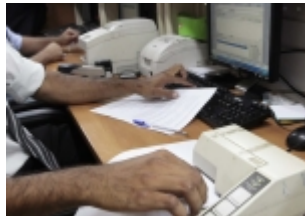


CNJ proíbe exigência de certidão negativa para registro de imóvel e aponta sanção política



Plenário afasta norma de Alagoas e reforça entendimento do STF de que cartórios não podem atuar como mecanismo indireto de cobrança tributária.

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) decidiu que cartórios de registro de imóveis não podem exigir Certidão Negativa de Débitos (CND) como condição para a transferência de propriedade. Por unanimidade, o Plenário entendeu que a imposição de quitação fiscal para a prática de atos registrares configura sanção política — mecanismo indireto e ilegítimo de coerção para cobrança de tributos.

A decisão impede a Corregedoria-Geral da Justiça de Alagoas e um cartório de Maceió de condicionarem o registro imobiliário à apresentação de certidões negativas federais e previdenciárias. O caso analisado envolveu uma empresa que teve o pedido de registro de transferência de um imóvel urbano recusado sob o argumento de ausência de CND em nome da transmitente.

O cartório fundamentou a negativa no artigo 47 da Lei nº 8.212/1991 (Lei da Seguridade Social), além de norma local que tornava obrigatória a prova de inexistência de débitos fiscais para averbações na matrícula. A empresa, por sua vez, sustentou a ilegalidade da exigência e apontou afronta a precedentes do próprio CNJ e ao entendimento do Supremo Tribunal Federal (STF), especialmente ao decidido na ADI 394, que afastou a exigência de quitação tributária para atos da vida civil.

A relatora, conselheira Daniela Pereira Madeira, rejeitou a tese da corregedoria estadual. Em voto acompanhado por todo o colegiado, afirmou que a vedação às sanções políticas alcança qualquer norma que utilize a burocracia estatal como meio indireto de cobrança fiscal. “A exigência de regularidade fiscal como condição sine qua non para o registro de títulos translativos de propriedade imobiliária configura, inequivocamente, sanção política, prática reiteradamente rechaçada pela jurisprudência do STF”, registrou.

Segundo a relatora, a atuação dos cartórios deve se limitar ao dever de informar, jamais de impedir o negócio. O procedimento adequado, explicou, é orientar as partes sobre a existência de débitos e riscos jurídicos — como a fraude à execução — sem recusar a lavratura ou o registro do ato por ausência de CND, à luz da Lei nº 8.935/1994 e do Código Tributário Nacional.

Por fim, o CNJ reforçou que a ADI 394 fixou tese vinculante: ainda que o julgamento tenha tratado de legislação específica, sua ratio decidendi irradia efeitos para todo o ordenamento, alcançando normas de conteúdo semelhante.

Atuaram no caso os advogados Leonardo Leahy Tenorio de Brito e Bruno Feitosa Leahy, da Leahy Advocacia.

Foto: Divulgação

<https://www.jornalpanfletus.com.br/noticia/7797/cnj-proibe-exigencia-de-certidao-negativa-para-registro-de-imovel-e-aponta-sancao-politica-em-06/05/2026> 19:33