

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Dispõe sobre a vedação de exigência de certidões negativas de débitos ou de certidão positiva com efeito de negativa para registro ou averbação de escrituras públicas de compra e venda de imóveis, no âmbito dos cartórios e tribunais do país.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre a vedação de exigência de certidões negativas de débitos ou de certidão positiva com efeito de negativa para registro ou averbação de escrituras públicas de compra e venda de imóveis, no âmbito dos cartórios e tribunais do país.

Art. 2º O art. 215 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 215.

§ 6º É vedada a todos os cartórios e tribunais de todo país, a exigência de apresentação de certidões negativas de débitos(CND) ou a certidão positiva com efeito de negativa (CPEN), como condição para averbar escrituras de compra e venda de imóveis. (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei busca consolidar em norma federal a orientação firmada pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), segundo a qual é vedado a cartórios e tribunais de todo o país exigir a apresentação de certidões negativas de débitos ou de certidões positivas com efeito de negativa como condição para registrar ou averbar escrituras de compra e venda de imóveis.

Na decisão proferida no Processo nº 0001611-12.2023.2.00.0000, relatada pelo conselheiro Marcello Terto e analisada na 10ª Sessão Virtual de 2025, o Plenário do CNJ reafirmou que tal exigência configura “impedimento político”, sendo uma forma indireta de cobrança de tributos, prática já considerada ilegal pelo Supremo Tribunal Federal. Como destacou o relator, “é importante para a segurança do negócio que o comprador conheça a situação fiscal de quem vende. Positiva ou negativa, essa informação deve estar disponível. O que não se pode é condicionar o registro à inexistência de débitos”.

A exigência, quando feita, além de carecer de fundamento legal, representa um entrave burocrático indevido e viola os princípios constitucionais do direito de propriedade e da livre iniciativa. Ao condicionar o registro imobiliário à inexistência de débitos tributários, transfere-se ao cidadão uma obrigação que não lhe compete, criando barreiras artificiais ao exercício de direitos patrimoniais legítimos.

Ademais, a prática resulta em insegurança jurídica e em disparidade de tratamento entre estados e municípios, uma vez que, apesar da vedação já reconhecida pelo CNJ e pelo STF, ainda há normas locais que tentam impor tais exigências. Daí a necessidade de edição de lei federal clara e uniforme, que afaste definitivamente interpretações divergentes e garanta a plena efetividade das decisões administrativas e judiciais já proferidas sobre o tema.

Assim, a presente proposição busca eliminar de vez essa barreira ilegal, reforçando a segurança jurídica das transações imobiliárias, assegurando maior celeridade e simplicidade aos registros públicos e

¹ TJPR – 18ª Câmara Cível. Ação coletiva nº 0029552-98.2014.8.16.0001. Rel. Des. Luiz Henrique Miranda. Julgado em 09/09/2025.

² Idem.



alinhando a legislação aos princípios constitucionais e à jurisprudência consolidada pelo Supremo Tribunal Federal e pelo Conselho Nacional de Justiça.

Pugnamos, assim, pelo apoio dos nobres pares pela aprovação desta relevante proposição legislativa.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado JONAS DONIZETTE

¹ TJPR – 18ª Câmara Cível. Ação coletiva nº 0029552-98.2014.8.16.0001. Rel. Des. Luiz Henrique Miranda. Julgado em 09/09/2025.
² Idem.

