



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
GABINETE DO CORREGEDOR**

Processo nº 8502262-66.2021.8.06.0026

Classe: Consulta

Interessado: Delegatário do Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza

Assunto: Ingresso no fôlio registral de títulos que tratam de garantia real, tendo como credores Fundos de Investimento em Direito Creditórios - FIDC

DECISÃO/OFÍCIO CIRCULAR Nº 35/2022-CGJUCGJ

Trata-se de consulta formulada pelo Delegatário do Ofício de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza, Cláudio Narcélio Miranda Bezerra, com o escopo de obter desta Corregedoria Geral da Justiça orientações sobre o procedimento a ser adotado nos casos de ingresso no fôlio registral de títulos que tratem de garantia real, tendo como credores os Fundos de Investimento em Direito Creditórios – FIDC.

Remetidos os presentes autos, inicialmente, para a Coordenadoria de Organização e Controle das Unidades Extrajudiciais - COCEX, foram apresentadas as seguintes informações (fls. 58/60):

INFORMAÇÃO Nº 501/2022 – COCEX/CGJCE

Trata-se de consulta, formulada pelo Oficial do cartório da 4ª Zona de Registro de Imóveis, sobre o ingresso no fôlio registral de títulos que tratam de garantia real, tendo como credor os Fundos de Investimento em Direito Creditórios- FIDC.

Aduz o requerente que o FIDC tem como base legal a Instrução Normativa nº 356/2001, expedida pela Comissão de Valores Imobiliário- CMV. Desta forma, não possui conforme ordenamento pátrio personalidade jurídica para figurar como adquirente de direitos reais, mas como advento da Lei da Liberdade Econômica tais institutos passam a ter natureza de condomínios especiais. Informa ainda que o cartório vem adotando o ingresso no registro imobiliário de tais títulos, com garantias reais de alienação fiduciária ou hipoteca em nome dos FIDCs. No entanto, em consulta formulada ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil- IRIB foi informado de que deveria devolver tais títulos, negativamente assim o ingresso dos

FIDCs nas matrículas dos imóveis objeto da garantia da transação. Em análise ao pedido e em observância a legislação pertinente a resposta a consulta é confirmativa quanto à posição do IRIB, posto que no caso em tela o credor fiduciário não está fazendo uma cessão de crédito para o fundo, mas apenas negociando o valor do crédito para fins de caixa das empresas, que negociam neste fundo. Assim, o FDCS ao realizar esses contratos com as empresas credoras não passam ter a titularidade no contrato de alienação fiduciária, pois para isso o fiduciante deveria ser comunicado. O credor fiduciário não cede a posição dele no contrato, mas apenas negocia o recebimento do crédito antecipado com os juros do fundo. Quanto a questão do fundo ser entendido como condomínio especial, o próprio Código Civil, Art. 1368-C, §1º faz as exceções desse condomínio especial. O condomínio em si, só tem titularidade para postular em juízo a aquisição de imóvel quando em procedimento de adjudicação ou arrematação, em decorrência de dívida do próprio condomínio no processo de execução. Para melhor elucidação da matéria faz-se referência ao Processo: 1071967- 84.2020.8.26.0100, da 1VRPSP, da lavra da relatora Tânia Mara Ahualli, disponível no site: <https://www.kollemata.com.br/>, *in verbis*:

“A forma de aquisição dos direitos imobiliários variam conforme o tipo de investimento e o direito que é transferido.

Dentre estas formas de aquisição encontram-se os fundos de investimento imobiliário (FII) e os fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), tendo ambas características próprias, sendo que em relação ao FIDC, a aquisição de bens imóveis é mais restrita, haja vista que envolve a aquisição de direitos creditórios.

Neste contexto levando-se em consideração a ausência de personalidade desses fundos de investimento, a especificação acerca do tipo de aquisição, ou seja se através de FII ou FIDC, é feita pela formalização dessa aquisição.

Nos casos de FII, a Lei nº 8.668/93, em seus artigos 6º e 7º, estabelece a forma como o administrador irá emprestar a sua personalidade jurídica ao fundo, a fim de que um terceiro adquira um direito real. De acordo com mencionados artigos:

‘Art. 6º O patrimônio do Fundo será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela instituição administradora, em caráter fiduciário. Art. 7º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: (g.n) I não integrem o ativo da administradora; II não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; V não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os

imóveis." § 1º No título aquisitivo, a instituição administradora fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI e destacará que o bem adquirido constitui patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário. § 2º No registro de imóveis serão averbadas as restrições e o destaque referido no parágrafo anterior'.

No caso do FIDC não existe disposição semelhante na legislação aplicável, logo, o artigo mencionado não poderá constar no aditivo apresentado, não podendo ser aplicado à empresa Hércules Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial. Como bem exposto pelo Registrador, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2907/2001, que introduziu o FDIC no ordenamento jurídico e a Instrução CVM nº 356/2001, não constam as restrições previstas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, logo, entendo que não há como aplicar mencionado dispositivo por analogia, vez que se trata de norma específica. Ressalta-se ainda que os atos registrários são norteados pelo princípio da legalidade estrita, o qual se sobressai no momento da qualificação do título, impondo ao registrador o controle dos requisitos do documento que dará entrada no fôlio real. Neste aspecto, o Egrégio Conselho Superior da Magistratura decidiu na Apelação Cível nº 1.126-6/4, da lavra do Des. Ruy Camillo:

'Considerando, então, que o juízo de qualificação registraria não se pode apartar da lei - o que impõe o exame da legalidade, pelo registrador, dos aspectos formais do título -, forçoso negar registro ao título cuja apresentação extrínseca esteja em desajuste com os seus requisitos legais'.

Somado ao princípio da legalidade, vigora o princípio da segurança jurídica que dos atos registrários se espera, não sendo crível o uso de dispositivo legal por analogia para referir-se a outro instituto.

Diante do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 17º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Renato Cavalli Tchalian, e conseqüentemente mantenho o óbice registrário.

(1VRPSP - Processo: 1071967-84.2020.8.26.0100 Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 02/10/2020 Data DJ: 07/10/2020- Alienação fiduciária - aditamento. Cessão de direitos creditórios - Fundo de Investimento Imobiliário - FIDC -analogia)"

Diante do exposto, o entendimento deste setor técnico é que seja vedada a prática de ingresso no fôlio registral de títulos que tratam de garantia real, tendo como credor os Fundos de Investimento em Direito Creditórios- FIDC. Sugere-se ainda dar ciência da presente informação ao requerente caso venha ser acolhida, e através de ofício circular para todos os cartórios de Notas e Registros do Estado do Ceará, salvo melhor entendimento.

No entanto, é salutar memorar o art. 14 e art. 26 ambos do Novo Regimento Interno da Corregedoria Geral do Estado do Ceará, publicado no DJe em 20 de agosto de 2020. Observe-se:

Art. 14. Ao Corregedor-Geral da Justiça, membro nato do Conselho Superior da Magistratura e do Órgão Especial do Tribunal de Justiça, compete, além de outras atribuições que lhe forem conferidas pela Lei de Organização Judiciária e pelo Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, o seguinte:

(...)

IX - decidir sobre consultas, em tese, de interesse e repercussão gerais, quanto à dúvida suscitada na aplicação de dispositivos legais e regulamentares concernentes à matéria de sua competência;

Art. 26. A Assessoria Jurídica, subordinada diretamente ao Corregedor Geral, será composta por Assessores, nomeados em comissão, dentre bacharéis em Direito, competindo-lhe:

I - assessorar diretamente o Corregedor-Geral da Justiça em assuntos específicos que lhes forem atribuídos;

II - realizar estudos e pesquisas em matérias sujeitas à consideração do Corregedor-Geral;

III - elaborar minutas de atos normativos, decisões, despachos, relatórios e outros atos desde que determinados pelo Corregedor-Geral da Justiça;

IV - apreciar e emitir parecer sobre questões jurídicas nos procedimentos que lhes forem atribuídos pelo Corregedor-Geral da Justiça; (...)

(Grifos acrescidos)

A par dos informes prestados e inexistindo, por hora, outras providências a serem efetivadas por este setor técnico, submete-se a presente consulta a deliberação da Exma. Juíza Corregedora Auxiliar para que proceda com o andamento processual que entender necessário.

Observa-se, na sequência, parecer da lavra da Excelentíssima Juíza Auxiliar Juliana Sampaio de Araújo, responsável pelo Setor Extrajudicial desta Corregedoria Geral da Justiça, manifestando-se sobre a matéria ora em exame do seguinte modo, *ipsis litteris* (fls. 62/64):

Trata-se de consulta, formulada pelo Oficial do cartório da 4ª Zona de Registro de Imóveis, sobre o ingresso no fôlio registral de títulos que tratam de garantia real, tendo como credor os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios- FIDC. Aduz o requerente que o FIDC tem como base legal a Instrução Normativa nº 356/2001, expedida pela Comissão de Valores Imobiliário – CVM.

Informa, ainda, que o cartório vem adotando o ingresso no registro imobiliário de tais títulos, com garantias reais de alienação fiduciária ou hipoteca em nome dos FIDCs. No entanto, em consulta formulada ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil- IRIB foi informado de que deveria devolver tais títulos, negatizando assim o ingresso dos FIDCs nas matrículas dos imóveis objeto da garantia da transação.

É o relatório, segue parecer.

Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios, após a Lei de Liberdade Econômica, que promoveu alterações no Código Civil, passaram a ter a natureza jurídica equiparada a condomínio

especial, conforme artigo 1.368-C do Código Civil Brasileiro. Doutrinariamente, o condomínio, ainda que edifício, não tem personalidade jurídica, sendo enquadrado como ente despersonalizado. Os entes despersonalizados não podem, nessa qualidade, integrar o registro, não ingressando assim na tábula registral, por serem desprovidos de personalidade jurídica e, por conseguinte, não terem capacidade de direito. Portanto, em tese, não há como se registrarem títulos que tenham como proprietários o condomínio edilício; firma individual; sociedades de fato; consórcio de empresas, salvo as ressalvas legais. Sendo assim, situações como a presente ensejam qualificação negativa, formalizada em nota devolutiva.

O legislador permitiu, de forma excepcional, o registro de imóvel em nome do condomínio edilício, quando esse imóvel integrar o próprio condomínio e for adjudicado em execução por inadimplemento de débitos condominiais, devendo existir a anuência da totalidade dos condôminos, presentes em assembleia convocada para este fim.

Não se deve confundir, por oportuno, o sujeito do registro, aquele em nome de quem será registrada a propriedade, com o simples interessado no registro no fôlio real. O interessado corresponde à pessoa física ou jurídica legitimada a rogar o início da atuação registral, e que se beneficia com o assento pela tutela dinâmica da propriedade. Nessa situação, percebe-se que o Fundo de Investimento poderia, no máximo, ser um interessado no registro, e não o sujeito do registro.

Melhor sorte não advém, mesmo analisando o contrato de alienação fiduciária mencionado em específico, pela consulente.

Aduz a serventia extrajudicial consulente que o ingresso do Fundo de Investimento nas matrículas, mediante registro, estaria ocorrendo, de acordo com sua qualificação registrária, nas hipóteses de alienação fiduciária em garantia.

A alienação fiduciária em garantia é espécie do gênero propriedade fiduciária, em que o devedor fiduciante pode usar, gozar e até dispor do bem, com autorização do credor fiduciário. O credor fiduciário, por sua vez, é titular de uma propriedade a termo, porque depois de consolidada a propriedade, terá que fazer dois (2) leilões extrajudiciais do bem em questão.

Na alienação fiduciária, o devedor fiduciante efetivamente afeta a propriedade do bem ao credor fiduciário. Não é a alienação fiduciária uma espécie de propriedade resolúvel, porque a propriedade não vai para o credor para depois voltar para o devedor, mas a sua natureza jurídica é de um patrimônio afetado.

Embora a alienação fiduciária seja composta dos mesmos elementos dos direitos reais de garantia, e com a mesma finalidade de garantir a dívida, é ausente a característica de circulabilidade ou ambulatoriedade, pois o bem afetado não pode ser alienado, estando fora do comércio, algo expressamente vedado quando se pensa em hipoteca.

O registro da alienação fiduciária necessita de especialização, de forma que o contrato deve indicar o bem, a dívida, a forma de pagamento, os juros e os efeitos do adimplemento e do

inadimplemento. Com o registro do contrato de alienação fiduciária, o bem fornecido em garantia fica afetado, sem titularização, e tanto o credor como o devedor possuem direito à aquisição ou reaqusição do bem. A propriedade fiduciária extingui-se-á em favor do devedor fiduciante se houver a quitação integral de todas as prestações, ou, ao contrário, consolidar-se-á no patrimônio do credor fiduciário, na hipótese do inadimplemento.

É possível ocorrer a cessão da posição do credor fiduciário, em que esse se exonerará de todas as suas obrigações, podendo permanecer responsável pela solvência do devedor, se assim for convencionado, mas tal cessão deverá ser formalizada através de uma averbação. Sem esse ato de averbação, faltar-á legitimidade ao cessionário. Nesse caso, diferentemente do que ocorre com a cessão de crédito em geral, não haverá necessidade de notificação do devedor, em busca de uma maior simplificação e celeridade que requerem os negócios imobiliários. O mesmo raciocínio, todavia, não vigora para a cessão da posição de devedor fiduciante, que necessita da anuência do credor fiduciário para tanto, sob pena de tal ato ser ineficaz perante o mesmo credor.

Sabe-se que os Fundos de Investimento compram os direitos creditórios de contratos garantidos por alienação fiduciária. Adiantam os valores ao credor fiduciário, com algum deságio e lucram com o adimplemento do devedor fiduciante. Pelo simples exame dessa premissa, pode-se perceber que o devedor fiduciante permanece obrigado perante o credor fiduciário originário, não ocorrendo o acima mencionado, qual seja, a cessão da posição de credor fiduciário.

Portanto, não há razão jurídica para figurarem na matrícula os Fundos de Investimento, seja por meio de registro, por lhes faltar personalidade jurídica, ou mesmo através de averbação, já que não ocorre a cessão da posição de credor fiduciário.

Portanto, ante o exposto, determino que o presente processo seja enviado ao Corregedor Geral de Justiça para análise da presente manifestação, e, caso concorde com essas ponderações, sugere-se o envio de resposta para a serventia extrajudicial requerente, para que não admita o ingresso dos Fundos de Investimento nas matrículas, mediante registro. Sugere-se ainda o envio desse entendimento para todas as serventias extrajudiciais com competência de registro de imóveis no Estado do Ceará para conhecimento dessa matéria e para todos os Magistrados do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, uma vez que a matéria aqui tratada pode ser objeto de dúvida em demandas cíveis e de registros públicos.

À Consideração Superior.

Diante do exposto, **aprovo** o Parecer nº 12/2022/GAB5/CGJCE e, encampando os fundamentos nele apresentados como integrantes desta decisão, o que se reveste de legitimidade jurídico-constitucional, nos termos do art. 93, inciso IX, da Constituição da República (STF. AgReg no RE 790.913 DF, Rel. Min. Celso de Mello, j. CGJ 08

10/03/2015), **determino** a expedição de ofício circular a todas as Serventias Extrajudiciais do Ceará que detenham atribuição para Registro de Imóveis, via PEX, bem como a todos os Juízes desta Unidade Federativa que possuam competência para feitos de natureza cível ou de registros públicos, para ciência da orientação emanada desta Corregedoria Geral da Justiça.

Comunique-se ao Requerente e **arquivem-se os presentes autos digitais**.

Cópia desta decisão servirá como ofício circular.

À Gerência Administrativa.

Fortaleza, data e hora da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR PAULO AIRTON ALBUQUERQUE FILHO
Corregedor-Geral da Justiça