



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419837

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2159372-14.2024.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que são agravantes ODIMIR LAZARO DE JESUS BONASSA e MARIA CATARINA GUION BONASSA, são agravados USINA BOM JESUS SA AÇÚCAR E ÁLCOOL, AGUASSANTA PARTICIPAÇÕES S/A e TAMANDUPA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CESAR MECCHI MORALES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2159372-14.2024.8.26.0000

Agravantes: Odimir Lázaro de Jesus Bonassa e Maria Catarina Guion Bonassa

Agravadas: Usina Bom Jesus S/A Açúcar e Álcool, Aguassanta Participações S/A e Tamandupá Ltda

Comarca: Piracicaba

Voto nº 20.612

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que considerou injustificada a exigência dos exequentes para que a parte executada apresente certidões negativas e para que sejam aplicadas astreintes. 1. Pleito de nulidade da decisão que deve ser afastado, pois bem fundamentada e sem violação a princípios. 2. Ausência de demonstração de exigência pelo tabelião de apresentação de todas as certidões mencionadas pelos agravantes. Exigência das certidões a serem apresentadas ao tabelionato para a lavratura de escritura pública é atividade exclusiva dos notários e não do Poder Judiciário. 3. Certidão negativa de débitos para lavratura de escritura pública de compra e venda de bem imóvel. Exigência afastada, conforme orientação do Conselho Superior da Magistratura e do Conselho Nacional de Justiça. 4. Diante da ausência de recusa da parte executada em cumprir sua obrigação não há aplicação de astreintes. RECURSO DESPROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto em face da r. decisão que, em cumprimento de sentença, considerou injustificada a exigência da parte exequente consistente na apresentação, pelas executadas, das certidões negativas de débito para a lavratura de escritura pública de nove imóveis, sob o fundamento de que não há notícia de insolvência das executadas, assim como que a parte exequente já aceitou anteriormente a lavratura de escrituras sem tal condição, de modo que seu comportamento é contraditório (fls. 1898 dos autos de origem).

Irresignados, os agravantes alegam, em síntese, que a apresentação das certidões negativas é obrigatória, nos termos da Lei Federal nº 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1986, e Lei Federal nº 13.097/2017, bem como das Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas – CNDT e Certidão conjunta do Ministério da Fazenda. Afirmam que anteriormente aceitaram a escritura de outros bens sem a apresentação de tais certidões em caráter de “rara excepcionalidade”, pois necessitavam, à época, vender parte dos imóveis para honrar com seus compromissos. Pugnam pela nulidade da decisão combatida e o deferimento dos pedidos da petição de fls. 1877/1882 dos autos de origem, a fim de que a parte agravada apresente as aludidas certidões negativas, bem como para que sejam aplicadas astreintes.

Recurso tempestivo e devidamente preparado (fls. 28/29).

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 93/94).

Contraminuta a fls. 101/111.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

3. Primeiramente, não há que se falar em nulidade da decisão agravada, a qual se mostrou bem fundamentada e não violou quaisquer dos princípios apontados pelos agravantes.

4. Da análise dos autos de origem, não há notícia de eventual exigência do tabelião para que as certidões negativas pleiteadas pelos agravantes sejam apresentadas para a lavratura das escrituras públicas.

Nesse ponto, indagado acerca da obrigatoriedade da apresentação das certidões negativas da Usina Bom Jesus e de suas antecessoras para a lavratura da escritura de compra e venda dos nove lotes pendentes, o tabelião responsável assim respondeu:

*“Como já havia informado a Dra. Anne, a exigência ou a dispensa da apresentação das certidões de que trata a lei Federal 7433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240 de 09 de setembro de 1986, em nome do vendedor/transmitente, é prerrogativa do comprador/adquirente, **não tendo o Tabelião autonomia para a exigência ou dispensa das certidões referidas**” (fls. 1833 e 1878 – g.n.).*

Ressalte-se que o Poder Judiciário só poderá intervir em caso de recusa ilegal do tabelionato em lavrar as escrituras, o que não se verifica no presente caso.

Além disso, observa-se que a parte agravada espontaneamente apresentou as certidões de fls. 1837/1849 dos autos de origem, com o intuito de demonstrar a inexistência de dívida ou de risco de insolvência da executada Aguassanta e das empresas que a antecederam.

Ademais, há precedente desta Corte e desta Câmara em consonância à orientação do Conselho Superior da Magistratura e do Conselho Nacional de Justiça, afastando a exigibilidade da apresentação de certidão negativa de débitos para a lavratura de escritura pública de compra e venda de bem imóvel, reforçando a dispensa das certidões requeridas pelos agravantes:

“DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. NEGATIVA DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO (CND). AFASTAMENTO DO ÓBICE. I. Caso em Exame 1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que manteve recusa ao registro de escritura pública de alienação de imóvel em virtude da não apresentação de Certidão Negativa de Débito (CND) em nome da vendedora. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em avaliar a pertinência da exigência de apresentação de CND para o registro de escritura pública de alienação de imóvel. III. Razões de Decidir 3. Aplicação do subitem 117.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que dispensa a apresentação de CND para registro de títulos. 4. Jurisprudência consolidada do Conselho Superior da Magistratura e do Conselho Nacional de Justiça afasta a exigência de CND para atos registrais, considerando-a exercício abusivo de cobrança de tributos. No mesmo sentido, o posicionamento do STF. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido. Tese de julgamento: "A exigência de CND para registro de alienação de direitos sobre imóvel não subsiste".

Legislação e Jurisprudência relevantes citadas: - Lei nº 8.212/91, art. 47, "b", inciso I; subitem 117.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. - CSM/SP, Apelação nº 1003559-67.2022.8.26.0198, rel. Des. Torres Garcia, j. 28/11/2023; Apelação Cível n. 1000791-27.2017.8.26.0625, Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. 15.5.2018, DJe 17.7.2018; Apelação Cível nº 0014803-69.2014.8.26.0269, rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. 30/06/2016; STF, RE 666405/RS, Rel. Min. Celso de Mello". (TJSP; Apelação Cível 1002325-23.2024.8.26.0152; Relator: Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; j. 23/01/2025);

“REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA - CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO – CND – EXIGÊNCIA AFASTADA, SEGUNDO ATUAL ORIENTAÇÃO DESTE CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA E DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – SUBITEM 117.1, CAPÍTULO XX, TOMO II, DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA – APELO PROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1017845-63.2023.8.26.0053; Relator: Fernando Torres Garcia (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; j. 09/11/2023);

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Escritura definitiva – Sentença de improcedência sob o fundamento de que não teria havido recusa da requerida em outorgar a escritura, ante a exigência, pelo Tabelionato, de Certidão Negativa de Débito do INSS – Irresignação do autor – Acolhimento – Hipótese em que restaram comprovadas a quitação do preço, a validade da venda do imóvel e a recusa da proprietária registral em outorgar a escritura definitiva aos apelantes – Exigência de CND do INSS que não é condição para a outorga da escritura, conforme decisões do C. CSM do TJSP – Precedentes – Exigibilidade da outorga da escritura definitiva – Art. 1.418 do CC – Sentença reformada para julgar procedente o pedido – Recurso provido”. (TJSP; Apelação Cível 1012662-07.2022.8.26.0002; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 7ª Vara Cível; j. 22/07/2022);

“REMESSA NECESSÁRIA – MANDADO DE SEGURANÇA DE SEGURANÇA – Tabelião de Notas - Lavratura de escritura pública de compra e venda de bem imóvel – Exigência de Certidão Negativa de Débitos federal Impossibilidade - Sentença de concessão da segurança mantida - Recurso oficial desprovido”. (TJSP; Remessa Necessária Cível 1020171-63.2021.8.26.0506; Relator (a): Danilo Panizza; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Ribeirão Preto - 2ª Vara da Fazenda Pública; j. 08/08/2022).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, não tendo havido recusa da parte executada em cumprir sua obrigação, torna-se indevida a aplicação de eventuais astreintes.

5. Diante do exposto, pelo meu voto **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

CESAR MECCHI MORALES

Relator