



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. IMPLANTAÇÃO DE PARQUE EÓLICO. ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITO REAL DE USO E OUTRAS AVENÇAS. EXIGÊNCIA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS.

O Supremo Tribunal Federal vem reiterando posição no sentido de que é inconstitucional restrição imposta pelo Estado ao livre exercício de atividade econômica ou profissional, bem como aquela utilizada como meio de cobrança indireta de tributos. Os motivos que determinaram o reconhecimento da inconstitucionalidade da Lei n. 7.711/88 são perfeitamente aplicáveis à Lei n. 8.212/91. O Egrégio Conselho Nacional de Justiça, recentemente, no Pedido de Providências n. 0001230-82.2015.2.00.0000, entendeu lícita a determinação da Corregedoria do Estado do Rio de Janeiro que determinou aos cartórios de registro de imóveis que deixassem de exigir certidão negativa de débito para registro de negócios jurídicos no Registro de Imóveis.

CASO CONCRETO. No caso concreto, a exigência das certidões negativas não se apresenta proporcional nem razoável, tendo em vista que nenhum prejuízo pode acarretar à Fazenda Pública ou à Previdência. Trata-se de cessão de direito real de uso para implantação de parques ou usinas eólicas, inexistindo transferência de posse



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

ou domínio de imóvel e permanecendo o cedente a explorar a área como bem lhe aprouver. Na escritura pública de cessão, a outorgante cessionária Atlantic Energias Renováveis S/A dispensou a apresentação das certidões negativas (Cláusula 13ª, III – fl. 11), motivo pelo qual não poderá futuramente querer isentar o imóvel de constrição para pagamento de tributos sob a alegação de que desconhecia eventual débito fiscal. As beneficiárias do contrato de financiamento realizado junto ao BNDES obrigaram-se, inclusive, a quitar quaisquer dívidas inerentes aos imóveis no caso de penhora ou execução judicial (cláusula 14ª, XXXVI – fl. 85). Embora a cessão de uso para implantação do complexo eólico, no caso, não deixe de ser também um ônus sobre o imóvel, da forma como foi contratado, ao que parece, valoriza o bem. Isso porque há uma remuneração por hectare da área cedida, permanecendo o cedente com o direito de exploração do imóvel. A própria receita proveniente da remuneração da cessão de uso poderá ser objeto de constrição judicial para o pagamento de eventual futuro débito fiscal. Não bastasse, não se pode deixar de observar o significativo benefício que a implantação de um grande complexo eólico acarretará para toda a região de Santa Vitória do Palmar. O vultoso



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

**empreendimento, à evidência, favorecerá o desenvolvimento daquela região, especialmente considerando o volume de investimentos, beneficiando milhares de pessoas. Por tudo isso, deve ser afastada a exigência da apresentação da certidão negativa de débito para registro da escritura pública de cessão de direito real de uso.
APELAÇÃO PROVIDA.**

APELAÇÃO CÍVEL

DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-
54.2017.8.21.7000)

COMARCA DE SANTA VITÓRIA DO
PALMAR

ATLANTIC ENERGIAS RENOVAVEIS S.A.

APELANTE

SERGIO MERSSERSCHMIDT

APELADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar provimento à apelação.



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes
Senhores **DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES (PRESIDENTE) E DES.^a MYLENE
MARIA MICHEL.**

Porto Alegre, 14 de dezembro de 2017.

DES. MARCO ANTONIO ANGELO,

Relator.

RELATÓRIO

DES. MARCO ANTONIO ANGELO (RELATOR)

Trata-se de dúvida oferecida por SERGIO MERSSERSCHMIDT, OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA VITÓRIA DO PALMAR em razão da apresentação para registro da Escritura Pública de Cessão de Direito Real de Uso e Outras Avenças lavrada no Tabelionato de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Quatá/SP, tendo como outorgante



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Cedente Granja Mangueira Agropecuária S.A. e como outorgada Cessionária Atlantic Energias Renováveis S.A.

A questão resume-se à exigência da certidão de negativa de débito referida no art. 47, I, "b", da Lei n. 8.212/91.

Após o trâmite processual, restou prolatada sentença de procedência com o seguinte conteúdo (fl. 122-3).

*Ante o exposto, forte no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** a dúvida suscitada pelo OFICIAL DE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LOCAL, a fim de reconhecer a necessidade de apresentação de certidão negativa de débito relativos aos Tributos Federais e dívida ativa da União para averbação pretendida.*

Sem custas e honorários dada a natureza do feito.

ATLANTIC ENERGIAS RENOVAVEIS S.A., declinando suas razões, sustenta o seguinte: 1) excepcionalidade do ato que se pretende registrar; 2) impossibilidade de prejuízos à Fazenda Pública; 3) a apelante pretende registrar somente a cessão de uso; 4) a proprietária do imóvel, Granja Mangueira, permanecerá proprietária dos imóveis, conservando seu patrimônio imobiliário para responder por eventual crédito tributário do Fisco Federal; 5) na



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

possibilidade de ajuizamento de executivos fiscais pela Fazenda Pública Federal, os próprios imóveis cujo uso foi cedido poderão garantir o pagamento do débito tributário; 6) violação de direitos e garantias constitucionais previstos no art. 5º, XXII, XXIII e LIV e art. 170, III, ambos da Constituição Federal; 7) da sanção política como forma indevida de compelir ao pagamento de tributos, abuso do poder legiferante estatal. Ao final, requer o provimento da apelação.

Não foram oferecidas contrarrazões.

O Ministério Público opina pelo conhecimento e desprovimento do recurso (fls. 172-7).

Cumprido o disposto nos artigos 931, 934 e 935 do CPC/2015.

É o relatório.

VOTOS

DES. MARCO ANTONIO ANGELO (RELATOR)

De início, transcrevo as normas indicadas pelo Oficial do Registro de Imóveis que suscitou a dúvida, quais sejam: Letra "b" do inciso I da Lei 8.212/91 e art. 465 da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Egrégia Corregedoria-Geral do RS:



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: (Redação dada pela Lei nº 9.032, de 28.4.95).

I - da empresa:

(...)

b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;

Art. 465. A prova da regularidade fiscal para com a Fazenda Nacional será exigida nos casos previstos na Lei nº 8212/91 e Portaria conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02 de outubro de 2014.

Recentemente, esta 19ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul já teve oportunidade de analisar a matéria, resultando em acórdão de minha relatoria o entendimento da necessidade de apresentação de certidões negativas no caso de alienação ou oneração de imóvel, *in verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ALIENAÇÃO DE BENS DO PATRIMÔNIO DE PESSOA JURÍDICA PARA PAGAMENTO DE COTA DE CAPITAL SOCIAL. APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO DE NEGATIVA DE DÉBITO (CND). A averbação e o registro de qualquer documento ou título no Registro de Imóveis deve se



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

submeter ao procedimento atinente. Tratando-se de pretensão de registro de alienação ou oneração de bem imóvel, é obrigatória a apresentação de certidão negativa de débitos previdenciários e tributos federais, conforme dispõe o artigo 47 da Lei n. 8.212/91, mormente quando a parte não se enquadra nas hipóteses de dispensa legal. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70069135887, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 16/06/2016)).

No entanto, naquele julgamento, não foram trazidos os fundamentos delineados nesta apelação pela ora apelante, os quais, por isso, não foram enfrentados naquela oportunidade.

Após nova e mais aprofundada reflexão sobre o tema em face dos fundamentos delineados nesta apelação, entendo que a posição deve ser revista.

Com efeito, embora a cessão de direito real de uso, em tese, configure alienação de direito e, portanto, abrangida pelo art. 47, I, "b", da Lei n. 8.212/91, penso que a exigência de certidão negativa de débito afronta o livre acesso ao Poder Judiciário, o devido processo legal e o livre exercício da



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

atividade econômica (respectivamente, art. 5º, XXXV, art. 5º, LIV e art. 170, III, todos da Constituição Federal).

O Estado inviabiliza o livre exercício da atividade econômica e viola o livre acesso ao Poder Judiciário e o devido processo legal ao impor sanções e criar mecanismos que substituam a cobrança do crédito tributário pela via legal.

A exigência das certidões negativas para alienação ou oneração de bens imóveis transformam o Oficial do Registro de Imóveis em verdadeiro fiscal tributário, impedindo o livre exercício da atividade econômica sem que o contribuinte seja cobrado mediante o devido processo legal.

O Egrégio Supremo Tribunal Federal vem reiterando posição no sentido de que é inconstitucional restrição imposta pelo Estado ao livre exercício de atividade econômica ou profissional, bem como aquela utilizada como meio de cobrança indireta de tributos.

Transcrevo:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. DIREITO TRIBUTÁRIO E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CLÁUSULA DA RESERVA DE PLENÁRIO. ART. 97 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL PLENO DO STF.



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

*RESTRIÇÕES IMPOSTAS PELO ESTADO. LIVRE EXERCÍCIO DA ATIVIDADE ECONÔMICA OU PROFISSIONAL. MEIO DE COBRANÇA INDIRETA DE TRIBUTOS. 1. A jurisprudência pacífica desta Corte, agora reafirmada em sede de repercussão geral, entende que é desnecessária a submissão de demanda judicial à regra da reserva de plenário na hipótese em que a decisão judicial estiver fundada em jurisprudência do Plenário do Supremo Tribunal Federal ou em Súmula deste Tribunal, nos termos dos arts. 97 da Constituição Federal, e 481, parágrafo único, do CPC. 2. **O Supremo Tribunal Federal tem reiteradamente entendido que é inconstitucional restrição imposta pelo Estado ao livre exercício de atividade econômica ou profissional, quanto aquelas forem utilizadas como meio de cobrança indireta de tributos.** 3. Agravo nos próprios autos conhecido para negar seguimento ao recurso extraordinário, reconhecida a inconstitucionalidade, incidental e com os efeitos da repercussão geral, do inciso III do §1º do artigo 219 da Lei 6.763/75 do Estado de Minas Gerais. (ARE 914045 RG, Relator(a): Min. EDSON FACHIN, julgado em 15/10/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-232 DIVULG 18-11-2015 PUBLIC 19-11-2015).*



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

CONSTITUCIONAL. DIREITO FUNDAMENTAL DE ACESSO AO JUDICIÁRIO. DIREITO DE PETIÇÃO. TRIBUTÁRIO E POLÍTICA FISCAL. REGULARIDADE FISCAL. NORMAS QUE CONDICIONAM A PRÁTICA DE ATOS DA VIDA CIVIL E EMPRESARIAL À QUITAÇÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS. CARACTERIZAÇÃO ESPECÍFICA COMO SANÇÃO POLÍTICA.

AÇÃO CONHECIDA QUANTO À LEI FEDERAL 7.711/1988, ART. 1º, I, III E IV, PAR. 1º A 3º, E ART. 2º.

1. Ações diretas de inconstitucionalidade ajuizadas contra os arts. 1º, I, II, III e IV, par. 1º a 3º e 2º da Lei 7.711/1988, que vinculam a transferência de domicílio para o exterior (art. 1º, I), registro ou arquivamento de contrato social, alteração contratual e distrato social perante o registro público competente, exceto quando praticado por microempresa (art. 1º, III), registro de contrato ou outros documentos em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos (art. 1º, IV, a), registro em Cartório de Registro de Imóveis (art. 1º, IV, b) e operação de empréstimo e de financiamento junto a instituição financeira, exceto quando destinada a saldar dívidas para com as Fazendas Nacional,



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Estaduais ou Municipais (art. 1º, IV, c) - estas três últimas nas hipóteses de o valor da operação ser igual ou superior a cinco mil

Obrigações do Tesouro Nacional - à quitação de créditos tributários exigíveis, que tenham por objeto tributos e penalidades pecuniárias, bem como contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias.

2. Alegada violação do direito fundamental ao livre acesso ao Poder Judiciário (art. 5º, XXXV da Constituição), na medida em que as normas impedem o contribuinte de ir a juízo discutir a validade do crédito tributário. Caracterização de sanções políticas, isto é, de normas enviesadas a constranger o contribuinte, por vias oblíquas, ao recolhimento do crédito tributário.

3. Esta Corte tem historicamente confirmado e garantido a proibição constitucional às sanções políticas, invocando, para tanto, o direito ao exercício de atividades econômicas e profissionais lícitas (art. 170, par. ún., da Constituição), a violação do devido processo legal substantivo (falta de proporcionalidade e razoabilidade de medidas gravosas que se dispõem a substituir os mecanismos de cobrança de créditos tributários) e a violação do devido processo legal manifestado no direito de acesso aos órgãos do



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Executivo ou do Judiciário tanto para controle da validade dos créditos tributários, cuja inadimplência pretensamente justifica a nefasta penalidade, quanto para controle do próprio ato que culmina na restrição

É inequívoco, contudo, que a orientação firmada pelo Supremo Tribunal Federal não serve de escusa ao deliberado e temerário desrespeito à legislação tributária. Não há que se falar em sanção política se as restrições à prática de atividade econômica objetivam combater estruturas empresariais que têm na inadimplência tributária sistemática e consciente sua maior vantagem concorrencial. Para ser tida como inconstitucional, a restrição ao exercício de atividade econômica deve ser desproporcional e não-razoável.

4. Os incisos I, III e IV do art. 1º violam o art. 5º, XXXV da Constituição, na medida em que ignoram sumariamente o direito do contribuinte de rever em âmbito judicial ou administrativo a validade de créditos tributários. Violam, também o art. 170, par. ún. da Constituição, que garante o exercício de atividades profissionais ou econômicas lícitas.

Declaração de inconstitucionalidade do art. 1º, I, III e IV da Lei 7.711/988. Declaração de inconstitucionalidade, por arrastamento dos



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

parágrafos 1º a 3º e do art. 2º do mesmo texto legal. CONSTITUCIONAL. TRIBUTÁRIO. SANÇÃO POLÍTICA. PROVA DA QUITAÇÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS NO ÂMBITO DE PROCESSO LICITATÓRIO. REVOGAÇÃO DO ART. 1º, II DA LEI 7.711/1988 PELA LEI 8.666/1993. EXPLICITAÇÃO DO ALCANCE DO DISPOSITIVO. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE NÃO CONHECIDA QUANTO AO PONTO.

5. Ação direta de inconstitucionalidade não conhecida, em relação ao art. 1º, II da Lei 7.711/1988, na medida em que revogado, por estar abrangido pelo dispositivo da Lei 8.666/1993 que trata da regularidade fiscal no âmbito de processo licitatório.

6. Explicação da Corte, no sentido de que a regularidade fiscal aludida implica "exigibilidade da quitação quando o tributo não seja objeto de discussão judicial" ou "administrativa".

Ações Diretas de Inconstitucionalidade parcialmente conhecidas e, na parte conhecida, julgadas procedentes.

(ADI 394, Relator Ministro Joaquim Barbosa, DJ 20.03.2009).



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Poder-se-ia argumentar que as ADIs 173 e 394 acima mencionadas referem-se à Lei 7.711/88, a qual, por sua vez, diz respeito à exigência de comprovação de quitação de tributos para registro de operação financeira no Registro de Imóveis e não alienação ou oneração de bem imóvel ou direito a ele relativo.

No entanto, com a devida vênia de posição contrária, entendo que não há sentido fazer-se distinção em relação à regra prevista no art. 47 da Lei 8.212/91. Isso porque os motivos que determinaram o reconhecimento da inconstitucionalidade da Lei n. 7.711/88 são perfeitamente aplicáveis à Lei n. 8.212/91.

O Egrégio Conselho Nacional de Justiça, recentemente, no Pedido de Providências n. 0001230-82.2015.2.00.0000, Relator Ministro João Otávio Noronha, em recurso administrativo oferecido pela União/AGU, analisou a decisão da Egrégia Corregedoria do Estado do Rio de Janeiro que tinha determinado aos cartórios de registro de imóveis que deixasse de exigir certidão negativa de débito para registro de negócios jurídicos no Registro de Imóveis, julgando lícita a determinação.

Transcrevo a Ementa:



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

RECURSO ADMINISTRATIVO EM PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. IMPUGNAÇÃO DE PROVIMENTO EDITADO POR CORREGEDORIA LOCAL DETERMINANDO AOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS QUE SE ABSTENHAM DE EXIGIR CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO PREVIDENCIÁRIO NAS OPERAÇÕES NOTARIAIS. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO DISPOSTO NOS ARTIGOS 47 E 48 DA LEI N. 8.2012/91. INEXISTÊNCIA DE ILEGALIDADE.

1. Reconhecida a inconstitucionalidade do art. 1º, inciso IV da Lei nº 7.711/88 (ADI 394), não há mais que se falar em comprovação da quitação de créditos tributários, de contribuições federais e de outras imposições pecuniárias compulsórias para o ingresso de qualquer operação financeira no registro de imóveis, por representar forma oblíqua de cobrança do Estado, subtraindo do contribuinte os direitos fundamentais de livre acesso ao Poder Judiciário e ao devido processo legal (art. 5º, XXXV e LIV, da CF).

2. Tendo sido extirpado do ordenamento jurídico norma mais abrangente, que impõe a comprovação da quitação de qualquer tipo de débito tributário, contribuição federal e outras imposições pecuniárias compulsórias, não há sentindo em se fazer tal exigência com base em



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

normas de menor abrangência, como a prevista no art. 47, I, "b", da Lei 8.212/91.

3. Ato normativo impugnado que não configura qualquer ofensa a legislação pátria, mas apenas legítimo exercício da competência conferida ao Órgão Censor Estadual para regulamentar as atividades.

No voto, o Eminentíssimo Ministro João Otávio Noronha referiu o seguinte:

Consoante o relatado, a questão posta nos autos cinge-se à legitimidade de exigência de comprovação da regularidade fiscal quando do registro na serventia de imóveis dos negócios jurídicos realizados.

A matéria em questão foi analisada no julgamento das ADIs ns. 173-6 e 394-1, tendo a Suprema Corte reconhecido, por unanimidade, a inconstitucionalidade, dentre outros dispositivos, do art. 1º, inciso IV, da Lei n. 7.711/88:

(...)

O Supremo Tribunal Federal, ao reconhecer a inconstitucionalidade do supracitado inciso IV, alínea "b", subtraiu-o do ordenamento jurídico porque incompatível com a ordem constitucional vigente, de modo que não há mais que se falar em comprovação da quitação de créditos tributários, de contribuições federais e de outras imposições pecuniárias compulsórias para o ingresso de qualquer operação financeira no registro de imóveis, por



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

representar forma oblíqua de cobrança do Estado, subtraindo do contribuinte os direitos fundamentais de livre acesso ao Poder Judiciário e ao devido processo legal (art. 5º, XXXV e LIV, da CF).

Dessarte, se o Supremo extirpou do ordenamento jurídico norma mais abrangente, que impõe a comprovação da quitação de qualquer tipo de débito tributário, contribuição federal e outras imposições pecuniárias compulsórias, não há sentido em se fazer exigência com base em normas de menor abrangência, como a prevista no art. 47, I, "b", da Lei 8.212/91.

Assim, conforme salientado na decisão recorrida, a edição do ato normativo contestado (Provimento CGJ n. 41/2013 editado pelo TJ/RJ) não configura qualquer ofensa a legislação pátria, mas apenas legítimo exercício de sua competência atribuída ao aludido Órgão Censor para editar atos normativos tendentes a regulamentar as atividades de serventias extrajudiciais vinculadas aquele Tribunal de Justiça, regulamentação esta que se encontra de acordo não apenas com a jurisprudência do próprio TJRJ mas, sobretudo, com interpretação fixada pelo STF em sede de repercussão geral, ...

Com o se vê, o julgamento proferido nas ADIs 173 e 394 podem ser perfeitamente utilizado para fundamentar a inconstitucionalidade da norma prevista no art. 47, I, "b", da Lei n. 8.212./91.

O ilustre Procurador de Justiça, Dr. André Cipele, mencionou o Incidente de Inconstitucionalidade na Apelação Cível n. 0001351-



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

51.2009.404.7208/SC julgado pela Corte Especial do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, a qual, por maioria, entendeu constitucional a exigência de certidão de regularidade fiscal da empresa na forma do art. 47, I, "b", da Lei n. 8.212/91.

Muito respeitando o Eminente Procurador de Justiça e a Egrégia Corte Especial do TRF-4ª Região, penso que o julgamento vai de encontro ao entendimento reiterado do Egrégio STF antes referido.

De qualquer forma, foi interposto Recurso Extraordinário em face do julgamento da apelação que deu origem ao incidente de inconstitucionalidade, o qual se encontra concluso com o Relator Ministro Marco Aurélio desde 07.03.2016. Logo, ainda não transitou em julgado a decisão da Corte Especial do TRF-4ª Região que afastou a inconstitucionalidade da norma em apreço.

O Provimento n. 03/2014 da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do RS também mencionado pelo Eminente Procurador de Justiça foi editado com base no Incidente de Constitucionalidade julgado pela Corte Especial do TRF da 4ª Região. Contudo, trata-se de provimento administrativo que não pode prevalecer pelo que acima foi exposto, especialmente por contrariar entendimento reiterado do STF e decisão administrativa do CNJ.



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

Outrossim, pelo menos no caso concreto, a exigência das certidões negativas não se apresenta proporcional nem razoável, tendo em vista que nenhum prejuízo pode acarretar à Fazenda Pública ou à Previdência, pelos motivos que passo a declinar.

Trata-se de cessão de direito real de uso para implantação de parques ou usinas eólicas, inexistindo transferência de posse ou domínio de imóvel e permanecendo o cedente a explorar a área como bem lhe aprouver. O cedente pode, inclusive, arrendar ou vender o imóvel se assim for de seu interesse.

Na escritura pública de cessão, a outorgante cessionária Atlantic Energias Renováveis S/A dispensou a apresentação das certidões negativas (Cláusula 13ª, III – fl. 11), motivo pelo qual não poderá futuramente querer isentar o imóvel de construção para pagamento de tributos sob a alegação de que desconhecia eventual débito fiscal.

As beneficiárias do contrato de financiamento realizado junto ao BNDES obrigaram-se, inclusive, a quitar quaisquer dívidas inerentes aos imóveis no caso de penhora ou execução judicial (cláusula 14ª, XXXVI – fl. 85). É certo que a obrigação foi assumida perante o BNDES e pode ser discutida



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

judicialmente. Porém, o descumprimento desta estipulação implicaria sérios prejuízos à apelante, tendo em vista que, por óbvio, novos financiamentos não seriam concedidos pelo BNDES.

Embora a cessão de uso para implantação do complexo eólico, no caso, não deixe de ser também um ônus sobre o imóvel, da forma como foi contratado, ao que parece, valoriza o bem. Isso porque há uma remuneração por hectare da área cedida, permanecendo o cedente com o direito de exploração do imóvel. A única restrição ao cedente é que o uso de imóvel não poderá influir no comportamento e curso normais dos ventos, o que se coaduna perfeitamente com o objeto da cessão.

A própria receita proveniente da remuneração da cessão de uso poderá ser objeto de constrição judicial para o pagamento de eventual futuro débito fiscal.

Não bastasse, não se pode deixar de observar o significativo benefício que a implantação de um grande complexo eólico acarretará para toda a região de Santa Vitória do Palmar. O vultoso empreendimento, à evidência, favorecerá o desenvolvimento daquela região, especialmente considerando o volume de investimentos, beneficiando milhares de pessoas.



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

A exigência da apresentação da certidão negativa impede o registro da cessão, o que, por sua vez, inviabiliza o financiamento pelo BNDES, prejudicando a implantação do complexo eólico planejado.

Nestas circunstâncias, na hipótese dos autos, não se apresenta razoável nem proporcional a exigência da apresentação de certidão negativa de débito, tendo em vista que o registro da escritura pública de cessão real de uso e outras avenças não implicará prejuízo à Fazenda Pública ou à Previdência no caso de eventual necessidade de futura constrição dos imóveis por débitos fiscais, mas prejudicará um grande empreendimento que beneficiará toda uma região e milhares de pessoas.

Por tudo isso, deve ser admitido o referido registro independentemente da apresentação de certidões negativas.

EM FACE DO EXPOSTO, voto em dar provimento à apelação para julgar improcedente a dúvida, autorizando-se o registro da escritura pública de cessão real de uso e outras avenças celebrado entre Granja Mangueira Agropecuária S/A e Atlantic Energias Renováveis S/A independentemente da apresentação das certidões negativas de débito.



MAA

Nº 70075396663 (Nº CNJ: 0303781-54.2017.8.21.7000)

2017/CÍVEL

DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES (PRESIDENTE) - De acordo com o(a)

Relator(a).

DES.^a MYLENE MARIA MICHEL - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES - Presidente - Apelação Cível nº
70075396663, Comarca de Santa Vitória do Palmar: "DERAM PROVIMENTO À
APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: FABIANE BORGES SARAIVA