



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
GABINETE DO VICE-CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA - GABVICOR
Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Decisão Nº 8426/2021 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

DECISÃO

EMENTA: Consulta. Possibilidade de admissão pelas serventias extrajudiciais de utilização de certidão positiva com efeito de negativa para transferência de imóveis. Atribuição pelo art. 206 do CTN dos mesmos efeitos da certidão negativa. Informação relativa à ausência de validade para transferência imobiliária em cartório, constante da certidão positiva com efeito de negativa, viola art. 206 do CTN. Atribuição de tratamento uniforme. Emissão de circular às serventias extrajudiciais de registro de imóveis.

I- RELATÓRIO

Trata-se de CONSULTA formulada pelo tabelião e oficial de registro da SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO OFÍCIO ÚNICO DE DEMERVAL LOBÃO acerca da possibilidade de admissão pelas serventias extrajudiciais de certidão positiva com efeito de negativa, emitida pela município de Teresina-PI, quando utilizada para transferência de imóveis, ainda que contenha a informação “sem validade para transferências de imóveis em cartório”.

Aduz que em que pese a existência de tal informação na certidão, não haveria óbice à atuação do Tabelião/Oficial de Registro em efetuar a lavratura do ato e o conseqüente registro, com base em certidões positivas com efeito de negativas.

Todavia, diante das constantes dúvidas, formulou-se a presente consulta com a finalidade de buscar orientações a respeito da Certidão Conjunta Positiva com efeito de negativa, emitida pelo Município de Teresina-PI, para fins de transferência da titularidade imobiliária junto aos Cartórios de Registro de Imóveis do Estado do Piauí.

É o que importa relatar.

II- FUNDAMENTAÇÃO

Segundo dispõe o art.205 do Código Tributário Nacional, 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.

Todavia, o art. 206 do Código Tributário Nacional atribui os mesmos efeitos da certidão negativa à certidão positiva com efeito de negativa, que ateste a existência de créditos não vencidos, em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora, ou cuja exigibilidade esteja suspensa, disposição que é repetida pela art. 458 do Código Tributário Municipal.

Deste modo, não obstante o art. 460 do Código Tributário Municipal condicione a transferência de qualquer imóvel situado no município de Teresina à apresentação de certidão negativa dos tributos a que estiverem sujeitos, tal qual o IPTU, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos tabeliões, escrivães e demais serventuários de ofício, tal dispositivo legal deve ser interpretado harmonicamente ao art. 206 do Código Tributário Nacional e ao art. 458 do próprio Código Tributário Municipal de Teresina.

Ainda que sobre o imóvel (cuja transferência imobiliária é pretendida pelo usuário) existam créditos tributários não vencidos, com exigibilidade suspensa ou devidamente garantidos por penhora em processo executivo, não pode ser obstada a realização da transferência imobiliária, uma vez que se trata de tributo não exigível, nos termos da legislação.

A observação constante nas certidões positivas com efeito de negativa, emitidas pela Municipalidade, no sentido de que não teriam validade para transferências imobiliárias em cartório, não encontra amparo em qualquer diploma legal. Ao contrário, viola frontalmente o art. 206 do Código Tributário Nacional, norma geral em matéria tributária, cuja competência decorre do art. 146, III, da Constituição Federal de 1988[1].

Neste sentido, o Corregedor Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo assentou expressamente, que "**De fato, mostra-se excessiva a exigência de apresentação de certidão negativa de débitos municipais, na forma do art. 18, III, "a", da Lei 6.766/79, quando juntada aos autos certidão positiva com efeito negativo, ante a semelhança de efeitos atribuídos pela Lei, conforme arts. 205 e 206 do CTN**", em sede da Apelação Cível nº 0000701-23.2011.8.26.0374.

Na mesma esteira, leciona Anis Kfourir Jr (Curso de Direito Tributário. 4. ed. SaraivaJus), sobre os efeitos da certidão positiva com efeito de negativa:

Tal certidão surtirá os mesmos efeitos da certidão negativa, embora conste a existência de débitos que poderão ou não ser devidos no futuro.

Portanto, podemos conceituar a certidão positiva com efeitos de negativa como o documento emitido pelo ente contribuinte, no qual registra a existência de créditos tributários regularmente inscritos, que não sejam ainda devidos, quer pelo seu não vencimento, quer pela suspensão da exigibilidade do crédito tributário, ou que, ainda que devidos, já estejam devidamente garantidos por penhora regular.

Deste modo, sem mesmo adentrar na análise da constitucionalidade de norma municipal que prevê a responsabilidade do registrador/notário em fiscalizar IPTU, deve-se considerar a informação, no momento da transferência da propriedade imobiliária, é se existem débitos vencidos e exigíveis incidentes sobre o imóvel, sendo que a sua inexistência pode ser comprovada tanto pela certidão negativa quanto pela certidão positiva com efeitos de negativa, uma vez que inexiste no ordenamento jurídico uma espécie de informação positiva com efeitos negativos para fins de registro imobiliário. Nesta toada, é precisa a colocação de Leandro Paulsen (Curso de Direito Tributário. 8. ed. SaraivaJus) sobre as espécies de situações vislumbradas nos sistemas do Fisco e as respectivas certidões correspondentes:

Os sistemas do Fisco podem, pois, acusar três situações distintas:

1a SITUAÇÃO: inexistência de formalização de crédito, dando ensejo à expedição de **Certidão Negativa de Débitos** (CND);

2a SITUAÇÃO: existência de crédito formalizado exigível e não garantido por penhora, dando ensejo à expedição de **Certidão Positiva de Débitos** (CPD);

3a SITUAÇÃO: existência de crédito formalizado não vencido, com a exigibilidade suspensa ou garantido por penhora, dando ensejo à expedição de **Certidão Positiva de Débitos com Efeitos de Negativa** (CPN-EN).

Ademais, quanto à questão aduzida pelo consulente da necessidade de se resguardar tanto o Fisco quanto o adquirente, o art. 130 do Código Tributário Nacional[2] estabelece que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, tal qual o IPTU, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Se ao invés da certidão negativa for apresentada a certidão positiva com efeito de negativa, o adquirente terá ciência de que existem débitos tributários sobre o imóvel, ainda que vencidos ou com exigibilidade suspensa. Por conseguinte, haverá sub-rogação dos referidos débitos, o que garante o fisco municipal, ressaltando-se inclusive que o crédito tributário de IPTU se trata de obrigação *propter rem*.

Desta maneira, o que deve analisado pelo registrador, no momento da transferência imobiliária, é se existe ou não dívida vencida referente a IPTU. Se não há tributo vencido, mas apenas

débitos vincendos ou mesmo suspensos por decisão judicial, não há qualquer impedimento para a realização do ato registral, uma vez que tributo não é exigível.

Assim, se no momento da efetivação do registro o usuário não possui nenhum débito ou se o débito está com efeito de negativo (no caso de dívida a ser vencida em data posterior à data do ato registral), não se pode restringir a prática de ato, sob pena de desvirtuar o propósito do art. 206 do Código Tributário Nacional.

Portanto, exigir que apenas a certidão negativa tenha o condão de efetivar a transferência imobiliária pelo registrador é retirar a validade do art. 206 do Código Tributário Nacional, norma geral em matéria tributária, decorrente do próprio texto constitucional.

Cumprir registrar, por fim, que conforme mencionado alhures, o objeto da certidão tributária é informar a existência ou não de débito e se é ou não exigível, assim, a informação que a certidão passada tem ou não validade para transferência do imóvel estaria adentrando na qualificação registral/notarial, atribuição da serventia extrajudicial indelegável para outro ente público.

III- DISPOSITIVO

Diante do Exposto, concluo **acerca da possibilidade de admissão pelas serventias extrajudiciais de certidão positiva com efeito de negativa**, emitida pela Município de Teresina-PI, **quando utilizada para transferência de imóveis**, ainda que contenha informação relativa à ausência de validade para transferência imobiliária em cartório.

Ademais, a demanda merece **tratamento uniforme em todas as serventias extrajudiciais de Registro de Imóveis do Estado do Piauí. Encaminhe-se a presente decisão de forma circular para as serventias extrajudiciais de Registro de imóveis do Estado do Piauí-PI**, para ciência dos efeitos da decisão.

Notifique-se a parte consulente desta decisão.

Após, proceda a conclusão do presente feito nesta unidade.

Teresina-PI, data registrada no sistema.

Des. JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO
Vice-Corregedor Geral de Justiça

[1] Art. 146. Cabe à lei complementar:

(...)

III - estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre:

(...)

[2] Art. 130. 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.



Documento assinado eletronicamente por **Joaquim Dias de Santana Filho, Vice-Corregedor**, em 21/08/2021, às 16:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **2630626** e o código CRC **E00BB182**.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
GABINETE DO VICE-CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA - GABVICOR
Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Decisão Nº 10641/2021 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

DECISÃO

Ementa: Pedido de Providência. Decisão nº 8.426/2021 da Vice-Corregedoria. Efeitos que não se restringem à transferência da propriedade imobiliária. Possibilidade da prática de outros atos relativos a direito reais com a apresentação de certidão negativa com efeitos de positiva. Exigência indevida de certidão negativa de débitos de IPTU. Interpretação do art. 206 do Código Tributário Nacional.

Vistos,

Trata-se de **PEDIDO DE PROVIDÊNCIA** instaurado por **ALICE BRITO DE CARVALHO** em que informa a necessidade de padronização do alcance da Decisão nº 8426/2021 (2630626) proferida por esta Vice-Corregedoria Geral de Justiça perante as Serventias Extrajudiciais do Piauí, no tocante à possibilidade de utilização de certidão positiva com efeitos de negativa, para fins de operações relativas ao direito de propriedade, tais quais, penhora, alienação fiduciária, dação em garantia, dentre outras, diante da Decisão nº 8.426/2021 e da persistência de algumas serventias extrajudiciais na exigência de certidão negativa do IPTU, para a prática dos referidos atos.

Inicialmente, deve-se ressaltar que, apesar de o caso em epígrafe versar sobre uma situação concreta, cujo inconformismo da parte deveria ser, *a priori*, objeto de procedimento de suscitação de dúvida, o presente processo administrativo será recebido como pedido de providências, diante do caráter genérico dos eventuais esclarecimentos acerca da extensão dos efeitos da Decisão nº 8.426, proferida por esta Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí-PI, de forma a se promover a padronização de entendimentos divergentes que possam vir a existir.

Pois bem, o art. 206 do Código Tributário Nacional, ao dispor que a certidão de que conste a existência de créditos não vencidos ou com exigibilidade suspensa terá os mesmos efeitos de certidão negativa, não estabeleceu qualquer restrição quanto aos atos para os quais as certidões teriam efeitos semelhantes, de modo que deve ser aplicado genericamente, sem qualquer distinção.

Ressalte-se que a Decisão nº 8.426/2021, proferida por esta Vice-Corregedoria, em seu dispositivo, referiu-se somente à transferência de imóveis, pois esse era o objeto específico daquela consulta.

Ademais, a Certidão Conjunta Positiva com Efeito de negativa e da Dívida Ativa emitida pela Prefeitura de Teresina-PI, em 28/07/2021(2625263, fl.03), a qual fora objeto de questionamento, apenas mencionava que referida certidão não se aplicaria no caso de transferência de imóveis em cartório (“Certidão sem validade para transferência de imóveis em cartório”). Ou seja, a restrição, em que se constatou a ausência de amparo legal, referia-se apenas à transferência do direito real de propriedade, não informando, na espécie, ausência de validade para registro de outros atos de disposição do imóvel.

Todavia, o fato de a Decisão nº 8.426/2021 não tratar de outras operações relativas ao direito de propriedade, v. g., hipoteca, alienação fiduciária, dação em pagamento, não significa que as Serventias Extrajudiciais de Registro de imóveis não devam admitir certidão positiva com efeito de negativa diante de tais ocorrências, à medida que já restou consignado naquela decisão que o art. 206 do Código Tributário Nacional atribui os mesmos efeitos da certidão negativa à certidão positiva com efeito de negativa.

Assim, se é possível ao proprietário, munido de certidão positiva com efeitos de negativa, transferir o próprio imóvel, dispondo definitivamente do direito real, também, por óbvio, é

permitido o exercício de outros direitos reais de menor impacto sobre o bem.

Diante do exposto, em decorrência do PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS em epígrafe e visando a adoção de tratamento uniforme perante as Serventias Extrajudicial do Piauí, **notifique-se** os registradores de imóveis do Piauí, informando-os sobre a possibilidade de utilização de certidão positiva com efeitos de negativa, para fins de operações relativas ao direito de propriedade, tais quais, alienação fiduciária, dação em garantia, dentre outros.

Encaminhe-se a presente decisão de forma circular para as serventias extrajudiciais de Registro de imóveis do Estado do Piauí-PI, para ciência dos efeitos da decisão.

Notifique-se a parte consulente desta decisão.

Após, proceda a conclusão do presente feito nesta unidade.

Teresina-PI, data registrada no sistema.

Des. JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO
Vice-Corregedor Geral de Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Joaquim Dias de Santana Filho, Vice-Corregedor**, em 08/10/2021, às 17:46, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **2755587** e o código CRC **F54A51AF**.