

CERTIDÕES FISCAIS. QUANDO POSSO DISPENSÁ-LAS?

QUANDO NÃO POSSO EXIGÍ-LAS NAS ESCRITURAS PÚBLICAS?

Iniciando com enfoque nas certidões fiscais da Pessoa Física. Abrangendo ao final para pessoa jurídica e regras gerais.

Sempre que o Notário iniciava os preparos para escritura e, ao consultar as **certidões fiscais** dos Vendedores e/ou do imóvel, elas não são emitidas pelo órgão competente, começa um drama para o notário.

Mais preocupante ainda, se a parte Vendedora confessa que não poderá conseguir essa certidão e, a parte compradora diz que por ela dispensa toda e qualquer certidão. Contudo, essa dispensa do comprador normalmente vem acompanhada de certo questionamento ao Notário: **Se não tiver problema eu dispenso?!?!** Isso normalmente vinha acompanhado de um outro questionamento: Se o Cartório disser que não tem problema eu dispenso?!?

E, como sempre, fica o problema nas mãos do notário. O que fazer?!?!

Certidões fiscais como requisito para a escritura, são dispensáveis ou não? Ou sequer podem ser exigidas? Vamos chegar a essas conclusões após este estudo.

Serve como elemento norteador o princípio da legalidade, segundo o qual, o Notário deve basear-se na lei para exigir das partes o cumprimento de requisitos legais obrigatórios para a apresentação na Escritura Pública.

Neste passo, há que se atentar para o que dispõe a Lei 7.433/85, que dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas. Esculpindo em seu Artigo 1º o princípio da Legalidade Notarial, para este fim.



*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.***

Com relação às Certidões fiscais a Lei 7.433/85, em seu §2º do mesmo Artigo, traz expressa previsão:

*§ 2º **O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação** do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, **as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.** [\(Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015\).](#)*

Quando da promulgação da Lei 7.433/85, houve grande repercussão no mundo notarial em razão de suas inovações¹.

Com relação às certidões fiscais, muito embora os notários da época já praticassem a sua apresentação e/ou dispensa sob responsabilidade das partes, a questão não foi menos impactante. Notadamente por não haver previsão na Lei se seriam todas as certidões fiscais, haja vista que existem certidões fiscais relativas ao bem imóvel e também certidões fiscais relativas à pessoa dos contratantes, ou seja, certidões pessoais fiscais dos Vendedores/Devedores/Garantidores.

¹ A Lei 7.433/85 trazia à época a obrigatoriedade das certidões de feitos ajuizados que foram posteriormente suprimidas pela Lei 13.097/2015.

Essa dúvida povoou a mente e os trabalhos dos Notários causando muito desassossego no dia a dia das Serventias. Afinal era uma lei que trazia a questão das certidões de feitos ajuizados da parte Transmitente como obrigatórias. Essas certidões, em princípio, não tinham relação com o imóvel e sim com a própria pessoa dos Transmitentes. Eram as ditas certidões pessoais forenses. Esse raciocínio então veio a atingir a análise também em relação às certidões fiscais.

Dada as dificuldades de atuação dos notários com relação às Certidões Fiscais, previstas na Lei 7.433/85, no ano seguinte foi promulgado o Decreto 93.240 de 09 de setembro de 1986, regulamentando a Lei 7.433/85, elucidando a questão das certidões fiscais previstas nesta Lei.

Decreto 93.240/86 - Art 1º *Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:*

I – omissis.

II – Omissis.

III - as certidões fiscais, assim entendidas:

a) **em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º, deste artigo;**

b) **em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto**

