

Corregedor suspende provimento que limitava contratos de alienação fiduciária

O corregedor nacional de Justiça, ministro Mauro Campbell Marques, suspendeu liminarmente um provimento da Corregedoria que limitava a celebração de contratos de alienação fiduciária de imóveis por meio de instrumento particular com efeitos de escritura pública.

O Provimento 172/2024, editado pela Corregedoria ainda sob a presidência do ministro Luis Felipe Salomão, dispunha que a permissão, da qual trata o artigo 38 da [Lei 9.514/1997](#), seria “restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário — SFI (art. 2º da Lei 9.514/1997), incluindo as cooperativas de crédito”.

A União manejou, então, pedido de providências no CNJ, com o argumento de que a limitação aumentou os custos dos compradores de imóveis.

Além disso, segundo a União, a medida impôs desvantagem competitiva para entidades que não integram o SFI e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), já que esses demais agentes do Sistema Financeiro Nacional também concedem financiamento imobiliário e operações de crédito imobiliário.

Ainda de acordo com a União, o provimento estimula a concentração bancária e a redução da oferta de imóveis comercializados fora do SFI e do SFH, “em razão do aumento dos custos e procedimentos meramente burocráticos para formalização das garantias, podendo reduzir o ritmo de lançamento de novos empreendimentos, impactar a oferta de imóveis e elevar o preço das moradias a médio e longo prazo”.

Melhor análise do provimento

O ministro Campbell Marques destacou que o provimento parece ter, em uma primeira análise, a finalidade de propiciar maior segurança jurídica às relações estabelecidas por meio de financiamentos contratados com entidades não integrantes do SFI e do SFH. Ainda assim, ele também ponderou ser plausível o argumento da União sobre o encarecimento das operações e os prejuízos à competição.

“Em razão da grande desproporção que existe na tabela de custas e emolumentos dos serviços cartorários no Brasil, essa segurança que se buscou alcançar está a gerar impactos econômicos importantes na economia brasileira, aumentando o endividamento do cidadão e elevando o custo das operações financeiras firmadas por outras entidades também autorizadas a conceder créditos”, escreveu o magistrado.

“Por ora, reputo conveniente a suspensão dos efeitos do regramento, até melhor análise e reflexão para que se alcance uma medida que garanta a segurança almejada e, ao mesmo tempo, não onere, demasiadamente, a concessão de crédito no país”, acrescentou.

O ministro ainda determinou a intimação das corregedorias-gerais de Justiça dos estados para que cumpram a liminar, e também do Colégio Notarial do Brasil (CNB) para que proponha eventuais medidas mitigadoras dos efeitos econômicos apontados pela União.

De acordo com o advogado **Gabriel de Britto Silva**, que acompanha o caso, a liminar tem o potencial de reaquecer o mercado imobiliário brasileiro por permitir a redução de custos na alienação fiduciária. Ainda segundo ele, o provimento gerou perplexidade no setor.

“A alienação fiduciária não está no rol dos direitos reais do artigo 1.225 do Código Civil, sendo, por consequência, não um direito real, mas uma garantia real na forma do artigo 1.368-B do Código Civil. Assim, o artigo 108 do Código Civil, no qual se fundou a decisão do CNJ e que obriga a utilização de escritura pública para negócios que envolvam direitos

Freepik



Provimento editado pela Corregedoria afetou contratos de alienação



reais sobre imóveis, não deveria ser aplicável à alienação fiduciária”, afirma o advogado, que é especialista em Direito Imobiliário e sócio do escritório Brito e Lamego.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 0008242-69.2023.2.00.0000

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-dez-02/corregedor-suspende-provimento-que-limitava-contratos-de-alienacao-fiduciaria/>