



Decisão Nº 6335/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR

DECISÃO

EMENTA. RECURSO ADMINISTRATIVO EM SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. MATÉRIA REGISTRAL. ARTS. 22, §1º, E 38, DA LEI Nº 9.514/97. ARTS. 880 E 885 DO CÓDIGO DE NORMAS E SERVIÇOS NOTARIAIS DA CGJ-PI. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. REGISTRO DE ESCRITURA PARTICULAR COM EFEITOS DE ESCRITURA PÚBLICA PARA ENTIDADES NÃO OPERADORAS DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. POSSIBILIDADE. PROVIMENTO DO RECURSO.

I - RELATÓRIO

Trata-se de recurso administrativo interposto pela Imobiliária Garantia Ltda. contra a r. decisão prolatada pela Juíza Corregedora Permanente de Teresina-PI, nos autos de suscitação de dúvida formulada pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis desta capital.

Na oportunidade, a eminente juíza julgou procedente a dúvida arguida pela interina do referido expediente, decidindo pela "inviabilidade e impossibilidade do registro de contrato particular de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, sem a participação de instituição ligada ao Sistema Financeiro Imobiliário, entendendo, via de consequência, que a contratação de alienação fiduciária por instrumento particular, com força de escritura pública, por ser prerrogativa das entidades autorizadas a operar pelo SFI, poderá ser concretizada apenas por tais instituições, sendo as demais pessoas, como *in casu*, submetidas à regra geral do art. 108, do Código Civil" (0750520).

A imobiliária opôs embargos de declaração (0781419), que foram rejeitados (0860659).

Nas razões do recurso, a recorrente afirma que, ao apresentar escrituras particulares de alienação fiduciária de lotes para registro no 9º Ofício de Registro de Imóveis, obteve nota devolutiva consubstanciando que tais escrituras particulares só poderiam ser utilizadas por agentes operadores do Sistema de Financiamento Imobiliário, previstos na Lei nº 9.514/97 e, não possuindo qualquer das partes contratantes tal característica, dever-se-iam atentar ao disposto no art. 108 do Código Civil, a exigir a escritura pública para negócios jurídicos acima de 30 (trinta) salários mínimos. Aduz que a jurisprudência utilizada pela magistrada para convalidar tal entendimento é oriunda do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em cujo Código de Normas (Provimento nº 260/CGJ/2013) há dispositivo específico que impede a contratação de alienação fiduciária por entidades não integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário (art. 852). Por seu turno, alega que o art. 880 do Código de Normas Piauiense (Provimento Nº 017/2013) estipula poderem contratar a alienação fiduciária quaisquer pessoas, físicas ou jurídicas, de maneira que tal negócio não é privativo das entidades operadoras do SFI. Argumenta, ainda, que a

decisão pela procedência da dúvida baseou-se em parecer prolatado pelo Juiz Auxiliar da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, mas que tal entendimento foi posteriormente superado pelo próprio magistrado. Sustenta, por fim, que os arts. 22, §1º, e 38, da Lei nº 9514/97, não opõem qualquer restrição de uso da alienação fiduciária, e indicam claramente a possibilidade de sua pactuação por meio de instrumento particular com efeitos de escritura pública.

O recurso foi recebido em seus efeitos devolutivo e suspensivo (0924032).

Intimado, o Ministério Público absteve-se de opinar (1091584).

O Exmo. Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria emitiu parecer, opinando, em síntese, pelo provimento do recurso (1116708).

É o relatório.

II - FUNDAMENTAÇÃO

O eminente Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria teceu as seguintes considerações em seu parecer:

A controvérsia trazida nestes autos está relacionada à correta interpretação dos dispositivos legais reguladores do negócio jurídico de alienação fiduciária de bens imóveis, em especial no disposto nos arts. 22 e 38 da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário. Confira-se:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, 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:

(...)

*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.***

Tais dispositivos foram reproduzidos, integralmente, pelo Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí:

Art. 880. A alienação fiduciária regulada pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e alterações posteriores é o

*negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel e **pode ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).***

*Art. 885. 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.***

Parágrafo único. Os agentes financeiros autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil estão dispensados do reconhecimento de firma.

Pois bem. Analisando sistematicamente a Lei nº 9.514/97, há, de fato, uma espécie de compartimentalização. A ementa da norma indica tal situação: "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências". O capítulo I da lei é inteiramente direcionado à estruturação do SFI, e o capítulo II trata somente da alienação fiduciária.

Dentre os motivos para que a organização da norma tenha ocorrido de tal modo, deduz-se que, embora a Lei nº 9.514/97 tenha trazido a alienação fiduciária de coisa imóvel como instrumento de garantia das operações de financiamento imobiliário (vide art. 17, IV), o que traz a reboque a pertinência temática necessária para incluir no mesmo diploma tais assuntos, a própria lei expande o escopo de regulamentação desse negócio jurídico, não somente para o SFI, mas também em quaisquer termos em que seja celebrado. Vale dizer, a alienação fiduciária de bens imóveis insculpida na Lei nº 9.514/97, por disposição expressa em seu próprio art. 22, §1º, propõe-se a regular tal negócio para todo o ordenamento jurídico.

Essa é uma disposição especial que se coaduna com o previsto no início do art. 108, do Código Civil, o qual estipula que:

*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.*

Para a alienação fiduciária de bem imóvel, portanto, a Lei nº 9514/97 dispôs em contrário. Disciplinou em seu art. 38, parágrafo único, que o referido negócio jurídico pode ser feito por escritura pública ou escritura particular com efeitos de escritura pública. E não limitou, em momento algum, tal característica aos agentes

operadores do sistema financeiro imobiliário.

Nessas circunstâncias, não parece fazer sentido afirmar que a escritura particular é autorizada para as entidades operadoras do SFI, em razão do necessário controle e fiscalização ao qual estão submetidos.

De acordo com a inteligência da Lei nº 9.514/97, o controle de operações no SFI ocorre por meio da indicação de instituições financeiras para atuarem como agentes fiduciários em processo de securitização de créditos imobiliários, com o propósito de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A securitização, vale pontuar, é o processo de conversão de crédito imobiliário em títulos a serem negociados com investidores.

O agente fiduciário, nesses termos, representa e defende os interesses dos adquirentes dos CRI, a fim de garantir a liquidez no resgate desses títulos de crédito, consoante se prevê no art. 9º e 13 da Lei do SFI:

Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V- executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1º O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2º Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo [art. 66 da Lei nº 6.404, de](#)

15 de dezembro de 1976.

O agente fiduciário, assim, exerce papel importante na fiscalização de emissão e de distribuição de ações e de outras securities, devidamente lastreadas, contribuindo para a formação da confiança dos investidores no mercado de capitais, atributos essenciais a um mercado sadio, hígido e eficiente.

Nesses termos, indaga-se se a fiscalização do Sistema de Financiamento Imobiliário poderia apontar para eventual segurança na contratação, por escritura particular, de uma alienação fiduciária de imóvel entre, v.g., um banco, entidade autorizada a operar na SFI, e um particular.

Este juízo não vê nenhum acréscimo em tal segurança. No exemplo citado, a instituição financeira nem poderia ser considerada agente fiduciário. A uma, porque tal qualidade só pode ocorrer no SFI no momento da conversão do crédito imobiliário em CRI por ocasião da lavratura de termo de securitização de créditos, o que não guarda nenhuma relação com uma simples compra e venda de imóvel com propriedade resolúvel. E a duas, porque o conflito de interesses é manifesto: a instituição financeira não pode ser agente fiduciária, representando interesse de outrem, num contrato em que ela mesma seja parte. Tal situação, inclusive, fere o disposto no art. 66, §3º, "e", da Lei nº 6.404/76, aplicável por expressa determinação do art. 13, §2º, da Lei nº 9.514/97, referido alhures. Veja-se:

Art. 66.

§ 3º Não pode ser agente fiduciário:

e) pessoa que, de qualquer outro modo, se coloque em situação de conflito de interesses pelo exercício da função.

Do ponto de vista da segurança jurídica das contratações, basta consignar que não se deve presumir a incapacidade técnica ou de compreensão daquele que se propõe a firmar uma alienação fiduciária de coisa imóvel, sob pena de lesão à boa-fé objetiva e à necessária autonomia que pautam a liberdade contratual.

Conclui-se, portanto, que o fato de que algumas entidades estejam jungidas à fiscalização do SFI não oferece justificativa razoável para a flexibilização do uso da escritura pública, e conseqüente possibilidade de utilização de escritura particular somente para elas, porque tal fiscalização nem se reporta, na prática e de modo direto, à alienação fiduciária de imóvel.

Também assiste razão à recorrente quando afirma que a jurisprudência utilizada pela eminente magistrada como fundamento para julgar procedente a dúvida advém do TJMG, onde lá se identifica norma expressa vedando a possibilidade de não operadores do SFI firmarem alienações fiduciárias de imóveis por escritura particular. Sobre este ponto, aliás, é de se notar que corre

no Conselho Nacional de Justiça o Procedimento de Controle Administrativo CNJ nº 0000145-56.2018.2.00.0000, proposto por ALESAT COMBUSTÍVEIS contra o Provimento nº 345, de 05 de setembro de 2017, do TJMG, que alterou a redação do artigo 852 do Provimento nº 260, de 18 de outubro de 2013, a fim de restringir a celebração dos atos e contratos relativos à alienação fiduciária de bens imóveis e negócios conexos, por meio de instrumento particular, às entidades integrantes do SFI.

Intimado para apresentar informações sobre a matéria, o Exmo. Vice-Corregedor Geral da Justiça do Piauí oficiou ao Corregedor Nacional da Justiça, dando-lhe conhecimento do teor da Decisão nº 3.024/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR, em cujos termos discorre (0981601):

A matéria tratada no presente Procedimento de Controle Administrativo encontra-se normatizada no Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (PROVIMENTO CGJ-PI N° 017/2013), que disciplina, em seu art. 880:

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

*O referido Código de Normas estabelece, ainda, que “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**” (art. 885 do PROVIMENTO CGJ-PI N° 017/2013).*

São estas as informações que submeto à apreciação dessa egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, ao tempo em que me coloco à disposição dessa douta Instituição para as providências que se fizerem necessárias.

Por óbvio, o Tribunal Mineiro elenca as razões pelas quais entende seja necessário fazer tal diferenciação pelo uso das escrituras nas suas normas internas. Entretanto, no âmbito do Piauí, consoante deixou o claro o Exmo. Vice-Corregedor Geral, não há nenhuma norma que limite a utilização de escritura particular somente àqueles autorizados a operar no SFI, conforme se depreende da legislação federal e em vista do já explicitado neste parecer.

De todo modo, o CNJ ainda não exarou decisão definitiva sobre o tema no PCA nº 0000145-56.2018.2.00.0000, o que não deve constituir empecilho para decisões a cargo desta Vice-

Corregedoria.

Adiante.

Nas razões de decidir, a douta magistrada também traz entendimento da CJG- SP, há tempos superado pelo próprio órgão, que agora reputa ser possível a utilização de escrituras particulares em contratos de alienação fiduciária de coisa imóvel entre não integrantes do SFI. Eis as novas decisões. In verbis:

"NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - CAPÍTULO XX - Requerimento apresentado pelo Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo - Alienação fiduciária de imóveis - Forma - Escritura pública ou instrumento particular para quaisquer dos contratos previstos na lei 9.514/97 ou resultantes de sua aplicação - Proposta de utilização do instrumento particular com efeitos de escritura pública apenas nos lavrados por entidade integrante do SFI - Não acolhimento." (Autos 131.428/12, Corregedor Des. Elliot Akel, DJ 19/3/14. Vide também o processo nº 049648-26.2012.8.26.0002, DJ: 11/08/2016).

Note-se que a decisão cuja ementa fora colacionada acatou, na íntegra, manifestação do eminente magistrado auxiliar da douta Corregedoria de São Paulo, dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão (citado pela douta magistrada). De fato, o magistrado mudou de entendimento no parecer 69/2014-E, como bem ressaltou a recorrente. Pela relevância, cite-se suas razões, com as quais este Juízo comunga:

O presente expediente teve início com a apresentação, pela ARISP, de diversas propostas de alteração das NSCGJ.

As sugestões foram examinadas em duas etapas. A primeira resultou na implantação do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI (Provimento CG nº 42/2012 - fls. 142/158); a segunda, na edição do Provimento CG nº 11/2013, que tratou das regras gerais da atividade do registro imobiliário, dentre elas as relativas à alienação fiduciária de imóvel e à padronização do procedimento de execução extrajudicial a ela relacionada (fls. 201/219).

O Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo, com lastro em bem fundamentada interpretação da Lei nº 9.514/97, em especial o art. 38, busca a modificação do atual item 230 (antigo 290), do Capítulo XX, das NSCGJ, para nele inserir subitem nos seguintes termos:

O instrumento particular terá efeitos de escritura pública somente quando lavrado por entidade integrante do SFI.

A proposta, salvo melhor juízo de V. Exa., não comporta

acolhimento.

A Lei n° 9.514/97 dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, institui a alienação fiduciária de imóveis e dá outras providências.

O Capítulo I cuida do Sistema Imobiliário Financeiro (arts. 1721), o Capítulo II, da alienação fiduciária de imóvel (arts. :22/33), o Capítulo II-A, do refinanciamento com transferência de credor (arts. 33-A/33-F) e o Capítulo III, das disposições gerais e finais.

O conceito de alienação fiduciária de imóvel é trazido pela própria Lei n° 9.514/97, cujo art. 22 diz ser o negócio jurídico pelo qual o devedor (fiduciante), com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor (fiduciário), da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

O § 1º, do art. 22, elucida que a alienação fiduciária não é privativa das entidades que operam no SFII, e o 23, que a sua constituição depende de registro do contrato no Registro de Imóveis. E o art. 38, por sua vez, enuncia que os atos e contratos previstos na Lei n° 9.514/97 ou resultantes da sua aplicação, mesmo os 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. A redação do art. 38 é ampla. Abrange todos os contratos previstos na Lei n° 9.514/97 e os resultantes de sua aplicação. Ocorre que nem todos os contratos nela indicados são privativos das entidades que operam no SFI, conforme anuncia expressamente o já citado o § 1º, do art. 22.

Assim, se todos os contratos compreendidos na Lei n° 9.514/97 (ou resultantes da aplicação dela) podem ser lavrados por escritura pública ou instrumento particular com efeitos de escritura pública, e se nem todos os contratos previstos nessa lei são privativos das entidades que compõem o sistema financeiro, não há como vincular a utilização do instrumento particular -apenas quando o negócio for lavrado por entidade integrante do SFI.

Note-se que, como foi dito, a estrutura da Lei n° 9.514/97 é compartimentada. Não existe ligação umbilical entre a parte que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e a que trata da alienação fiduciária. Constatação clara disso é que há disposição expressa no sentido de que a alienação fiduciária pode ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Ora, se inexistente esse nexos necessário entre o contrato de alienação fiduciária e as entidades integrantes do SFI, não se vislumbra por qual razão o instrumento articular só teria efeitos de escritura pública quando lavrado por entidade integrante do SFI. A interpretação do Colégio Notarial parece

ir de encontro à intenção do legislador, que, num primeiro momento, declarou, expressamente, que qualquer pessoa pode celebrar contrato de alienação fiduciária; e, num segundo, dispôs, sem nenhuma ressalva, que todos os contratos referidos na lei, ou resultantes de sua aplicação, podem ser celebrados por escritura pública ou instrumento particular, com efeitos de escritura pública. Mesmo a interpretação histórica das quatro redações do art. 38 não levam à conclusão diversa. Na redação original, permitia-se o instrumento particular apenas quando a pessoa física fosse a beneficiária final da operação.

Na redação original, permitia-se o instrumento particular apenas quando a pessoa física fosse a beneficiária final da operação .

Na segunda, dada pela Medida Provisória n° ' 2.223/2001, houve um alargamento, admitindo-se o uso do instrumento particular •; em qualquer hipótese de compra e venda com alienação fiduciária .

Na terceira, cuja redação decorre da Lei n° 10.931/04, a lógica da segunda redação foi mantida.

Por fim, sobreveio a quarta e atual redação que, a despeito da respeitável opinião em sentido diverso do Colégio Notarial, apenas ratificou o sentido das redações anteriores, qual seja, a de prestigiar o uso do instrumento particular para instrumentalizar o contrato de alienação fiduciária de , imóvel.

A única diferença é que, agora, o legislador quis deixar expresso que a escritura pública também pode ser utilizada para os mesmos contratos contidos na lei ou decorrentes da aplicação dela, haja vista que as duas redações anteriores nada falavam sobre a escritura pública.

É certo que, em 2011, ao julgar dúvida registral na E. Ia Vara de Registros Públicos da Capital , exteriorizei opinião em sentido diverso, qual seja, de admitir o uso do instrumento particular somente quando presente algum integrante do SFI, sendo obrigatória a escritura pública para os demais casos.

Contudo, o reexame do tema mostra que o legislador não quis fazer essa restrição.

A interpretação a que ora se chega em nada faz desaparecer os riscos de fraude e de simulação por mim aventados na decisão que julgou procedente a dúvida registral.

Nem afasta a falta de harmonia do legislador que, para o negócio jurídico mais simples (compra e venda de imóvel de valor acima de 30 salários mínimos - art. 108, do CC) exige escritura pública, ao passo que, para o mais complexo, compra e venda de imóveis com alienação fiduciária, admite o instrumento particular.

Sem embargo, a eventual incongruência do legislador deve ser questionada na seara adequada, restando a esta, de natureza administrativa, apenas aplicar os termos legais.

Não é viável que, no âmbito administrativo, se pretenda alargar a interpretação de uma lei, a ponto de apontar eventuais falhas ou incoerências em face do ordenamento. Isso não é papel do Estado-Administração, mas, eventualmente, do Estado-Juiz, na condição de intérprete autêntico, visando à construção da norma de decisão.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que não seja acolhida a abalizada sugestão do Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo, de alteração do item 230 (antigo 290), do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Sub censura.

São Paulo, 06 de março de 2014.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Juiz Assessor da Corregedoria

DECISÃO: *Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, deixo de acolher a sugestão apresentada pelo Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo, a quem agradeço a valiosa participação. Publique-se. São Paulo, 07.03.2014. – (a) – HAMILTON ELLIOT AKEL – Corregedor Geral da Justiça.*

É o quanto basta.

III - DISPOSITIVO

ISTO POSTO, **ACOLHO** o parecer do Exmo. Sr. Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria, por seus próprios fundamentos, que adoto, para **DAR PROVIMENTO** ao recurso administrativo formulado pela Imobiliária Garantia Ltda., a fim de que lhe seja permitido o registro de escrituras particulares, com efeito de escritura pública, de negócios jurídicos envolvendo a alienação fiduciária de imóvel, ainda que as partes envolvidas não estejam autorizadas a operar no Sistema Financeiro Imobiliário.

Por oportuno, concluo que o entendimento ora assentado possui caráter geral e demanda tratamento uniforme por todas as serventias que possuam atribuição de registros de imóveis no Estado. Assim, considerando a atividade de orientação dos serviços notariais e registrais, competência desta Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí estipulada no art. 24 da Lei Complementar nº 234/18; e considerando os termos do art. 354, §2º, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Prov. nº 17/2013), **ATRIBUO EFEITOS NORMATIVOS** a esta decisão.

Em consequência, determino a expedição de **OFÍCIO-CIRCULAR** a todas as

serventias extrajudiciais do estado que possuam atribuição de registro de imóveis - incluídos aí os expedientes de ofício único, bem como aos respectivos juízes corregedores permanentes, com cópia integral desta decisão, para ciência.

Intimem-se a recorrente, a Juíza Corregedora Permanente de Teresina-PI e a interina do 9º Ofício de Registro de Imóveis de Teresina-PI, para ciência e cumprimento desta decisão.

Por fim, oficie-se a Corregedoria Nacional de Justiça, com cópia desta decisão, a título de complementação das informações prestadas no Ofício N° 11042/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR (0981626).

Publique-se.

Teresina, data e assinatura inseridas no sistema.

Des. OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES
Vice-Corregedor Geral da Justiça do Piauí



Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 10/07/2019, às 06:52, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **1147071** e o código CRC **68FA9242**.

PUBLIQUE-SE. CUMPRA-SE.

Desembargador OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES

Vice-Corregedor Geral da Justiça do Estado do Piauí

Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 02/08/2019, às 21:03, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

4.2. Portaria Vice-Corregedoria Nº 60/2019 - PJPI/CGJ/GABVIC

O **VICE-CORREGEDOR GERAL DO ESTADO DO PIAUÍ**, Desembargador **OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES**, no uso de suas atribuições legais e regimentais, bem como, considerando a Decisão Nº 2765/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR, proferida no processo SEI nº 19.0.000015333-0,

RESOLVE:

Art. 1º. **DECLARAR A CESSAÇÃO DA INTERINIDADE** DE ENEDINA DE MOURA BEZERRA, da função de responsável pela Serventia Extrajudicial do Ofício Único de São José do Piauí.

Art. 2º. **DESIGNAR MORGANHA PEREIRA DA SILVA**, brasileira, bacharela em direito, CPF nº 006.210.255-93, para responder pela Serventia Extrajudicial do Ofício Único de São José do Piauí-PI, na qualidade de responsável interina, em caráter precário, até que seja provido por concurso público ou em ato de substituição da Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí.

Art. 3º Determinar:

1) a entrega dos bens, livros, documentos, equipamentos, computadores, senhas de sistemas e demais pertences da referida serventia extrajudicial à nova interina, ato que deve ser acompanhado pelo Juiz Corregedor Permanente da Comarca.

2) que a nova interina, acompanhada do Juiz Corregedor Permanente, dentre outras providências, adote as medidas necessárias para o levantamento de todos os atos pendentes na serventia, com a identificação, se for o caso, da existência de depósito prévio recolhido ou não, tudo nos termos do **Provimento nº 02/2019 desta Vice-Corregedoria Geral de Justiça**.

3) que a interina ora afastada permaneça responsável pelos atos notariais e registrais da serventia até a finalização da transmissão, com a assinatura do termo de compromisso pela **nova** responsável interina;

4) que, para o fiel desempenho da função, sob pena de cessação da interinidade e revogação de sua designação, deverá a nova responsável interina prestar compromisso de que não exerce nenhuma atividade incompatível com a função notarial e de registro, nos termos do art. 25 da Lei nº. 8.935/94, bem ainda cumprir as seguintes medidas:

a) providenciar inscrição junto ao Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica-CNPJ, em atendimento ao que preceitua o art. 4º, inciso 9º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº. 1.863/2018;

b) apresentar, no ato de recebimento da delegação, os documentos relativos às exigências de boa conduta, contidas no art. 3º do Provimento CGJ nº 77/2018;

c) no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da publicação da portaria de designação, apresentar o seu plano de gestão, expondo, em especial, as estimativas de despesas com prepostos e prestadores de serviço, para apreciação técnica pelos órgãos competentes do TJ/PI;

d) no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da publicação da portaria de designação, apresentar o plano de informatização da serventia, de acordo com o regramento da CGJ-PI, informando a empresa que será contratada;

e) observar o cumprimento integral do Provimento Nº 23/2019 - PJPI/TJPI/FERMOJUPI, publicado em 23 de maio de 2019, bem como das decisões proferidas pelo Conselho de Administração do FERMOJUPI;

f) providenciar o cadastro nos sistemas relacionados ao Malote Digital, sistema SEI, CRC-PI, CRC-Nacional, COBJUD, SIRC, IBGE, Receita Federal/DOI, Censec, CNIB e outros porventura necessários às atribuições da serventia;

g) providenciar certificado digital; e

h) no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assunção do(a) novo(a) interino(a), atualizar os dados da serventia extrajudicial no sistema "Justiça Aberta".

Art. 4º. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

PUBLIQUE-SE. CUMPRA-SE.

Desembargador OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES

Vice-Corregedor Geral da Justiça do Estado do Piauí

Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 02/08/2019, às 20:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

4.3. Decisão Nº 6335/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR

Decisão Nº 6335/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR

DECISÃO

EMENTA. RECURSO ADMINISTRATIVO EM SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. MATÉRIA REGISTRAL. ARTS. 22, §1º, E 38, DA LEI Nº 9.514/97. ARTS. 880 E 885 DO CÓDIGO DE NORMAS E SERVIÇOS NOTARIAIS DA CGJ-PI. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. REGISTRO DE ESCRITURA PARTICULAR COM EFEITOS DE ESCRITURA PÚBLICA PARA ENTIDADES NÃO OPERADORAS DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. POSSIBILIDADE. PROVIMENTO DO RECURSO.

I - RELATÓRIO

Trata-se de recurso administrativo interposto pela Imobiliária Garantia Ltda. contra a r. decisão prolatada pela Juíza Corregedora Permanente de Teresina-PI, nos autos de suscitação de dúvida formulada pelo 9º Ofício de Registro de Imóveis desta capital.

Na oportunidade, a eminente juíza julgou procedente a dúvida arguida pela interina do referido expediente, decidindo pela "inviabilidade e impossibilidade do registro de contrato particular de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, sem a participação de instituição ligada ao Sistema Financeiro Imobiliário, entendendo, via de consequência, que a contratação de alienação fiduciária por instrumento particular, com força de escritura pública, por ser prerrogativa das entidades autorizadas a operar pelo SFI, poderá ser concretizada apenas por tais instituições, sendo as demais pessoas, como *in casu*, submetidas à regra geral do art. 108, do Código Civil" (0750520).

A imobiliária opôs embargos de declaração (0781419), que foram rejeitados (0860659).

Nas razões do recurso, a recorrente afirma que, ao apresentar escrituras particulares de alienação fiduciária de lotes para registro no 9º Ofício de Registro de Imóveis, obteve nota devolutiva consubstanciando que tais escrituras particulares só poderiam ser utilizadas por agentes operadores do Sistema de Financiamento Imobiliário, previstos na Lei nº 9.514/97 e, não possuindo qualquer das partes contratantes tal característica, dever-se-iam atentar ao disposto no art. 108 do Código Civil, a exigir a escritura pública para negócios jurídicos acima de 30 (trinta) salários mínimos. Aduz que a jurisprudência utilizada pela magistrada para convalidar tal entendimento é oriunda do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em cujo Código de Normas (Provimento nº 260/CGJ/2013) há dispositivo específico que impede a contratação de alienação fiduciária por entidades não integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário (art. 852). Por seu turno, alega que o art. 880 do Código de Normas Piauiense (Provimento Nº 017/2013) estipula poderem contratar a alienação fiduciária quaisquer pessoas, físicas ou jurídicas, de maneira que tal negócio não é privativo das entidades operadoras do SFI. Argumenta, ainda, que a decisão pela procedência da dúvida baseou-se em parecer prolatado pelo Juiz Auxiliar da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, mas que tal entendimento foi posteriormente superado pelo próprio magistrado.

Sustenta, por fim, que os arts. 22, §1º, e 38, da Lei nº 9514/97, não opõem qualquer restrição de uso da alienação fiduciária, e indicam claramente a possibilidade de sua pactuação por meio de instrumento particular com efeitos de escritura pública.

O recurso foi recebido em seus efeitos devolutivo e suspensivo (0924032).

Intimado, o Ministério Público absteve-se de opinar (1091584).

O Exmo. Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria emitiu parecer, opinando, em síntese, pelo provimento do recurso (1116708).

É o relatório.

II - FUNDAMENTAÇÃO

O eminente Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria teceu as seguintes considerações em seu parecer:

A controvérsia trazida nestes autos está relacionada à correta interpretação dos dispositivos legais reguladores do negócio jurídico de alienação fiduciária de bens imóveis, em especial no disposto nos arts. 22 e 38 da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário. Confira-se:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, 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:

(...)

*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.***

Tais dispositivos foram reproduzidos, integralmente, pelo Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí:

*Art. 880. A alienação fiduciária regulada pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e alterações posteriores é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel e **pode ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).***

*Art. 885. 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.***

Parágrafo único. Os agentes financeiros autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil estão dispensados do reconhecimento de firma.

Pois bem. Analisando sistematicamente a Lei nº 9.514/97, há, de fato, uma espécie de compartimentalização. A ementa da norma indica tal situação: "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências". O capítulo I da lei é inteiramente direcionado à estruturação do SFI, e o capítulo II trata somente da alienação fiduciária.

Dentre os motivos para que a organização da norma tenha ocorrido de tal modo, deduz-se que, embora a Lei nº 9.514/97 tenha trazido a alienação fiduciária de coisa imóvel como instrumento de garantia das operações de financiamento imobiliário (vide art. 17, IV), o que traz a reboque a pertinência temática necessária para incluir no mesmo diploma tais assuntos, a própria lei expande o escopo de regulamentação desse negócio jurídico, não somente para o SFI, mas também em quaisquer termos em que seja celebrado. Vale dizer, a alienação fiduciária de bens imóveis insculpida na Lei nº 9.514/97, por disposição expressa em seu próprio art. 22, §1º, propõe-se a regular tal negócio para todo o ordenamento jurídico.

Essa é uma disposição especial que se coaduna com o previsto no início do art. 108, do Código Civil, o qual estipula que:

*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.*

Para a alienação fiduciária de bem imóvel, portanto, a Lei nº 9514/97 dispôs em contrário. Disciplinou em seu art. 38, parágrafo único, que o referido negócio jurídico pode ser feito por escritura pública ou escritura particular com efeitos de escritura pública. E não limitou, em momento algum, tal característica aos agentes operadores do sistema financeiro imobiliário.

Nessas circunstâncias, não parece fazer sentido afirmar que a escritura particular é autorizada para as entidades operadoras do SFI, em razão do necessário controle e fiscalização ao qual estão submetidos.

De acordo com a inteligência da Lei nº 9.514/97, o controle de operações no SFI ocorre por meio da indicação de instituições financeiras para atuarem como agentes fiduciários em processo de securitização de créditos imobiliários, com o propósito de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A securitização, vale pontuar, é o processo de conversão de crédito imobiliário em títulos a serem negociados com investidores.

O agente fiduciário, nesses termos, representa e defende os interesses dos adquirentes dos CRI, a fim de garantir a liquidez no resgate desses títulos de crédito, consoante se prevê no art. 9º e 13 da Lei do SFI:

Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V - executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1º O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2º Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

O agente fiduciário, assim, exerce papel importante na fiscalização de emissão e de distribuição de ações e de outras securities, devidamente lastreadas, contribuindo para a formação da confiança dos investidores no mercado de capitais, atributos essenciais a um mercado sadio, hígido e eficiente.

Nesses termos, indaga-se se a fiscalização do Sistema de Financiamento Imobiliário poderia apontar para eventual segurança na contratação, por escritura particular, de uma alienação fiduciária de imóvel entre, v.g., um banco, entidade autorizada a operar no SFI, e um particular.

Este juízo não vê nenhum acréscimo em tal segurança. No exemplo citado, a instituição financeira nem poderia ser considerada agente fiduciário. A uma, porque tal qualidade só pode ocorrer no SFI no momento da conversão do crédito imobiliário em CRI por ocasião da lavratura de termo de securitização de créditos, o que não guarda nenhuma relação com uma simples compra e venda de imóvel com propriedade resolúvel. E a duas, porque o conflito de interesses é manifesto: a instituição financeira não pode ser agente fiduciária, representando interesse de outrem, num contrato em que ela mesma seja parte. Tal situação, inclusive, fere o disposto no art. 66, §3º, "e", da Lei nº 6.404/76, aplicável por expressa determinação do art. 13, §2º, da Lei nº 9.514/97, referido alhures. Veja-se:

Art. 66.

§ 3º Não pode ser agente fiduciário:

e) pessoa que, de qualquer outro modo, se coloque em situação de conflito de interesses pelo exercício da função.

Do ponto de vista da segurança jurídica das contratações, basta consignar que não se deve presumir a incapacidade técnica ou de compreensão daquele que se propõe a firmar uma alienação fiduciária de coisa imóvel, sob pena de lesão à boa-fé objetiva e à necessária autonomia que pautam a liberdade contratual.

Conclui-se, portanto, que o fato de que algumas entidades estejam jungidas à fiscalização do SFI não oferece justificativa razoável para a flexibilização do uso da escritura pública, e consequente possibilidade de utilização de escritura particular somente para elas, porque tal fiscalização nem se reporta, na prática e de modo direto, à alienação fiduciária de imóvel.

Também assiste razão à recorrente quando afirma que a jurisprudência utilizada pela eminente magistrada como fundamento para julgar procedente a dúvida advém do TJMG, onde lá se identifica norma expressa vedando a possibilidade de não operadores do SFI firmarem alienações fiduciárias de imóveis por escritura particular. Sobre este ponto, aliás, é de se notar que corre no Conselho Nacional de Justiça o Procedimento de Controle Administrativo CNJ nº 0000145-56.2018.2.00.0000, proposto por ALESAT COMBUSTÍVEIS contra o Provimento nº 345, de 05 de setembro de 2017, do TJMG, que alterou a redação do artigo 852 do Provimento nº 260, de 18 de outubro de 2013, a fim de restringir a celebração dos atos e contratos relativos à alienação fiduciária de bens imóveis e negócios conexos, por meio de instrumento particular, às entidades integrantes do SFI.

Intimado para apresentar informações sobre a matéria, o Exmo. Vice-Corregedor Geral da Justiça do Piauí oficiou ao Corregedor Nacional da Justiça, dando-lhe conhecimento do teor da Decisão nº 3.024/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR, em cujos termos discorre (0981601):

A matéria tratada no presente Procedimento de Controle Administrativo encontra-se normatizada no Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (PROVIMENTO CGJ-PI Nº 017/2013), que disciplina, em seu art. 880:

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

O referido Código de Normas estabelece, ainda, que "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**" (art. 885 do PROVIMENTO CGJ-PI Nº 017/2013).

São estas as informações que submeto à apreciação dessa egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, ao tempo em que me coloco à disposição dessa douta Instituição para as providências que se fizerem necessárias.

Por óbvio, o Tribunal Mineiro elenca as razões pelas quais entende seja necessário fazer tal diferenciação pelo uso das escrituras nas suas normas internas. Entretanto, no âmbito do Piauí, consoante deixou o claro o Exmo. Vice-Corregedor Geral, não há nenhuma norma que limite a utilização de escritura particular somente àqueles autorizados a operar no SFI, conforme se depreende da legislação federal e em vista do já explicitado neste parecer.

De todo modo, o CNJ ainda não exarou decisão definitiva sobre o tema no PCA nº 0000145-56.2018.2.00.0000, o que não deve constituir empecilho para decisões a cargo desta Vice-Corregedoria.

Adiante.

Nas razões de decidir, a douta magistrada também traz entendimento da CJG- SP, há tempos superado pelo próprio órgão, que agora reputa ser possível a utilização de escrituras particulares em contratos de alienação fiduciária de coisa imóvel entre não integrantes do SFI. Eis as novas decisões. In verbis:

"NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - CAPÍTULO XX - Requerimento apresentado pelo Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo - Alienação fiduciária de imóveis - Forma - Escritura pública ou instrumento particular para quaisquer dos contratos previstos na lei 9.514/97 ou resultantes de sua aplicação - Proposta de utilização do instrumento particular com efeitos de escritura pública apenas nos lavrados por entidade integrante do SFI - Não acolhimento." (Autos 131.428/12, Corregedor Des. Elliot Akel, DJ 19/3/14. Vide também o processo nº 049648-26.2012.8.26.0002, DJ: 11/08/2016).

Note-se que a decisão cuja ementa fora colacionada acatou, na íntegra, manifestação do eminente magistrado auxiliar da douta Corregedoria de São Paulo, dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão (citado pela douta magistrada). De fato, o magistrado mudou de entendimento no parecer 69/2014-E, como bem ressaltou a recorrente. Pela relevância, cite-se suas razões, com as quais este Juízo comunga:

O presente expediente teve início com a apresentação, pela ARISP, de diversas propostas de alteração das NSCGJ.

As sugestões foram examinadas em duas etapas. A primeira resultou na implantação do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI (Provimento CG nº 42/2012 - fls. 142/158); a segunda, na edição do Provimento CG nº 11/2013, que tratou das regras gerais da atividade do registro imobiliário, dentre elas as relativas à alienação fiduciária de imóvel e à padronização do procedimento de execução extrajudicial a ela relacionada (fls. 201/219).

O Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo, com lastro em bem fundamentada interpretação da Lei nº 9.514/97, em especial o art. 38, busca a modificação do atual item 230 (antigo 290), do Capítulo XX, das NSCGJ, para nele inserir subitem nos seguintes termos:

O instrumento particular terá efeitos de escritura pública somente quando lavrado por entidade integrante do SFI.

A proposta, salvo melhor juízo de V. Exa., não comporta acolhimento.

A Lei nº 9.514/97 dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, institui a alienação fiduciária de imóveis e dá outras providências.

O Capítulo I cuida do Sistema Imobiliário Financeiro (arts. 1721), o Capítulo II, da alienação fiduciária de imóvel (arts. :22/33), o Capítulo II-A, do refinanciamento com transferência de credor (arts. 33-A/33-F) e o Capítulo III, das disposições gerais e finais.

O conceito de alienação fiduciária de imóvel é trazido pela própria Lei nº 9.514/97, cujo art. 22 diz ser o negócio jurídico pelo qual o devedor (fiduciante), com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor (fiduciário), da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

O § 1º, do art. 22, elucida que a alienação fiduciária não é privativa das entidades que operam no SFI, e o 2º, que a sua constituição depende de registro do contrato no Registro de Imóveis. E o art. 38, por sua vez, enuncia que os atos e contratos previstos na Lei nº 9.514/97 ou resultantes da sua aplicação, mesmo os 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. A redação do art. 38 é ampla. Abrange todos os contratos previstos na Lei nº 9.514/97 e os resultantes de sua aplicação. Ocorre que nem todos os contratos nela indicados são privativos das entidades que operam no SFI, conforme anuncia expressamente o já citado o § 1º, do art. 22.

Assim, se todos os contratos compreendidos na Lei nº 9.514/97 (ou resultantes da aplicação dela) podem ser lavrados por escritura pública ou instrumento particular com efeitos de escritura pública, e se nem todos os contratos previstos nessa lei são privativos das entidades que compõem o sistema financeiro, não há como vincular a utilização do instrumento particular -apenas quando o negócio for lavrado por entidade integrante do SFI.

Note-se que, como foi dito, a estrutura da Lei nº 9.514/97 é compartimentada. Não existe ligação umbilical entre a parte que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e a que trata da alienação fiduciária. Constatação clara disso é que há disposição expressa no sentido de que a alienação fiduciária pode ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Ora, se inexistesse esse nexo necessário entre o contrato de alienação fiduciária e as entidades integrantes do SFI, não se vislumbra por qual razão o instrumento particular só teria efeitos de escritura pública quando lavrado por entidade integrante do SFI. A interpretação do Colégio Notarial parece ir de encontro à intenção do legislador, que, num primeiro momento, declarou, expressamente, que qualquer pessoa pode celebrar contrato de alienação fiduciária; e, num segundo, dispôs, sem nenhuma ressalva, que todos os contratos referidos na lei, ou resultantes de sua aplicação, podem ser celebrados por escritura pública ou instrumento particular, com efeitos de escritura pública. Mesmo a interpretação histórica

das quatro redações do art. 38 não levam à conclusão diversa. Na redação original, permitia-se o instrumento particular apenas quando a pessoa física fosse a beneficiária final da operação.

Na redação original, permitia-se o instrumento particular apenas quando a pessoa física fosse a beneficiária final da operação.

Na segunda, dada pela Medida Provisória nº 2.223/2001, houve um alargamento, admitindo-se o uso do instrumento particular -; em qualquer hipótese de compra e venda com alienação fiduciária.

Na terceira, cuja redação decorre da Lei nº 10.931/04, a lógica da segunda redação foi mantida.

Por fim, sobreveio a quarta e atual redação que, a despeito da respeitável opinião em sentido diverso do Colégio Notarial, apenas ratificou o sentido das redações anteriores, qual seja, a de prestigiar o uso do instrumento particular para instrumentalizar o contrato de alienação fiduciária de, imóvel.

A única diferença é que, agora, o legislador quis deixar expresso que a escritura pública também pode ser utilizada para os mesmos contratos contidos na lei ou decorrentes da aplicação dela, haja vista que as duas redações anteriores nada falavam sobre a escritura pública.

É certo que, em 2011, ao julgar dúvida registral na E. a Vara de Registros Públicos da Capital, exteriorizei opinião em sentido diverso, qual seja, de admitir o uso do instrumento particular somente quando presente algum integrante do SFI, sendo obrigatória a escritura pública para os demais casos.

Contudo, o reexame do tema mostra que o legislador não quis fazer essa restrição.

A interpretação a que ora se chega em nada faz desaparecer os riscos de fraude e de simulação por mim aventados na decisão que julgou procedente a dúvida registral.

Nem afasta a falta de harmonia do legislador que, para o negócio jurídico mais simples (compra e venda de imóvel de valor acima de 30 salários mínimos - art. 108, do CC) exige escritura pública, ao passo que, para o mais complexo, compra e venda de imóveis com alienação fiduciária, admite o instrumento particular.

Sem embargo, a eventual incongruência do legislador deve ser questionada na seara adequada, restando a esta, de natureza administrativa, apenas aplicar os termos legais.

Não é viável que, no âmbito administrativo, se pretenda alargar a interpretação de uma lei, a ponto de apontar eventuais falhas ou incoerências em face do ordenamento. Isso não é papel do Estado-Administração, mas, eventualmente, do Estado-Juiz, na condição de intérprete autêntico, visando à construção da norma de decisão.

Diante do exposto, o parecer que respeitosa e submete à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que não seja acolhida a abalizada sugestão do Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo, de alteração do item 230 (antigo 290), do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Sub censura.

São Paulo, 06 de março de 2014.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Juiz Assessor da Corregedoria

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, deixo de acolher a sugestão apresentada pelo Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo, a quem agradeço a valiosa participação. Publique-se. São Paulo, 07.03.2014. - (a) - HAMILTON ELLIOT AKEL - Corregedor Geral da Justiça.

É o quanto basta.

III - DISPOSITIVO

ISTO POSTO, **ACOLHO** o parecer do Exmo. Sr. Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria, por seus próprios fundamentos, que adoto, para **DAR PROVIMENTO** ao recurso administrativo formulado pela Imobiliária Garantia Ltda., a fim de que lhe seja permitido o registro de escrituras particulares, com efeito de escritura pública, de negócios jurídicos envolvendo a alienação fiduciária de imóvel, ainda que as partes envolvidas não estejam autorizadas a operar no Sistema Financeiro Imobiliário.

Por oportuno, concluo que o entendimento ora assentado possui caráter geral e demanda tratamento uniforme por todas as serventias que possuam atribuição de registros de imóveis no Estado. Assim, considerando a atividade de orientação dos serviços notariais e registrais, competência desta Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí estipulada no art. 24 da Lei Complementar nº 234/18; e considerando os termos do art. 354, §2º, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Prov. nº 17/2013), **ATRIBUO EFEITOS NORMATIVOS** a esta decisão.

Em consequência, determino a expedição de OFÍCIO-CIRCULAR a todas as serventias extrajudiciais do estado que possuam atribuição de registro de imóveis - incluídos aí os expedientes de ofício único, bem como aos respectivos juizes corregedores permanentes, com cópia integral desta decisão, para ciência.

Intimem-se a recorrente, a Juíza Corregedora Permanente de Teresina-PI e a interina do 9º Ofício de Registro de Imóveis de Teresina-PI, para ciência e cumprimento desta decisão.

Por fim, oficie-se a Corregedoria Nacional de Justiça, com cópia desta decisão, a título de complementação das informações prestadas no Ofício Nº 11042/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR (0981626).

Publique-se.

Teresina, data e assinatura inseridas no sistema.

Des. OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES

Vice-Corregedor Geral da Justiça do Piauí

Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 10/07/2019, às 06:52, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **1147071** e o código CRC **68FA9242**.

18.0.000033013-9

4.4. Decisão Nº 2790/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR

III. DECISÃO

Com este fundamentos, em consonância com o parecer da lavra do Juiz Auxiliar desta Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí, **REVOGO a designação da Sr(a). MARIA DO SOCORRO RUFINO BORGES** como responsável interina pela 1ª Serventia Extrajudicial de Notas e Registro de Imóveis de Inhuma, o que faço em cumprimento ao disposto no art. 2º, § 2º e art. 8º, do Provimento nº 77/2018 do CNJ.

Em consequência, determino:

a) que a Sr(a). MARIA DO SOCORRO RUFINO BORGES, permaneça à frente da 1ª Serventia Extrajudicial de NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS de INHUMA (PI) até a posse do novo interino, a ser designado(a) por esta Vice-Corregedoria.

b) Intime-se a ex-interina, Sr(a). MARIA DO SOCORRO RUFINO BORGES, para tomar ciência desta decisão, mediante encaminhamento dos autos.

c) Oficie-se o MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente da 1ª Serventia Extrajudicial de NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS de INHUMA (PI), para, **em 48 (quarenta e oito) horas**, na conformidade dos §§1º e 2º, do art. 5º, do Prov. 77/2018-CNJ, informe a este Vice-Corregedor, se no