(245/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - APURAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO DOS NÚCLEOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS SITUADOS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO CONSTRUÍDOS PELA CDHU - PRETENSÃO À DISPENSA DA EXIGÊNCIA DE RECONHECIMENTO DE FIRMA NOS CONTRATOS NEGOCIADOS PELA CDHU - ENTIDADE INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH) JÁ DISPENSADA DO RECONHECIMENTO DE FIRMA NOS CONTRATOS QUE CELEBRA - INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO NO ITEM 229.1 DO CAPÍTULO XX DO TOMO II DAS NSCGJ - LEI DE REGÊNCIA DO SFH QUE ADMITE A CELEBRAÇÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR NOS CONTRATOS CELEBRADOS NO ÂMBITO DO SFH, SEM PREVER A NECESSIDADE DE RECONHECIMENTO DE FIRMA DAS ASSINATURAS APOSTAS - CARÁTER SOCIAL DA EMPRESA ASSENTADO - MITIGAÇÃO DE EXIGÊNCIAS OBSERVADA EM PRECEDENTE DESTA CORREGEDORIA - PARECER NO SENTIDO DE SER EXPEDIDO COMUNICADO PARA REITERAR A OBSERVÂNCIA DO ITEM 229.1 DAS NSCGJ.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (16/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00120712 e o código CKU1444K.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça.

Trata-se de pedido de providências deflagrado em razão de ofício encaminhado a esta Corregedoria Geral da Justiça pelo Procurador Geral de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo à época, Dr. Mario Luiz Sarrubbo, relacionado à regularização dos núcleos e conjuntos habitacionais da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) no Município de São Paulo.

O ofício encaminha missiva outra da Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo, em que há solicitação de informações sobre eventual orientação da Corregedoria Geral da Justiça às serventias registrais imobiliárias (extrajudiciais) acerca da obrigatoriedade do reconhecimento de firma para as habitações sociais da CDHU (fls. 04/09).

Propõe, por fim, que as serventias dispensem essa formalidade, considerando a integração da CDHU ao Sistema Financeiro de Habitação e os entraves causados pela referida exigência à regularização das unidades destinadas à população mais simples.

A solicitação em apreço originou-se da remessa de ofício da própria CDHU à Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo (fls. 05/06), onde questionava a obrigatoriedade do reconhecimento de firma, introduzida pela Lei nº 14.620/23, aos contratos que negocia.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (16/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00120712 e o código CKU1444K.

Ademais, aventava a possibilidade da dispensa da necessidade de reconhecimento de firma nos referidos contratos, haja vista se considerar parte integrante do SFH, devidamente matriculada na Caixa Econômica Federal, sob o nº 0041.

O pedido foi recepcionado nesta C. Corregedoria, tendo sido exarado o despacho determinando a manifestação do Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo – CNB/SP a respeito do noticiado, com cientificação da providência ao Ministério Público.

A manifestação do Colégio Notarial está a fls. 28/36 dos autos e, em síntese, diverge da pretensão da CDHU.

A ARISP também se pronunciou por meio do oficio de fls. 63/66 considerando, em síntese, que a pretensão da CDHU é possível à luz de uma interpretação teleológica.

É o breve relatório.

OPINO.

A CDHU, aduziu (i) que a Lei nº 6.015/73, em seu artigo 221, inciso II, preconizava a dispensa do reconhecimento de firma nos escritos particulares autorizados em lei, quando se tratassem de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH); (ii) que a Lei nº 14.620/23 introduziu alterações nos referidos dispositivos, e a nova redação não mais faz referência a “entidades vinculadas ao SFH”, e sim a “instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário” para a dispensa do reconhecimento de firma; (iii) que, por conta da nova referência, as serventias registrais imobiliárias estão recusando o ingresso dos títulos emitidos pela CDHU que não contêm o tal reconhecimento, sob a justificativa de que não se trata de instituição financeira.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (16/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00120712 e o código CKU1444K.

Informou, então, que a alteração vem trazendo muitas dificuldades para a CDHU tendo em vista o volume de contratos negociados, pugnando pela dispensa da necessidade do reconhecimento de firma baseada numa interpretação extensiva da norma e em razão de sua natureza jurídica como integrante do SFH.

Instada a se manifestar, a Seção São Paulo do Colégio Notarial do Brasil destacou: (i) que a análise conjunta do inciso II e do §5º do artigo 221 da Lei 6015/73 revela que a lei busca conciliar a proteção dos direitos reais sobre imóveis com a facilitação dos negócios jurídicos que os envolvem, sem prejuízo da segurança jurídica e da publicidade registral; (ii) que admite, então, o registro de escritos particulares, desde que observados os requisitos legais, e excepciona os casos em que há uma maior garantia de validade e eficácia dos atos praticados por instituições financeiras autorizadas.

Nesse passo, discorreu acerca da natureza jurídica da CDHU, afirmando que se trata de sociedade por ações, parte integrante da administração indireta do Estado de São Paulo, regida pelo seu estatuto social e pelas Leis Federais nº 6.404/76 e nº 13.303/16, entre outras disposições legais aplicáveis, e enumerou seus objetivos, explicitando, por fim, seu objeto.

Afirmou que, no seu entender, a CDHU não é uma instituição financeira porque não tem como atividade principal a intermediação de recursos financeiros, tendo em vista que sua atividade principal é a construção e a comercialização de unidades habitacionais para a população de baixa renda.

Concluiu que, ainda que não se entendesse que a CDHU não ostenta a natureza jurídica de instituição financeira e que, por conta disso, não esteja incluída na supracitada exceção, os Tabeliães de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (16/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00120712 e o código CKU1444K.

Notas não podem deixar de observar os ditames legais, razão pela qual a dispensa do ato não é possível.

A ARISP, por sua vez, manifestou-se por meio do oficio de fls. 63/66, aduzindo que a interpretação literal do §5º, do art. 221 da LRP lhe parece uma ruptura drástica, que não reflete a intenção do legislador, eis que altera prática de mais de 59 anos que tem se mostrado eficiente e segura.

Então, entende que a alteração deve ser interpretada de maneira teleológica e à luz dos princípios da eficiência e da isonomia, o que levaria à conclusão extensiva de que a CDHU pode ser considerada integrante do SFH para que seja incluída na referida exceção e, por conseguinte, dispensada da providência de reconhecer a firma nos escritos particulares dos contratos que celebra.

Pois bem.

A Lei nº 14.620, de 13 de julho 2023, de fato, alterou a redação do inciso II do art. 221 da Lei de Registros Públicos, que passou a ser:

"Art. 221 - Somente são admitidos registro:

(...)

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e pelas testemunhas, com as firmas reconhecidas".

Também foi introduzida, por meio do mesmo diploma legal, uma exceção:

"§ 5º Os escritos particulares a que se refere o inciso II do caput deste artigo, quando relativos a atos praticados por instituições financeiras que atuem com

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (16/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00120712 e o código CKU1444K.

crédito imobiliário autorizadas a celebrar instrumentos particulares com caráter de escritura pública, dispensam as testemunhas e o reconhecimento de firma."

A leitura isolada do dispositivo legal supra levaria à açodada conclusão de que a CDHU, deveria providenciar o reconhecimento de firma nos contratos particulares que celebra com os mutuários no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, já que não pode ser considerada instituição financeira.

Contudo, o dispositivo destacado deve ser analisado em consonância com o que consta do §5º, do artigo 61, da Lei 4.380/1964, com a redação dada pela Lei nº 5.049/1966:

"§5º **Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular,** os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei".

À época da alteração legislativa em pauta, o artigo 134 do Código Civil de 1916 exigia instrumento público nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis acima de determinado valor, o que alijava do ingresso no registro imobiliário os

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (16/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00120712 e o código CKU1444K.

instrumentos particulares celebrados pelo Banco Nacional de Habitação ou entidades integrantes do Sistema Financeiro de Habitação.

Com a mudança legislativa, além de ter sido conferido o caráter de escritura pública aos instrumentos particulares celebrados até a data da publicação da lei, também foi autorizada a celebração de instrumento particular para os referidos contratos, de modo a viabilizar o ingresso dos instrumentos particulares no registro imobiliário.

Atualmente, o artigo 108 do Código Civil estabelece que, "**não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País**".

Mas, como visto, em se tratando de contrato celebrado por entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação, por força do disposto no artigo 61, parágrafo 5º, da Lei 4.380/1964, admite-se o instrumento particular para o fim de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, inclusive para os que sejam de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, haja vista a disposição inserida no artigo 108 do Código Civil, que admite o afastamento da exigência de escritura pública quando exista lei nesse sentido.

A norma de regência sobre o Sistema Financeiro de Habitação contentou-se com o instrumento particular, sem qualquer outra exigência, para a celebração de contratos envolvendo imóveis transacionados no âmbito da política nacional de habitação.

Quer dizer, a norma específica sobre o Sistema Financeiro de Habitação estabeleceu a formalização por instrumento

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (16/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00120712 e o código CKU1444K.

particular dos contratos celebrados em seu âmbito, sem fazer referência a reconhecimento de firma das assinaturas nele apostas.

Ademais, inconteste que a CDHU é entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação, tal como consta do seu estatuto social (artigo 2º, III), estando, inclusive, matriculada na Caixa Econômica Federal, sob o número 0041, como informado pela Companhia a fls. 05/06.

Trata-se de sociedade de economia mista, integrante da Administração Indireta do Estado de São Paulo, prestadora de serviço público essencial atinente à construção de moradias para famílias de baixa renda e cuja maioria do capital é de titularidade do próprio ente federativo que integra.

Inegável o caráter social da CDHU por disponibilizar habitações à população de baixa renda, direito social consagrado na Constituição Federal em seu artigo 6º.

Inafastável também a constatação de que ostenta o Estado de São Paulo como sócio majoritário.

Pertinente, ainda, transcrever trecho do Parecer nº 71/2012-E, da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria Luciano Gonçalves Paes Leme, em 19/03/2012, no Processo n° 2010/69882 desta C. Corregedoria, acolhido pelo Exmo. Corregedor Geral da Justiça à época, Dr. JOSÉ RENATO NALINI, (D.J.E. de 13.04.2012):

> ***"No caso concreto da postulante, destaque-se, não há como afastar a conotação social que impregna as transações imobiliárias por ela realizadas com a população, tais quais as submetidas ao regime do SFH e também aquelas mediante emprego de recursos do FGTS; o que as faz merecedoras do***

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (16/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00120712 e o código CKU1444K.

mesmo tratamento protecionista e garantidor de menor onerosidade.

Tal conclusão se extraiu da lição de Maria Helena Diniz: Interpretação teleológica é a técnica que objetiva adaptar a finalidade da norma às novas exigências sociais, sendo, por isso, também denominada "sociológica". A técnica teleológica procura o fim, a ratio do preceito normativo, para, a partir dela, determinar seu sentido, (grifos não originais).

Confira-se, nesse sentido, quanto ao SFH, o disposto na Lei n° 4.380, de 21 de agosto de 1964:

Art 60. A aplicação da presente lei, pelo seu sentido social, far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente: I - o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis; II - economia de tempo e de emolumentos devidos aos Cartórios; III - simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Já a Lei n° 6.766/79 hoje preceitua: Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (Incluído pela Lei n°9.785, 29.1.99) *Parágrafo único. As ações e*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (16/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00120712 e o código CKU1444K.

intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo." (Incluído pela Lei n ° 9.785, 29.1.99) (g.n.)

Não bastasse, dispõe a Subseção I da Seção IX do Capítulo XX das referidas normas em seus itens 229 e 229.1:

"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."*** *(g.n.)*

E como bem observado no parecer da ARISP a fls. 65/66, a contradição de se eximir as instituições financeiras que atuam no crédito imobiliário do reconhecimento de firma supracitado e manter a exigência com relação à CDHU, instituição integrante do SFH, é evidente.

Por tudo isso, mas especialmente porque a normatização específica do Sistema Financeiro de Habitação não

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (16/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00120712 e o código CKU1444K.

menciona a necessidade de reconhecimento de firma das assinaturas constantes do instrumento particular celebrado em seu âmbito por entidades a ele pertencentes, é que a exigência não tem cabimento e está, inclusive, em dissonância com o item 229.1 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Diante, contudo, da notícia de que a normatização em apreço tem sido desconsiderada por algumas serventias extrajudiciais, o parecer que respeitosamente se submete à elevada apreciação de Vossa Excelência, é no sentido de que seja acolhido o pedido de providências, expedindo-se comunicado para reiterar a necessidade de observância do item 229.1 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ no registro dos contratos celebrados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação, como é o caso da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU).

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (16/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00120712 e o código CKU1444K.

CONCLUSÃO

Em 15 de abril de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Arlene Patrice Gliosce Moreira Ensinas, Assistente Judiciário, subscrevi.

Proc. CPA nº 2023/120712

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, acolho o pedido de providências, determinando a expedição de comunicado para reiterar a necessidade de observância do item 229.1 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ no registro dos contratos celebrados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação, como é o caso da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU).

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (16/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00120712 e o código QR13J84B.