(502/2024-E)

CONSULTA – Corregedoria Nacional de Justiça – Requerimento formulado, em conjunto, pela ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA (ABECIP), ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS (ABRAINC), CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC) e INSTITUTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL (IRIB) de atualização do Código Nacional de Normas (Foro Extrajudicial) para uniformizar, em âmbito nacional, a aplicação da Lei nº 14.711/2023 e para dar efetividade ao novo Marco Geral das Garantias – Sugestão de manifestação a ser encaminhada para E. Corregedoria Nacional de Justiça.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de consulta formulada pela Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça sobre o requerimento formulado pela ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

POUPANÇA (ABECIP), ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS (ABRAINC), CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC) e INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB) de atualização do Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial para uniformizar, em âmbito nacional, a aplicação da Lei nº 14.711/2023 e para dar efetividade ao novo Marco Geral das Garantias.

Opino.

2. Para subsidiar a resposta à E. Corregedoria Nacional de Justiça, apresento os comentários considerados pertinentes em relação aos artigos propostos pelos requerentes, observando que será omitida a reprodução dos artigos que não comportarem proposta de alteração da sua redação, para facilitar a compreensão diante da extensão da minuta de norma apresentada pelos requerentes:

I. Art. 440-AN:

O artigo tem cunho meramente enunciativo sobre a matéria a ser tratada no Capítulo VI do Código Nacional de Normas.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

II. Art. 440-AO, § 1º: **"*§1.º A alienação fiduciária pode ser contratada por instrumento público ou particular, por pessoa física ou jurídica, inclusive no caso de alienação fiduciária da propriedade superveniente*":**

Comentário:

Consta em sua apresentação que a Lei nº 9.514/1997: "*Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências*".

Na estrutura adotada pelo legislador, em sua parte inicial a Lei nº 9.514/1997 regulamenta o Sistema Financeiro Imobiliário e, no Capítulo II, institui regras gerais para a alienação fiduciária de coisa imóvel.

As regras gerais da alienação fiduciária de coisa imóvel previstas na Lei nº 9.514/1997 aplicam-se a *todos os contratos* em que pactuada essa forma de garantia, como decorre do § 1º do seu art. 22:

> "*Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel*
>
> *§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:*
>
> *I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;* (...)*"* (grifei).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Em seu art. 38, a Lei nº 9.514/1997 prevê que todos os contratos de alienação fiduciária de coisa imóvel podem ser celebrados por escritura pública ou instrumento particular:

> "*Art. 38: Os atos e contratos referidos nesta Lei 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*".

Em consonância com essa regra geral, a celebração do contrato por escritura pública ou instrumento particular também é prevista para a extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel, dispondo os §§ 2º e 3º do art. 9º-B da Lei nº 13.476/20217:

> "*Art. 9º-B A extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis competente, por meio da apresentação do título correspondente, ordenada em prioridade das obrigações garantidas, após a primeira, pelo tempo da averbação.*
>
> (...)
>
> *§ 2º A extensão da alienação fiduciária poderá ser formalizada por instrumento público ou particular, admitida a apresentação em formato eletrônico.*
>
> (...)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

> *§ 3º Fica dispensado o reconhecimento de firma no título de extensão da alienação fiduciária*" (grifei).

Diante disso, interpretação gramatical e sistemática da Lei nº 9. 514/1997 faz concluir que o art. 38 incide em todos os atos e contratos nela referidos, ainda que celebrados por entidades não integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), pelas cooperativas de crédito e pelas companhias securitizadoras, agentes fiduciários e outros entes sujeitos à regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários ou do Banco Central do Brasil relativamente a atos de transmissão dos recebíveis imobiliários lastreados em operações de crédito no âmbito do SFI.

Por sua vez, a instituição de regra geral única para a forma a ser adotada nos contratos em que constituída alienação fiduciária de coisa imóvel não conflita com o art. 108 do Código Civil que prevê a escritura pública como requisito essencial de validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o salário mínimo somente quando não existir lei dispondo em contrário:

> "*Art. 108. 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*".

Sobre a forma, pública ou particular, a ser adotada no contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, Melhim Namen Chalhub esclarece:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

"Os atos e contratos referidos na Lei 9.514/97, bem como aqueles resultantes da sua aplicação, poderão ser formalizados por instrumento particular.

A lei não faz restrição alguma quanto às modalidades de contrato passíveis de ser formalizados mediante instrumento particular em relação à Lei 9.514/97; ao contrário, estende a possibilidade de formalizar por instrumento particular a todos 'os atos e contratos referidos nesta lei ou resultantes de sua aplicação'. Assim, quando resultantes da referida lei, podem ser celebrados por instrumento particular a compra e venda, a promessa de venda, a hipoteca, a caução de direitos aquisitivos, a cessão fiduciária, a alienação fiduciária, enfim, os atos e contratos relacionados à comercialização de imóveis e à constituição de garantias imobiliárias previstas na Lei nº 9.514/97 ou resultantes dela

Com efeito, as modalidades de contratos passíveis de vincular-se ao crédito imobiliário constituem uma vasta gama de contratos nominados e de outros que poderão vir a ser tipificados no direito positivo. Assim, não seria conveniente a enumeração dos contratos passíveis de vinculação ao crédito imobiliário, pois, se os especificasse, a lei poderia deixar de contemplar uma ou outra modalidade. De outra parte, a expressão atos e contratos resultantes da sua aplicação *indica clara generalização, significando que são passíveis de ser formalizados mediante instrumento particular não só os 'atos referidos nesta lei', mas, também, os atos que não são nela referidos que sejam*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

resultantes da sua aplicação. Ora, uma com pra e venda que se concretiza com recursos de financiamento concedido nas condições da Lei 9.514/1997 é, obviamente, um contrato resultante da aplicação da aludida Lei 9.514/1997*, daí por que tal compra e venda pode ser celebrada por instrumento particular. Por mesmo modo, a compra e venda decorrente do leilão poderá ser celebrada por instrumento particular, pois essa venda é ato resultante da aplicação do art. 27 da Lei 9.514/1997. Anote-se, ademais, que tais operações – o financiamento, a compra e venda e a alienação fiduciária, ou o empréstimo com pacto adjeto de alienação fidiciária – são inequivocamente vinculadas, não tendo nenhuma delas existência autônoma, mas todas dependentes umas das outras, trata-se de contratos coligados, já que se não houver financiamento não haverá a compra e venda e se não houver esta o tomador do financiamento não será titular do imóvel que em seguida alienará fiduciariamente ao financiador, pois todas essas operações têm como objeto a compra e venda com a financiamento e alienação fiduciária. Portanto, a compra a crédito a que se refere o art. 491 do Código Civil, inclusive com pagamento parcelado e garantia fiduciária, contratada diretamente pela empresa incorporadora ou por qualquer pessoa física ou jurídica, como previsto no § 1º do art. 22 da Lei 9.514/1997, é negócio resultante da aplicação da Lei 9.514/1997 e, consquentemente, pode ser formalizado por instrumento particular*" (CHALHUB, Menim Namen, *Alienação Fidicuária:*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

negócio fiduciário, 6ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 280/281 – grifei).

De igual modo, Afranio Carlos Camargo Dantzger afirma:

"*Como já dito, antes da edição da referida Medida Provisória 2.223/2001, apenas os contratos celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderiam ser formalizados por instrumento particular, nos exatos termos do art. 38 da lei em questão.*

A discussão gerada a esse respeito, pela qual se indagava o porquê de a prerrogativa de se formalizar o contrato de alienação fiduciária por instrumento particular ter sido concedido apenas às pessoas físicas, em detrimento do mesmo direito às pessoas jurídicas, cessou com a edição da Medida Provisório 2.223, de 4 de setembro de 2001, quando então o art. 38 da Lei 9.514/1997 passou a prever, de forma genérica, a possibilidade de se formalizar o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel por instrumento particular, quer seja participante dele pessoa física ou jurídica.

É certo que a Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, revogou a Medida Provisória 2.223/2001, alterando parcialmente o texto do art. 38, da Lei 9.514/1997, que, em 1º de outubro de 2004, sofreu nova alteração, desta vez por força da Medida Provisória 221 que, convertida na Lei 11.076/2004, deu o texto definitivo ao art. 38 da Lei 9.514/1997.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Não obstante, nenhuma das alterações ocorridas no referido texto legal, proibiu a possibilidade de se firmar o contrato por instrumento particular, ao qual a lei atribui força de escritura pública" (DANTZGER, Afranio Carlos Camargo, *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis*, 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2010, p. 64/65).

Nesse sentido se posicionam, também, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira e Silvia Renata de Oliveira Penchel:

"*Assim, são aceitos para registro tanto escrituras públicas quanto instrumentos particulares que tragam em seu bojo uma alienação fiduciária em garantia. No entanto, como a Lei n. 9.514/1997 regulamentou o SFI – Sistema Financeiro Imobiliário – os Tabeliães de Notas, desde a publicação da lei, têm defendido uma interpretação de que a celebração de documentos particulares envolvendo alienação fiduciária em garantia ser restrita às entidades financeiras integrantes desse sistema.*

(...)

Essa celeuma tem gerado dúvidas a respeito da possibilidade de registro do instrumento particular de alienação fiduciária lavrado fora do SFI. Em decisão de 2023, o Conselho Nacional de Justiça entendeu que apenas entidades do SFI poderiam celebrar documentos particulares com força de escritura pública envolvendo alienação fiduciária.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Em que pese a autoridade da decisão, esse não é o melhor entendimento. A lei não faz qualquer tipo de restrição com relação a quem poderá se utilizar do instrumento particular. O texto é bastante claro. A decisão do CNJ tem caráter persuasivo. Porém, até o momento da conclusão da presente edição, não foi publicada norma de caráter geral proibitivo pelo Conselho.

Dessa forma, tanto entidades integrantes do SFI como pessoas não integrantes podem se valer do instrumento particular para instrumentalizar um contrato envolvendo alienação fiduciária que o registrador deverá aceitar. Nesse mesmo sentido caminha a jurisprudência do STJ, em diversos julgados, como o REsp n. 1.542.276/MS, AgInt no REsp. n. 711.778/MS e AgRg no AREsp n. 5553.145/PR" (SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de, PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira, *Alienação Fiduciária: de acordo com as Leis 14.382/2022 e 14.711/2023*, 3ª ed., São Paulo: IRIB, p. 57/58).

Lucas F. G. Bento e João Vitor Calabuig Chapina Ohara, em igual linha, asseveram em artigo que foi publicado na página de Internet do *site* Migalhas:

"*Porém o artigo 2º está inserido no Capítulo I da Lei 9514, que é limitado ao SFI. A Lei 9514 conta ainda com mais 3 capítulos: Capítulo II, que trata da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel; Capítulo II-A, sobre o Refinanciamento com Transferência de Credor; e Capítulo III, das Disposições Gerais Finais.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

A princípio, por análise da topologia legal, denota-se que o SFI é instituído em capítulo próprio, assim como a Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel, não resguardando qualquer relação de subsidiariedade ou subordinação entre si. Cada capítulo trata de institutos próprios e independentes.

Para que não restem dúvidas, esclarece o § 1º do art. 22, justamente o que inaugura o Capítulo II: "A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI". Ou seja, a lei esclarece que o instituto regulado em seu Capítulo II não está limitado ao sistema regulado no Capítulo I.

Logo, é indubitável que quando seu art. 38, no Capítulo III, dispõe que 'Os atos e contratos referidos nesta lei (...) poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública", tal disposição não faz qualquer limitação ao Capítulo I, tampouco subordina o Capítulo II ao anterior. Entender o contrário importaria em dizer que todas as disposições previstas no Capítulo III aplicam-se tão somente ao SFI, o que não foi objetivo do legislador"" (BENTO, Lucas F. G., OHARA, João Vitor Calabuig Chapina, *Migalhas de Peso*, Edição 20.07.2024[1]).

Além disso, o E. Superior Tribunal de Justiça admite a contratação da alienação fiduciária de coisa imóvel por instrumento particular a que, na forma da Lei nº 9.514/1997, é atribuída força de escritura pública, ressalvada

[1] Cf. A necessidade de escritura pública para constituição de alienação fiduciária em garantia (migalhas.com.br, consulta em 18/07/2024..

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

a necessidade do registro no Registro de Imóveis para a constituição do direito real.

Nesse sentido o EREsp n. 1.866.844/SP, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 27/9/2023, DJe de 9/10/2023, constando na fundamentação do r. voto da Ministra Nancy Andrighi:

> "*42. Por sua vez, nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, como visto, é necessário o registro do respectivo contrato no competente Registro de Imóveis para a constituição da propriedade fiduciária e a consequente consolidação da propriedade em nome do credor na hipótese de inadimplência, na forma dos arts. 26 e 27 do referido diploma legal.*
>
> *43. Como esclarece Afranio Carlos Camargo Dantzger, 'a alienação fiduciária em garantia deverá ser sempre contratada por escrito, por instrumento público ou particular, assinado pelas partes juntamente com duas testemunhas. E a propriedade fiduciária só há de ser considerada constituída mediante o registro do contrato de alienação fiduciária na matricula imobiliária' (*Alienação fiduciária de bens imóveis. *3. ed. São Paulo: Método, 2010, p. 48).*
>
> *44. Assim, pode-se dizer que o instituto da alienação fiduciária de bens imóveis 'é composto por dois elementos, quais sejam: a) o contrato de alienação fiduciária, celebrado nos termos da lei e abrangendo todos os requisitos exigidos pelo art. 24, da própria lei, para a sua validade, e b) a propriedade fiduciária, que é efetivamente a garantia constituída em nome do credor –*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

fiduciário – e que só será obtida mediante o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente' (ibid., p. 51)".

A jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça admite a contratação de alienação fiduciária de imóvel. por instrumento particular, em razão de contrato de mútuo não vinculado ao Sistema Financeiro Imobiliário – SFI e, mais, com incidência sobre imóvel não vinculado ao financiamento que deu origem à garantia:

"*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 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

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

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).

Como já decidido pelo E. Superior Tribunal de Justiça, o único requisito para a constituição do direito real consiste no registro do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, no Registro Imobiliário, seja a garantia contratada por instrumento particular ou escritura pública:

"*CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO COMPETENTE REGISTRO DE IMÓVEIS. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. ART. 23 DA LEI Nº 9.514/1997. PROCEDIMENTO PREVISTO NO ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/1997. NÃO APLICAÇÃO. RESCISÃO DO CONTRATO PELO ADQUIRENTE COM RESTITUIÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.*

1. Ação ajuizada em 21/10/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 01/09/2021 e concluso ao gabinete em 28/03/2022.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

2. O propósito recursal é decidir se a previsão de cláusula de alienação fiduciária em garantia, em instrumento particular de compra e venda de imóvel, impede a resolução do ajuste por iniciativa do adquirente, independentemente da ausência de registro do contrato no competente Registro de Imóveis.

3. No ordenamento jurídico brasileiro, coexiste um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; e b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei nº 9.514/1997, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis.

4. No regime especial da Lei nº 9.514/97, o registro do contrato no competente Registro de Imóveis tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária de coisa imóvel e a garantia dela decorrente não se perfazem.

5. Na ausência do registro que prevê o art. 23 da Lei nº 9.514/1997, não há constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel, tampouco haverá consolidação da propriedade em nome do credor na hipótese de inadimplência, razão pela qual não incidem os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, podendo o adquirente pleitear a rescisão do ajuste, com a restituição dos valores pagos, sem precisar se submeter ao procedimento previsto nestes dispositivos.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

6. Hipótese em que, embora o contrato tenha sido celebrado em 20/11/2017, na data do ajuizamento da ação pelo adquirente do imóvel (21/10/2020), pleiteando a rescisão do contrato, não havia o registro deste no competente Registro de Imóveis, razão pela qual a garantia fiduciária não tinha se constituído e o adquirente - recorrido - tinha o direito de rescindir o ajuste, com a restituição de parte do valor pago, sem a necessidade de se submeter ao procedimento previsto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

7. Recurso especial conhecido e não provido" (REsp n. 1.987.389/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 30/8/2022, DJe de 1/9/2022).

Convém ressalvar, nesse ponto, que o E. Superior Tribunal de Justiça já decidiu que a ausência do registro não afasta a aplicação do procedimento previsto na Lei nº 9.514/1997 para a constituição do devedor em mora e a execução da garantia pelo credor:

"*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO QUE NÃO AFASTA O RITO DA LEI 9.514/97. EFEITO MANTIDO ENTRE AS PARTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

> *1. "A 2ª Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do EREsp nº 1.866.844/SP, por maioria, definiu que a ausência de registro do contrato de financiamento imobiliário, com cláusula de alienação fiduciária, não afasta o rito especial da Lei n. 9.514/1997, não se admitindo a rescisão do contrato por outros meios*" (AgInt no REsp 2.032.867/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 7/11/2023, DJe de 16/11/2023).
>
> *2. Agravo interno a que se nega provimento*" (AgInt no AREsp n. 2.405.683/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024).

De qualquer modo, em pesquisa de jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça não foi localizada a exigência de escritura pública como requisito de validade de contrato em que constituída alienação fiduciária de coisa imóvel quando celebrado por entidade não integrante do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

Por fim, o uso de instrumento particular a que atribuída força de escritura pública não afasta a segurança jurídica que deve ser proporcionada pelos serviços notarial e registral, tanto que admitida desde a vigência da Lei nº 9.514/1994 sem notícia relevante de fatos que permitam verificar a sua utilização de forma fraudulenta.

Diante disso, e respeitados os fundamentos nela invocadas, sugere-se que, na edição da nova norma, a E. Corregedoria Geral da Justiça reveja a

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

interpretação adotada para a edição do Provimento CNJ nº 175/2024 que, por sua vez, alterou a redação do art. 440-AO do Provimento CNJ nº 149/2023.

Art. 440-AO, § 2º: **"§ 2º. O registro do título da alienação fiduciária da propriedade superveniente não depende da anuência ou da ciência dos credores garantidos por propriedades fiduciárias anteriores. Eventual cláusula nos instrumentos das alienações fiduciárias anteriores estabelecendo a necessidade de ciência ou anuência dos credores fiduciários para contratação e registro de alienação fiduciária superveniente é nula, devendo ser ignorada pelo registrador imobiliário"**.

Comentário:

Para a finalidade pretendida basta que o parágrafo tenha a seguinte redação: "*O registro do título da alienação fiduciária da propriedade superveniente não depende da anuência ou da ciência dos credores garantidos por propriedades fiduciárias anteriores,* ***ainda que o contrato anterior contenha disposição em sentido contrário***".

Evita-se, com essa redação, a previsão de nulidade de cláusula contratual em norma administrativa.

Art. 440-AO, § 4º: **"§ 4º. A contratação da extensão da garantia fiduciária, regulada pelos arts. 9º-A a 9º-D da Lei 13.476, de 28 de agosto de 2017, será averbada na matrícula do imóvel por meio da apresentação do título correspondente e se aplica a qualquer operação de crédito e não somente às operações reguladas naquela lei, desde que no âmbito do**

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito".

Comentário:

Para adequação ao § 1º e ao art. 9º-A, § 1º, da Lei nº 13.465/2027, propõe-se a seguinte redação:

"§ 4º. A contratação da extensão da garantia fiduciária, regulada pelos arts. 9º-A a 9º-D da Lei 13.476, de 28 de agosto de 2017, realizada por pessoa física ou jurídica, será averbada na matrícula do imóvel mediante apresentação do título correspondente, que poderá ter a forma de escritura pública ou instrumento particular, e se aplica a qualquer operação de crédito realizada no âmbito do Sistema Financeiro Nacional e nas operações com Empresas Simples de Crédito".

Art. 440-AO, § 6º: "**§ 6º "O imóvel enfitêutico pode ser objeto de alienação fiduciária, sem necessidade de anuência do senhorio e do pagamento do laudêmio, uma vez que a transmissão se faz em caráter apenas fiduciário, com escopo de garantia**".

Comentário:

Sugere-se a seguinte redação, uma vez que a parte final do parágrafo é desnecessária por ser meramente enunciativa e, portanto, adequada somente para eventual exposição de motivos:

"*§ 6º O imóvel enfitêutico pode ser objeto de alienação fiduciária, sem necessidade de anuência do senhorio e do pagamento do laudêmio*".

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Art. 440-AP, §§ 8º e 9º: **"§8º. Sendo o fiduciante casado, será necessário intimar também o seu respectivo cônjuge, salvo se casados no regime da separação convencional de bens.**

§9º. É dispensada a intimação do cônjuge do devedor, salvo se este também subscreveu o título como codevedor".

Comentário:

Para melhor compreensão, sugere-se a seguinte redação ao § 9º:

"§9º. Na alienação fiduciária constituída por terceiro fiduciante é dispensada a intimação do cônjuge do devedor, salvo se este também subscreveu o título como codevedor".

Art. 440-AW. § 2º: "**§4.º Em todas as hipóteses do parágrafo anterior, é dispensada à Serventia consultar o título para conferir a veracidade das informações**".

Comentário:

A declaração, quando admitida, será feita para suprir comprovação documental do seu conteúdo.

Por sua vez, a qualificação do título é dever do Oficial de Registro de Imóveis, salvo nas hipóteses abrangidas pela declaração supletiva.

Em razão disso, propõe-se a supressão desse parágrafo.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Art. 440-AW. § 11: **"§ 11. Tratando-se de consolidação sucessivas em circunscrições imobiliárias diferentes, o requerimento dever· ser instruído por declaração do credor de que persistem as condições de fato que levaram ao inadimplemento da dívida e à intimação do devedor e de que não houve renegociação nem novação, não cabendo ao Oficial de Registro de Imóveis controlar prazos relativos à prescrição ou decadência do crédito**".

Comentário:

O § 11 afasta o controle do prazo de 110 (cento e dez) dias previsto no § 10 do art. 440-AW, o que não se justifica.

Art. 440-AX: **"Art. 440-AX. Uma vez consolidada a propriedade em nome do fiduciário, este dever· promover a realização de leilão público para venda do imóvel, nos 60 (sessenta) dias subsequentes, contados da data da consolidação da propriedade, não cabendo ao oficial de registro o controle desse prazo, dos valores e das demais questões concernentes aos leilões**

(...)

§3º. Para viabilização do exercício do direito de preferência para reaquisição do imóvel pelo fiduciante, o credor dever· lhe enviar comunicação das datas, locais e horários dos leilões mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, não sendo de responsabilidade da serventia o controle da regularidade da comunicação".

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Comentários:

O § 1º do art. 26-A da Lei nº 9.514/1996 dispõe que a averbação da consolidação da propriedade, em nome do credor fiduciário, é de 30 (trinta) dias contados da expiração do prazo para purgação da mora.

Em razão disso, propõe-se a alteração do *caput* do art. 440-AX, para que passe a prever o prazo fixado em lei que, por sua vez, não pode ser alterado por norma administrativa e para que seja excluída a vedação ao Oficial de Registro de Imóveis relativa ao controle do prazo para o requerimento de consolidação da propriedade.

Ainda, sugere-se a alteração do § 3º para excluir o seguinte trecho: "**não sendo de responsabilidade da serventia o controle da regularidade da comunicação**".

Assim porque ao Oficial de Registro de Imóveis compete promover a qualificação, que consiste em exame de legalidade, dos atos que lhe são rogados, não podendo esse dever ser afastado por norma administrativa.

Art. 440-AY, parágrafo único: **"Parágrafo único: Os documentos mencionados no caput serão arquivados para eventual acesso do devedor, não sendo da responsabilidade da serventia promover o controle de seus respectivos conteúdos, nos termos do artigo 440 AX, *caput***".

Comentário:

Propõe-se a exclusão do trecho final do parágrafo único do art. 440-AY: "**não sendo da responsabilidade da serventia promover o controle de**

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

seus respectivos conteúdos, nos termos do artigo 440 AX, *caput*", pelas razões indicadas no comentário ao art. 440-AX.

Art. 440-BC: "**Art.440-BC. A extensão da hipoteca será averbada na matrícula do imóvel, mediante requerimento do proprietário, acompanhado do respectivo título e abranger· novas obrigações em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais**".

Comentário:

Para adequação ao art. 1487-A do Código Civil, sugere-se a alteração do art. 440-BC, *caput*, para prever:

"Art. 440-BC. A extensão da hipoteca será averbada na matrícula do imóvel, mediante requerimento do proprietário, acompanhado do respectivo título e abranger· novas obrigações em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais, mas respeitada, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios inscritos

na matrícula do imóvel".

Art. 440-BE: **"Art. 440-BE. O processo de execução extrajudicial da dívida garantida por hipoteca ser· instaurado com a prenotação do requerimento de intimação assinado pelo credor hipotecário, dirigido ao oficial do registro de imóveis competente.**

§1.º O requerimento conter as seguintes informações:"

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Comentário:

O Oficial de Registro de Imóveis deve arquivar o instrumento particular de constituição da hipoteca, admitido para os imóveis com valor inferior a trinta salários mínimos, e consultá-lo junto com o requerimento de início da execução extrajudicial, para verificar a adequação do contrato aos requisitos previstos para essa forma de execução.

Por sua vez, é conveniente que seja previsto que o Oficial de Registro de Imóveis arquive a cópia da escritura pública do negócio jurídico de constituição da hipoteca sempre que prever a possibilidade de execução extrajudicial.

Afastam-se, com isso, as previsões de declarações supletivas do credor no sentido de que o contrato não prevê o endereço eletrônico do devedor e de que o prazo convencional de carência se expirou, de que esse prazo não foi previsto, contidas nos incisos IV e V do § 1º do art. 440-BE.

Art. 440-BC, § 1º: **"§1º. caso o imóvel hipotecado seja alienado e o título de transmissão esteja registrado, o terceiro adquirente deverá ser notificado em substituição ao hipotecante, salvo se esse último for o devedor;"**.

Comentário:

Sugere-se a redação: "*§1º. caso o imóvel hipotecado seja alienado e o título de transmissão esteja registrado, o terceiro adquirente <u>também</u> deverá ser notificado*".

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Assim porque a alienação do imóvel hipoteca acarreta ao credor o direito de sequela, mas não importa na cessão da posição contratual do devedor, em relação ao crédito garantido, salvo previsão contratual em sentido contrário.

Art. 440-BI: **"Art. 440-BI. Decorrido o prazo de 90 (noventa) dias sem a providência elencada no item anterior, os autos serão arquivados, com encerramento do protocolo**".

Comentário:

Sugere-se a alteração do prazo para 30 (trinta) dias, findo o qual deverá ser feito o cancelamento da prenotação da execução extrajudicial.

Art. 440-BJ, parágrafo único: **"Parágrafo único. Designados os leilões, as datas, os horários e os locais onde serão realizados serão comunicados pelo credor ao devedor e, se for o caso, ao terceiro hipotecante, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, não cabendo ao oficial de registro o controle dos valores e das demais questões concernentes aos leilões**".

Comentário:

Os valores cobrados não podem exceder ao previsto em contrato, com os seus respectivos acréscimos autorizados. Além disso, o credor deve comprovar que houve publicação do edital de leilão. Por isso, sugere-se a exclusão do seguinte trecho: "**não cabendo ao oficial de registro o controle dos valores e das demais questões concernentes aos leilões**".

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Art. 440-BQ, § 3º, inciso I: **"I - Sendo credor hipotecário, a faculdade de apropriação do imóvel e a venda direta a terceiro, sem a necessidade de assegurar qualquer preferência aos demais credores concorrentes**;"

Comentário:

Por ter preferência para o recebimento do seu crédito que pode, eventualmente, superar ao valor da alienação do imóvel na execução extrajudicial, sugere-se a alteração do inciso I do § 3º do art. 440-BQ para que disponha: "**I – O credor hipotecário que promover a execução extrajudicial poderá exercer a faculdade de apropriação do imóvel e promover a sua venda direta a terceiro, salvo se, no prazo para a habilitação do crédito, o credor hipotecário que tiver preferência requerer a execução extrajudicial de seu crédito e solicitar a apropriação do imóvel, hipótese em que deverá depositar, com o requerimento, o valor correspondente aos emolumentos e despesas suportados pelo credor que requereu a execução**".

Art. 440-BT, §§ 2º, 3º e 4º: **"§2º. Decorrido o prazo estabelecido no parágrafo anterior, não havendo retratação do oficial, serão encaminhados ao juiz competente cópias de todos os documentos necessários à decisão, acompanhado de um breve relato do Oficial de Registro de Imóveis, contendo o objeto da divergência**

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

§3.º O relato supramencionado será encaminhado ao credor exequente, para que este possa constatar quais atos poderá praticar e promover os pagamentos incontroversos, observada a ordem de prioridade dos pagamentos.

§4.º Ressalvada a hipótese de alegação de ilegitimidade do credor exequente, a impugnação não suspende a realização dos leilões, a apropriação do bem e a venda direta, devendo ser depositada a quantia arrecadada, até que ocorra a decisão judicial da impugnação, podendo, contudo, ser feito o pagamento a todos os credores que antecedem o credor cujo crédito tenha sido objeto da impugnação, ou até os posteriores, se for possível reservar a quantia necessária à satisfação do crédito discutido".

Comentário:

Compete ao Oficial de Registro de Imóveis qualificar por inteiro o procedimento da execução extrajudicial, com ou sem concurso de credores.

Por isso, não havendo retratação pelo Oficial de Registro de Imóveis sobre o quadro de credores que tiver elaborado, poderá o interessado, que é o prejudicado pela decisão, recorrer ao Juiz Corregedor Permanente, no prazo que for definido na Organização Judiciária do Estado em que situada a circunscrição do Registro Imobiliário, ou, não existindo, no que for fixado em norma da Corregedor Geral da Justiça.

O recurso que for interposto deverá ser encaminhado, pelo Oficial de Registro de Imóveis, ao Juiz Corregedor Permanente, com cópia integral do procedimento, uma vez que o recurso devolve a qualificação do título em sua totalidade, por força do princípio da legalidade.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Anota-se, ademais, que o termo "juiz competente" pode causar dúvida entre ser o juiz corregedor permanente ou o juiz da vara competente para a execução judicial, o que demanda o esclarecimento na norma.

Por fim, propõe-se a adequação dos §§ 3º e 4º do art. 440-BT para que passem a dispor que a impugnação e o recurso apresentados por credor que detiver preferência no recebimento do seu crédito suspendem os leilões e a apropriação do imóvel.

Art. 440-BX, parágrafo único: **"Art. 440-BX. A falência, recuperação judicial ou insolvência civil impedem o manejo da execução extrajudicial em concurso de credores por parte do credor hipotecário, não configurando óbice, contudo, para a instauração por parte do credor fiduciário.**

Parágrafo único. na hipótese do caput, o credor fiduciário deve declarar, no requerimento de consolidação da propriedade, que se compromete a depositar eventual quantia remanescente perante o juízo universal, para satisfação dos créditos do credor hipotecário".

Comentário:

Propõe-se a alteração do parágrafo único para que passe a ter a seguinte redação: "Parágrafo único. Na hipótese do *caput*, o credor fiduciário deve declarar, no requerimento de consolidação da propriedade, se existe saldo remanescente e indicar o seu valor, o que será comunicado ao juízo universal pelo Oficial de Registro de Imóveis".

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Art. 440-CB, § 2º, inciso I, e § 3º: **"Art. 440-CB. A averbação, na matrícula do imóvel, enunciativa de ato, fato ou negócio jurídico que repercuta sobre o uso, disposição e gozo sobre o imóvel ou direitos reais a ele relativos, nos termos do artigo 246 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, poderá ser realizada, para fins de publicidade, nos termos deste artigo.**

(...)

§2º. A prática da averbação enunciativa para fins de publicidade dependerá de:

I - ser prenotado requerimento do proprietário ou terceiro legitimado, instruído com o instrumento público ou particular que contenha o ato, fato ou negócio jurídico que se queira dar publicidade;

(...)

§3º. A averbação enunciativa não implica reserva de prioridade, nem impede o registro ou averbação de novos atos, fatos ou negócios jurídicos de constituição, declaração, modificação ou extinção de direitos, ainda que aparentemente contraditórios ou excludentes, ressalvadas as hipóteses previstas em lei".

Comentário:

O titular do direito real de propriedade pode exercer todas as faculdades inerentes ao domínio. Contudo, o proprietário não pode se utilizar de averbação premonitória para criar preferência em relação a eventual outro interessado com legitimidade para solicitar averbação de igual natureza.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

Propõe-se, por isso, a alteração do inciso I do § 2º do art. 440-BC para que passe a prever: "**I - ser prenotado requerimento dos interessados, instruído com o instrumento público ou particular que contenha o ato, fato ou negócio jurídico que se queira dar publicidade;**".

3. Este é o parecer que apresento à elevada consideração de Vossa Excelência, com proposta, se aprovado, de encaminhamento à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça.

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 (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código SO7C296I.

CONCLUSÃO

Em 2 de agosto de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Processo nº 2024/00082921

Vistos.

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

Oficie-se à E. Corregedoria Nacional de Justiça, com cópias do parecer e desta decisão, para as providências que forem consideradas cabíveis em razão da solicitação de informações contida às fls. 216/218.

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 (05/08/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00082921 e o código X332VT3Z.