

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0049648-26.2012.8.26.0002

CONCLUSÃO

Em 11 de julho de 2016, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **PEREIRA CALÇAS, DD.** Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(156/2016-E)

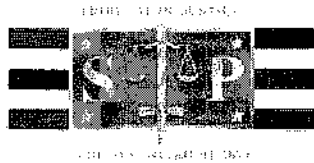
CGJ



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL
– Possibilidade de o contrato ser firmado por pessoa jurídica que não integre o SFI – Contrato que pode validamente revestir formas pública ou particular – Arts. 22 e 38 da Lei 9.514/97, e item 230, Capítulo XX, das NSCGJ – Precedente – Recurso Desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso interposto em face de r. sentença que entendeu pela possibilidade de averbação de instrumento particular de alienação fiduciária de imóvel, firmado por pessoa jurídica que não integra o Sistema Financeiro Imobiliário.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0049648-26.2012.8.26.0002

Sustentaram os recorrentes, devedores fiduciantes, que a validade do contrato em comento dependeria de forma pública, nos termos do art. 108 do Código Civil. Ponderaram que somente pessoas jurídicas integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário poderiam firmar negócio jurídico com tal teor. Requereram a nulidade da averbação do contrato em pauta.

O Ministério Público opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Trata-se de verificar a possibilidade de averbação de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, firmado por instrumento particular, com pessoa jurídica que não integra o Sistema Financeiro Imobiliário.

Diversamente do quanto sustentando pelo recorrente, a matéria é regulada pela Lei 9.514/97, que cuida, em capítulos distintos, tanto do Sistema Financeiro Imobiliário (Capítulo I), quanto da alienação fiduciária de coisa imóvel (Capítulo II). Por se tratar de regra mais específica, sobrepõe-se ao Código Civil, ao menos quanto à disciplina dos temas referidos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0049648-26.2012.8.26.0002

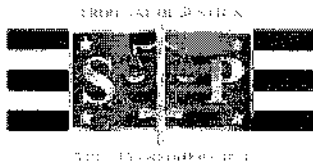
Assim é que não incide à espécie o aventado artigo 108 do Diploma Civil, cuja redação, não bastasse, contém, logo de início, expressa ressalva de que sua força somente se fará sentir “não dispondo a lei em contrário”. Em síntese, o próprio artigo 108 do Código Civil abre explícita ensancha à aplicação da Lei 9.514/97.

Neste passo, o artigo 22, §1º, da Lei 9.514/97 prevê, às claras, a possibilidade de a alienação fiduciária ser contratada por pessoa jurídica que não integre o Sistema Financeiro Imobiliário:

“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:”

O item 230 do Capítulo XX das NSCGJ segue o mesmo norte:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0049648-26.2012.8.26.0002

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

Note-se que o item aludido reforça a noção de que a alienação fiduciária de bem imóvel é regulada pela Lei 9.514/97. E o respectivo artigo 38 dispõe:

“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.”

Resta patente, então, que contratos de alienação fiduciária de imóvel são daqueles a que não se exige forma pública, podendo ser validamente celebrados por instrumento particular.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0049648-26.2012.8.26.0002

Por fim, questão idêntica já havia sido analisada por esta Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, em parecer da lavra do Ilustre Magistrado Gustavo Henrique Bretas Marzagão:

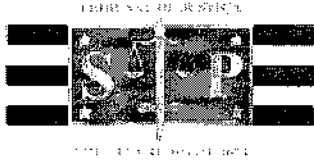
“NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - CAPÍTULO XX - Requerimento apresentado pelo Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo - **Alienação fiduciária de imóveis** - Forma - Escritura pública ou instrumento particular para quaisquer dos contratos previstos na Lei nº 9.514/97 ou resultantes 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 131.428/2012, Corregedor Des. Elliot Akel, DJ 19/3/14, grifos não constam do original)

Por todo o aduzido, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de se negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 19 de julho de 2016.

Iberê de Castro Dias
Juiz Assessor da Corregedoria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0049648-26.2012.8.26.0002

DECISÃO

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo,

São Paulo, 20 de julho de 2016.

PEREIRA CALÇAS
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica