Autos nº: 11.257.604-6

Vara de Registros Públicos

MANDADO DE SEGURANÇA
IMPETRANTE: Media Gear Comércio de Informática e Telecom. Ltda EPP
IMPETRADO: Notário do 8º Ofício de Notas da Capital

Vistos etc.

Media Gear Comércio de Informática e Telecom. Ltda EPP, regularmente qualificada e representada, impetrou o presente Mandado de Segurança, com pedido liminar, em desfavor do Cartório do Oitavo Oficio de Notas da Capital, em face da exigência da apresentação de certidões negativas, identificadas a seguir.

Alega que atualmente a sociedade empresária enfrenta problemas de liquidez, necessitando aumentar o seu capital para manter suas atividades. Para isso, pretende alienar um de seus imóveis, qual seja, o matriculado sob o nº 76.922, junto ao Cartório do Terceiro Registro de Imóveis da Capital, conforme descrito na inicial a fls. 03.

Ocorre que, ao requerer a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda junto ao Impetrado, o Notário alegou a necessidade da apresentação: a) da CND/INSS; b) da certidão de quitação de tributos federais e c) da Certidão de feitos emitida pelo Distribuidor (Justiça Cível Comum, Federal e do Trabalho).

No entanto, alega ter o direito líquido e certo de realizar a alienação do imóvel de sua propriedade. Assim, requer que seja determinada a lavratura da escritura pública independentemente das Certidões Fiscais. Juntou documentos a fls. 11/40.

A fls. 42 foi indeferida a concessão de liminar.

O Impetrado a fls. 46/49 manifestou-se e juntou documentos (fls. 50/58 e 63/69). Alega que, como praxe para a lavratura de escrituras públicas, foi apresentada à Impetrante uma relação de documentos que são exigidos por lei. Acontece que a Impetrante não forneceu as certidões mencionadas, impedindo a lavratura pretendida. Além disso, alega que a Impetrante possui vários débitos junto à União e pessoas privadas.

Por fim, destaca ser entidade técnica e administrativa destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Que negou a lavratura com base na Instrução Normativa nº 971/2009 e Lei nº 7.433/85. Requer a extinção do feito com o julgamento do mérito, denegando a segurança.

O Ministério Público a fls. 60/61 informa que não intervirá no presente procedimento em atenção aos artigos 127/§1º e 130-A da CF/88, bem como o artigo 5º da Recomendação nº16 do Conselho Nacional do Ministério Público. Após, vieram-me os autos conclusos. **Relatei.**

DECIDO:

No âmbito judicial as Instruções Normativas perfazem atos administrativos auxiliares à lei e, portanto, não podem extrapolar o que está disposto na norma. Ou seja, não pode restringir direitos, dada sua natureza de ato administrativo de eficácia limitada devido a hierarquia das leis, mas sim, exercitar condições para a concretização deles. Essas instruções nada mais são que provimentos executivos subordinados as leis a que se vinculam.

Assim, se a lei for omissa em alguns aspectos, não é permitido à Instrução Normativa preencher tais lacunas, pois, como já dito, por serem normas complementares das leis, não podem superar (ir além) ou alterar o texto legal. Não podem, de forma alguma, afrontar o princípio da Legalidade, principalmente quanto ao que estabelece a Lei Maior.

A Instrução Normativa mencionada pelo Impetrado criou critérios para a exigibilidade da prova de inexistência de débito, exigindo, obrigatoriamente, a apresentação de certidões para a alienação de imóvel, em clara ofensa do direito constitucional de propriedade do Interessado/Impetrante. O art. 5º, XXII da CR/88 assim dispõe:

> "Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
> (...)
> XXII – é garantido o direito de propriedade; (...)

Esse direito de propriedade compreende o de usar, gozar e dispor do bem (art. 1.228 do CCB). Ora, a Instrução Normativa não é Lei e não pode criar obstáculos ou restringir direitos assegurados pela Constituição da República.

Visível é a ofensa ao disposto no art. 5º, XXII da CR/88. Não se pode exigir que se cumpra uma obrigação, qual seja, apresentar certidões negativas para lavratura de escritura pública de compra e venda, porque tal imposição é descabida, uma vez que somente se pode obrigar alguém a fazer algo por intermédio de lei, e não de Instrução Normativa, que tem validade "*interna corporis*".

Além disso, sabe-se que a CND ou a CPD-EN tem a finalidade de averbação de obra junto ao Registro Imobiliário e tais certidões, quando necessárias serão exigidas no momento da apresentação da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Ademais, se no momento da lavratura as partes (principalmente o adquirente) declararem ser desnecessária a apresentação das certidões mencionadas, caberá ao Notário informar tal declaração no teor da escritura. O que não pode é negar um direito constitucional do indivíduo (pessoa física ou jurídica) de dispor o seu bem.

Quanto a alegação de que a Impetrante possui vários débitos junto à União e pessoas privadas. É certo que isso não pode ser óbice à lavratura. Entende a Douta Autoridade Impetrada que devedores, só por serem devedores, estariam impossibilitados de alienar seus próprios bens. Denegar o

direito de disposição e furtar-se ao dever de lavrar escritura, equivale a negar o direito de propriedade.

Ressalta-se, também, que existindo qualquer impedimento fiscal, que através de procedimento judicial, deverá constar da matrícula do imóvel o lançamento de indisponibilidade e isso só deverá ser verificado em outra etapa, qual seja, no momento do registro que é o ato pleno de transferência da propriedade.

Enfim, estou certo de que os documentos necessários para a lavratura são os pertinentes ao imóvel e ao negócio jurídico que deverá ser lavrado. Não se pode exigir documentos relativos à pessoa (contribuinte) como entende o Notário. A Lei nº 7.433/1985 que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas prevê isso. Caso contrário, acarretaria restrição aos direitos de propriedade, o que não é considerável.

Isto posto, **concedo a segurança** pleiteada na exordial para afastar a exigência da apresentação das certidões negativas pessoais e proceder à lavratura da escritura pública almejada.

Deixo de condenar o Impetrado ao pagamento de honorários, nos termos da Súmula 512 STF e da Súmula 105 do STJ.

Livre de custas, uma vez que concedo o benefício da assistência judiciária.

Expeça-se o mandado para a notificação da autoridade coatora (Impetrado), remetendo cópia da presente decisão para o cumprimento da ordem. Após, em duplo grau de jurisdição, remetem-se os autos a exame do Egrégio Tribunal de Justiça. Tudo conforme os artigos 13 e 14, parágrafos 1º e 3º, da Lei 12.016/2009.

P. R. e Intime-se.

Belo Horizonte, 27 de setembro de 2011.

Fernando Humberto dos Santos, JD.