



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.21.094473-2/001  
**Relator:** Des.(a) Wagner Wilson  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Wagner Wilson  
**Data do Julgamento:** 05/08/2021  
**Data da Publicação:** 11/08/2021

**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.

AP CÍVEL/REM NECESSÁRIA Nº 1.0000.21.094473-2/001 - COMARCA DE UBERLÂNDIA - REMETENTE: JUIZ DE DIREITO DE 3ª FAZENDA PÚBLICA DE UBERLÂNDIA - APELANTE(S): ESTADO DE MINAS GERAIS - APELADO(A)(S): IGOR CUNHA ARANTES CASTRO EM CAUSA PRÓPRIA

## 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 REJEITAR A PRELIMINAR, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO VOLUNTÁRIO E JULGAR PREJUDICADA A REMESSA NECESSÁRIA.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA  
RELATOR

DES. WAGNER WILSON FERREIRA (RELATOR)

## V O T O

Trata-se de remessa necessária e de recurso de apelação interposto pelo Estado de Minas Gerais em face da sentença proferida pelo juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Uberlândia nos autos do mandado de segurança impetrado por Igor Cunha Arantes Castro contra ato do Oficial do 1º Cartório de Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia, que concedeu a ordem para tornar definitiva a liminar deferida e assegurar ao impetrante o direito ao registro do imóvel descrito na matrícula nº 41.388, no Cartório de 1º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade, independentemente de apresentação de certidões negativas de débitos - CND's, desde que não existam outras pendências para a efetivação da medida.

O apelante afirma que a exigência de apresentação de certidão negativa de débitos com as Fazendas Públicas se apresenta legal e constitucional.

Alega que o Registrador Imobiliário tem o dever, nos termos do art. 47, I, b, da Lei 8.212/91, de exigir a apresentação da Certidão Negativa de Débitos (CND), emitida por órgão competente.

Ressalta que tal exigência também está prevista no art. 163, II e §2º, do Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro.

Argumenta que o Oficial do Cartório agiu com acerto ao exigir do impetrante a apresentação Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome do alienante Wagner Rodrigues dos Santos.

Requer o provimento do recurso, para reformar a sentença e denegar a segurança.

Contrarrazões no documento de ordem nº 59.

Parecer da d. Procuradoria Geral de Justiça no documento de ordem nº 62, opinando pela manutenção da sentença.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

É o relatório.

Decido.

Conheço do recurso, presentes os requisitos objetivos e subjetivos de sua admissibilidade.

Conheço também do reexame necessário, com base na Lei 12.016/09.

## PRELIMINAR DE PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO ARGUIDA EM CONTRARRAZÕES

O apelado suscita preliminar de perda superveniente do objeto deste mandamus, uma vez que o 1º Cartório procedeu ao registro da Escritura na matrícula do imóvel após o deferimento da liminar.

O simples deferimento e cumprimento da liminar deferida neste mandado de segurança não justifica a extinção do feito por perda superveniente do objeto, sendo necessário o provimento jurisdicional de mérito, em razão da precariedade da medida anteriormente concedida.

Por tais razões, rejeito a preliminar.

DES. BITENCOURT MARCONDES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. LEITE PRAÇA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. WAGNER WILSON FERREIRA (RELATOR)

## RECURSO VOLUNTÁRIO

Igor Cunha Arantes Castro impetrou mandado de segurança contra ato praticado pelo Oficial do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia.

O impetrante afirmou que possui direito líquido e certo de registrar a escritura pública de compra e venda do imóvel na matrícula nº 41.388 perante o 1º Ofício, independentemente da apresentação de nova via da Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ("CND") em nome de um dos vendedores do imóvel (o Sr. Wagner Rodrigues dos Santos).

Esclareceu que diligenciou junto ao vendedor Wagner Rodrigues dos Santos e ele informou que, em fevereiro de 2020, iniciou processo administrativo contra a Receita Federal referente ao seu imposto de renda, razão pela qual não poderia apresentar a CND, a médio prazo.

O magistrado singular concedeu a ordem para tornar definitiva a liminar deferida e assegurar ao impetrante o direito ao registro do imóvel descrito na matrícula nº 41.388, no Cartório de 1º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade, independentemente de apresentação de certidões negativas de débitos - CND's, desde que não existam outras pendências para a efetivação da medida.

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.

O direito líquido e certo é aquele que se apresenta de forma manifesta em sua existência, delimitado na sua extensão e apto a ser exercido, sem qualquer condicionante, no momento da impetração do mandamus.

No dia 31/03/2015 o impetrante adquiriu o imóvel objeto da matrícula nº 41.388 dos vendedores Wagner Rodrigues dos Santos e Cinthia Ribeiro Nery, tendo sido lavrada escritura pública pelo Cartório de Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos, Protesto e Tabelionato de Notas do Distrito de Ouvidor, Comarca de Catalão, Estado de Goiás.

Ao tentar realizar o registro da Escritura Pública na matrícula do imóvel, o impetrante se viu impedido em virtude da exigência constante na nota de devolução emitida em abril de 2020 pelo 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia:

"CND DO INSS E DA RECEITA FEDERAL - Pessoa Física

Apresentar certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Receita Federal do Brasil em nome de Wagner Rodrigues dos Santos, uma vez que não foi possível a emissão no site da RFB.

Observação: A Certidão apresentada, tinha validade até 25/02/2020, portanto válida para o Protocolo 574.216, de 07/02/2020. Considerando que o título reapresentado em 09/03/2020, foi negativado novamente solicitando a Escritura de Compra e Venda, que não havia retornado, ao reingressar em 18/03/2020, gerou nova prenotação, com a qual o prazo de validade da Certidão da Receita solicitada acima expirou."

Na petição inicial, o impetrante esclareceu que não poderia cumprir a exigência em médio prazo, já que

o vendedor Wagner Rodrigues dos Santos informou que, em fevereiro de 2020, iniciou processo administrativo contra a Receita Federal referente ao seu imposto de renda.

O art. 1º, IV, b, da Lei 7.711/88, assim dispunha:

"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;

No julgamento da ADI nº 173-6, em 25/09/2008, o STF reconheceu a inconstitucionalidade deste dispositivo e dos incisos I e III, do art. 1º, por violarem 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:

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. EXPLICITAÇÃO 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. Explicitação 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



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

conhecidas e, na parte conhecida, julgadas procedentes. (STF - ADI: 173 DF, Relator: JOAQUIM BARBOSA, Data de Julgamento: 25/09/2008, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJe-053 DIVULG 19-03-2009 PUBLIC 20-03-2009 EMENT VOL-02353-01 PP-00001)

Dessa forma, a exigência de apresentação de Certidão Negativa de Débitos Tributário Federal para o registro de escritura pública de compra e venda de imóvel se revela 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:

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.

Em casos análogos ao dos autos, já se decidiu:

**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



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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 mantida a sentença que concedeu a segurança para assegurar ao impetrante o direito ao registro do imóvel descrito na matrícula nº 41.388, no Cartório de 1º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade, independentemente de apresentação de certidões negativas de débitos - CND's, desde que não existam outras pendências para a efetivação da medida.

Conclusão:

Mediante o exposto, nego provimento ao recurso voluntário.  
Deixo de fixar honorários recursais, porque incabíveis na espécie.

DES. BITENCOURT MARCONDES - De acordo com o(a) Relator(a).  
DES. LEITE PRAÇA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. WAGNER WILSON FERREIRA (RELATOR)

REMESSA NECESSÁRIA

Após análise do recurso voluntário, julgo prejudicada a remessa necessária.

DES. BITENCOURT MARCONDES - De acordo com o(a) Relator(a).  
DES. LEITE PRAÇA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM A PRELIMINAR, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO VOLUNTÁRIO E JULGARAM PREJUDICADA A REMESSA NECESSÁRIA"