

Órgão	4ª Turma Cível
Processo N.	AGRAVO DE INSTRUMENTO 0708164-67.2025.8.07.0000
AGRAVANTE(S)	DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO(S)	LILEAN JIBRAN HSIEH, NEYLA JIBRAN EL HAJJ SILVA e RAIF JIBRAN
Relator	Desembargador SÉRGIO ROCHA
Acórdão Nº	2050786

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. REGISTRO DE ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. DÉBITOS DE IPTU E TLP. PARCELAMENTO. CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo de instrumento interposto pelo Distrito Federal, na qualidade de terceiro interessado, contra decisão que autorizou o registro da adjudicação de imóvel em favor dos exequentes em cumprimento de sentença homologatória de acordo em ação de dissolução de sociedade. O agravante sustenta a impossibilidade de registro em razão de débitos de IPTU e TLP superiores a R\$ 7.000.000,00, bem como da vedação legal de lavratura de atos sem certidão negativa de débitos.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a existência de débitos tributários de IPTU e TLP impede o registro da adjudicação do imóvel; (ii) estabelecer se a certidão positiva com efeitos de negativa, expedida após o parcelamento dos débitos, é suficiente para permitir o registro.

III. Razões de decidir

3. O parcelamento suspende a exigibilidade do crédito tributário, nos termos do art. 151, VI, do CTN, autorizando a expedição de certidão positiva com efeitos de negativa.
4. A certidão positiva com efeitos de negativa produz os mesmos efeitos da certidão negativa, conforme os arts. 205 e 206 do CTN, e supre a exigência normativa de apresentação de certidão negativa para registro de adjudicação de imóveis.
5. A Instrução Normativa SEFAZ/DF nº 03/2016, art. 1º, § 1º, admite expressamente a substituição da certidão negativa pela certidão positiva com efeitos de negativa, devendo esta ser mencionada no ato registral.
6. A jurisprudência do TJDFT reconhece que a existência de parcelamento, acompanhada de certidão positiva com efeitos de negativa, não obsta a transferência registral de imóvel, cabendo apenas a consignação do gravame ou ônus na escritura.

IV. Dispositivo

7. Negou-se provimento ao agravo de instrumento.

Dispositivos relevantes citados: CTN, arts. 130, caput e parágrafo único; 131, I; 151, VI; 205; 206. Lei Complementar Distrital nº 4/1994, art. 46. Instrução Normativa SEFAZ/DF nº 03/2016, art. 1º, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: TJDF, Acórdão nº 1109648, 0706731-72.2018.8.07.0000, Rel. Des. Maria de Lourdes Abreu, 3ª Turma Cível, j. 18.07.2018, DJe 27.07.2018.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, SÉRGIO ROCHA - Relator, AISTON HENRIQUE DE SOUSA - 1º Vogal e FERNANDO HABIBE - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador SÉRGIO ROCHA, em proferir a seguinte decisão: NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 03 de Outubro de 2025

Desembargador SÉRGIO ROCHA
Presidente e Relator

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em cumprimento de sentença homologatória de acordo em ação de dissolução de sociedade (R\$ 51.000.000,00, em out/2012), declarou a inconstitucionalidade do art. 46 da Lei Complementar Distrital nº 4/1994 e da Instrução Normativa nº 19/2016 da SEFAZ/DF, por violação ao direito de propriedade (art. 5º, XXII, da CF), ao princípio da vedação ao confisco (art. 150, IV, da CF) e à proibição da utilização de meios coercitivos para cobrança de tributos (Súmula 323 do STF), afastando a exigência de quitação do IPTU e dos demais tributos eventualmente incidentes sobre o imóvel como requisito para a emissão da guia de ITBI e registro da adjudicação, nos seguintes termos:

“(...) A controvérsia dos autos reside na possibilidade de condicionamento do registro da carta de adjudicação e da emissão da guia de ITBI ao pagamento do IPTU, considerando-se os princípios constitucionais e o ordenamento jurídico vigente.

Da Inconstitucionalidade do Art. 46 da Lei Complementar nº 4/1994 e da IN nº 19/2016 da SEFAZ/DF

O artigo 46 da Lei Complementar nº 4/1994 estabelece a necessidade de quitação de débitos tributários para a transmissão da propriedade imobiliária, exigência que se estende à emissão da guia de ITBI conforme regulamentado pela Instrução Normativa nº 19/2016 da SEFAZ/DF.

No entanto, tal exigência viola diretamente a Constituição Federal, uma vez que fere o direito de propriedade (art. 5º, XXII, da CF). O condicionamento da emissão da guia de ITBI ao pagamento do IPTU impede a concretização da transferência do imóvel adjudicado, violando o exercício do direito de propriedade.

Além disso, o ato da Fazenda Pública configura meio coercitivo indireto para a cobrança de tributos, vedado pelo STF. (...)

Assim, declaro a inconstitucionalidade do artigo 46 da Lei Complementar Distrital nº 4/1994 e, por arrastamento, da Instrução Normativa nº 19/2016 da SEFAZ/DF, afastando a exigência de quitação do IPTU como condição para a emissão da guia de ITBI e para o registro da carta de adjudicação.

Do Crédito Tributário de IPTU e a Sub-rogação do Adquirente nos Débitos

O Código Tributário Nacional, em seu artigo 130, já prevê solução específica para os créditos tributários relativos a imóveis:

‘Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.’

Ou seja, a dívida de IPTU é propter rem e acompanha o imóvel, transferindo-se ao adquirente, o que demonstra a desnecessidade da exigência de quitação prévia do tributo.

(...)

Ante o exposto, declaro a inconstitucionalidade do artigo 46 da Lei Complementar nº 4/1994 e da Instrução Normativa nº 19/2016 da SEFAZ/DF, por violação ao direito de propriedade (art. 5º, XXII, da CF), princípio da vedação ao confisco (art. 150, IV, da CF) e proibição de meios coercitivos para cobrança de tributos (Súmula 323 do STF) para afastar a exigência de quitação do IPTU e dos demais tributos eventualmente incidentes sobre o bem como requisito para a emissão da guia de ITBI e para o registro da adjudicação.

Intimo a SEFAZ/DF para realizar a emissão da guia de ITBI, independentemente da quitação do IPTU e demais tributos incidentes sobre o imóvel, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), limitada a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). (...)” (ID 225886567 do processo de referência)

Requer “seja afastada a inconstitucionalidade do art. 46 da Lei Complementar nº 4/1994 do DF (assim como da Instrução Normativa) e reconhecida a validade da legislação local para obstar o registro de adjudicação no cartório sem a quitação dos débitos incidentes sobre o imóvel (ou invalidá-lo caso já realizado)”.

Em decisão de ID 69558738, deferi o efeito suspensivo ao agravo de instrumento para sobrestar a decisão agravada até o julgamento do presente agravo de instrumento pelo colegiado, considerando que a legislação vigente e a jurisprudência dominante apontam para a necessidade de quitação desses tributos para fins de transmissão da propriedade.

Posteriormente, diante da apresentação de certidão positiva com efeitos de negativa pelos agravados (ID 71247741), revoguei o efeito suspensivo concedido (ID 73254670).

Contrarrazões dos agravados, Lilean Jibran Hsieh e outros (ID 70431336).

É o relatório.

VOTOS

AGRAVO DE INSTRUMENTO DO TERCEIRO INTERESSADO, DISTRITO FEDERAL

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo de instrumento.

DA PERMISSÃO DO REGISTRO DA ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL

O agravante alega que: **1)** cuida-se, na origem, de cumprimento de sentença homologatória de acordo em ação de dissolução de sociedade, no bojo do qual foi adjudicado em favor dos exequentes NEYLA JIBRAN EL HAJJ SILVA, LILEAN JIBRAN HSIEH e RAIF JIBRAN (excluídos da sociedade) o imóvel de matrícula n. 5047, localizado na SHN Quadra 04, Bloco A, Brasília-DF (Hotel Torre Palace) (pelo valor de avaliação – R\$ 19.300.000,00); **2)** após a expedição da Carta de Adjudicação, os exequentes notificaram nos autos a negativa do DF de emissão da Guia de Recolhimento de ITBI, bem como a impossibilidade de registro da adjudicação na matrícula do imóvel, em razão da exigibilidade de regularização prévia de débitos tributários pertinentes ao IPTU e à TLP que somam mais R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais); **3)** conforme o art. 46 do Código Tributário Distrital (Lei Complementar n. 4/1994), os escrivães, tabeliães e oficiais de registro não poderão lavrar, inscrever ou transcrever atos relativos a imóveis sem a apresentação de certidão negativa, previsão legal essa que foi replicada na Instrução Normativa nº 3/2016 (com redação alterada pela Instrução Normativa nº 19/2016); **4)** a dívida de IPTU é *propter rem* e acompanha o imóvel, isto é, transferindo-se ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento; **5)** há diferença entre a arrematação em hasta pública, na qual a sub-rogação se dá no respectivo preço (art. 130, § único, do CTN), e a adjudicação – caso dos autos – em que a sub-rogação ocorre na pessoa dos respectivos adquirentes (art. 130, caput, do CTN e art. 131, I, do CTN), conforme precedentes do STJ; **6)** como na adjudicação (diferente da arrematação em hasta pública), a sub-rogação dos créditos tributários anteriores ocorre em relação ao respectivo adquirente (sub-rogação pessoal), possibilitar o pagamento do ITBI e o registro da adjudicação antes da quitação dos tributos incidentes sobre o bem, transferindo, assim, a propriedade do bem ao adjudicante, favorece/privilegia o adjudicante (o interesse privado) em detrimento do Distrito Federal (interesse público), uma vez que o DF terá que perseguir um novo procedimento executório/satisfatório dos débitos e proceder a novo lançamento/retificação das CDAs objeto de cobrança de todos os créditos incidentes sobre o imóvel em relação ao novo adquirente, o que pode esbarrar na decadência/prescrição e perecimento do direito do DF, impedindo nova cobrança em relação ao adquirente ou o redirecionamento das cobranças já existentes; **7)** o prejuízo ao DF é latente caso seja permitido o registro sem a prévia quitação, especialmente em razão do vultoso valor que se encontra pendente de pagamento (mais de R\$ 8.000.000,00); **8)** a decisão agravada gerará ao agravante lesão grave e de difícil reparação, caso seja autorizado o registro da adjudicação junto à matrícula do imóvel, diante da séria possibilidade de se inviabilizar a regularização fiscal de mais de R\$ 8.000.000,00.

Sem razão.

Mantenho as razões expostas na decisão que revogou o efeito suspensivo concedido:

“(…) Quando do deferimento do efeito suspensivo, considere a negativa do Distrito Federal em emitir a Guia de Recolhimento de ITBI em razão da pendência de débitos de IPTU/TLP, o que impediria o

registro da adjudicação na matrícula do imóvel.

Entretanto, sobreveio aos autos documentação comprobatória de que os agravados efetuaram a quitação do ITBI e aderiram ao parcelamento dos débitos de IPTU, resultando na emissão de certidão positiva com efeitos de negativa, conforme previsto nos arts. 151, VI, 205 e 206, do Código Tributário Nacional, in verbis:

‘Art. 151. Suspendem a exigibilidade do crédito tributário:

(...)

VI – o parcelamento.

(...)

Art. 205. A lei poderá exigir que a prova da quitação de determinado tributo, quando exigível, seja feita por certidão negativa, expedida à vista de requerimento do interessado, que contenha todas as informações necessárias à identificação de sua pessoa, domicílio fiscal e ramo de negócio ou atividade e indique o período a que se refere o pedido.

Parágrafo único. A certidão negativa será sempre expedida nos termos em que tenha sido requerida e será fornecida dentro de 10 (dez) dias da data da entrada do requerimento na repartição.

Art. 206. Tem os mesmos efeitos previstos no artigo anterior a certidão de que conste a existência de créditos não vencidos, em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora, ou cuja exigibilidade esteja suspensa.’

Dessa forma, diante da expressa previsão legal de que os efeitos da certidão apresentada são os mesmos da certidão negativa, considero legítima a sua utilização para fins de registro da adjudicação.

No mesmo sentido, a Instrução Normativa 03/2016 da SEFAZ/DF (que estabelece a obrigatoriedade de apresentação de certidão negativa de débitos para lavrar, inscrever ou transcrever atos relativos a imóveis) dispõe que:

‘Art. 1º A lavratura, inscrição ou transcrição de atos relativos a imóveis, que implique a transmissão de propriedade ou de direitos a eles relativos, somente poderá ocorrer mediante a apresentação da certidão negativa de débitos tributários, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal, relativos ao imóvel, até a data da operação.

§ 1º A obrigatoriedade disposta no caput poderá ser suprida com a apresentação de certidão positiva com efeito de negativa.

§ 2º A certidão deverá, obrigatoriamente, ser mencionada nos atos de que trata este artigo. (...)’
(Destaquei)

Também é o entendimento jurisprudencial:

‘(...) 1. A legislação de regência não impede a transferência do registro cartorário de propriedade de imóvel sobre o qual haja parcelamento de débito tributário, desde que expedida certidão positiva com efeitos negativos, a qual deverá ser mencionada pelo Tabelião responsável quando da lavratura da escritura.

2. Em específico, além do disposto nos artigos 151, VI e 206 do Código Tributário Nacional, dispõe o Provimento Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal: ‘Art. 45. Na lavratura de escrituras relativas a direitos pessoais concernentes a bens móveis ou imóveis, cumprirá ao tabelião exigir dos interessados a comprovação formal dos direitos declarados pelos contratantes, assim como a perfeita identificação do objeto do contrato. (...);

§ 2º Havendo ônus, condição, certidão positiva ou qualquer gravame em relação ao imóvel objeto da outorga, o tabelião fará consignar advertência expressa ao outorgado, de tudo fazendo destaque por meio de cláusula especial. (...)’ (Acórdão 1109648, 0706731-72.2018.8.07.0000, Relator(a): MARIA DE LOURDES ABREU, 3ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 18/07/2018, publicado no DJe: 27/07/2018.) (...)’ (Destaquei)

Dessa forma, diante da quitação do ITBI e do parcelamento quanto aos débitos de IPTU, resultando na certidão positiva com efeitos negativos (ID 71247741), deve ser mantida a r. decisão agravada que permitiu o registro da adjudicação do bem imóvel.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo de instrumento interposto pelo terceiro interessado, Distrito Federal.

É como voto.

O Senhor Desembargador AISTON HENRIQUE DE SOUSA - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador FERNANDO HABIBE - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.