



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ  
R Pref Rosaldo Gomes M Leitão, S/N - Bairro CENTRO CÍVICO - CEP 80530-210 - Curitiba - PR - www.tjpr.jus.br

## DECISÃO

**SEI Nº 0023244-86.2017.8.16.6000**

**I** - Trata-se de Pedido de Providências formulado por Aretha Soler Vilas Boas, diante da negativa do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade Gaúcha, em registrar a Cédula de Crédito Bancário, com garantia de alienação fiduciária de imóveis, porque o fiduciante é pessoa jurídica e o documento foi lavrado por instrumento particular, o que é vedado, expressamente, pelo art. 627 do Código de Normas (art. 627. *O contrato de alienação fiduciária poderá ser celebrado por instrumento particular, desde que o fiduciante seja pessoa natural*). Alegou que a Lei Federal nº 9.514/1997, a qual dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, em seu art. 22, § 1º [1], autoriza que a alienação fiduciária seja contratada por pessoa jurídica ou física, podendo o instrumento ser público ou particular com efeitos de escritura pública.

O agente delegado manifestou-se pela manutenção da sua negativa de proceder ao registro, porque o Código de Normas do Foro Extrajudicial, ao qual deve cumprimento, é específico ao prescrever que, embora a Lei Federal nº 9.514/1997 não exija a Escritura Pública, como regra geral, o Código de Normas exige o instrumento público, quando o fiduciante for pessoa jurídica.

**II** - Pois bem, de fato a Lei Federal nº 9.514/97, estabelece, em seu art. 38, que "Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública".

Não obstante a legislação federal possibilite que a alienação fiduciária ocorra em instrumento particular, com efeitos de escritura pública, ou instrumento público, o Código de Normas determina que, quando o fiduciante for pessoa jurídica, o instrumento deve ser público, senão vejamos:

*Art. 627. O contrato de alienação fiduciária poderá ser celebrado por instrumento particular, desde que o fiduciante seja pessoa natural.*

Veja-se que, ao contrário da interpretação dada pela reclamante, o dispositivo do Código de Normas não impede o registro do contrato de alienação fiduciária, quando o fiduciante for pessoa jurídica, mas exige que, neste caso, o instrumento seja público, o que motivou a negativa do agente delegado, Ricardo Teixeira Marques, do Registro de Imóveis da Comarca de Cidade Gaúcha.

A propósito, na Lei Federal nº 9.514/1997, consta o seguinte:

*"Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública". (Redação dada pela Lei nº 11.076, de 2004).*

Ou seja, a Lei federal não exige o instrumento público, mesmo quando o fiduciante for pessoa jurídica.

A doutrina comenta o referido dispositivo no seguinte sentido:

*"O legislador equiparou - conscientemente - o escrito particular a escritura pública. Unicamente remanescem as seguintes diferenças: um é forma escrita não autêntica (o contrato particular). O outro é forma escrita autêntica, porque materializada por notário, em seu livro de notas, de acordo com a vontade das partes.*

*Entretanto o critério equiparativo do qual o legislador lançou mão, ao dotar o escrito particular de força de escritura pública, na finalística, atinge o mesmo resultado. Sendo a diferenciação na forma autêntica de um e a ausência desta característica no outro.*

*Desta forma, não resta dúvida que toda e qualquer contratação originária da Lei 9.514/97 pode ser instrumentalizada mediante instrumento público ou particular. Até mesmo a aquisição de propriedade, mediante contrato de compra e venda, desde que destinada a uma futura constituição da propriedade fiduciária, pode ser realizada por qualquer das duas modalidades de negócio jurídico" (LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Da alienação fiduciária em garantia de coisa móvel. 4ª edição. Curitiba: Juruá, 2009).*

Neste sentido, também leciona Melhim Namem Chalhub, para quem "os atos e contratos referidos na Lei 9.514/1997, bem como aqueles resultantes da sua aplicação, poderão ser formalizados por instrumento particular. A lei não faz restrição alguma quanto às modalidades de contrato passíveis de ser formalizados mediante instrumento particular em relação à Lei 9.514/1997; ao contrário, estende a possibilidade de formalizar por instrumento particular a todos 'os atos e contratos referidos nesta lei ou resultantes de sua aplicação'" (Negócio Fiduciário/ Melhim Namem Chalhub. 4ª edição. Ver. E atual. - Rio de Janeiro: Renovar, 2009).

Com isso, tem-se que o Código de Normas do Foro Extrajudicial (natureza jurídica de Provimento) **não** observou os termos da Lei nº 9.514/1997 (Lei Federal de observância obrigatória por todos os entes federados, porque

manifestação da competência privativa da União para legislar sobre Direito Civil - art. 22, inciso I, da Constituição da República de 1988).

Do exposto, embora o agente delegado tenha dado cumprimento ao que dispõe o Código de Normas, diante do conflito existente com a Lei Federal, matéria de competência legislativa privativa da União, deve ser observado art. 38, da Lei 9.514/1997, em prejuízo do que dispõe o Código de Normas.

Em decorrência, expeça-se Ofício Circular para que seja observado, doravante, o art. 627 do Código de Normas do Foro Extrajudicial com a seguinte redação:

**“Art. 627. O contrato de alienação fiduciária poderá ser celebrado por instrumento público ou particular”**

**III** - Dê-se ciência desta decisão à interessada, por e-mail ([aretha.boas@fadvempresarial.com.br](mailto:aretha.boas@fadvempresarial.com.br)).

**IV** - Após, encerre-se o presente expediente, nesta unidade, com as cautelas de estilo.

Curitiba, 15 de maio de 2017.

---

**MÁRIO HELTON JORGE**  
**CORREGEDOR DA JUSTIÇA**

---

[1]. “1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além



Documento assinado eletronicamente por **Mario Helton Jorge, Corregedor**, em 15/05/2017, às 17:48, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjpr.jus.br/validar> informando o código verificador **1883236** e o código CRC **0AB8A692**.