

Circular nº.14/2024

Vitória/ES, 03 de dezembro de 2024.

Ref.: Suspensão dos Provimentos nº. 172 e 175 do CNJ – Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis.

Prezado associado,

Servimo-nos desta para trazer ao vosso conhecimento a decisão proferida em 27 de novembro de 2024 no âmbito do Pedido de Providências nº 0007122-54.2024.2.00.0000, em que o Conselho Nacional de Justiça suspendeu os efeitos dos seus Provimentos nº. 172 e nº. 175/2024. Essa decisão possui importantes implicações para o mercado de crédito imobiliário e operações envolvendo alienação fiduciária em garantia de bens imóveis.

A decisão, fundamentada na relevância da matéria e no risco de impacto econômico significativo, restabelece, até futura decisão, a regularidade de instrumentos particulares para contratos de alienação fiduciária, inclusive aqueles celebrados por entidades fora do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).

Impactos Práticos:

1. **Flexibilização na formalização de garantias:** fica suspensa a exigência de escrituras públicas para contratos de alienação fiduciária celebrados por entidades não integrantes do SFI e SFH, permitindo o uso de instrumentos particulares com efeitos de escritura pública.

Dessa forma, as distribuidoras, por exemplo, poderão estabelecer a alienação fiduciária para garantir os contratos de exclusividade no fornecimento de combustíveis com postos revendedores, mediante simples contrato particular, evitando o custo com escrituras públicas. Fica, contudo, mantida a exigência de registrar tais contratos particulares na matrícula do imóvel mantida no cartório de registro geral de imóveis.

2. **Redução de custos operacionais**: a decisão visa mitigar os custos cartoriais que vinham sendo acrescidos às operações de crédito, promovendo maior competitividade e acessibilidade.
3. **Amparo jurídico temporário**: a regularidade dos instrumentos particulares permanece assegurada, conforme disposto Provimento nº 149/2023.

Recomendamos que as partes envolvidas em negócios imobiliários e que pretendam celebrar condições que envolvam Alienação Fiduciária no âmbito particular, revisem os instrumentos até então utilizados, a fim de exaltar a possibilidade legal deste momento, até julgamento definitivo do pedido de providências.

O Sindicato segue à disposição para sanar eventuais dúvidas de seus associados

Atenciosamente,


Maxwel Nunes
Presidente.