



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0363.18.004218-8/001  
**Relator:** Des.(a) Raimundo Messias Júnior  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Raimundo Messias Júnior  
**Data do Julgamento:** 11/08/2020  
**Data da Publicação:** 02/12/2020

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL PERTENCENTE A PESSOA JURÍDICA - CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO - NECESSIDADE - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. O processo de dúvida tem por escopo apenas a averiguação da conformidade das exigências do registrador, que no exercício de suas funções deve se pautar pelo princípio da legalidade. 2. A apresentação de certidão negativa de débito previdenciário decorre de exigência prevista no art. 47, I, b, da Lei nº 8.212/91, que se encontra em vigência. 3. Não havendo prévia declaração de inconstitucionalidade da norma que substancia a exigência do Oficial de Registro, impõe-se a confirmação da sentença que manteve a determinação de apresentação de Certidão Negativa de Débito. 4. Recurso não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0363.18.004218-8/001 - COMARCA DE JOÃO PINHEIRO - APELANTE(S): CAT INVESTIMENTOS LTDA - APELADO(A)(S): CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JOÃO PINHEIRO

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. RAIMUNDO MESSIAS JÚNIOR  
RELATOR.

O SR.DES. RAIMUNDO MESSIAS JÚNIOR (RELATOR)

## V O T O

Trata-se de apelação da sentença proferida pelo MM. Juiz da 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de João Pinheiro, que nos autos do procedimento de dúvida proposto pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de João Pinheiro contra CAT Investimentos Ltda, manteve a exigência da apresentação da certidão negativa de débito, condenando a suscitada ao pagamento das custas processuais.

Em suas razões(fl. 76/81), sustenta a apelante que a exigência de certidão negativa de débito expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em nome da empresa alienante é dispensada, em conformidade com o acórdão proferido em 20 de março de 2009 e publicado pelo STF, que declarou a inconstitucionalidade do art. 1º, I, II, IV e §§ 1º e 3º e art. 2º da Lei nº 7.711/88, que dispunham sobre a obrigatoriedade de apresentação de CND'S, das empresas que precisassem formalizar operações de crédito, registrar contratos em cartórios ou formalizar alterações contratuais em juntas comerciais, assim como transferência de domicílio para o exterior. A

inconstitucionalidade foi analisada e decidida no julgamento de duas Adins (173-6/DF e 374-1/DF) propostas pela CNI - Confederação Nacional da Indústria e pelo Conselho Nacional da Indústria e pelo Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil. Argumenta que as Súmulas 70, 323 e 547 impedem as cobranças indiretas de tributos. Aduz que a compra e venda não pode ficar condicionada a prova ou comprovação de regularidade fiscal ou previdenciária, salvo quando a própria transação tipificar fato gerador do imposto, sendo que, no caso, a única pendência em relação ao registro relativa à contribuição federal. Afirma que o imóvel objeto do registro, conforme constam dos registros e averbações da matrícula (R8, AV-11), desde a data de 17/07/2001, ou seja, há mais de 15 anos, a Outorgante Vendedora (Palmali Industrial de Alimentos Ltda) prometer vender e transferir a titularidade do domínio, e por sucessão de sucessão nas suas cessões, o contrato de promessa de compra e venda para o imóvel rural denominado Fazenda Santa Clara, perdendo objeto a razão da exigência, pelo direito de propriedade exercido pela apelante. Pede o provimento do recurso.

Manifestação da Procuradoria de Justiça às fls. 102/104, pugnado pelo desprovimento do recurso.

Contrarrazões apresentadas às fls. 111/116.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

Cinge-se a controvérsia a aferir se o Serviço Registral de Imóveis da Comarca de João Pinheiro - MG deve exigir, para o registro da escritura de compra e venda do imóvel requerida por Cat Investimentos Ltda, referente ao imóvel rural situado na Fazenda Santa Clara, matrícula nº 11.364, a apresentação de CND de tributos federais e dívida ativa da União.

A presente dúvida decorre do fato de a suscitada - CAT Investimentos Ltda, alegar ser a exigência cartorária inconstitucional, em conformidade com as ADIns nºs 173/6-DF e 394-1/DF.

Com a devida venia, não há como acolher a tese da suscitada.

Inicialmente, cumpre salientar que as adins nºs 173/6-DF e 394-1/DF trataram de dispositivos da Lei nº 7.711/88, sendo a exigência cartorária decorre do art. 47 da Lei nº 8.212/91, 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;

Com efeito, o art. 47 da Lei nº 8.212/91 encontra-se em plena vigência, ao contrário de dispositivos da Lei nº 7.711/88.

Nesse contexto, para que deixe de ser aplicada, necessário que seja procedido o controle de constitucionalidade da norma.

Não é o caso dos autos, o processo de dúvida tem por escopo apenas a averiguação da conformidade das exigências do registrador.

Ressalte-se que, as vedações impostas pelo STF, Súmulas nºs 70, 323 e 547 dizem respeito a atos restritivos ao direito do contribuinte, como interdição de estabelecimentos, apreensão de mercadorias ou exercício de suas atividades profissionais.

Não se trata da discussão apresentada no presente procedimento, mesmo porque seria necessária dilação probatória para verificação de eventual restrição à atividade econômica da suscitada, para a aplicação das referidas súmulas.

Por outro lado, na decisão do Conselho Nacional de Justiça no pedido de providências nº 0001230-82-2015.2.00.0000 - RJ (fls. 59/65), não há determinação extensiva ou qualquer recomendação para outros tribunais ou corregedorias de justiça. Logo, aplicável apenas ao caso concreto.

Em suma, diante da literalidade do art. 47 da Lei nº 8.212/91, o Oficial de Registro deve, observando o princípio da legalidade, formular as exigências.

Forçoso concluir que em se tratando de bem imóvel pertencente à pessoa jurídica, é exigível para o registro da Escritura Pública de Compra e Venda, a apresentação de Certidão Negativa de Débito.

A propósito, a jurisprudência do TJMG:

**EMENTA: ADMINISTRATIVO - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO - BEM IMÓVEL PERTENCENTE A PESSOA JURÍDICA - CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO - NECESSIDADE - RECURSO DESPROVIDO.** 1. O Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, no exercício de função delegada pelo Poder Público, submete-se aos princípios da Administração Pública, em especial o da legalidade. 2. Em se tratando de bem imóvel pertencente à pessoa jurídica, é exigível para o registro do título judicial (Carta de Adjudicação), a apresentação de certidão negativa de débito previdenciário (artigo 47, I, alínea 'b', da Lei nº 8.212/91). (TJMG - Apelação Cível 1.0026.15.001958-1/001, Relator(a): Des.(a) Edilson Olímpio Fernandes, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 09/08/2016, publicação da súmula em 23/08/2016).



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITO - EXIGÊNCIA LEGAL INDISPENSÁVEL. Enquanto não apresentada a Certidão Negativa de Débito, revela-se legítima a recusa do Oficial do Cartório de Registros de Imóveis em não proceder ao registro do bem. (TJMG - Apelação Cível nº 1.0079.10.034881-6/001, Relator(a): Des.(a) SELMA MARQUES, DJe: 08/03/2013).

Com essas considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Custas pela apelante.

É como voto.

DESA. MARIA INÊS SOUZA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CAETANO LEVI LOPES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."