



Número: **0004034-71.2025.2.00.0000**

Classe: **PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO**

Órgão julgador colegiado: **Plenário**

Órgão julgador: **Gab. Representante Justiça Federal**

Última distribuição : **09/06/2025**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Registro de Imóveis**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
FEITOSA IRMAOS & CIA LTDA (REQUERENTE)		LEONARDO LEAHY TENORIO DE BRITO (ADVOGADO) BRUNO FEITOSA LEAHY (ADVOGADO)	
1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE MACEIÓ - AL (REQUERIDO)			
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS - CGJAL (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
6365396	19/12/2025 19:25	Acórdão	Acórdão

Autos: **PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO - 0004034-71.2025.2.00.0000**
Requerente: **FEITOSA IRMAOS & CIA LTDA**
Requerido: **1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE MACEIÓ - AL e outros**

Ementa: DIREITO ADMINISTRATIVO E REGISTRAL. PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. ATOS DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DE ALAGOAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. EXIGÊNCIA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. SANÇÃO POLÍTICA. PRECEDENTES DO STF (ADI 394/DF) E DO CNJ. LIMINAR RATIFICADA. PEDIDO PROCEDENTE.

I. CASO EM EXAME

1. Procedimento de Controle Administrativo instaurado para impugnar atos da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Alagoas e do 1º Registro de Imóveis de Maceió, que condicionaram o registro de transferência da propriedade do imóvel matrícula nº 53.889 à apresentação de Certidão Negativa de Débitos federais e previdenciários, com fundamento no art. 47 da Lei nº 8.212/1991 e no art. 13-A da Consolidação Normativa Extrajudicial da CGJ/AL (Provimento nº 24/2023). Formula-se pedido de nulidade da exigência e adequação da norma local aos precedentes vinculantes do STF e do CNJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

1. Há duas questões em discussão:
 - (i) definir se é legal a exigência de Certidão Negativa de Débitos federais ou previdenciários como condição para a prática de atos registrais de transferência imobiliária;
 - (ii) determinar se os atos normativos da Corregedoria-Geral da Justiça de Alagoas, especialmente o art. 13-A da Consolidação Normativa Extrajudicial, são compatíveis com a jurisprudência do STF na ADI 394/DF e com os precedentes do CNJ que vedam exigências dessa natureza.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1. A decisão do STF na ADI 394/DF torna inconstitucional a imposição de condicionamentos administrativos que restrinjam a prática de atos da vida civil e empresarial pela ausência de quitação de débitos tributários, por configurarem sanções políticas.
2. A exigência de CND como requisito para registro de atos translativos utiliza o serviço registral como meio coercitivo indireto de cobrança fiscal, violando o devido processo legal, a livre iniciativa e o direito de propriedade (CF, art. 5º, XXII).
3. As Súmulas 70, 323 e 547 do STF vedam a utilização de restrições burocráticas como forma oblíqua de cobrança tributária, reforçando a impossibilidade da exigência impugnada.



4. A interpretação de que o art. 47, I, “b”, da Lei nº 8.212/1991 autorizaria a restrição não subsiste diante da ratio decidendi da ADI 394/DF, que se projeta sobre normas de conteúdo equivalente, incluindo dispositivos de menor abrangência.
5. O CNJ, nos precedentes PP 0001230-82.2015.2.00.0000, PCA 0010545-61.2020.2.00.0000 e PCA 0001611-12.2023.2.00.0000, consolidou entendimento pela impossibilidade de exigir CND em atos registrares, impondo às Corregedorias estaduais o dever de observância obrigatória.
6. O art. 13-A da Consolidação Normativa Extrajudicial da CGJ/AL, ao manter a obrigatoriedade da prova de inexistência de débitos federais, extrapola o poder regulamentar e cria entrave desproporcional, violando eficiência administrativa e segurança jurídica.
7. A tutela estatal adequada consiste na informação e orientação às partes quanto à existência de débitos e aos riscos da transação, não sendo admissível a recusa ao registro do título.
8. Estão presentes os requisitos do art. 25, XI, do RICNJ para concessão e ratificação da liminar, ante o perigo de demora e a plausibilidade do direito violado.

IV. DISPOSITIVO E TESE

1. Liminar parcialmente deferida. Pedido procedente.

Tese de julgamento:

1. A exigência de Certidão Negativa de Débitos tributários ou previdenciários como condição para a prática de atos registrares de transferência de propriedade configura sanção política e é incompatível com a decisão do STF na ADI 394/DF.
2. Atos normativos de Corregedorias estaduais que imponham tal condicionamento violam os princípios do devido processo legal, livre iniciativa e direito de propriedade, devendo ser anulados.
3. Notários e registradores não podem exigir CND para registro de atos imobiliários, limitando-se ao dever de informação e orientação às partes sobre eventuais riscos.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXII, XXXV e LIV; Lei nº 7.711/1988, art. 1º; Lei nº 8.212/1991, art. 47, I, “b”; Lei nº 8.935/1994; RICNJ, art. 25, XI.

Jurisprudência relevante citada: STF, ADI 394/DF; STF, Súmulas 70, 323 e 547; CNJ, PP 0001230-82.2015.2.00.0000, Rel. João Otávio de Noronha, j. 11/10/2017; CNJ, PCA 0010545-61.2020.2.00.0000, Rel. Jane Granzoto, j. 29/04/2022; CNJ, PCA 0001611-12.2023.2.00.0000, Rel. Marcello Terto e Silva, j. 18/08/2023.

ACÓRDÃO

O Conselho, por unanimidade, ratificou a liminar e, no mérito, julgou procedente o pedido para declarar a nulidade da exigência imposta pelo Cartório do 1º Registro de Imóveis de Maceió,



determinando à Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Alagoas que se abstenha de exigir a apresentação de Certidão Negativa de Débitos (CND) como condição para o registro de atos translativos de propriedade, devendo providenciar a imediata adequação ou revogação do parágrafo único do artigo 13-A, da Consolidação Normativa Extrajudicial local, em consonância com os precedentes do STF e deste Conselho Nacional de Justiça, nos termos do voto da Relatora. Presidiu o julgamento o Ministro Edson Fachin. Plenário Virtual, 19 de dezembro de 2025. Votaram os Excelentíssimos Conselheiros Edson Fachin, Mauro Campbell Marques, Caputo Bastos, José Rotondano, Mônica Nobre, Alexandre Teixeira, Renata Gil, Daniela Madeira, Guilherme Feliciano, Silvio Amorim, João Paulo Schoucair, Ulisses Rabaneda, Marcello Terto, Daiane Nogueira de Lira e Rodrigo Badaró.



Conselho Nacional de Justiça

Autos: **PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO - 0004034-71.2025.2.00.0000**
Requerente: **FEITOSA IRMAOS & CIA LTDA**
Requerido: **1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE MACEIÓ - AL e outros**

RELATÓRIO

A Excelentíssima Senhora Conselheira DANIELA PEREIRA MADEIRA (Relatora):

Trata-se de **PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO (PCA)** instaurado por **FEITOSA IRMÃOS E CIA. LTDA.** contra a **CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS – CGJAL** e o **CARTÓRIO DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE MACEIÓ** impugnando as diretrizes estabelecidas pela Corregedoria-Geral de Justiça de Alagoas no Procedimento Administrativo de N° 0700187-37.2025.8.02.0073, e a exigência do Cartório do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas de Maceió de apresentação de certidão negativa de débitos tributários como condição à lavratura e ao registro/averbação de escritura pública de compra e venda.

Argumentou a parte requerente que a Corregedoria Geral de Justiça de Alagoas e a serventia do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió exigiram, para a transferência de propriedade constante na matrícula nº 53.889, a apresentação de Certidão Negativa de Débitos do INSS e Receita Federal em nome da transmitente, embora este CNJ, em decisão proferida no pedido de providências nº 0001230-82.2015.2.00.0000, tenha decidido, de forma unânime, que não é preciso comprovar a quitação de créditos tributários, contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias para realizar qualquer operação financeira no registro de imóveis.



Afirmou que, igualmente, ao resolver o pedido de providências n.º 0010545-61.2020.2.00.0000, em harmonia com entendimento exarado pelo STF no julgamento da ADI 394/DF -, este CNJ decidiu que “não há fundamento para a CGJPR exigir a apresentação de certidões negativas de débitos tributários nas operações de registro imobiliário”, e julgou procedente o pedido formulado na inicial para determinar que CGJPR se abstivesse de exigir a apresentação de Certidões Negativas de Débitos para operações em registros de imóveis.

Narrou que, a fim de dirimir a exigência irregular, foi instaurado o procedimento administrativo de Nº 0700187-37.2025.8.02.0073 perante a Corregedoria Geral de Justiça de Alagoas, todavia, o Corregedor local acolheu integralmente o parecer dos Juízes auxiliares e proferiu decisão ordenando a exigência de regularidade fiscal para o registro de atividades imobiliárias no cartório.

Informou ainda que, para além deste ato exarado pelo Corregedor local nos autos do aludido procedimento administrativo, a CGJ/AL, em dissonância da decisão unânime proferida no pedido de providências (PP) nº 0001230-82.2015.2.00.0000, normatizou a exigência de Certidão Negativa de Débitos Tributários nas hipóteses do art. 47 da Lei nº 8.212/1991, conforme parágrafo único do art. 13-A, da Consolidação Normativa Extrajudicial da CGJ/AL.

Assim, o requerente pretende que os requeridos se abstenham de exigir Certidão Negativa de Débitos do INSS e Receita Federal em nome da transmitente para a transferência de propriedade constante na matrícula nº 53.889, bem como que seja feita a alteração da nova redação dada ao parágrafo único do art. 13-A da Consolidação Normativa Extrajudicial da CGJ/AL.

Pede que seja deferida tutela provisória a fim de determinar:

“(…) a suspensão das diretrizes estabelecidas pela Corregedoria-Geral de Justiça de Alagoas no Procedimento Administrativo de Nº 0700187-37.2025.8.02.0073; a expedição ofício (ou algo equivalente) visando comunicar a todas as Serventias notariais e registrais do Estado de Alagoas- especialmente a serventia do Cartório do 1o Registro de Imóveis e Hipotecas de Maceió (CNS 00.173-5) para que se abstenham de exigir, até decisão final, a apresentação de certidão negativa de débitos tributários (qualquer modalidade, com exceção de dívidas tributária do próprio imóvel a ser registrado); a comunicar acerca do conteúdo da deliberação à Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Alagoas e aos juízes das Corregedorias do foro extrajudicial, para que se conduzam da mesma forma e modifiquem a redação dada ao parágrafo único do art. 13-A da Consolidação Normativa Extrajudicial da CGJ/AL.

Intimada, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Alagoas apresentou informações no Id 6075370, mediante parecer subscrito por sua Juíza Auxiliar, afirmando que a exigência de comprovação de quitação de tributos para a transferência de imóvel a sócia retirante (art. 47, I, ‘b’, da Lei nº 8.212/91) não contraria a decisão plenária do Conselho Nacional de Justiça proferida nos autos nº 0001230-82.2015.2.00.0000, a qual examinou situação específica relativa a norma da Corregedoria do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Ao contrário, segundo destacou, tal exigência está em consonância com as razões de decidir da ADI nº 394/DF, do Supremo Tribunal Federal, que conferiu interpretação restritiva aos dispositivos da Lei nº 7.711/88 (art. 1º, incisos I, III e IV, e §§ 1º a 3º), sem alcançar as hipóteses previstas na Lei nº 8.212/1991, por se tratarem de matérias distintas daquelas declaradas inconstitucionais.



No Id 6099002, manifestou-se o Oficial do 1º Registro Geral de Imóveis e Hipotecas de Maceió/Al.

Proferi decisão monocrática no Id 6090249 deferindo em parte o pedido liminar, *ad referendum* do Plenário do Conselho Nacional de Justiça. Na mesma ocasião, determinei a remessa dos autos à Coordenadoria de Gestão de Serviços Notariais e de Registro, vinculada à Corregedoria Nacional de Justiça, para a emissão de parecer sobre a questão.

Parecer ofertado no Id 6300351.

É o relatório.

DANIELA PEREIRA MADEIRA

Conselheira Relatora



Conselho Nacional de Justiça

Autos: **PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO - 0004034-71.2025.2.00.0000**
Requerente: **FEITOSA IRMAOS & CIA LTDA**
Requerido: **1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE MACEIÓ - AL e outros**

VOTO

A Excelentíssima Senhora Conselheira DANIELA PEREIRA MADEIRA

(Relatora):



Inicialmente, submeto à apreciação deste Plenário a ratificação da medida liminar concedida em caráter monocrático, abaixo transcrita:

“Como relatado, a parte requerente pede liminar para suspensão de diretrizes estabelecidas pela Corregedoria-Geral de Justiça de Alagoas de exigência de apresentação de certidão negativa de débitos tributários como condição à lavratura e ao registro/averbação de escritura pública de compra e venda.

O Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça estabelece, em seu art. 25, XI, que os requisitos para a concessão de medidas urgentes e acauteladoras, são: (a) quando haja fundado receio de prejuízo, (b) dano irreparável ou (c) risco de perecimento do direito invocado.

Com efeito, as liminares, no âmbito do Conselho Nacional de Justiça, são providências de natureza cautelar que sejam reputadas necessárias ou imprescindíveis para preservar direitos que estejam sob risco de iminente perecimento.

Outrossim, necessária a presença de um conjunto probatório que demonstre a plausibilidade das alegações, em grau compatível com a medida requerida, associada ao fundado receio de prejuízo, dano irreparável ou de difícil reparação ao objeto da demanda.

No caso concreto, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Alagoas, em decisão administrativa no Processo 0700187-37.2025.8.02.0073, defendeu a legalidade da exigência de apresentação de Certidão de Regularidade Fiscal para a efetivação do registro de título de transferência da propriedade do Imóvel Matrícula nº 53.889, ao argumento de que a "[...] quitação de tributos para transferência de um imóvel para sócia retirante (art. 47, I, "b", da Lei nº 8.212/91) não contraria a decisão plenária do Conselho Nacional de Justiça nos autos nº 0001230-82.2015.2.00.0000, que analisou hipótese concreta de norma da Corregedoria do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, mas, sim, coaduna-se com as razões de decidir da ADI nº 394/DF do Supremo Tribunal Federal, que tratou de maneira restrita os termos da Lei nº 7.711/88 (art. 1º, I, III, IV, §§ 1º a 3º) - não alcançando as hipóteses previstas na Lei nº 8.212/1991, naturalmente por serem diversas daquelas declaradas inconstitucionais" (Id 6075374, fls. 131).

Conforme art. 13-A, da Consolidação Normativa Extrajudicial da CGJ/AL, a comprovação de quitação de qualquer espécie de créditos tributários exigíveis, que tenham por objeto tributos federais e respectivas penalidades pecuniárias, bem como contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias da União, é dispensada para a realização de atos perante o registro público competente.

Todavia, seu parágrafo único disciplina que a prova da inexistência do débito tributário federal exigível continua obrigatória nas hipóteses do art. 47 da Lei nº 8.212/1991 e em outros casos previstos em lei federal (Id 60585647).

Com efeito, a aludida norma administrativa local obriga a prova da inexistência de débito tributário federal previsto no art. 47 da Lei 8.212/1991, para a prática de atos de registros de imóveis.

Contudo, o STF, em sede de controle concentrado de constitucionalidade (ADI 394),



afastou a constitucionalidade das normas que condicionam a prática das atividades civis e empresariais à quitação de créditos de natureza tributária, em especial o art. 1º, I, III e IV da Lei 7.711/1988 e, por arrastamento dos parágrafos 1º a 3º e do art. 2º do mesmo texto legal.

O julgamento do Supremo eliminou regras que forçavam os contribuintes a pagar impostos de forma indireta e injusta. Essas regras não respeitavam o direito das pessoas de questionar na Justiça ou nos órgãos administrativos se os impostos cobrados estavam corretos.

Destaca-se que o artigo 1º da Lei Federal n. 7.711/1988, que foi considerado inconstitucional, mencionava sobre "outras obrigações de pagamento obrigatório", o que significa que a decisão do Supremo se aplica a todos os tipos de impostos e contribuições.

Dessa forma, tendo sido eliminado do sistema jurídico norma mais abrangente, que impunha 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. Este CNJ já proferiu decisão neste mesmo sentido:

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).



PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. PRÁTICA DE ATOS EM REGISTROS DE IMÓVEIS. CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITO. LEI 8.212/91. EXIGÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. ADI 394/DF. PRECEDENTE DO CNJ. PP 0001230-82.2015.2.00.0000. CORREGEDORIAS ESTADUAIS. OBSERVÂNCIA OBRIGATÓRIA. PEDIDO PROCEDENTE.

1. Procedimento de Controle Administrativo contra dispositivos do Código de Normas da do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado Do Paraná que exigem a comprovação da quitação de débitos tributários para operações em registros de imóveis (arts. 551 e 552).

2. A legalidade da existência de certidões negativas de débitos tributários pelos notários e registradores foi apreciada pelo Conselho Nacional de Justiça no julgamento do PP 0001230-82.2015.2.00.0000, cuja decisão é de observância obrigatória por todas as Corregedorias estaduais.

3. Ao julgar recurso administrativo no PP 0001230-82.2015.2.00.0000, o Plenário deste Conselho ratificou o entendimento segundo o qual a decisão do Supremo Tribunal Federal no julgamento da ADI 394/DF foi ampla e tornou inexigível a comprovação de débitos tributários nas operações em registros de imóveis, inclusive aquelas previstas pelas alíneas “b” e “c” da Lei 8.212/91.

4. Diante da decisão do Supremo Tribunal Federal na ADI 394/DF e deste Conselho no PP 0001230-82.2015.2.00.0000, os notários e registradores do Estado do Paraná devem se abster de exigir a apresentação de certidões negativas de débitos para prática de atos de registros de imóveis.

5. Pedido julgado procedente.

(CNJ - PCA - Procedimento de Controle Administrativo - 0010545-61.2020.2.00.0000 - Rel. JANE GRANZOTO - 104ª Sessão Virtual - julgado em 29/04/2022).

Mais recentemente, o Plenário deste CNJ, por unanimidade, ratificou liminar concedida em face da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná determinando a suspensão das diretrizes estabelecidas por aquela Corregedoria porque patente o descumprimento do julgamento do STF na assentada da ADI 394/DF, em que se veda a exigência de comprovação de quitação de créditos tributários - seja ele de que natureza for - para a realização de atos da vida civil ou empresarial:

PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. PRÁTICA DE ATOS EM REGISTROS DE IMÓVEIS. CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITO TRIBUTÁRIO. EXIGÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. ADI n. 394/DF. PRECEDENTES DO CNJ. PP n. 0001230-82.2015.2.00.0000 E PCA n. 0010545-61.2020.2.00.0000. CORREGEDORIAS ESTADUAIS. OBSERVÂNCIA OBRIGATÓRIA. PRESENTES OS PRESSUPOSTOS PARA DEFERIMENTO DE TUTELA DE URGÊNCIA PELO RELATOR. CONCESSÃO DA LIMINAR EM DECISÃO MONOCRÁTICA. RATIFICAÇÃO DE LIMINAR PELO PLENÁRIO (RICNJ, ART. 25, XI).

1. Procedimento de Controle Administrativo contra a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Estado do Paraná/PR que exige a comprovação da quitação de débitos tributários para operações em registros de imóveis



(Procedimento Administrativo SEI n. 0101149-94.2022.8.16.6000).

2. A legalidade da exigência de certidões negativas de débitos tributários pelos notários e registradores foi apreciada pelo Conselho Nacional de Justiça no julgamento do PP n. 0001230-82.2015.2.00.0000, procedimento cuja decisão é de observância obrigatória por todas as Corregedorias estaduais.

3. Ao julgar recurso administrativo no PP n. 0001230-82.2015.2.00.0000, o Plenário deste Conselho ratificou o entendimento segundo o qual a decisão do Supremo Tribunal Federal no julgamento da ADI n. 394/DF foi ampla e tornou inexigível a comprovação de débitos tributários nas operações em registros de imóveis. O art. 1º, *caput*, da Lei Federal n. 7.711/1988, outrora declarado inconstitucional, continha a expressão “outras imposições pecuniárias compulsórias”, o que leva a extensão do julgamento a todas as categorias de tributos.

4. Diante do julgamento pelo Supremo Tribunal Federal na ADI n. 394/DF e das decisões deste Conselho no PP n. 0001230-82.2015.2.00.0000 e no PCA n. 0010545-61.2020.2.00.0000, os notários e registradores do Estado do Paraná devem se abster de exigir a apresentação de certidões negativas de débitos para prática de atos de registros de imóveis.

5. Pressupostos da cautelar atendidos. Pedido liminar concedido. Decisão Ratificada pelo Plenário do CNJ.

(CNJ – Procedimento de Controle Administrativo – 0001611-12.2023.2.00.0000 - Rel. Marcello Terto e Silva - 11ª Sessão Virtual - julgado em 18/08/2023).

Portanto, tendo em vista que a matéria aqui tratada é a mesma já apreciada por este CNJ em sede liminar, é devida a concessão da excepcional medida pretendida.

A meu ver, não se revela necessária, neste momento, a expedição de ofícios aos órgãos registrais locais para o cumprimento do decidido pelo Supremo Tribunal Federal na ADI 394/DF, por não se vislumbrar, na presente fase, qualquer prejuízo concreto ou dano irreparável que justifique a concessão da medida em tal extensão.

Pelas razões expostas, nos termos do art. 25, inciso XI, do RICNJ, **CONCEDO EM PARTE A MEDIDA LIMINAR** formulada para suspender as diretrizes estabelecidas pela Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Alagoas no Procedimento Administrativo de Nº 0700187-37.2025.8.02.0073 até o julgamento de mérito do presente procedimento.”

Nesta mesma oportunidade, considerando a causa madura para julgamento e a instrução processual satisfatória, avanço para a análise de mérito em cognição exauriente, votando pela total procedência do pedido formulado na inicial.

A controvérsia central trazida a este Conselho cinge-se à análise da legalidade de atos praticados pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Alagoas e pelo Cartório do 1º Registro de Imóveis de Maceió, os quais condicionaram a prática de atos registrais — especificamente a transferência de propriedade do imóvel matriculado sob o nº 53.889 — à apresentação de Certidão Negativa de Débitos (CND) relativos a tributos federais e previdenciários. Tal exigência encontrou fundamento na interpretação local do



artigo 47 da Lei nº 8.212/1991 e foi normatizada por meio da inserção do artigo 13-A e seu parágrafo único na Consolidação Normativa Extrajudicial da CGJ/AL, via Provimento nº 24/2023.

Ao deferir a tutela de urgência ora submetida a referendo, vislumbrei a presença inequívoca dos requisitos autorizadores. A probabilidade do direito restou caracterizada pela manifesta dissonância entre a norma local impugnada e a jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal e deste Conselho Nacional de Justiça.

O perigo da demora, por sua vez, evidenciou-se nos prejuízos suportados pela parte requerente e, de forma difusa, pela sociedade, ante os entraves burocráticos e custos desnecessários impostos ao exercício do direito de propriedade. Agora, em sede de análise definitiva, reitero integralmente as razões de decidir esposadas na decisão de deferimento da liminar, as quais se coadunam com o parecer técnico da Coordenadoria de Gestão de Serviços Notariais e de Registro, acostado aos autos, cujos fundamentos adoto também como razões de decidir.

A exigência de comprovação de regularidade fiscal como condição sine qua non para o registro de títulos translativos de propriedade imobiliária configura, inegavelmente, sanção política, prática rechaçada de forma veemente pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Conforme bem delineado no parecer técnico, a Administração Pública dispõe de meios próprios e legítimos para a cobrança de seus créditos, consubstanciados na execução fiscal. A utilização da atividade registral como meio coercitivo indireto para compelir o contribuinte ao pagamento de tributos viola os princípios do devido processo legal, da livre iniciativa e, sobretudo, o direito de propriedade garantido pelo artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal. As Súmulas 70, 323 e 547 do STF são balizas claras nesse sentido, vedando a interdição de atividades ou a imposição de restrições burocráticas como forma oblíqua de cobrança tributária.

Não se sustenta a tese defensiva da Corregedoria local de que o artigo 47, inciso I, alínea "b", da Lei nº 8.212/1991 permaneceria hígido a ponto de autorizar tal restrição. O Supremo Tribunal Federal, ao julgar a ADI 394, fixou tese vinculante no sentido de afastar a constitucionalidade de normas que condicionam a prática de atos da vida civil e empresarial à quitação de créditos tributários. Embora o julgamento tenha abordado especificamente a Lei nº 7.711/1988, a *ratio decidendi* ali estabelecida irradia seus efeitos para todo o ordenamento jurídico, alcançando dispositivos de teor semelhante, como é o caso das restrições previstas na Lei da Seguridade Social.

Este Conselho Nacional de Justiça, alinhado a esse entendimento, já decidiu, no Pedido de Providências nº 0001230-82.2015.2.00.0000 e, mais recentemente, no PCA 0001611-12.2023.2.00.0000, pela ilegalidade da exigência de CNDs por notários e registradores como condição para a prática de atos, cabendo a estes apenas o dever de informação e a averbação da ciência das partes.

Nesse contexto, o artigo 13-A da Consolidação Normativa Extrajudicial da CGJ/AL, na redação dada pelo Provimento nº 24/2023, ao normatizar a obrigatoriedade da CND, extrapolou o poder regulamentar e violou frontalmente a legalidade estrita e a eficiência administrativa, criando embaraços desnecessários e custos transacionais que ferem a economicidade das relações jurídicas.

A manutenção de tal diretriz normativa representaria um retrocesso na segurança jurídica e na desburocratização do sistema registral brasileiro. É imperioso



destacar, como bem pontuado no parecer anexo, que a dispensa da apresentação da CND não implica desproteção ao erário ou a terceiros, uma vez que a publicidade registral e o dever de cautela dos delegatários — mediante a consulta prévia e a advertência às partes sobre os riscos do negócio e a existência de débitos — são suficientes para garantir a transparência das transações.

Por tais razões, revela-se ilegítima a atuação administrativa que condiciona o registro de propriedade à regularidade fiscal, devendo ser extirpada do ordenamento jurídico local qualquer norma que imponha tal barreira. O procedimento adequado, conforme a moderna interpretação da Lei nº 8.935/94 e do Código Tributário Nacional, consiste na orientação das partes acerca da existência de débitos e dos riscos inerentes à transação, como a fraude à execução, mas jamais na recusa de lavratura ou registro do ato com base na ausência de certidão negativa.

Ante o exposto, **voto pela ratificação da liminar deferida** e, no mérito, pela **PROCEDÊNCIA** do pedido formulado no presente Procedimento de Controle Administrativo para declarar a nulidade da exigência imposta pelo Cartório do 1º Registro de Imóveis de Maceió, determinando à Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Alagoas que se abstenha de exigir a apresentação de Certidão Negativa de Débitos (CND) como condição para o registro de atos translativos de propriedade, devendo providenciar a imediata adequação ou revogação do parágrafo único do artigo 13-A, da Consolidação Normativa Extrajudicial local, em consonância com os precedentes do STF e deste Conselho Nacional de Justiça.

É como voto.

DANIELA PEREIRA MADEIRA

Conselheira Relatora

