

Alienação fiduciária: suspensão dos provimentos 172 e 175 do CNJ

07/12/2024

O ministro Mauro Campbell Marques, do STJ (Superior Tribunal de Justiça), em recente decisão liminar, suspendeu os Provimentos 172 e 175 de 2024 do CNJ no âmbito do pedido de providências ajuizado pela União, objeto do processo nº 0007122-54.2024.2.00.0000 em trâmite no Conselho Nacional de Justiça, reacendendo o debate quanto aos instrumentos para constituição alienação fiduciária de coisa imóvel.

Desta forma, até que nova decisão do CNJ regule o tema, prevalece o entendimento de que o artigo 38 da Lei nº 9.514/1997 não se limita às entidades autorizadas a operar no âmbito do SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário).

A União solicitou a revisão do polêmico Provimento 172 de 11 de junho 2024 do CNJ, editado pelo Provimento 175 de 15 de julho de 2024 do CNJ, que restringiu a utilização de instrumento particular de alienação fiduciária, previsto no artigo 38 da Lei 9.514/97, às entidades habilitadas a operar no SFI, incluindo cooperativas de crédito, companhias securitizadoras, os agentes fiduciários e outros entes sujeitos à regulamentação da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) ou do Banco Central relativamente a atos de transmissão dos recebíveis imobiliários lastreados em operações de crédito no âmbito do sistema.

A restrição causou grande comoção nos operadores do mercado imobiliário pela imposição de aplicação restritiva ao artigo 38 da Lei 9.514/97, sem a devida submissão da questão ao rito legislativo.

Críticas por desnecessários custos

Desde a sua publicação, esses provimentos sofreram duras críticas quanto aos relevantes e desnecessários custos que incorreriam os agentes que não integrem o SFI ou o SFH, que é autorizado pela Lei 4.380/1964, para formalizar a constituição da garantia de alienação fiduciária por escritura pública, dificultando utilização da garantia como um instrumento facilitador de negócios.

Agência Brasil



Spacca

As críticas do setor foram fortalecidas pelo estudo encomendado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), que calculou um aumento nos custos de operações imobiliárias garantidas por alienação fiduciária de agentes que não integrantes do SFI, entre R\$ 2,1 bilhões e R\$ 5,2 bilhões, devido à exigência da escritura pública.

Em verdade, notarialmente, o Provimento 172 criou uma demanda artificial por escritura pública, de forma excessivamente formalista, em detrimento da celebração de instrumentos particulares, o que contraria os princípios de simplicidade e eficiência previstos na legislação vigente, além de ir na contramão da evolução do texto legal do artigo 38 da Lei 9.514/97, que desde a sua publicação sofreu alterações a fim de ampliar sua aplicação por meio de instrumentos particulares.



Além disso, a medida cria desvantagens competitivas, favorecendo determinadas entidades em detrimento de outras, dificultando o acesso ao crédito imobiliário por consumidores e empresas. Situação que acaba por incentivar a necessidade de intermediação e, por consequência, a concentração bancária em detrimento da ampliação da concorrência e do amplo acesso ao financiamento imobiliário, retraindo a oferta de unidades imobiliárias comercializadas em razão do aumento dos custos e imposição de procedimentos meramente burocráticos para formalização de alienação fiduciária.

Impactos na economia

E foi exatamente nesse sentido a decisão proferida no pedido de providências da União, que, ao suspender os efeitos do Provimento nº 172/2024 da Corregedoria Nacional, reconheceu que o provimento tem a capacidade de 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.

Desta forma, operações em curso fora do SFI (crédito estruturado em geral, special sits, entre outras) poderão, ao menos até a eventual reversão dessa decisão, valer-se de instrumentos particulares de alienação fiduciária de imóvel, que são mais baratos e ágeis do que as escrituras públicas.

No entanto, no médio e longo prazos, considerando a possibilidade de retomada da obrigatoriedade da escritura pública para constituição de alienação fiduciária de imóvel, recomenda-se que a estruturação de novos projetos seja tratada com cautela até nova regulamentação da matéria.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-dez-07/suspensao-dos-provimentos-172-e-175-do-cnj/>