



Ofício Circular nº 529/2024 – CGJUCGJ

Fortaleza, data da assinatura digital.

Aos(as) Excelentíssimos(as) Senhores(as) Notários(as) e Registradores(as) de Imóveis das Serventias Extrajudiciais do Estado do Ceará

Processo: 8506717-50.2024.8.06.0000

Assunto: Pedido de revisão do Ofício Circular 35/2022/CGJCE

Excelentíssimos(as) Senhores(as),

Com os cumprimentos de estilo, venho por meio deste, ORIENTAR o público em geral e às autoridades interessadas, especialmente aos(às) Excelentíssimos(as) Senhores(as) Notários(as) e Registradores(as) de Imóveis das Serventias Extrajudiciais do Estado do Ceará, acerca da possibilidade de ingresso na matrícula de títulos firmados com garantia real, adquiridos por FIDC's, por cessão de crédito, desde que o "registro" se faça em nome da administradora do fundo, especificando que o crédito garantido integra o ativo do fundo cessionário, superando o posicionamento anterior desta Corregedoria, externado no Ofício Circular nº 35/2022/CGJCE, conforme decisão de fls. 143/144, junto ao Parecer de fls. 134-137, ambos em anexo.

Atenciosamente,

Desembargadora Maria Edna Martins

Corregedora-Geral da Justiça do Ceará

Avenida General Afonso Albuquerque Lima, s/n, Cambéba, Fortaleza CE, 60822-325, Brasil, 85 3108
1573, cgj.extrajudicial@tjce.jus.br

GABINETE DA CORREGEDORA

Processo: 8506717-50.2024.8.06.0000

Classe: Pedido de Providências

Assunto: Pedido de revisão do Ofício Circular 35/2022/CGJCE

Interessado: Câmara de Segurança Jurídica no Ambiente de Negócio da Advocacia-Geral da União

DECISÃO

Vieram-me os autos com as manifestações das entidades de classe quanto ao pedido de afastamento/revogação do Ofício Circular nº 35/2022/CGJCE que obstou “o ingresso de Fundos de Investimentos em Direito Creditórios (FIDCs) nas matrículas de imóveis, seja por meio de registro ou averbação, sob o color de *ausência de personalidade jurídica para ingresso no fôlio registral de títulos que tratam de garantia real*”.

Após manifestações das entidades de classe e análise detida da matéria, o Juiz Corregedor Auxiliar, Dr. Gúcio Carvalho Coelho exarou o Parecer Correicional nº 2311/2024 – GAB5/CGJCE (pp. 134/137), ponderando sobre a ausência de personalidade jurídica de condomínios de interesses, esclarecendo que tal ausência não se constitui impedimento à defesa de seus interesses em juízo, desde que representados pelo administrador “emprestando-lhes” personalidade, concluindo, por fim, pela necessidade de superação do posicionamento anterior desta Corregedoria, externado no Ofício Circular nº 35/2022/CGJCE, destacando as seguintes palavras:

“(…)

Evidencia-se a necessidade de superação do posicionamento anterior desta Corregedoria, externado no Ofício Circular nº 35/2022/CGJCE, **para esclarecer a possibilidade de ingresso na matrícula de títulos firmados com garantia real, adquiridos por FIDC's, por cessão de crédito, desde que o 'registro' se faça em nome da administradora do fundo, especificando que o crédito garantido integra o ativo do fundo cessionário.**”

Desta feita, considerando as ponderações contidas no parecer correicional, entendo que são suficientes para fundamentar a necessidade de revisão do entendimento adotado anteriormente por esta Corregedoria, pelos seguintes fundamentos: a ausência de personalidade jurídica dos FIDCs não constitui impedimento absoluto para sua participação em negócios jurídicos, desde que devidamente representados por seus administradores, conforme já reconhecido em diversos precedentes judiciais. Por analogia à Lei 8.668/93, que regulamenta os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), é possível que o administrador do FIDC "empreste" sua personalidade jurídica ao fundo para viabilizar operações com direitos reais.

A negativa de acesso do título à matrícula do imóvel, quando o FIDC assume a posição de credor fiduciário por cessão expressa, representa negativa à própria existência do fundo e seus direitos, prejudicando a segurança jurídica das operações no mercado financeiro. A jurisprudência já reconhece a capacidade processual dos FIDCs, demonstrando tendência de aceitação de sua capacidade para figurar em relações jurídicas através de seu administrador.

Ante o exposto, acolho o parecer supra, cujas fundamentações incorporo ao presente decisório, o que se reveste de legitimidade jurídico-constitucional, nos termos do artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal (STF. AgReg no RE 790.913 DF, Rel. Min. Celso de Mello, j. 10/03/2015), ao passo que, **determino** o encaminhamento dos autos à Gerência Extrajudicial para que seja expedido Ofício Circular contendo nova orientação nos termos apresentados no presente decisório, tornando sem efeito a orientação constante no Ofício Circular nº 35/2022/CGJCE.

Após as providências e expedientes necessários, devolvam-se os autos à Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará.

Fortaleza, data registrada na assinatura eletrônica.

DESEMBARGADORA MARIA EDNA MARTINS
Corregedora-Geral da Justiça

Parecer nº 2311/2024 – GAB5/CGJCE

Referência: Processo nº 8506717-50.2024.8.06.0000

Assunto: Pedido de revisão do Ofício circular 35/2022/CGJCE

Interessado(a)(s): Câmara de Segurança Jurídica no Ambiente de Negócio da Advocacia-Geral da União

Excelentíssima Corregedora-Geral.

Retornam os autos com manifestações das entidades de classe (páginas 88/121 e 125/130), quanto ao pedido de afastamento/revogação do Ofício Circular nº 35/2022/CGJCE que obistou *“o ingresso de Fundos de Investimentos em Direito Creditórios (FIDCs) nas matrículas de imóveis, seja por meio de registro ou averbação, sob o color de ausência de personalidade jurídica para ingresso no fôlio registral de títulos que tratam de garantia real”*.

Manifestaram-se as entidades pela possibilidade do registro ou averbação de títulos adquiridos por tais fundos, destacando, contudo, que as Varas de Registro Públicos de São Paulo inclinam-se pela negativa, sob o fundamento de que a Lei nº 8668/93 nos arts. 6º e 7º confere prerrogativa apenas aos fundos de investimentos imobiliários (FII), não se aplicando tal disposição, por analogia, aos FIDCs, despidos de personalidade jurídica, contudo, sustentam que o administrador pode suprir essa lacuna:

ANOREG:

Conforme exposto anteriormente os fundos de investimentos são condomínios sem personalidade jurídica, devendo em seus atos ser representados pelo seu administrador.

Nesse contexto o administrador "empresta a sua personalidade jurídica" ao fundo, para viabilizar a aquisição do determinado direito real. No caso dos FII a própria Lei 8.668/93, em seus artigos 6º e 7º, estabelece esse "empréstimo", conforme transcrição abaixo:

"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:

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."

No caso do FIDC não existe disposição semelhante na legislação aplicável.

No entanto, a ausência de disposição expressa como existe o FII não pode, em hipótese alguma, ser interpretado como vedação para que o FIDC venha a titular de direitos reais imobiliários.

[...]

Assim, pela exegese das normas acima elencadas, é possível perceber que, apesar de gerir patrimônio próprio e ter CNPJ separado, o fundo de investimento, na verdade atua como gestor de interesses dos seus quotistas. **Já o administrador do fundo administra os ativos do condomínio especial, podendo, inclusive, adquirir bens em seu nome, em caráter fiduciário.**

Portanto, em casos concretos, o que ocorre é que **a pessoa jurídica administradora adquire bem, em nome do fundo de investimento**, consoante a legislação determina. Assim, **a administradora deve figurar como adquirente**, desde que respeitados os requisitos do art. 7º da Lei nº 8.668/93.

Resta claro, pelo que dispõe a lei, que **o adquirente dos imóveis será sempre a Administradora, que atua na qualidade de administradora fiduciária do fundo de investimento, haja vista que o Fundo não tem personalidade jurídica adquirente em título de transferência de propriedade de bem imóvel.**

IRIB

"Posteriormente, o artigo 4º da Lei 10735/03 fez expressa menção aos referidos fundos, reiterando a competência da CVM para regulá-los', o que foi reiterado pelo artigo 1º da Lei 12431/112.

Sendo assim, existindo regularmente os chamados FDIC no ordenamento jurídico nacional, é necessário proporcionar a esses fundos a possibilidade de registro de garantias imobiliárias, a fim de que possam exercer regularmente suas atividades, significando a impossibilidade desse registro uma certa negativa de vigência aos textos normativos que instituíram esses fundos de investimento.

Contudo, não menos verdade é que esses fundos não receberam personalidade jurídica da lei, razão pela qual não podem ser titulares de direitos.

A solução para essa aporia está em fazer o registro da garantia real em nome da administradora do fundo, mencionando-se no mesmo ato ou em uma averbação posterior que o referido crédito integra um determinado fundo.

Note-se que essa solução é expressamente prevista pela Lei 8668/933, que regula os fundos de investimento imobiliário, a qual deve ser aplicada analogicamente aos fundos ora em análise.

Sendo assim, o Instituto signatário opina no sentido de que a orientação proferida por esta E. Corregedoria Geral de Justiça seja aperfeiçoada para que, mantida a vedação ao registro de garantias reais em favor dos FDIC's, seja feita a ressalva de que o registro deve ser feito em favor da administradora do fundo, com expressão menção ao fato de que o crédito garantido integra minado fundo".

O FIDC é um tipo de fundo que adquire direitos creditórios (como recebíveis, duplicatas, contratos de financiamento) e são regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pela Instrução CVM 356/2001. No mercado financeiro, a cessão de direitos creditórios é muito utilizada em operações de securitização, constituindo-se suporte para criação de FIDCs. A ausência de personalidade jurídica desses fundos fazem-se razão do questionamento discutido nestes autos.

Concluiu-se no parecer que deu causa ao Ofício Circular nº 35/2022/CGJCE que a posição de credor fiduciário não é assumida pelo fundo cessionário e exatamente porque a ele não teria sido transferido o direito real sobre o bem fiduciado, *“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**”*.

De fato o direito real que emerge da formalização da alienação fiduciária implica em transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário, situação que faz tal direito mais que mero acessório do próprio crédito, na acepção do art. 287 do Código Civil e razão para afirmar-se que, via de regra, a mera cessão do crédito garantido por alienação fiduciária não resulta em assumir o cessionário a posição de credor fiduciário, o que afastaria a necessidade de averbação (LRP – art. art. 167, II- 8) na matrícula do bem imóvel alienado fiduciariamente, SALVO se o instrumento de cessão contemplar previsão expressa nesse sentido, situação que via de regra se verifica quando na cessão o cedente não assume o compromisso de garantir a solvência do devedor fiduciário/originário.

Assumindo o fundo cessionário a posição do credor fiduciário, quando o instrumento de cessão contempla disposição expressa nesse sentido, negar acesso do título à matrícula do bem imóvel é negar a existência do direito e do próprio fundo e nesse caso é imperiosa a aplicação da mesma solução apresentada pelo legislador para os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), na Lei 8.668/93, por necessária analogia, permitindo que figure o administrador como persona na aquisição de direitos reais pelos FIDC.

Parece relevante lembrar que a ausência de personalidade jurídica de condomínios de interesses, no que se enquadram os fundos em discussão, não se constitui empecilho à defesa de seus interesses em juízo, desde que representados pelo administrador, que lhes “*empresta*” personalidade:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO Sucessão processual - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Capacidade Processual Reconhecimento Personalidade jurídica sui generis que não afasta a capacidade processual Cessão de Crédito Desnecessidade de anuência do devedor, bastando sua notificação em ordem a conferir eficácia em relação àquele Validade do negócio jurídico não condicionada à notificação Inteligência dos arts. 290 e 293 do CC - Retificação do polo ativo que se faz de rigor. Recurso provido, com determinação.

(TJ/SP - Relator (a): Airton Pinheiro de Castro; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 31/03/2015; Data de registro: 01/04/2015)

"Agravado de instrumento. Ação de Busca e Apreensão. Contrato de Financiamento com Cláusula de Alienação Fiduciária. Cessão dos direitos oriundos do contrato pelo Banco/autor ao Fundo de Investimento, ora agravante. Substituição do polo ativo da lide pelo recorrente. Possibilidade. Capacidade postulatória e interesse jurídico demonstrados. Recurso provido."

(TJSP - AI 1230767009 - 32ª Câmara de Direito Privado - Relator: Ruy Coppola - DJ: 16/12/2008)

Evidencia-se a necessidade de superação do posicionamento anterior desta Corregedoria, externado no Ofício Circular nº 35/2022/CGJCE, **para esclarecer a possibilidade de ingresso na matrícula de títulos firmados com garantia real, adquiridos por FIDC's, por cessão de crédito, desde que o 'registro' se faça em nome da administradora do fundo, especificando que o crédito garantido integra o ativo do fundo cessionário.**

À superior consideração.

Fortaleza(CE), data da assinatura eletrônica.

GUCIO CARVALHO COELHO
Juiz Corregedor Auxiliar