



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0188.15.007513-6/001  
**Relator:** Des.(a) Carlos Henrique Perpétuo Braga  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Carlos Henrique Perpétuo Braga  
**Data do Julgamento:** 30/09/2021  
**Data da Publicação:** 05/10/2021

**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.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0188.15.007513-6/001 - COMARCA DE NOVA LIMA - APELANTE(S): MARIANA FIGUEIREDO MOREIRA DA ROCHA GONÇALVES - APELADO(A)(S): OFICIAL DO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVA LIMA

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 19ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO, VENCIDO O RELATOR.

DES. CARLOS HENRIQUE PERPÉTUO BRAGA  
RELATOR

DES. CARLOS HENRIQUE PERPÉTUO BRAGA (RELATOR)

## V O T O

Apelação cível interposta por MARIANA FIGUEIREDO MOREIRA DA ROCHA GONÇALVES contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Kleber Alves de Oliveira, da 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Lima, que, nos autos da suscitação de dúvida proposta pelo OFICIAL DO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NOVA LIMA, decidiu a questão, nos termos seguintes:

### "III - DISPOSITIVO

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a presente dúvida, recomendando-se à Ilustre Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca que condicione o registro do contrato particular de promessa de compra e venda à apresentação das certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais, de dívida ativa da União, bem como de débitos relativos às contribuições previdenciárias devidamente atualizadas, dentro do prazo de validade.

(...) (ff. 122/125)

A Apelante, em razões recursais, sustentou que a certidão negativa de débitos fiscais e previdenciários deve ser válida à época da assinatura da promessa de compra e venda que se pretende registrar.

Disse que exigir certidões negativas para efetuar o registro do contrato de promessa de compra e venda de imóvel na serventia é uma sanção política, por ser forma oblíqua de cobrança estatal.

Pediu a reforma da sentença, para julgar improcedente a dúvida suscitada.

O Apelado, em contrarrazões, pediu o desprovimento do recurso, alegando, em apertada síntese, ser vedado o registro do contrato desacompanhado dos documentos exigidos pela legislação (ff. 160/165).

O Procurador de Justiça, bel. Geraldo de Faria Martins da Costa, opinou pelo desprovimento do recurso

(ff. 185/186).

Os autos vieram-me conclusos, em 20/07/2021.

É o relatório, na essência.

Conheço do recurso, porque presentes os seus requisitos de admissibilidade.

Trata-se de suscitação de dúvida formulada pelo Oficial do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Nova Lima.

A dúvida registral tem como objetivo a solução de dissenso entre o apresentante do título e o Oficial de Registro, cabendo ao interessado comparecer ao cartório para deflagrá-la.

O procedimento de suscitação de dúvida está disciplinado nos artigos 198 e seguintes da Lei nº 6.015/1973.

No caso, a controvérsia surgiu a partir da irresignação de Mariana Figueiredo Moreira da Rocha Gonçalves, ora Apelante, com a negativa de registro do contrato particular de promessa de compra e venda celebrado com a Construtora Sercel Ltda.

Nesse documento, celebrado em 03/11/2009, cujo objeto recai sobre o lote n. 24 (vinte e quatro), da quadra n. 09 (nove), do loteamento denominado "Vila Castela", em Nova Lima/MG, matriculado sob o n. 35.595, constam a Construtora Sercel LTDA como promitente vendedora e, como promissária compradora, Mariana Figueiredo Moreira da Rocha Gonçalves.

Em 02/07/2015, a Apelante buscou registrar o contrato na serventia extrajudicial, munida de certidões positivas com efeitos de negativas de tributos federais, com validade até 05/04/2010, e de débitos relativos às contribuições previdenciárias, com prazo de validade até 08/03/2010.

A recusa de registro se pautou na falta das certidões atualizadas de regularidade em relação a tributos federais, dívida ativa da União e contribuições previdenciárias.

Julgou-se procedente a dúvida, ratificando a necessidade de apresentação das certidões devidamente atualizadas.

Com efeito, o art. 779, §1º, do Provimento n. 260/CGJ/2013, vigente à época em que a Apelada procurou o cartório, exigia que o instrumento particular registrado contivesse todos os requisitos de conteúdo e documentação imprescindíveis à lavratura de escritura pública.

Essa norma encontra-se igualmente prevista no atual Provimento Conjunto 93, de 2020, que institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais:

Art. 877. No caso de instrumento particular apresentado a registro, o instrumento deve estar assinado pelas partes e eventuais testemunhas, com todas as firmas reconhecidas, ficando uma via do instrumento arquivada no Ofício de Registro de Imóveis.

§ 1º Nas hipóteses previstas no caput deste artigo, o instrumento deverá conter todos os requisitos de conteúdo e documentação exigidos para a lavratura de escrituras públicas, devendo o oficial de registro arquivar todos os documentos apresentados em cópias autenticadas.

§ 2º Salvo os casos expressos em lei, é desnecessária a presença de testemunhas para o registro ou averbação de instrumentos particulares.

§ 3º No caso de cédulas e notas de crédito, bem como dos instrumentos constitutivos de sua garantia, são exigíveis unicamente os requisitos previstos em legislação específica.

Nesse contexto, 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.

O art. 48 da mesma lei considera nulo o ato praticado sem a aludida formalidade, bem como define a responsabilidade solidária dos contratantes e do oficial que lavrar ou registrar o instrumento.

A exigência também encontra amparo no art. 190 do Provimento Conjunto 93, de 2020, que dispõe:

Art. 190. São requisitos documentais legitimadores indispensáveis à lavratura da escritura pública que implique alienação, a qualquer título, de imóvel ou de direito a ele relativo, assim como sua oneração, em se tratando de empresa alienante ou devedora, a apresentação de certidão negativa de débito expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União - DAU por elas administrados.

§ 1º Independe das certidões a que se refere o caput deste artigo a alienação ou a oneração a ser feita por empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda ou locação de imóveis, desmembramento ou loteamento de terreno, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o objeto da transação ou oneração esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste nem tenha constado do ativo permanente da empresa, fato que deve estar expresso na escritura.

§ 2º Para os fins do disposto no caput deste artigo, consideram-se empresa a sociedade, a associação, a

fundação, a firma individual e o contribuinte individual empregador.

§ 3º A declaração de que não é empregadora, feita pela pessoa física alienante, sob as penas da lei e consignada expressamente na escritura, dispensa a apresentação de certidão negativa de débito expedida conjuntamente pela RFB e pela PGFN, referente aos tributos federais e à DAU por elas administrados.

§ 4º A apresentação de certidão positiva de débitos com efeitos de negativa equivale, para fins de legitimidade de lavratura da escritura, à apresentação de certidão negativa.

§ 5º A apresentação de certidão positiva de débitos não impede a lavratura da escritura, devendo o tabelião de notas advertir as partes sobre os riscos inerentes ao ato, consignando essa advertência na escritura. (GN).

Esses requisitos são exigíveis à época da realização do registro e não da concretização do negócio jurídico a que se pretende dar publicidade.

Dessa forma, está devidamente justificada a negativa do oficial de registro, com amparo, inclusive, em precedentes deste Tribunal de Justiça:

"Agravo de instrumento - Mandado de segurança - Medida liminar - Lavratura de escritura pública de compra e venda - Certidão negativa de débitos tributários - Imprescindibilidade - Recuso ao qual se nega provimento.

1 - O deferimento de medida liminar, em sede de mandado de segurança, está adstrito à coexistência da relevância da fundamentação invocada pelo impetrante e do perigo da ineficácia da medida caso deferida somente ao final.

2 - O artigo 47 da Lei 8.212, de 1991, bem como o artigo 163, incisos I e II, do então vigente Provimento 260, de 2013, da Corregedoria-Geral de Justiça (corresponde ao artigo 190 do Provimento Conjunto 93, de 2020) exigem a apresentação de certidão negativa de tributos federais para lavratura de escritura pública de compra e venda do imóvel.

AGRAVO DE INSTRUMENTO 1.0000.20.462589-1/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - VARA DE REGISTROS PÚBLICOS - AGRAVANTES: CONSTRUTORA MARKA LTDA. E CRISTALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. - AGRAVADO: TITO LÍVIO ARAUJO DE OLIVEIRA NETO." (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.462589-1/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues , 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 09/03/2021, publicação da súmula em 17/03/2021)

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - SUSCITADA PELO OFICIAL REGISTRADOR - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - EXIGÊNCIA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO PARA O REGISTRO DO IMÓVEL - ART. 47 DA LEI Nº 8.212/91 - SENTENÇA MANTIDA. É legítima a recusa do Oficial Registrador de Imóveis em não proceder ao registro do imóvel, quando não apresentada a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, a teor do art. 47 da Lei nº 8.212/91, razão pela qual a sentença que julgou procedente a dúvida suscitada é medida que se impõe." (TJMG - Apelação Cível 1.0363.18.004219-6/001, Relator(a): Des.(a) Yeda Athias , 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/10/2020, publicação da súmula em 16/10/2020) (GN)

Nesse cenário, é de se manter integralmente a r. sentença.

## DISPOSITIVO

Posto isso, encaminho a votação no sentido de negar provimento ao recurso.

Custas pela Apelante, nos termos do art. 207 da Lei nº 6.015/1973.

Sem honorários.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA

Peço vênha para divergir do eminente Relator.

A exigência de apresentação de Certidão Negativa de Débitos Tributário Federal para o registro de promessa de compra e venda de imóvel se revela 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.

Ademais, a jurisprudência do STF possui vedação às denominadas sanções políticas, conforme enunciados das Súmulas nº 70, 323 e 547:

Súmula 70 - É inadmissível a interdição de estabelecimento como meio coercitivo para cobrança de tributo.

Súmula 323 - É inadmissível a apreensão de mercadorias como meio coercitivo para pagamento de tributos.

Súmula 547 - Não é lícito à autoridade proibir que o contribuinte em débito adquira estampilhas, despache mercadorias nas alfândegas e exerça suas atividades profissionais.

Além disso, em casos análogos ao dos autos esta Câmara e este Tribunal já decidiram:

**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)

**MANDADO DE SEGURANÇA - REGISTRO DE ESCRITURA CONDICIONADA AO PAGAMENTO DE DÉBITOS FISCAIS - OFENSA À DIREITO LÍQUIDO E CERTO AO LIVRE EXERCÍCIO DA ATIVIDADE ECONOMICA - ART. 170, CAPUT, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA - EM REEXAME NECESSÁRIO, SENTENÇA MANTIDA.**

- A recusa administrativa na emissão de documentos com fulcro na existência de débitos tributários representa ofensa ao princípio da livre iniciativa, que norteia o exercício da atividade econômica (art. 170, caput, da Constituição da República).

- Mostra-se ilegítima a exigência do Oficial do Cartório de Registro de Imóvel, no sentido de condicionar a lavratura da escritura à apresentação de Certidão Negativa de Débito com fulcro na Lei nº 8.212/91.

- A Administração Fazendária possui outros meios para cobrança de seus créditos, não podendo se utilizar desse expediente para coibir o contribuinte ao pagamento de tributos, sob pena de ofensa ao princípio constitucional inserto no art. 5º, XXXV da Constituição da República. (TJMG - Remessa Necessária -Cv 1.0000.20.045539-2/001, Relator(a): Des.(a) Alexandre Santiago, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/06/0020, publicação da súmula em 16/06/2020)

**REMESSA NECESSÁRIA -RECURSO DE APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA - LAVRATURA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - EXIGÊNCIAS CND - DESCABIMENTO - Mantém-se a sentença que concede a segurança para determinar a lavratura de escritura de compra e venda de imóvel, reconhecendo abusiva a exigência de apresentação da Certidão Negativa de Débito, principalmente nos casos que se enquadram na dispensa prevista no §6º, do art. 47, da lei 8212/91.** (TJMG - Ap Cível/Rem Necessária 1.0000.16.094472-4/001, Relator(a): Des.(a) Kildare Carvalho, 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/01/0020, publicação da súmula em 24/01/2020)

**AGRAVO DE INSTRUMENTO- MANDADO DE SEGURANÇA- PRÉVIA APRESENTAÇÃO DE CND NAS OPERAÇÕES DE REGISTRO DE IMÓVEIS- DESNECESSIDADE- DECISÃO REFORMADA.**

- A exigência prévia da Certidão Negativa de Débito nas operações de registro de imóveis consiste em um óbice ao exercício regular das atividades empresariais desenvolvidas, configurando um abuso de poder, ao condicionar a continuidade de determinada atividade ao pagamento dos tributos.

- Recurso provido. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.19.060361-3/001, Relator(a): Des.(a) Carlos Roberto de Faria, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 31/10/0019, publicação da súmula em 05/11/2019)

**MANDADO DE SEGURANÇA. REGISTRO DE ESCRITURA CONDICIONADA AO PAGAMENTO DE DÉBITOS FISCAIS. OFENSA À DIREITO LÍQUIDO E CERTO AO LIVRE EXERCÍCIO DA ATIVIDADE ECONOMICA. ART. 170, CAPUT, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. EM REEXAME NECESSÁRIO, SENTENÇA MANTIDA.**

1. A recusa administrativa na emissão de documentos com fulcro na existência de débitos tributários representa ofensa ao princípio da livre iniciativa, que norteia o exercício da atividade econômica (art. 170, caput, da Constituição da República).

2. Mostra-se ilegítima a exigência do Oficial do Cartório de Registro de Imóvel, no sentido de condicionar a

lavratura da escritura à apresentação de Certidão Negativa de Débito com fulcro na Lei nº 8.212/91.

3. A Administração Fazendária possui outros meios para cobrança de seus créditos, não podendo se utilizar desse expediente para coibir o contribuinte ao pagamento de tributos, sob pena de ofensa ao princípio constitucional inserto no art. 5º, XXXV da Constituição da República. (TJMG - Reexame Necessário-Cv 1.0024.12.164389-4/002, Relator(a): Des.(a) Bitencourt Marcondes, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/01/2014, publicação da súmula em 10/02/2014)

Com efeito, deve ser reformada a sentença para assegurar, à apelante, o direito ao registro da promessa de compra e venda de imóvel, independente de certidões negativas de débitos - CND's, desde que não existam outras pendências para a efetivação da medida.

## CONCLUSÃO

Mediante o exposto, DOU PROVIMENTO AO RECURSO para reformar a sentença e desobrigar a parte apelante de apresentar as certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais, de dívida ativa da União, bem como de débitos relativos às contribuições previdenciárias, para registro da promessa de compra e venda.

Custas na forma da Lei.

É como voto.

## DES. BITENCOURT MARCONDES

Data venia do em. Relator, acompanho a divergência inaugurada pelo em. Desembargador WAGNER WILSON, na medida em que retrata meu entendimento pessoal quanto à matéria, manifestado, dentre outros, no recente julgamento da Apelação Cível/Reexame Necessário nº 1.0000.21.094473-2/001.

É como voto.

## DES. LEITE PRAÇA

Peço vênia ao eminente Relator, Desembargador Carlos Henrique Perpétuo Braga, para aderir à divergência inaugurada pelo voto do eminente Desembargador Wagner Wilson Ferreira.

É como voto.

## DES. VERSIANI PENNA

Sr. Presidente,

Peço vênia ao e. Relator - Desembargador Carlos Henrique Perpétuo Braga - para aderir à divergência instaurada pelo e. Desembargador Wagner Wilson Ferreira.

É como voto.

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, VENCIDO O RELATOR"