

A desnecessidade de certidões para a compra de imóveis, segundo o CNJ

O CNJ firmou entendimento sobre o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel. De acordo com o julgado¹, é desnecessária a apresentação de certidões para a validade ou eficácia de negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis, nos termos do art. 54 e parágrafos da lei 13.097/15.

A concentração dos atos na matrícula do imóvel ocorreu na lei 6.015/73, na qual concentrou em um único livro, Registro Geral (Livro 2), todos os direitos reais, ônus e restrições relativas ao mesmo imóvel. Por isso, cada imóvel passou a ter a sua matrícula única e exclusiva. Dessa forma, a matrícula atrai também os riscos que envolvem o imóvel e os direitos reais inscritos. Esses riscos ganham publicidade por atos de registro ou averbação e têm efeitos relevantes, previstos no art. 54 e parágrafos, da lei 13.097/15.

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - Registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - Averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no art. 828 da lei 13.105, de 16/3/15 (Código de Processo Civil); (Redação dada pela lei 14.382/22)

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

¹ CNJ - RA – Recurso Administrativo em PP - Pedido de Providências - Corregedoria - 000765229.2022.2.00.0000 - Rel. LUIS FELIPE SALOMÃO - 4ª Sessão Virtual de 2024 - julgado em 26/03/2024.

IV - Averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput do

art. 792 da lei 13.105, de 16/3/15 (Código de Processo Civil). (Redação dada pela lei 14.382/22)

V - Averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária. (Incluído pela lei 14.825/24)

§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da lei 11.101, de 9/2/05, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. (Renumerado do parágrafo único com redação dada pela lei 14.382/22)

§ 2º Para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput deste artigo ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não serão exigidas: (Incluído pela lei 14.382/22)

I - A obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da lei 7.433, de 18/12/85; e (Incluído pela lei 14.382/22)

II - A apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais. (Incluído pela lei 14.382/22)

Ressalta-se que, desde 2009, o enunciado da súmula² 375/STJ já conferia segurança necessária ao terceiro adquirente de boa-fé ao orientar que: “o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem

² Súmula n. 375, Corte Especial, julgado em 18/3/2009, DJe de 30/3/2009.

alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.”. Nesse caso, se a penhora estivesse registrada, caberia ao adquirente provar sua boa-fé; do contrário, caberia ao credor provar a má-fé do adquirente.

A novidade trazida pelo art. 54 da lei 13.097/15 foi atribuir ao credor a diligência de promover os registros necessários para a satisfação do seu crédito nos bens imóveis do devedor. Cabe ao credor ser diligente, e não ao adquirente. Segundo Narciso Orlandi Neto³:

De acordo com seu § 1º, os riscos que não estiverem na matrícula não poderão ser opostos ao adquirente. Assim, se a penhora não estiver averbada na matrícula, o adquirente será considerado de boa-fé, excluída a possibilidade de ser reconhecida fraude de execução. Cabe ao credor ser diligente, e não ao adquirente, que fica dispensado até de buscar informações nos distribuidores forenses. Se o risco não estiver na matrícula, não lhe poderá ser oposto. É isso que dispõe a lei 13.097. Essa é a novidade, a ampliação da eficácia das averbações acautelatórias.

Portanto, fica evidente a desnecessidade do terceiro de boa-fé de obter certidões de feitos ajuizados na compra de imóveis. Basta apenas a certidão de propriedade e de ônus reais do imóvel objeto da negociação. Esse também foi o entendimento do CNJ, no julgamento do citado julgado⁴, quando afirmou:

Fica clara, assim, a vontade do legislador de que o terceiro de boa-fé não precisa obter certidões de feitos ajuizados. Do contrário, seria exigido do denominado "homem médio" a ciência da necessidade de obtenção de certidões de vários ramos da justiça e até mesmo conhecimento especializado (contratação de advogado), onerando operação que usualmente, por si só, já envolve o gasto das economias das famílias,

³ ORLANDI NETO, Narciso. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 54.

⁴ CNJ - RA – Recurso Administrativo em PP - Pedido de Providências - Corregedoria - **000765229.2022.2.00.0000** - Rel. LUIS FELIPE SALOMÃO - 4ª Sessão Virtual de 2024 - julgado em 26/03/2024.

além de trazer insegurança jurídica e riscos antes inexistentes para os terceiros de boa-fé.

E as certidões fiscais? Elas também estão dispensadas por força do art. 54 da lei 13.097/15? Uma dívida fiscal não registrada na matrícula pode prejudicar o adquirente de boa-fé?

A lei 13.097/15 alterou o art. 1º, § 2º, da lei 7.433/85, que trata dos requisitos para a lavratura de escrituras públicas. O art. 1º, § 2º, da lei 7.433/85 passou a ter a seguinte redação:

Art. 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta lei.

[...]

§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão intervivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

As exigências de apresentação do documento comprobatório do pagamento do ITBI e as certidões fiscais são polêmicas e atualmente prevalece o entendimento da desnecessidade de apresentação das certidões.

Em relação à apresentação do documento comprobatório do pagamento do ITBI no ato da lavratura da escritura, o STF e o STJ têm posicionamento, no qual o fato gerador do ITBI somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, mediante o registro do título no cartório de registro de imóveis, apesar do julgamento do Tema 1.124 de repercussão geral pelo STF não ter sido concluído.

No que se referem às certidões fiscais, a Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo tem dispensado a sua exigência para a lavratura da escritura e

registro do título (NSCGJ, tomo II, Cap. XX, item 117.1⁵), não obstante posicionamento diverso da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo (autos 1030263-86.2023.8.26.0100).

Ainda sobre as **certidões fiscais**, os eminentes Narciso Orlandi Neto e o Helio Lobo Junior têm posicionamento divergentes em relação aos seus efeitos.

Para **Narciso Orlandi Neto**, as pendências fiscais não impedem o registro e só teriam reflexo contra o adquirente de boa-fé se estiverem registradas na matrícula, nos termos do art. 54 e parágrafos da lei 13.097/15 e da súmula 375/STJ.

Por sua vez, **Helio Lobo Júnior**⁶ entende também que débitos fiscais não impedem o negócio jurídico a ser realizado, mas, por outro lado, é desnecessário o registro da pendência fiscal na matrícula do imóvel para que tenha efeitos contra o adquirente de boa-fé. De acordo com Helio Lobo Júnior, as partes deverão apresentar as certidões fiscais, e os respectivos débitos serão obrigatoriamente mencionados na escritura pública pelo Tabelião, por força da art. 1º, § 2º e art. 2º, § 1º, da lei 7.433/85. Com efeito, a menção dos débitos fiscais na escritura pública confere publicidade, como se estivesse registrada a penhora na matrícula.

Art. 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

[...]

§ 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão intervivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

⁵ Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais.

⁶ LOBO JUNIOR, Helio. A Lei n. 13.097/15 e o Princípio da concentração de atos na matrícula do imóvel. Academia Nacional de Direito Notarial e Registral - Adnotare. **Revista Treino Livre**. Edição 4, junho/2021. Disponível em: <https://www.adnotare.org.br/revistas>. Acesso em 20 ago. 2024.

Art 2º - Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma lei.

Sem prejuízo à discussão doutrinária, o STJ tem posicionamento firmado sobre fraude à execução fiscal, cuja **presunção de fraude é absoluta**, incluindo nos casos de **alienações sucessivas**, mediante a **efetivação da inscrição em dívida ativa para a sua configuração**, a partir da publicação da LC 118/05

(AgInt no REsp 1.820.873/RS):

TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO. NEGÓCIO REALIZADO APÓS A INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA. PRESUNÇÃO ABSOLUTA. BOA-FÉ DE TERCEIRO ADQUIRENTE. IRRELEVÂNCIA. MATÉRIA DECIDIDA EM RECURSO REPETITIVO. EXCEÇÃO DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 185 DO CTN. VERIFICAÇÃO. NECESSIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DESCONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE.

[...]

2. A primeira seção, no julgamento do REsp 1.141.990/PR, realizado na sistemática dos recursos repetitivos, decidiu que "a alienação efetivada antes da entrada em vigor da LC n.º 118/2005 (09.06.2005) presumia-se em fraude à execução se o negócio jurídico sucedesse a citação válida do devedor; posteriormente a 09.06.2005, consideram-se fraudulentas as alienações efetuadas pelo devedor fiscal após a inscrição do crédito tributário na dívida ativa".

3. Nesse contexto, não há por que se averiguar a eventual boa-fé do adquirente, se ocorrida a hipótese legal caracterizadora da fraude, a qual só pode ser excepcionada no caso de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.

4. Esse entendimento se aplica também às hipóteses de alienações sucessivas, daí porque "considera-se fraudulenta a alienação, mesmo quando há transferências sucessivas do bem, feita após a inscrição do débito em dívida ativa, sendo desnecessário comprovar a má-fé do terceiro adquirente" (REsp 1.833.644/PB, relator ministro Herman Benjamin, 2º turma, DJe 18/10/19)

5. *No caso concreto, o órgão julgador a quo decidiu a controvérsia em desconformidade com a orientação jurisprudencial firmada por este Tribunal Superior, porquanto afastou a hipótese legal caracterizadora de fraude em atenção à boa-fé do terceiro adquirente.*

6. *Não obstante, remanesce a possibilidade de o negócio realizado não implicar fraude, acaso ocorrida a hipótese do parágrafo único do art. 185 do CTN. Assim, os autos devem retornar ao Tribunal Regional Federal para novo julgamento, afastada a tese de boa-fé do terceiro adquirente.*

7. *Agravo interno não provido.*

(AgInt no REsp 1.820.873/RS, relator ministro Benedito Gonçalves, 1º turma, julgado em 25/4/23, DJe de 23/5/23.)

Com base nesse posicionamento, é desnecessário o registro e averbações acautelatórias na matrícula do imóvel para que seja caracterizada a fraude à execução fiscal em alienação de imóvel após a inscrição do débito fiscal em dívida ativa.

Em **resumo, conclui-se** que o art. 54 e parágrafos da lei 13.097/15 ratificaram os efeitos do princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel e dispensaram a obtenção de certidões de feitos ajuizados na compra de imóveis pelo terceiro de boa-fé. A citada lei atribuiu ao credor a diligência de promover os registros necessários para a satisfação do seu crédito nos bens imóveis do devedor.

Para a aquisição de imóvel, basta apenas a análise da certidão de propriedade e de ônus reais do imóvel objeto da negociação.

Em relação às certidões fiscais, a questão é tormentosa e por isso recomenda-se cautela. Considerando o atual posicionamento do STJ (AgInt no REsp 1.820.873/RS), aconselha-se a obtenção e análise das certidões fiscais do vendedor e dos antigos proprietários do imóvel até 09/6/05, não obstante haja previsão legal e doutrinário de dispensa⁷.

Assim, recomenda-se, além da análise da matrícula do imóvel, a obtenção e análise das certidões fiscais do vendedor e dos antigos proprietários do imóvel até 09/6/05.

⁷ ORLANDI NETO, Narciso. **Registro de Imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 54.