(188/2021 – E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – ATESTADO DE IDONEIDADE FINANCEIRA DO INCORPORADOR – PREVISÃO, NAS NORMAS DE SERVIÇO, DE USO PREFERENCIAL DE MODELO APROVADO PELA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA – ATESTADO A SER EMITIDO POR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA QUE UTILIZA MODELO PRÓPRIO – PROPOSTA DE REVISÃO DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de procedimento instaurado em razão de consulta, realizada pelo Sr. Attílio Botelho de Barros, sobre o fornecimento, pela Corregedoria Geral da Justiça, de modelo de atestado de idoneidade financeira do incorporador a ser apresentado para o registro de incorporação imobiliária (fl. 01).

Foi informado ao autor da consulta que a Corregedoria Geral da Justiça não instituiu o modelo do atestado de idoneidade, mas somente os requisitos mínimos consistentes no nome ou razão social do incorporador, o número do CPF ou CNPJ, a identificação do imóvel e o nome do empreendimento (fl. 06).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (28/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00013917 e o código 354YP0WJ.

O procedimento prosseguiu para análise da revisão das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (fl. 12), o que contou com a manifestação favorável da Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo – ARISP (fl. 23/24).

Opino.

A alínea "o" do art. 32 da Lei nº 4.591/1964 dispõe que o memorial da incorporação imobiliária deve ser instruído com atestado de idoneidade financeira do incorporador fornecido por instituição de crédito:

> "*Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:*
> (...)
> *o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos*".

Os requisitos mínimos desse atestado estão previstos no item 215 do Capítulo XX Tomo II das Normas de Serviço que, ainda, determina que será preferencialmente emitido conforme modelo instituído pela Corregedoria Geral da Justiça:

> "*215. O atestado de idoneidade financeira deverá, preferencialmente, obedecer ao modelo aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça, sendo obrigatório, ao menos, constar o nome ou razão social e o número do CPF ou CNPJ do incorporador, a identificação do imóvel, o nome do empreendimento*".

Ocorre que o modelo de atestado de idoneidade financeira nunca foi instituído pela Corregedoria Geral da Justiça, o que pode gerar novas consultas, a exemplo da formulada a fl. 01.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (28/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00013917 e o código 354YP0WJ.

Por sua vez, a eventual instituição de modelo pode, em tese, não atingir a finalidade pretendida em razão da autonomia das instituições financeiras para o uso de modelos próprios.

Por isso, o item 215 do Capítulo XX Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça se refere a modelo preferencial e fixa requisitos mínimos para os atestados livremente emitidos pelas instituições financeiras.

Diante disso, e para evitar novas indagações e consultas, mostra-se conveniente alterar o item 215 do Capítulo XX Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça para excluir a referência ao modelo de atestado de idoneidade, mantendo-se, apenas, os requisitos mínimos que os atestados emitidos pelas instituições financeiras deverão conter, conforme a redação a seguir sugerida:

> "*215. O atestado de idoneidade financeira conterá, ao menos, o nome ou razão social, o número do CPF ou CNPJ do incorporador, a identificação do imóvel e o nome do empreendimento*".

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de alterar a redação do item 215 Capítulo XX Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça para que passe a ter a redação acima indicada, para o que apresento a anexa minuta de provimento.

Sub censura.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (28/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00013917 e o código 354YP0WJ.

CONCLUSÃO

Em 24 de junho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo a minuta apresentada pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e edito, em consequência, o anexo Provimento nº 31/2021.

Publique-se o provimento no DJe e no Portal do Extrajudicial.

Dê-se ciência à Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo – ARISP.

São Paulo, 24 de junho de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(Assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (25/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00013917 e o código CI1139HN.

PROVIMENTO CG Nº 31/2021

Altera o item 215 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que dispõe sobre o atestado de idoneidade financeira do incorporador a ser apresentado para o registro de incorporação imobiliária.

(ODS 16)

PROVIMENTO CG N° 31/2021 – Dispõe sobre o atestado de idoneidade do incorporador emitido por instituição financeira e destinado a instruir o registro de incorporação imobiliária.

O DESEMBARGADOR RICARDO MAIR ANAFE, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO o disposto no art. 32, alínea "o", da Lei nº 4.591/1964;

CONSIDERANDO o decidido no Processo CG nº 2021/00013917;

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (25/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00013917 e o código 52D2XEN0.

RESOLVE:

Artigo 1º - Alterar o item 215 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para que passe a ter a seguinte redação:

> "*215. O atestado de idoneidade financeira conterá, ao menos, o nome ou razão social, o número do CPF ou CNPJ do incorporador, a identificação do imóvel e o nome do empreendimento*".

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

São Paulo, 24 de junho de 2021.

RICARDO MAIR ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(Assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (25/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00013917 e o código 52D2XEN0.