(351/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Provimento CNJ nº 172/2024 – Adequação das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo – Proposta de edição de provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Cuida-se de expediente instaurado para a adoção de medidas visando a adequação das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça ao Provimento CNJ nº 172/2024, que dispõe sobre a forma do contrato de alienação fiduciária em garantia constituída sobre bem imóvel e dos atos que lhe são conexos.

A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP formulou requerimento para que: "*fique autorizada a recepção dos instrumentos cujas datas sejam anteriores à entrada em vigor do Provimento que alterar as Normas de Serviços para adequar-se à decisão proferida pelo Corregedor Nacional de Justiça*" (fl. 28).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (17/06/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073630 e o código 1SG6OY10.

Opino.

2. A interpretação dada ao art. 38 da Lei nº 9.514/1997, pelas Corregedorias Gerais da Justiça deste e de outros Estados, tradicionalmente foi no sentido de admitir o instrumento particular, a que atribuída força de escritura pública, para os contratos referidos naquela Lei, ou resultantes da sua aplicação, incluídos os que visam à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis.

Por força disso, o item 229 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça prevê:

> *"229. Os atos e contratos referidos na Lei nº 9.514/1997, ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública;*
>
> *229.1. As entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação estão dispensadas do reconhecimento de firma*".

Contudo, a Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, em conformidade com a r. decisão prolatada no Pedido de Providências nº 0008242-69.2023.2.00.0000, editou o Provimento CNJ nº 172/2024 que alterou o art. 440-AO do Código Nacional de Normas da Corregedoria

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (17/06/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073630 e o código 1SG6OY10.

Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial para prever que o instrumento particular, com força de escritura pública, previsto no art. 38 da Lei nº 9.514/1997 somente é admitido nos negócios jurídicos a que se refere e que forem celebrados por entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI e do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, assim como por Administradores de Consórcio de Imóveis, observando-se, quanto aos demais contratos, o art. 108 do Código Civil:

> *"Art. 440-AO. A permissão de que trata o art. 38 da Lei nº 9.514/1997 para a formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI (art. 2º da Lei n. 9.514/1997), incluindo as cooperativas de crédito.*
>
> *Parágrafo único. O disposto neste artigo não exclui outras exceções legais à exigência de escritura pública previstas no art. 108 do Código Civil, como os atos envolvendo:*
>
> *I - Administradoras de Consórcio de Imóveis (art. 45 da Lei n. 11.795, de 8 de outubro de 2008);*
>
> *II - Entidades integrantes do Sistema Financeiro de Habitação (art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964."*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (17/06/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073630 e o código 1SG6OY10.

Essa nova interpretação prevalece em âmbito nacional e acarreta a necessidade de alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Por fim, em prol da segurança jurídica, os contratos celebrados por instrumento particular antes da vigência do Provimento CNJ nº 172/2024, a que não foi atribuído, expressamente, efeito *ex tunc*, devem ser admitidos como dotados de força de escritura pública, porque, embora ainda não levados ao registro imobiliário, em relação às suas partes caracterizam ato jurídico perfeito que, por sua vez, é tutelado pela Constituição Federal e pela Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

Em igual sentido, cabe anotar, foi a manifestação apresentada pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP, em que se verifica:

> "*A preocupação da Requerente é no sentido da preservação da segurança jurídica que decorre diretamente da garantia estabelecida no art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, em manter hígidos os atos jurídicos perfeitos diante das alterações legislativas. Nessa mesma esteira de entendimento, o eventual instrumento particular firmado em data anterior à adequação normativa precisaria lograr acesso ao registro imobiliário visto que o ato fora praticado em conformidade com as regras normativas então vigentes.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (17/06/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073630 e o código 1SG6OY10.

Como estabelecido no art. 1º da Lei nº 8.935/1994, uma das finalidades do serviço extrajudicial é garantir a segurança e eficácia dos atos jurídicos e tal objetivo somente poderia ser atingido se os títulos anteriores puderem ser recepcionados no registro imobiliário" (fl. 27).

Para tanto, propõe-se a alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo para que passem a prever:

*"**229**. A permissão de que trata o art. 38 da Lei nº 9.514/1997 para a celebração, por instrumento particular com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos é restrita às entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI (art. 2º da Lei nº 9.514/1997), incluindo as cooperativas de crédito, as administradoras de Consórcio de Imóveis (art. 45 da Lei nº 11.795/2008) e as entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (art. 61, § 5º, da Lei nº 4.380/1964).*

***229.2**. O disposto no item 229 exclui as demais exceções legais à exigência de escritura pública previstas no art. 108 do Código Civil.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (17/06/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073630 e o código 1SG6OY10.

229.3. *Os contratos referidos no art. 38 da Lei nº 9.514/1997, celebrados por instrumento particular antes da vigência do Provimento CNJ nº 172, de 05 de junho de 2024, serão admitidos com força de escritura pública.*

229.4. *A data da celebração do instrumento particular, para efeito de incidência do subitem 229.3 deste Capítulo, poderá ser demonstrada pelo reconhecimento de firma de qualquer uma das partes ou outro meio de prova que se mostrar idôneo para essa finalidade".*

3. Este é o parecer que apresento à elevada consideração de Vossa Excelência, de edição de provimento.

Sub censura.

São Paulo, data inserida pelo sistema.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (17/06/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073630 e o código 1SG6OY10.

MINUTA DE PROVIMENTO CGJ Nº ___/2024

Altera a redação do item 229 e insere os subitens 229.2 a 229.4 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, para adequação ao disposto no art. 440-AO do Provimento CNJ nº 149/2023, com a redação dada pelo Provimento CNJ nº 172/2024.
(ODS 16)

PROVIMENTO CG N° ___/2024 – Dispõe sobre a forma dos contratos de alienação fiduciária de bens imóveis.

O **DESEMBARGADOR FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO**, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO o disposto no art. 440-AO do Provimento CNJ nº 149/2023, com a redação dada pelo Provimento CNJ nº 172/2024, que dispõe sobre a forma a ser adotada na celebração dos contratos de alienação fiduciária a que se refere o art. 38 da Lei nº 9.514/1997;

CONSIDERANDO a necessidade de revisão das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo para adequação ao Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial, da Corregedoria Nacional de Justiça;

CONSIDERANDO que os contratos celebrados anteriormente à vigência do Provimento CNJ nº 172/2024, por instrumento particular, constituem atos jurídicos perfeitos em relação aos credores fiduciários e devedores fiduciantes (art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal e art. 6º, § 1º, do Decreto nº 4.657/1942);

CONSIDERANDO o decidido no Processo CG nº 2024/73630;

RESOLVE:

Art. 1º - Alterar o item 229 e inserir os subitens 229.2 a 229.4 no Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, para que passe a ter a seguinte redação:

"**229**. *A permissão de que trata o art. 38 da Lei nº 9.514/1997 para a celebração, por instrumento particular com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos é restrita às entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI (art. 2º da Lei nº 9.514/1997), incluindo as cooperativas de crédito, as administradoras de Consórcio de Imóveis (art. 45 da Lei nº 11.795/2008) e as entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (art. 61, § 5º, da Lei nº 4.380/1964).*

***229.2**. O disposto no item 229 exclui as demais exceções legais à exigência de escritura pública previstas no art. 108 do Código Civil.*

***229.3**. Os contratos referidos no art. 38 da Lei nº 9.514/1997, celebrados por instrumento particular antes da vigência do Provimento CNJ nº 172, de 05 de junho de 2024, serão admitidos com força de escritura pública.*

***229.4**. A data da celebração do instrumento particular, para efeito de incidência do subitem 229.3 deste Capítulo, poderá ser demonstrada pelo reconhecimento de firma de qualquer uma das partes ou outro meio de prova que se mostrar idôneo para essa finalidade*".

Art. 2º Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

São Paulo,

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 14 de junho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Processo nº 2024/73630

Vistos,

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto.

Em consequência, edito o anexo Provimento para alterar o item 229 e inserir os subitens 229.2 a 229.4 no Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, com a redação proposta no parecer.

São Paulo, data inserida pelo sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (16/06/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073630 e o código P47S59RW.

PROVIMENTO CG Nº 21/2024

Altera a redação do item 229 e insere os subitens 229.2 a 229.4 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, para adequação ao disposto no art. 440-AO do Provimento CNJ nº 149/2023, com a redação dada pelo Provimento CNJ nº 172/2024.
(ODS 16)

PROVIMENTO CG N° 21/2024 – Dispõe sobre a forma dos contratos de alienação fiduciária de bens imóveis.

O **DESEMBARGADOR FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO**, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO o disposto no art. 440-AO do Provimento CNJ nº 149/2023, com a redação dada pelo Provimento CNJ nº 172/2024, que dispõe sobre a forma a ser adotada na celebração dos contratos de alienação fiduciária a que se refere o art. 38 da Lei nº 9.514/1997;

CONSIDERANDO a necessidade de revisão das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo para adequação ao Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial, da Corregedoria Nacional de Justiça;

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (16/06/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073630 e o código Z8Q1Z5V0.

CONSIDERANDO que os contratos celebrados anteriormente à vigência do Provimento CNJ nº 172/2024, por instrumento particular, constituem atos jurídicos perfeitos em relação aos credores fiduciários e devedores fiduciantes (art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal e art. 6º, § 1º, do Decreto nº 4.657/1942);

CONSIDERANDO o decidido no Processo CG nº 2024/73630;

RESOLVE:

Art. 1º - Alterar o item 229 e inserir os subitens 229.2 a 229.4 no Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, para que passe a ter a seguinte redação:

"**229**. *A permissão de que trata o art. 38 da Lei nº 9.514/1997 para a celebração, por instrumento particular com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos é restrita às entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI (art. 2º da Lei nº 9.514/1997), incluindo as cooperativas de crédito, as administradoras de Consórcio de Imóveis (art. 45 da Lei nº 11.795/2008) e as entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (art. 61, § 5º, da Lei nº 4.380/1964).*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (16/06/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073630 e o código Z8Q1Z5V0.

***229.2**. O disposto no item 229 exclui as demais exceções legais à exigência de escritura pública previstas no art. 108 do Código Civil.*

***229.3**. Os contratos referidos no art. 38 da Lei nº 9.514/1997, celebrados por instrumento particular antes da vigência do Provimento CNJ nº 172, de 05 de junho de 2024, serão admitidos com força de escritura pública.*

***229.4**. A data da celebração do instrumento particular, para efeito de incidência do subitem 229.3 deste Capítulo, poderá ser demonstrada pelo reconhecimento de firma de qualquer uma das partes ou outro meio de prova que se mostrar idôneo para essa finalidade*".

Art. 2º Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

São Paulo, data inserida no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (16/06/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00073630 e o código Z8Q1Z5V0.