

# Cartório não pode exigir certidão negativa de débito para registrar imóvel, decide CNJ

A exigência de quitação de débitos tributários como condição para atos de registro imobiliário configura sanção política e meio coercitivo indireto de cobrança. Com esse entendimento, o Plenário do Conselho Nacional de Justiça impediu a Corregedoria-Geral da Justiça de Alagoas e um cartório de Maceió de exigirem Certidão Negativa de Débitos (CND) como condição para a transferência de uma propriedade.

O caso é sobre uma empresa que tentou registrar a transferência de um imóvel urbano. O oficial do registro condicionou a prática do ato à apresentação de certidões negativas de débitos federais e previdenciários (INSS e Receita Federal) em nome da transmitente.

A recusa se baseou no artigo 47 da Lei da Seguridade Social (Lei 8.212/1991), que exige a CND do proprietário para fazer a averbação no registro de imóveis. O cartório citou também uma norma local da Corregedoria estadual, que tornava obrigatória a prova de inexistência de dívidas fiscais para averbações na matrícula.

No procedimento de controle administrativo, a empresa sustentou que a exigência era ilegal e afrontava decisões anteriores do próprio CNJ e o entendimento do Supremo Tribunal Federal na Ação Direta de Inconstitucionalidade 394. A decisão do STF, em 2009, derrubou a exigência de quitação de débitos tributários para atos como o registro de imóveis.

A Corregedoria estadual defendeu a medida para proteger o erário e argumentou que a decisão do Supremo tratou de legislação diversa, a Lei 7.711/1988, conhecida como Lei de melhoria da administração tributária.

## Prática abusiva

A relatora do caso, conselheira Daniela Pereira Madeira, rejeitou a tese da administração local. Em seu voto, seguido por unanimidade pelo colegiado, ela destacou que a proibição de sanções políticas se estende a qualquer norma que use a burocracia estatal como meio indireto de coerção fiscal.

A conselheira foi enfática ao classificar a prática como abusiva. “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”, repreendeu a conselheira.

A relatora explicou que o dever dos cartórios se limita a informar, e não a impedir o negócio. “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.”

Por fim, a decisão reforçou que a decisão do STF na ADI 394 fixou tese vinculante para 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”, concluiu.

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

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 0004034-71.2025.2.00.0000**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-fev-16/cartorio-nao-pode-exigir-certidao-negativa-de-debito-para-registrar-imovel-decide-cnj-2/>

