



Alienação fiduciária pode ser feita com pessoa jurídica fora do SFI

12/02/2017

É possível averbar contrato de alienação fiduciária de bem imóvel firmado por instrumento particular com pessoa jurídica que não integra o Sistema Financeiro Imobiliário. O entendimento é da Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo em recurso administrativo contra decisão que autorizou a medida.

Segundo os devedores, a averbação autorizada viola o artigo 108 do [Código Civil](#), que diz o seguinte: “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”.

Os devedores alegaram ainda que somente pessoas jurídicas que integram o Sistema Financeiro Imobiliário têm competência para firmar esse tipo de negócio jurídico. Os argumentos foram recusados pela Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Para o órgão, o artigo 108 do Código Civil é claro ao definir como exceção à regra a existência de “lei em contrário”. Destacou que há a [Lei 9.514/97](#), que trata do Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, que por ser específica, se sobrepõe ao Código Civil.

Citou também que o artigo 38 da [Lei 9.514/97](#): “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”.

E mencionou ainda o Item 230 do Capítulo XX das [Normas Judiciais da CGJ-SP](#). A norma determina que a alienação fiduciária, nos moldes da [Lei 9.514/1997](#), “pode ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, e não é privativa das entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)”.

“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”, concluiu a CGJ-SP ao definir o tema, que depois foi novamente questionado por mandado de segurança, que foi negado.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2017-fev-12/alienacao-fiduciaria-feita-pessoa-juridica-fora-sfi/>