**Recurso Administrativo nº 1011378-65.2024.8.26.0269**

**(333/2025-E)**

**EMENTA**: DIREITO REGISTRAL. NEGATIVA DE PEDIDO DE CANCELAMENTO DE REGISTRO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VEICULADA POR INSTRUMENTO PARTICULAR FIRMADO FORA DO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. ATO LAVRADO AO TEMPO EM QUE INGRESSO ERA POSSÍVEL. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO, COM DETERMINAÇÃO.

**I**. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso interposto contra decisão que manteve recusa a pedido de cancelamento de registro de alienação fiduciária veiculada por instrumento particular firmado fora do âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário. A parte sustenta ilegalidade no ato por ser decorrente de título constituído mediante violação à regra do artigo 108 do Código Civil, sendo que não se enquadra na exceção prevista pelo artigo 38 da Lei n.9.514/97. Neste sentido, entendimento recente do CNJ que ensejou a edição do Provimento n.172/2024.

**II**. **Questão em discussão**

**2.** A questão central está na regularidade do registro de alienação fiduciária de bem imóvel com suporte em instrumento particular firmado por entidade que não integra o Sistema Financeiro Imobiliário.

**III**. **Razões de decidir**

3. O sistema registral se baseia no princípio da fé pública, atribuindo presunção relativa ao registro até eventual decretação de invalidade. 4. Registro realizado em conformidade com o entendimento

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*

jurisprudencial dominante na época da prenotação e as Normas de Serviço então vigentes. 5. Orientação da Corregedoria Nacional de Justiça pela prorrogação da regularidade dos instrumentos particulares envolvendo alienação fiduciária em garantia sobre imóveis celebrados por sujeitos de direito não integrantes do SFI.

**IV. Dispositivo e Tese**

6. Parecer pelo não provimento do recurso, com determinação.

*Tese de julgamento:* "1. A regularidade do registro deve ser apreciada à luz das normas vigentes no momento da prenotação. 2. Os contratos referidos no artigo 38 da Lei n.9.514/1997, celebrados por instrumento particular antes da vigência do Provimento CNJ n.172/2024, podem ser admitidos com força de escritura pública".

**Legislação citada e jurisprudência relevantes:**

**-** Lei n.6.015/1973, art. 214, §1º e 252; CC/2002, art. 108; CPC, art. 15 e 373, I; Lei n. 9.514/1997, art. 38; Provimentos CNJ n.172/2024 e 175/2024; Provimento CG n. 21/2024; NSCGJ, itens 39, 39.7, 229, 229.2, 229.3 e 229.4.

- CGJSP, Recurso Administrativo n.0049648-26.2012.8.26.0002; STJ, AgInt no REsp n.1.530.556/MS; CNJ, Pedido de Providências n.0007122-54.2024.2.00.0000.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*

**Recurso Administrativo nº 1011378-65.2024.8.26.0269**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça**,

Trata-se de recurso interposto por **Márcio Amorim Nogueira e Maria Cristina Meiwald Nogueira** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga, que julgou improcedente pedido de cancelamento do registro R.6 da matrícula n.68.465 daquela serventia (prenotação n.305.927).

O ato impugnado teve suporte em instrumento particular de confissão de dívida firmado em 23 de abril de 2020, com registro em 22 de junho de 2020 (fls.43/73), por meio do qual os titulares do domínio compareceram como devedores e entregaram a propriedade fiduciária do imóvel em garantia.

A parte alega ilegalidade do ato, realizado em desacordo com a Lei n.9.514/97 por envolver alienação fiduciária veiculada por instrumento particular que não foi emitido por entidade integrante do Sistema Financeiro Imobiliário nem envolveu crédito imobiliário (fls.91/101).

Sustenta, ainda, que o C. Conselho Nacional de Justiça, no julgamento do Pedido de Providências n.0008242-69.2023.2.00.0000, pacificou o entendimento de que vedada a celebração de ato particular com efeitos de escritura pública por qualquer agente não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário.

O MM. Juiz Corregedor Permanente negou o pedido de cancelamento do registro já que o entendimento dominante à época era pela

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*

aceitação de instrumentos particulares com força de escritura pública, o que somente foi alterado com a edição do Provimento CNJ n.172/2024 (fls.106/109).

Irresignada, a parte recorre reiterando sua tese (fls.120/129).

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls.159/160).

**É o relatório**.

De início, cumpre consignar que o sistema registral se funda no princípio da fé pública: atribui-se ao registro presunção relativa que prevalece até a decretação de eventual invalidade, de modo que incumbe à parte interessada demonstrar o vício que alega afetar a regularidade da inscrição (aplicação subsidiária do Código de Processo Civil aos processos administrativos – artigo 252 da LRP e artigos 15 e 373, I, do CPC).

Outrossim, a decretação da nulidade na via administrativa depende da oitiva dos atingidos conforme determina o artigo 214, §1º, da LRP, de modo que imprescindível a intimação da pessoa jurídica que, por meio do ato impugnado, passou a figurar como credora fiduciária na matrícula do imóvel, o que não foi observado no caso.

Entretanto, os elementos que constam nos autos são suficientes para a avaliação do mérito, o que passa a ser feito.

O recurso não comporta provimento.

Vejamos os motivos.

Embora a matrícula na qual realizado o ato impugnado não

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*

tenha sido apresentada (a certidão de fls.40/42 se refere à matrícula n.6**7**.465 e não à matrícula n.6**8**.465), a certidão de fls.43/73 comprova que o instrumento particular de confissão de dívida digitalizado na serventia sob prenotação n.261.804 deu origem ao registro R.6 da matrícula n.68.465, feito em 22 de junho de 2020.

Por meio do referido instrumento, firmado em 23 de abril e aditado em 12 de maio de 2020, os requerentes confessaram ter contraído dívida para sanear questões financeiras particulares, prometendo o pagamento parcelado da quantia apurada para a empresa credora, a qual não integra o Sistema Financeiro Imobiliário.

Em garantia, foi alienada à credora a propriedade fiduciária do imóvel da matrícula n.68.465 do Registro de Imóveis de Itapetininga, o que transformou os devedores em possuidores diretos e a credora em possuidora indireta.

Também foi ajustado que ficaria *"a cargo da CREDORA, as custas cartorárias referentes à elaboração da escritura e à averbação junto ao Registro de Imóveis, inclusive em decorrência de liberação de ônus fiduciário"* (cláusula quinta, fls.65/67).

Todavia, o título apresentado para registro foi o próprio instrumento particular (fls.43/73).

Assim, a parte pretende o cancelamento do registro apontando vício de legalidade em consonância com o entendimento firmado pelo Conselho Nacional de Justiça no julgamento do Pedido de Providências n.0008242-69.2023.2.00.0000, ocorrido em 06 de junho de 2024, pela vedação à celebração de ato particular com os efeitos de escritura pública por qualquer agente não integrante do SFI (essencialidade da escritura

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*

pública para a validade dos negócios jurídicos envolvendo direitos reais sobre imóveis nos termos do artigo 108 do Código Civil - fls.74/82).

Referida decisão, inclusive, ensejou a edição do Provimento CNJ n.172, publicado em 11 de junho de 2024, para acrescentar o artigo 440-AO ao Código Nacional de Normas, com a seguinte redação:

> *"Art. 440-AO. A permissão de que trata o art. 38 da 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 Financeira de Habitação (art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964".*

Entretanto, não houve erro de qualificação quanto ao registro impugnado e não se identifica nulidade, uma vez que o Oficial seguiu a norma vigente à época.

De fato, o entendimento que predominava nesta E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo era no sentido de que a alienação fiduciária de coisa imóvel não se restringia ao Sistema Financeiro

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*

Imobiliário, abordado em capítulos distintos da Lei n.9.514/97.

Ademais, tratando-se de lei específica, a autorização trazida pelo seu artigo 38 para celebração por instrumento particular com efeitos de escritura pública caracterizava exceção à regra do artigo 108 do Código Civil.

Nesse sentido:

> *"ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – Possibilidade de o contrato ser firmado por pessoa jurídica que não integre o SFI – Contrato que pode validamente revestir formas pública ou particular – Arts. 22 e 38 da Lei 9.514/97, e item 230, Capítulo XX, das NSCGJ – Precedente – Recurso Desprovido"* (CGJSP, Recurso Administrativo n.0049648-26.2012.8.26.0002, rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças; Julgamento: 20/07/2016)

O Capítulo XX das Normas de Serviço da CGJ continha, à época, previsão expressa quanto à viabilidade da celebração de atos e contratos por instrumento particular com efeitos de escritura pública (itens 230 e 235, renumerados para 224 e 229 pelo Provimento CG n.56/2019, destaques nossos):

> *"224. A alienação fiduciária, regulada pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações, é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência da propriedade resolúvel de coisa imóvel ao credor, ou fiduciário, que pode ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, e não é privativa das entidades que operam no Sistema de*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*

*Financiamento Imobiliário (SFI).*

(...)

*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**".*

Ressalte-se que o entendimento de que a alienação fiduciária de imóveis não se restringia ao Sistema Financeiro Imobiliário, mas se aplicava a toda e qualquer obrigação pecuniária, também prevalecia no Superior Tribunal de Justiça (destaques nossos):

*"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEI N. 9.514/1997. FINANCIAMENTO NÃO VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO - SFI. OMISSÃO NÃO VERIFICADA.*

*1. Violação do art. 535 do CPC/1973 não caracterizada, tendo em vista que o Tribunal de origem decidiu, fundamentadamente, a questão jurídica discutida pela recorrente à luz do art. 17 da Lei n. 9.514/1997, conforme demonstrado na decisão ora agravada, sendo irrelevante que o referido dispositivo não tenha sido mencionado de forma expressa.*

*2. Segundo a jurisprudência do STJ, **"a lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é***

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*

***legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária"*** *(AgInt no REsp n. 1.630.139/MT, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/5/2017, DJe 18/5/2017), o que foi observado pela Corte local.*

*3. Agravo Interno a que se nega provimento"* (AgInt no REsp n. 1.530.556/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 11/10/2021, DJe de 18/10/2021).

A alteração mais contundente desse entendimento somente veio com a publicação do Provimento n.172, pelo CNJ, em 11 de junho de 2024.

Imediatamente, instaurou-se o Processo CG n.2024/73630 para revisão das normas estaduais, que culminou na edição do Provimento CG n.21/2024, por meio do qual se alterou o item 229 e se inseriram os subitens 229.2 a 229.4 no Capítulo XX das NSCGJ com a seguinte redação (destaques nossos):

"*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***

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*

***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".*

Como bem destacado na sentença, de acordo com o Parecer CG n.351/2024-E, da lavra do então Juiz Assessor da Corregedoria, José Marcelo Tossi Silva, cuja aprovação deu origem ao Provimento CG n.21/2024, para se garantir segurança jurídica é necessário admitir força de escritura pública aos instrumentos particulares firmados anteriormente ao Provimento CNJ n.172, que se caracterizam como atos jurídicos perfeitos:

*"Por fim, em prol da segurança jurídica, os contratos celebrados por instrumento particular antes da vigência do Provimento CNJ n.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*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*

*vez, é tutelado pela Constituição Federal e pela Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro".*

A mesma providência foi adotada, posteriormente, pela E. Corregedoria Nacional de Justiça, a qual editou o Provimento n.175, publicado em 17 de julho de 2024, para alterar a redação do artigo 440-AO do Código Nacional de Normas e nele inserir um parágrafo 2º:

*"§ 2º São considerados regulares os instrumentos particulares envolvendo alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e os atos conexos celebrados por sujeitos de direito não integrantes do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, desde que tenham sido lavrados antes de 11 de junho de 2024 (data da entrada em vigor do Provimento CN n. 172)".*

Finalmente, por decisão proferida em 27 de novembro de 2024 no Pedido de Providências n.0007122-54.2024.2.00.0000, o Excelentíssimo Corregedor Nacional de Justiça determinou a suspensão dos efeitos do Provimento n.172/2024, prorrogando a regularidade dos instrumentos particulares referidos no §2º do artigo 440-AO do CNN (grifo no original):

*"(...) Ante o exposto, com fulcro nos arts. 25, XI, e 99, ambos do RICNJ, e considerando que o § 2º do art. 440-AO, do Provimento CN n. 149/2023, com redação dada pelo Provimento n. 175/2024, modulou os efeitos do Provimento n. 172/2024 para considerar regulares os instrumentos particulares envolvendo alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e os atos conexos celebrados por sujeitos de direito não integrantes do Sistema de*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*

> *Financiamento Imobiliário – SFI, desde que tenham sido lavrados antes de 11 de junho de 2024 (data da entrada em vigor do Provimento n. 172/2024), defiro a liminar pleiteada para suspender os efeitos do Provimento n.º 172/2024 da Corregedoria Nacional, prorrogando, até ulterior decisão em sentido contrário, a regularidade dos instrumentos particulares supra referidos, nos termos do § 2º do art. 440-AO, do Provimento CN n. 149/2023, com redação dada pelo Provimento 175/2024".*

Não há, portanto, que se falar em ilegalidade ou invalidade do registro impugnado.

Da mesma forma não se identifica vício na qualificação feita pelo Oficial, que seguiu exatamente a norma vigente ao tempo da prenotação (*tempus regit actum)*, a qual não se confunde com o texto seco da lei, mas deriva da sua interpretação, como explica Luiz Guilherme Marinoni:

> *"Como visto, ao contrário do que sustenta o formalismo teórico, as palavras não têm um único sentido; inexiste significado unívoco intrínseco ao texto legal. Bem por isso descabe pensar em simplesmente averiguar para descrever a norma. A norma não está no texto legal; não há uma relação de sinonímia entre o texto legal e o resultado obtido com a atividade interpretativa. De modo que é equivocado pensar que a interpretação reproduz a lei.*
>
> *Não obstante, costuma-se chamar o texto legal de norma e afirmar que o juiz, ao decidir, declara a lei ou a norma.*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*

*Sucede que, se a lei ou o texto legal não tem significado em si, o juiz sempre atribui a um ou outro determinado sentido. O sentido, portanto, não pode ser confundido com o texto. O sentido, e não o texto, constitui a norma, compreendida como o significado que é tomado em conta pelo juiz ao decidir"* (1. O Problema da Interpretação da Lei, *in* MARINONI, Luiz. O Stj Enquanto Corte de Precedentes, São Paulo: editora Revista dos Tribunais, 2020).

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja **negado provimento** ao recurso, com **determinação** de que os processos administrativos de dúvida e de providências sejam instruídos com todos os documentos pertinentes ao seu deslinde (itens 39, V, e 39.7, Cap. XX, NSCGJ).

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

**LUCIANA CARONE NUCCI EUGÊNIO MAHUAD**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13C3E3C.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 25 de agosto de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1011378-65.2024.8.26.0269**

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso e **determino** ao Oficial que instrua os processos administrativos de dúvida e de providências com todos os documentos pertinentes ao seu deslinde (itens 39, V, e 39.7, Cap. XX, NSCGJ).

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

**FRANCISCO LOUREIRO**
**Corregedor Geral da Justiça**
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011378-65.2024.8.26.0269 e o código 13CB268.*