

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**  
**TERCEIRA CÂMARA CÍVEL**

Processo: **APELAÇÃO CÍVEL - 0803823-36.2021.8.20.5124**  
Polo ativo **OMAR FURTADO DA CAMARA e outros**  
Advogado(s): **EMANUEL LINS GALVAO DE ALBUQUERQUE BASTOS**  
Polo passivo **BLUE MARLIN GROUP LTDA**  
Advogado(s):

***Ementa:*** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. EXIGÊNCIA DE CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS PREVIDENCIÁRIOS E TRIBUTÁRIOS DO ALIENANTE. INVIABILIDADE. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. IMPOSSIBILIDADE DE RESPONSABILIZAÇÃO POR OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE. MODIFICAÇÕES NORMATIVAS E JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. APELO PROVIDO.

## **I. CASO EM EXAME**

1. Apelação cível interposta pela parte autora em face da sentença que, nos autos da ação de adjudicação compulsória, julgou procedente a demanda, mas condicionou o registro da adjudicação à apresentação de certidões negativas de débitos previdenciários e tributários do alienante. Sustenta que tal exigência não encontra amparo legal, sendo inviável seu cumprimento, diante da ausência e inadimplência do alienante, e pleiteiam a reforma parcial da sentença para que seja dispensada a apresentação das referidas certidões.

## **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. A questão central consiste em verificar se é necessária a apresentação de certidões negativas de débitos previdenciários e tributários do alienante para a transferência dos imóveis, em ação de adjudicação compulsória.

## **III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A adjudicação compulsória tem por objetivo assegurar ao adquirente, após o pagamento integral do preço, a outorga da escritura definitiva, direito previsto no art. 1.418 do Código Civil.

4. A exigência de certidões negativas de débitos do alienante para a transferência de imóvel foi afastada por modificações normativas, como o Provimento nº 230/2021, que alterou o Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Norte, excluindo a necessidade de averbação de certidão negativa de débitos perante o INSS e dispensando a apresentação de certidões fiscais para a lavratura de escrituras públicas.

5. O §2º do art. 216-B da Lei de Registros Públicos, incluído pela Lei nº 14.382/2022, reforça a desnecessidade de certidões negativas de débitos fiscais do alienante para o registro do imóvel adjudicado.

6. O Supremo Tribunal Federal e o Conselho Nacional de Justiça já declararam a inconstitucionalidade de exigências de certidões negativas de débitos que dificultem a lavratura de escrituras públicas.

7. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o adjudicante, adquirente de boa-fé, não pode ser prejudicado pela inadimplência do alienante, não sendo razoável condicionar o registro de sua propriedade à regularização de débitos fiscais alheios.

8. No caso, a parte apelada (alienante) encontra-se inerte, impossibilitando o cumprimento da exigência de certidões negativas, o que inviabilizaria a efetividade da tutela jurisdicional.

## **IV. DISPOSITIVO**

9. Recurso provido.

*Dispositivos relevantes citados:* CC, art. 1.418; Lei de Registros Públicos, art. 216-B, § 2º (incluído pela Lei nº 14.382/2022); Provimento nº 230/2021 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do RN.

Jurisprudência relevante citada:

1. STJ, AREsp nº 131.935-SP, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 20/06/2013.
2. TJRN, Apelação Cível nº 0800703-48.2019.8.20.5158, Rel. Des. Dilermando Mota, j. 17/09/2021.
3. TJRN, Apelação Cível nº 0800191-65.2019.8.20.5158, Rel. Dra. Martha Danyelle Barbosa, j. 16/03/2022.

## ACÓRDÃO

**Acordam** os Desembargadores que integram a 3ª Câmara Cível deste Egrégio Tribunal de Justiça, em Turma e à unanimidade de votos, em prover o recurso, nos termos do voto da relatora.

Apelação Cível interposta por Omar Furtado da Câmara e outros, em face da sentença que, nos autos da Ação de Adjudicação Compulsória por si proposta em desfavor de Blue Marlin Group Ltda., julgou procedente a pretensão autoral, mas assentou a necessidade de apresentação de certidões negativas previdenciárias e tributárias para a transferência dos imóveis. Custas processuais e honorários advocatícios pela parte requerida em 10% do valor da causa.

Sustenta a parte apelante que, na ação adjudicatória, a lei não exige certidões do proprietário tabular, cuja “carta de adjudicação decorrente da sentença de procedência substitui a escritura pública que seria lavrada pelo promitente vendedor e pode ser apresentada diretamente ao registro de imóveis, para registro”. Relata que, se assim não fosse, “esvaziar-se-ia de efetividade a prestação jurisdicional que, antagonicamente, precisa ser satisfativa”. Acresce que, “o Código de Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Norte, em seu art. 502, §2º, desobriga os adquirentes de apresentarem certidões de regularidade fiscal do promitente vendedor para fins de adjudicação compulsória”. Pontua ser impossível o cumprimento de referida exigência, eis que a apelada faliu e sumiu, assim como não tem como obrigá-la a regularizar sua situação fiscal. Ressalta, ainda, que o aresto colacionado na sentença já restou superado pelo próprio TJSP, conforme consta, inclusive, nas Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (Provimento n.º 58/89), assim como a Lei de Registros Públicos nada exige quanto à apresentação de certidões negativas previdenciária e tributárias (art. 216-B). Ao final, pugna pelo provimento do apelo, com a reforma parcial da sentença, a fim de seja dispensada a apresentação das certidões negativas previdenciárias e tributárias para registro das cartas de adjudicação compulsória.

Sem contrarrazões.

A Procuradoria de Justiça deixou de opinar.

A pretensão recursal restringe-se à dispensa de apresentação das certidões negativas de débito – CND’s do alienante.

É cediço que a ação de adjudicação compulsória objetiva garantir o cumprimento da obrigação do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva depois do pagamento integral do preço, direito assegurado ao comprador pelo art. 1.418 do Código Civil:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Conforme sentença, “a propositura de ação de adjudicação compulsória se faz legítima como única forma de ver cumprida a obrigação de realizar a escritura pública do imóvel aos demandantes”, eis que “restam incontroversas a quitação do imóvel pelos requerentes e a não transferência do referido bem pela demandada”.

Quanto à necessidade de apresentação das certidões negativas previdenciárias e tributárias, observa-se que o Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, o Provimento n.º 156, editado em 2016, de

âmbito extrajudicial, sofreu alterações nos seus arts. 323 e 524 introduzidas pelo Provimento nº 230/2021, com a exclusão da necessidade de averbação autônoma de certidão negativa de débitos perante o INSS, bem como estabelece a possibilidade de dispensa das certidões negativas de tributos estaduais e municipais quando da lavratura da escritura de imóveis e direitos reais. Foram revogados, também, os incisos que exigiam outras certidões fiscais de débitos federais. Vejamos:

Art. 11. O art. 323, § 2º, do Provimento n.º 156, de 18 de outubro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 323.

.....

§ 2º. A construção e suas variantes, a ART ou RRT e “habite-se” serão objeto de averbações autônomas.

.....”.(NR)

Art. 12. O art. 524, IV, do Provimento n.º 156, de 18 de outubro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 524.

.....

.....

IV - certidões negativas referentes aos tributos estaduais e municipais que incidam sobre o imóvel, podendo ser dispensadas pelo adquirente na hipótese de assumir a responsabilidade, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais porventura existentes;

.....”. (NR)

(...)

Art. 19. Ficam revogados:

(...)

III - a alínea d, do § 1º, do art. 323, do Provimento n.º 156, de 18 de outubro de 2016;

IV - os incisos V e VIII, do art. 524, do Provimento n.º 156, de 18 de outubro de 2016;

(...)

Essa modificação adequou o Código de Normas às decisões do Supremo Tribunal Federal<sup>[1]</sup> e do Conselho Nacional de Justiça que já reconheceram a inconstitucionalidade da exigência de certidões negativas de débitos para fins de lavratura de escrituras públicas.

Inclusive o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que: “(...) as pendências havidas entre a agravante e a Receita Federal, não podem atingir o direito do agravado, que não pode ficar esperando indefinidamente a regularização dos débitos da agravante com a Receita, para poder ter o domínio do lote que adquiriu” (STJ - Agravo em Recurso Especial nº 131.935-SP. Ministro Luís Felipe Salomão, em 20/06/2013).

A parte adjudicante, adquirente de boa-fé, não pode ficar responsável pela entrega de documentos que nem mesmo tem acesso, eis que não está ao seu alcance desincumbir-se desta exigência. A parte ré/apelada, embora citada, sequer compareceu aos autos.

Posteriormente, a própria Lei de registros públicos, em seu §2º do art. 216-B<sup>[2]</sup>, incluído pela Lei nº 14.382/2022, passou a estabelecer a dispensa de certidões negativas de débitos fiscais do promitente vendedor.

Diante das particularidades que circundam o caso, e em comunhão com o tratamento único seja adjudicação judicial ou extrajudicial, ante a nova realidade normativa extrajudicial, possível é o reconhecimento da

dispensa da apresentação de certidões negativas previdenciárias e tributárias, a fim de que haja o efetivo registro no Cartório competente.

Cito julgados desta Corte Potiguar:

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL LIMITADA AO INDEFERIMENTO DA DISPENSA DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS DO ALIENANTE. ADJUDICANTE QUE NÃO PODE SER PREJUDICADA POR ATOS DE INADIMPLÊNCIA DA PARTE CONTRÁRIA. PROCEDIMENTO ALHEIO A ESFERA OBRIGACIONAL DA ADQUIRENTE. SENTENÇA REFORMADA NESSE PONTO. APELO CONHECIDO E PROVIDO. (APELAÇÃO CÍVEL, 0800703-48.2019.8.20.5158, Des. Dilermando Mota, Primeira Câmara Cível, JULGADO em 17/09/2021, PUBLICADO em 27/09/2021).

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE BEM IMÓVEL. PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE, EM CONTROLE DIFUSO, DO ART. 1º, § 2º DA LEI Nº 7.433/85 POR VIOLAÇÃO AO ART. 5º, INCISO XXII, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. APRESENTAÇÃO DAS CERTIDÕES NEGATIVAS DO VENDEDOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE. DISCUSSÃO SUPERADA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL AO JULGAR MATÉRIA MAIS ABRANGENTE NAS AÇÕES DIRETAS DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 173 E Nº 394. DESNECESSIDADE DE INSTAURAÇÃO DO INCIDENTE. INTELIGÊNCIA DO ART. 949, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO A CLÁUSULA DE RESERVA DE PLENÁRIO. MATÉRIA REAFIRMADA EM SEDE DE REPERCUSSÃO GERAL NO ARE: 914045 MG. RAZOABILIDADE, NO CASO CONCRETO, DA DISPENSA DAS CERTIDÕES NEGATIVAS EXIGIDAS PELO ART. 1º, § 2º DA LEI Nº 7.433/85 PARA QUE HAJA O EFETIVO APERFEIÇOAMENTO DO ATO NEGOCIAL. VENDEDOR QUE REGULARMENTE CITADO NÃO COMPARECEU AO PROCESSO. COMPRADOR DE BOA-FÉ QUE NÃO PODE FICAR AGUARDANDO INDEFINIDAMENTE A REGULARIZAÇÃO DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS DO ALIENANTE PARA TER ACESSO AO DOMÍNIO DO LOTE QUE ADQUIRIU. RECURSO CONHECIDO E EM PARTE PROVIDO. (APELAÇÃO CÍVEL, 0800191-65.2019.8.20.5158, Dra. Martha Danyelle Barbosa substituindo Des. Amílcar Maia, Terceira Câmara Cível, JULGADO em 16/03/2022, PUBLICADO em 17/03/2022).

Ante o exposto, voto por prover o recurso para dispensar a parte autora da apresentação de certidões negativas de débitos previdenciários e tributários relativos ao réu alienante, para efeito de realização do registro imobiliário do bem adjudicado, devendo, por óbvio, cumprir todas as demais obrigações legais para tanto. Sem honorários recursais, em razão do entendimento já firmado na Segunda Seção do STJ, no julgamento do AgInt nos EREsp 1539725/DF<sup>[3]</sup>.

Consideram-se prequestionados todos os dispositivos apontados pelas partes em suas respectivas razões. Será manifestamente protelatória eventual oposição de embargos de declaração com o propósito exclusivo de rediscutir a decisão da Câmara (art. 1.026, §2º do CPC).

Data de registro eletrônico.

Juíza Convocada Érika de Paiva Duarte

Relatora

[1]EMENTA: 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 dispõem 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 7.711/1988. 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 conhecidas e, na parte conhecida, julgadas procedentes. (STF - ADI 173, Relator(a): JOAQUIM BARBOSA, Tribunal Pleno, julgado em 25/09/2008, DJe-053 DIVULG 19-03-2009 PUBLIC 20-03-2009 EMENT VOL-02353-01 PP-00001 RTJ VOL-00228-01 PP-00011).

RECURSO ADMINISTRATIVO EM PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. IMPUGNAÇÃO DE PROVIMENTO EDITADO POR CORREGEDORIA LOCAL DETERMINANDO AOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS QUE SE ABSTENHAM DE EXIGIR CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO PREVIDENCIÁRIO NAS OPERAÇÕES NOTARIAIS. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO DISPOSTO NOS ARTIGOS 47 E 48 DA LEI N. 8.2012/91. INEXISTÊNCIA DE ILEGALIDADE.

1. Reconhecida a inconstitucionalidade do art. 1º, inciso IV da Lei nº 7.711/88 (ADI 394), não há mais que se falar em comprovação da quitação de créditos tributários, de contribuições federais e de outras imposições pecuniárias compulsórias para o ingresso de qualquer operação financeira no registro de imóveis, por representar forma oblíqua de cobrança do Estado, subtraindo do contribuinte os direitos fundamentais de livre acesso ao Poder Judiciário e ao devido processo legal (art. 5º, XXXV e LIV, da CF).

2. Tendo sido extirpado do ordenamento jurídico norma mais abrangente, que impõe a comprovação da quitação de qualquer tipo de débito tributário, contribuição federal e outras imposições pecuniárias compulsórias, não há sentido em se fazer tal exigência com base em normas de menor abrangência, como a prevista no art. 47, I, "b", da Lei 8.212/91.

3. Ato normativo impugnado que não configura qualquer ofensa a legislação pátria, mas apenas legítimo exercício da competência conferida ao Órgão Censor Estadual para regulamentar as atividades de serventias extrajudiciais vinculadas ao Tribunal de Justiça local. RECURSO IMPROVIDO. (...) (CNJ - RA - Recurso Administrativo em PP - Pedido de Providências - Corregedoria - 0001230-82.2015.2.00.0000 - Rel. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA - 28ª Sessão Virtual - julgado em 11/10/2017).

[2]§2º O deferimento da adjudicação independe de prévio registro dos instrumentos de promessa de compra e venda ou de cessão e da comprovação da regularidade fiscal do promitente vendedor.

[3]"É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso".

Natal/RN, 10 de Fevereiro de 2025.