penhoras, arrestos e gravames de indisponibilidade de bens. E no art. 169 dispõe que *todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel.*

O CPC de 1973 previa, no art. 615-A que o *exequente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto.*

O Provimento CNJ nº 39, de 25.07.2014, regulamentou o funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, para publicizar as comunicações de indisponibilidade de bens imóveis para todo o país.

[7] 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:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no art. 828 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

V - averbação, 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. (Incluído pela Lei nº 14.825, de 2024)

§ 1º 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 arts. 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. (Renumerado do parágrafo único com redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

**[8]** SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira, MAHLMANN, Jean Karlo Woiciechoski, *Presunção absoluta e os sistemas de registro de imóveis: dormientibus non succurrit ius*, Coleção IRIB Academia, COP Editora, RJ, 2022, p. 26.

**[9]** SIQUEIRA e MAHLMANN, 2022, *op cit*, p. 29.

**[10]** PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C, DO CPC. DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO FISCAL. ALIENAÇÃO DE BEM POSTERIOR À CITAÇÃO DO DEVEDOR. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO NO DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO - DETRAN. INEFICÁCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO. INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA. ARTIGO 185 DO CTN, COM A REDAÇÃO DADA PELA LC N.º 118/2005. SÚMULA 375/STJ. INAPLICABILIDADE.

1. A lei especial prevalece sobre a lei geral (*lex specialis derogat lex generalis*), por isso que a Súmula n.º 375 do Egrégio STJ não se aplica às execuções fiscais.

2. O artigo 185, do Código Tributário Nacional - CTN, assentando a presunção de fraude à execução, na sua redação primitiva, dispunha que:

*"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 em fase de execução."*

*Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados pelo devedor bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida em fase de execução."*

3. A Lei Complementar n.º 118, de 9 de fevereiro de 2005, alterou o artigo 185, do CTN, que passou a ostentar o seguinte teor:

*"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."*

*Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita."*

4. Consectariamente, a alienação efetivada antes da entrada em vigor da LC n.º 118/2005 (09.06.2005) presumia-se em fraude à execução se o negócio jurídico sucedesse a citação válida do devedor; posteriormente à 09.06.2005, consideram-se fraudulentas as alienações efetuadas pelo devedor fiscal após a inscrição do crédito tributário na dívida ativa.

5. A diferença de tratamento entre a fraude civil e a fraude fiscal justifica-se pelo fato de que, na primeira hipótese, afronta-se interesse privado, ao passo que, na segunda, interesse público, porquanto o recolhimento dos tributos serve à satisfação das necessidades coletivas.

6. É que, consoante a doutrina do tema, a fraude de execução, diversamente da fraude contra credores, opera-se *in re ipsa*, vale dizer, tem caráter absoluto, objetivo, dispensando o *concilium fraudis*. (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).

7. A jurisprudência hodierna da Corte preconiza referido entendimento consoante se colhe abaixo:

*"O acórdão embargado, considerando que não é possível aplicar a nova redação do art. 185 do CTN (LC 118/05) à hipótese em apreço (tempus regit actum), respaldou-se na interpretação da redação original desse dispositivo legal adotada pela jurisprudência do STJ".*

*(EDcl no AgRg no Ag 1.019.882/PR, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 06/10/2009, DJe 14/10/2009)*

*"Ressalva do ponto de vista do relator que tem a seguinte compreensão sobre o tema: [...] b) Na redação atual do art. 185 do CTN, exige-se apenas a inscrição em dívida ativa prévia à alienação para caracterizar a presunção relativa de fraude à execução em que incorrem o alienante e o adquirente (regra aplicável às alienações ocorridas após 9.6.2005);".*

*(REsp 726.323/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 04/08/2009, DJe 17/08/2009)*

*"Ocorrida a alienação do bem antes da citação do devedor, incabível falar em fraude à execução no regime anterior à nova redação do art. 185 do CTN pela LC 118/2005".*

*(AgRg no Ag 1.048.510/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 19/08/2008, DJe 06/10/2008)*

*"A jurisprudência do STJ, interpretando o art. 185 do CTN, até o advento da LC 118/2005, pacificou-se, por entendimento da Primeira Seção (REsp 40.224/SP), no sentido de só ser possível presumir-se em fraude à execução a alienação de bem de devedor já citado em execução fiscal".*

*(REsp 810.489/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 23/06/2009, DJe 06/08/2009)*

8. A inaplicação do art. 185 do CTN implica violação da Cláusula de Reserva de Plenário e enseja reclamação por infringência da Súmula Vinculante n.º 10, *verbis*: "*Viola a cláusula de reserva de plenário (cf, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de tribunal que, embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, afasta sua incidência, no todo ou em parte.*"

9. Conclusivamente: (a) a natureza jurídica tributária do crédito conduz a que a simples alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, pelo sujeito passivo por quantia inscrita em dívida ativa, 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); (b) a alienação engendrada até 08.06.2005 exige que tenha havido prévia citação no processo judicial para caracterizar a fraude de execução; se o ato translativo foi praticado a partir de 09.06.2005, data de início da vigência da Lei Complementar n.º 118/2005, basta a efetivação da inscrição em dívida ativa para a configuração da figura da fraude; (c) a fraude de execução prevista no artigo 185 do CTN encerra presunção *jure et de jure*, conquanto componente do elenco das "garantias do crédito tributário"; (d) a inaplicação do artigo 185 do CTN, dispositivo que não condiciona a ocorrência de fraude a qualquer registro público, importa violação da Cláusula Reserva de Plenário e afronta à Súmula Vinculante n.º 10, do STF.

10. *In casu*, o negócio jurídico em tela aperfeiçoou-se em 27.10.2005, data posterior à entrada em vigor da LC 118/2005, sendo certo que a inscrição em dívida ativa deu-se anteriormente à revenda do veículo ao recorrido, porquanto, consoante dessume-se dos autos, a citação foi efetuada em data anterior à alienação, restando inequívoca a prova dos autos quanto à ocorrência de fraude à execução fiscal.

11. Recurso especial conhecido e provido. Acórdão submetido ao regime do artigo 543-C do CPC e da Resolução STJ n.º 08/2008.

[11] Regras de Direito Processual Civil não podem ser oriundas de medida provisória, por força do art. 62, § 1º, b da CF. No entanto não há notícia de ADI acerca do tema, no tocante à Lei 13.097.

[12] STF - RE: 556664 RS, Relator.: Min. GILMAR MENDES, Data de Julgamento: 12/06/2008, Tribunal Pleno, Data de Publicação: REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO

[13] Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.

[14] Art. 20-B. Inscrito o crédito em dívida ativa da União, o devedor será notificado para, em até cinco dias, efetuar o pagamento do valor atualizado monetariamente, acrescido de juros, multa e demais encargos nela indicados.

§ 1º A notificação será expedida por via eletrônica ou postal para o endereço do devedor e será considerada entregue depois de decorridos quinze dias da respectiva expedição

§ 2º Presume-se válida a notificação expedida para o endereço informado pelo contribuinte ou responsável à Fazenda Pública

§ 3º Não pago o débito no prazo fixado no caput deste artigo, a Fazenda Pública poderá:

I - comunicar a inscrição em dívida ativa aos órgãos que operam bancos de dados e cadastros relativos a consumidores e aos serviços de proteção ao crédito e congêneres; e

II - averbar, inclusive por meio eletrônico, a certidão de dívida ativa nos órgãos de registro de bens e direitos sujeitos a arresto ou penhora, tornando-os indisponíveis.

[15] Art. 3º O ajuizamento da execução fiscal dependerá, ainda, de prévio protesto do título, salvo por motivo de eficiência administrativa, comprovando-se a inadequação da medida.

Parágrafo único. Pode ser dispensada a exigência do protesto nas seguintes hipóteses, sem prejuízo de outras, conforme análise do juiz no caso concreto:

(...)

II – existência da averbação, inclusive por meio eletrônico, da certidão de dívida ativa nos órgãos de registro de bens e direitos sujeitos a arresto ou penhora (Lei nº 10.522/2002, art. 20-B, § 3º, II); ou(...)

[16] Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

[17] NEQUETE, Lenine. Da prescrição aquisitiva. Porto Alegre: Sulina, 1954. p. 21.



[18] <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/191611/o-usucapiao-tabular---parte-i>

<https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/193898/usucapiao-tabular-e-seguranca-juridica---ii>

[https://jus.com.br/artigos/7820/usucapiao-tabular-e-convalescencia-registral#google\\_vignette](https://jus.com.br/artigos/7820/usucapiao-tabular-e-convalescencia-registral#google_vignette)

<https://www.tjsp.jus.br/download/epm/publicacoes/obrasjuridicas/cc35.pdf?d=636808166395003082>

[19] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre os planos dos fatos jurídicos e a “substituição do fundamento do ato e da vontade”. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, fev. 2020, p. 15. Disponível em: [www.senado.leg.br/estudos](http://www.senado.leg.br/estudos). Acesso em 27 de maio de 2024.

[20] OLIVEIRA, op cit, p 18

[21] USUCAPIÃO IMOBILIÁRIA: O DEBATE QUE NÃO SE ESGOTA. ANÁLISE HERMENÊUTICA À LUZ DA LEGALIDADE CONSTITUCIONAL Revista Brasileira de Direito Civil – RBD Civil | Belo Horizonte, v. 33, n. 1, p. 89-125, jan./mar. 2024, p 100-101

[22] TARTUCE, Flávio. Direito civil: direito das coisas. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 234

[23] RECURSO ESPECIAL No 1.133.451 - SP (2009/0065300-4) RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI CIVIL. USUCAPIÃO TABULAR. REQUISITOS. MERO BLOQUEIO DE MATRÍCULA. APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO DO INSS INAUTÊNTICA PELOS VENDEDORES. LONGA INATIVIDADE POR PARTE DO ÓRGÃO. AUSENCIA DE TENTATIVAS DE ANULAÇÃO DO ATO OU RECEBIMENTO DO CRÉDITO. DECURSO DE TEMPO. CABIMENTO DA USUCAPIÃO.

1. A usucapião normalmente coloca em confronto particulares que litigam em torno da propriedade de um bem imóvel.

2. Na hipótese dos autos, a constatação de que os vendedores do imóvel apresentaram certidão negativa de tributos previdenciários inautêntica levou o juízo da vara de registros públicos, em processo administrativo, a determinar o bloqueio da matrícula do bem.

3. O bloqueio da matrícula não colocou vendedores e compradores em litígio em torno da propriedade de um bem imóvel. Apenas promoveu uma seria restrição ao direito de propriedade dos adquirentes para a proteção do crédito financeiro do INSS.

4. Pelas disposições da Lei de Registros Públicos, o bloqueio da matrícula é ato de natureza provisória, a ser tomado no âmbito de um procedimento maior, no qual se discuta a nulidade do registro público. A lavratura de escritura de compra e venda sem a apresentação de certidão previdenciária é nula, pelas disposições do art. 47 da Lei 8.212/91. Assim, o bloqueio seria razoável no âmbito de uma discussão acerca dessa nulidade.

5. Do ponto de vista prático, o bloqueio produz efeitos em grande parte equivalentes ao do cancelamento da matrícula, uma vez que torna impossível, ao proprietário de imóvel com

matrícula bloqueada, tomar qualquer ato inerente a seu direito de propriedade, como o de alienar ou de gravar o bem.

6. Se o INSS ou qualquer outro legitimado não toma a iniciativa de requerer o reconhecimento ou a declaração da nulidade da escritura, o bloqueio da matrícula, por si só, não pode prevalecer indefinidamente. Na hipótese em que, mesmo sem tal providência, o bloqueio acaba por permanecer, produzindo efeitos de restrição ao direito de propriedade dos adquirentes do bem, a inatividade do INSS deve produzir alguma consequência jurídica.

7. Num processo de usucapião tradicional, o prazo de prescrição aquisitiva só é interrompido pela atitude do proprietário que torne inequívoca sua intenção de retomar o bem. Se, por uma peculiaridade do direito brasileiro, é possível promover a restrição do direito de propriedade do adquirente para a proteção de um crédito, a prescrição aquisitiva que beneficia esse adquirente somente pode ser interrompida por um ato que inequivocamente indique a intenção do credor de realizar esse crédito.

8. Se, após dez anos a partir do bloqueio da matrícula, o INSS não requer a declaração de nulidade da compra e venda, não executa o crédito previdenciário que mantém perante o vendedor do imóvel, não requer o reconhecimento de fraude à execução, não penhora o bem controvertido, enfim, não toma providência alguma, é possível reconhecer, ao menos em status assertionis, a ocorrência de usucapião tabular, de modo que o indeferimento da petição inicial da ação que a requer é providência exagerada.

9. Recurso especial conhecido e provido, reformando-se a decisão que indeferiu a petição inicial do processo e determinando-se seu prosseguimento, com a citação dos interessados, nos termos da lei.

[24] Art. 174. A ação para a cobrança do crédito tributário prescreve em cinco anos, contados da data da sua constituição definitiva.