



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.21.225663-0/001  
**Relator:** Des.(a) Corrêa Junior  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Corrêa Junior  
**Data do Julgamento:** 15/03/0022  
**Data da Publicação:** 21/03/2022

**EMENTA:** RECURSO DE APELAÇÃO - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - CONDICIONAMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA À APRESENTAÇÃO DE CND PAUTADA NA LEI N. 8.212/1991 - COAÇÃO INDEVIDA - ADI N. 173 - INCONSTITUCIONALIDADE DE IDÊNTICA PREVISÃO CONTIDA NA LEI N. 7.711/1988, DE MAIOR ABRANGÊNCIA - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO - REFORMA - RECURSO PROVIDO

. Por ter o colendo Supremo Tribunal Federal, no bojo da Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 173, declarado a inconstitucionalidade do artigo 1º, inciso IV, da Lei nº 7.711/88, e, por conseguinte, extirpado do ordenamento jurídico o condicionamento da comprovação de pagamento de créditos tributários para fins de registro de transações imobiliárias perante o Cartório de Registro de Imóveis, também se apresenta indevida a exigência de CND, a ser fornecida por empresa, quando da alienação ou da oneração de bem imóvel prevista no art. 47, I, 'b', da Lei nº 8.212/1991, eis que de idêntica a "mens legis".

. Recurso provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.225663-0/001 - COMARCA DE GUAXUPÉ - APELANTE(S): MARIA INEZ RIBEIRO DO VALLE, SOCIEDADE AGRICOLA RIBEIRO DA SILVA LTDA - ME E OUTRO(A)(S) - APELADO(A)(S): GUAXUPE CARTORIO DO REGISTRO DE IMOVEIS

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 6ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. CORRÊA JUNIOR  
RELATOR

DES. CORRÊA JUNIOR (RELATOR)

## VOTO

Cuida-se de recurso de apelação interposto por MARIA INEZ RIBEIRO DO VALLE e SOCIEDADE AGRÍCOLA RIBEIRO DA SILVA LTDA - ME contra a r. sentença de ordem nº 29, proferida pelo MM. Juiz Diretor do Foro da comarca de Guaxupé, que, nos autos do procedimento de dúvida suscitada pelo OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAXUPÉ, julgou improcedente o pedido inicial, ao fundamento de que, enquanto não apresentada Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS e à SRF, mostra-se legítima a escusa do oficial cartorário em proceder ao registro de imóvel buscado pelos apelantes, à luz dos ditames contidos no art. 47, da Lei nº 8.212/1991.

Em razões de apelo coligidas em documento eletrônico de ordem n. 40, sustentam os recorrentes, em resumo: que se encontra consolidado pela jurisprudência pátria o entendimento no sentido de que a exigência de recolhimento de débito tributário para fins de admissão da prática de quaisquer atos da vida civil constitui constrangimento ilegal; que o egrégio Supremo Tribunal Federal, no bojo da ADI n. 173, declarou a inconstitucionalidade do art. 1º, IV, da Lei nº 7.711/88, que previa a necessidade de comprovação da quitação tributos e penalidades pecuniárias para fins de registro de títulos imobiliários; que, a partir da declaração da aludida inconstitucionalidade, assimilou o Conselho Nacional de Justiça o entendimento no sentido de que também se mostra desnecessária a comprovação da quitação de quaisquer tributos respaldada na previsão contida no art. 47, da Lei nº 8.212/1991, por se tratar de lei de menor abrangência; que a exigência questionada foi extirpada do novo Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais editado pelo Provimento Conjunto nº 93/2020, deste Sodalício (art. 190, §5º); que a reforma da sentença é medida que se impõe.

Sem contrarrazões.

Instada, entendeu a ilustrada Procuradoria Geral de Justiça ser desnecessária a intervenção ministerial no feito.

É o relatório, no essencial.

CONHEÇO DO RECURSO, pois presentes os pressupostos de sua admissão.

Cinge-se a controvérsia submetida à apreciação desta egrégia Câmara Julgadora na higidez da exigência de apresentação de Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS e à SRF, perpetrada pelo digno Oficial do Registro de Imóveis da comarca de Guaxupé, para fins de registro da escritura pública de compra e venda oriunda do 1º Tabelionato de Notas da comarca de Guaranésia, por parte da empresa vendedora SOCIEDADE AGRÍCOLA RIBEIRO DA SILVA LTDA - ME, com fulcro na previsão contida no art. 47, I, 'b', da Lei nº 8.212/1991, que assim preceitua, "in verbis":

Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos:

I - da empresa:

b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;

Eis o teor da dúvida objeto da presente suscitação:

Pois bem.

Inicialmente, é de se destacar que o procedimento de suscitação de dúvida encontra-se disciplinado no Título V, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), que ora transcrevo, no necessário:

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Da leitura do referido dispositivo conclui-se que a dúvida, isto é, a declaração que consubstancia o juízo de prudência do registrador ou tabelião, deverá ser encaminhada ao juízo competente nas situações em que o apresentante do título ou documento não se conforma com as exigências feitas pelo oficial para que se dê o registro.

Estabelecidas tais balizas, é preciso, desde já, asseverar, consentaneamente ao defendido nas presentes razões recursais, que a jurisprudência pátria tem se orientado maciçamente no sentido que é inconstitucional a restrição imposta ao livre exercício de atividade econômica quando utilizada como meio de cobrança indireta de tributos.

Com efeito, já se posicionou a Excelsa Corte, especificadamente em relação à situação analisada, em julgamento proferido no bojo da Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 173, pela inconstitucionalidade, entre outros dispositivos, do artigo 1º, inciso IV, da Lei nº 7.711/88, que, ao dispor sobre as formas de melhoria da administração tributária, previra a necessidade de comprovação da quitação de créditos tributários, para fins de registro de transações imobiliárias perante o cartório competente.

A motivação do Tribunal Constitucional, entre outras ilustradas razões, fundou-se no entendimento no sentido de que configurada a sanção política caracterizadora de restrição ao exercício da atividade econômica desproporcional e não razoável, senão vejamos da ementa a seguir exposta:

**EMENTA: CONSTITUCIONAL. DIREITO FUNDAMENTAL DE ACESSO AO JUDICIÁRIO. DIREITO DE PETIÇÃO. TRIBUTÁRIO E POLÍTICA FISCAL. REGULARIDADE FISCAL. NORMAS QUE CONDICIONAM A PRÁTICA DE ATOS DA VIDA CIVIL E EMPRESARIAL À QUITAÇÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS. CARACTERIZAÇÃO ESPECÍFICA COMO SANÇÃO POLÍTICA. AÇÃO CONHECIDA QUANTO À LEI FEDERAL 7.711/1988, ART. 1º, I, III E IV, PAR. 1º A 3º, E ART. 2º. 1. Ações diretas de inconstitucionalidade ajuizadas contra os arts. 1º, I, II, III e IV, par. 1º a 3º e 2º da Lei 7.711/1988, que vinculam a transferência de domicílio para o exterior (art. 1º, I), registro ou arquivamento de contrato social, alteração contratual e distrato social perante o registro público competente, exceto quando praticado por microempresa (art. 1º, III), registro de contrato ou outros documentos em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos (art. 1º, IV, a), registro em Cartório de Registro de Imóveis (art. 1º, IV, b) e operação de empréstimo e de financiamento junto a instituição financeira, exceto quando destinada a saldar dívidas para com as Fazendas Nacional, Estaduais ou Municipais (art. 1º, IV, c) - estas três últimas nas hipóteses de o valor da operação ser igual ou superior a cinco mil Obrigações do Tesouro Nacional - à quitação de créditos tributários exigíveis, que tenham por objeto tributos e penalidades pecuniárias, bem como contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias. 2. Alegada violação do direito fundamental ao livre acesso ao Poder Judiciário**

(art. 5º, XXXV da Constituição), na medida em que as normas impedem o contribuinte de ir a juízo discutir a validade do crédito tributário. Caracterização de sanções políticas, isto é, de normas enviesadas a constranger o contribuinte, por vias oblíquas, ao recolhimento do crédito tributário. 3. Esta Corte tem historicamente confirmado e garantido a proibição constitucional às sanções políticas, invocando, para tanto, o direito ao exercício de atividades econômicas e profissionais lícitas (art. 170, par. ún., da Constituição), a violação do devido processo legal substantivo (falta de proporcionalidade e razoabilidade de medidas gravosas que se predispõem a substituir os mecanismos de cobrança de créditos tributários) e a violação do devido processo legal manifestado no direito de acesso aos órgãos do Executivo ou do Judiciário tanto para controle da validade dos créditos tributários, cuja inadimplência pretensamente justifica a nefasta penalidade, quanto para controle do próprio ato que culmina na restrição. É inequívoco, contudo, que a orientação firmada pelo Supremo Tribunal Federal não serve de escusa ao deliberado e temerário desrespeito à legislação tributária. Não há que se falar em sanção política se as restrições à prática de atividade econômica objetivam combater estruturas empresariais que têm na inadimplência tributária sistemática e consciente sua maior vantagem concorrencial. Para ser tida como inconstitucional, a restrição ao exercício de atividade econômica deve ser desproporcional e não-razoável. 4. Os incisos I, III e IV do art. 1º violam o art. 5º, XXXV da Constituição, na medida em que ignoram sumariamente o direito do contribuinte de rever em âmbito judicial ou administrativo a validade de créditos tributários. Violam, também o art. 170, par. ún. da Constituição, que garante o exercício de atividades profissionais ou econômicas lícitas. Declaração de inconstitucionalidade do art. 1º, I, III e IV da Lei 7.711/988. Declaração de inconstitucionalidade, por arrastamento dos parágrafos 1º a 3º e do art. 2º do mesmo texto legal. CONSTITUCIONAL. TRIBUTÁRIO. SANÇÃO POLÍTICA. PROVA DA QUITAÇÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS NO ÂMBITO DE PROCESSO LICITATÓRIO. REVOGAÇÃO DO ART. 1º, II DA LEI 7.711/1988 PELA LEI 8.666/1993. EXPLICAÇÃO DO ALCANCE DO DISPOSITIVO. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE NÃO CONHECIDA QUANTO AO PONTO. 5. Ação direta de inconstitucionalidade não conhecida, em relação ao art. 1º, II da Lei 7.711/1988, na medida em que revogado, por estar abrangido pelo dispositivo da Lei 8.666/1993 que trata da regularidade fiscal no âmbito de processo licitatório. 6. Explicação da Corte, no sentido de que a regularidade fiscal aludida implica "exigibilidade da quitação quando o tributo não seja objeto de discussão judicial" ou "administrativa". Ações Diretas de Inconstitucionalidade parcialmente conhecidas e, na parte conhecida, julgadas procedentes. (ADI 173, Relator(a): JOAQUIM BARBOSA, Tribunal Pleno, julgado em 25/09/2008, DJe-053 DIVULG 19-03-2009 PUBLIC 20-03-2009 EMENT VOL-02353-01 PP-00001 RTJ VOL-00228-01 PP-00011)

Eis o teor do dispositivo objeto da aludida declaração de inconstitucionalidade:

Art. 1º Sem prejuízo do disposto em leis especiais, a quitação de créditos tributários exigíveis, que tenham por objeto tributos e penalidades pecuniárias, bem como contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias, será comprovada nas seguintes hipóteses:

(...)

IV - quando o valor da operação for igual ou superior ao equivalente a 5.000 (cinco mil) obrigações do Tesouro Nacional - OTNs:

(...)

b) registro em Cartório de Registro de Imóveis;

Ora, por ter o egrégio Supremo Tribunal Federal extirpado do ordenamento jurídico a previsão acima referida, mediante a declaração da inconstitucionalidade do condicionamento da comprovação do pagamento de créditos tributários, para fins de registro de transações imobiliárias perante o Cartório de Registro de Imóveis, também se apresenta afastada a validade da exigência da CND, a ser fornecida por empresa, quando da alienação ou oneração de bem imóvel prevista no acima transcrito no art. 47, I, 'b', da Lei nº 8.212/1991, eis que de idêntica a "mens legis".

Nesse sentido, inclusive, vem se posicionando a mais recente jurisprudência deste Sodalício:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REMESSA NECESSÁRIA. MANDADO DE SEGURANÇA. REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXIGÊNCIA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO. CONDUTA ABUSIVA. SANÇÃO POLÍTICA. Nos termos dos arts. 5º, LXIX, da CF/88 e 1º da Lei 12.016/09, conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data sempre que, ilegalmente ou com abuso de poder, qualquer pessoa física ou jurídica vier a sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por parte de autoridade pública. A exigência de apresentação de Certidão Negativa de Débito (CND) para registro de escritura pública de compra e venda de imóvel se apresenta abusiva, uma vez que Fazenda Pública possui outros meios para cobrança de seus créditos, sendo incabível utilizar referido mecanismo para compelir o contribuinte ao pagamento de tributos. Vedação às denominadas sanções políticas, nos termos das Súmulas nº 70, 323 e 547 do STF. (TJMG - Ap Cível/Rem Necessária 1.0000.21.094473-2/001, Relator(a): Des.(a) Wagner Wilson, 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/08/2021, publicação da súmula em 11/08/2021)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA. REGISTRO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EXIGÊNCIA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO. CONDUTA ABUSIVA. SANÇÃO POLÍTICA. A exigência de apresentação de

Certidão Negativa de Débito (CND) para registro de escritura pública de compra e venda de imóvel se apresenta abusiva, uma vez que o fisco possui outros meios para cobrança de seus créditos, sendo incabível utilizar referido mecanismo para compelir o contribuinte ao pagamento de tributos. Vedação às denominadas sanções políticas, nos termos das Súmulas nº 70, 323 e 547 do STF. V.V. APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - FALTA DE CERTIDÃO DE REGULARIDADE FISCAL E PREVIDENCIÁRIA - IMPOSSIBILIDADE. O art. 47, I, "b", da Lei 8.212/91, exige, em relação às sociedades empresárias, a apresentação de certidão negativa de débito, fornecida pelo órgão competente, na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo. (TJMG - Apelação Cível 1.0188.15.007513-6/001, Relator(a): Des.(a) Carlos Henrique Perpétuo Braga, 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/09/2021, publicação da súmula em 05/10/2021)

Ressalta-se que a prévia análise da "quaestio" pelo Excelso Pretório dispensa a suscitação do incidente de inconstitucionalidade, nos termos do artigo 949, parágrafo único, do Código Fux:

Art. 949. Se a arguição for:

(...)

Parágrafo único. Os órgãos fracionários dos tribunais não submeterão ao plenário ou ao órgão especial a arguição de inconstitucionalidade quando já houver pronunciamento destes ou do plenário do Supremo Tribunal Federal sobre a questão.

É o caso, portanto, de afastamento da exigência de apresentação de CND, fulcrada no art. 47, I, 'b', da Lei nº 8.212/1991, objeto da presente suscitação de dúvida.

Com base em tais considerações, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, PARA, REFORMANDO A SENTENÇA COMBATIDA, ACOLHER A DÚVIDA SUSCITADA E AFASTAR A EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DA CND FUNDADA NO ARTIGO 47, I, 'B', DA LEI Nº 8.212/1991.

Sem custas e honorários.

É como voto.

DESA. YEDA ATHIAS - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JÚLIO CEZAR GUTTIERREZ - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "RECURSO PROVIDO"