

# Alteração no Provimento nº 172/2024



Conselho Nacional de Justiça altera o Provimento nº 172/2024, que dispõe sobre a forma para contratação de alienação fiduciária de bens imóveis



# Alteração no Provimento nº 172/2024

Em 11 de junho, foi publicado, no Diário da Justiça Eletrônico, o Provimento nº 172/2024 (“Provimento 172”) do Conselho Nacional de Justiça (“CNJ”), que introduziu o art. 440-AO ao Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (“Código Nacional de Normas”).

**O Provimento 172 alterou a interpretação que já havia sido estabelecida para a Lei nº 9.514/1997, em especial no estado de São Paulo**, para dispor que a formalização da propriedade fiduciária por instrumento particular apenas é facultada às entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema Financiamento Imobiliário (“SFI”), incluindo as cooperativas de crédito, as entidades integrantes do Sistema Financeiro de Habitação e as administradoras de consórcios de imóveis.

**Desde então, a mudança tem gerado alvoroço no mercado imobiliário em decorrência do aumento dos custos das operações imobiliárias envolvendo a constituição da propriedade fiduciária**, agora a ser formalizada necessariamente por instrumento público, bem como trouxe insegurança jurídica em relação aos atos jurídicos já formalizados anteriormente à publicação do Provimento 172, com a formulação de exigências pelos Oficiais de Registro de Imóveis que exigem a formalização da garantia fiduciária por instrumento público.



Devido às divergências de interpretação do dispositivo introduzido ao Código Nacional de Normas pelas Corregedorias dos estados e pelos Oficiais de Registro de Imóveis, **o Ministro Luis Felipe Salomão, Corregedor Nacional de Justiça, promoveu alterações no art. 440-AO do Código de Normas para garantir segurança jurídica e uniformidade em sua interpretação.**

# Provimento nº 175/2024

O **Provimento nº 175/2024 do CNJ (“Provimento 175”)** modificou o **art. 440-AO** para prever expressamente que os contratos de alienações fiduciárias formalizados por instrumento particular, por sujeitos não integrantes do SFI, são considerados regulares desde que tenham sido celebrados antes de 11 de junho de 2024 (data de publicação do Provimento 172), ainda que submetidos a registro posteriormente.

Vale mencionar que a **Corregedoria da Justiça do estado de São Paulo, em 20 de junho de 2024, já havia editado o Provimento CGJSP nº 21**, para estabelecer uma baliza temporal para resguardar títulos formalizados anteriormente ao início de vigência do Provimento 172.



Ademais, o **Provimento 175 inseriu as companhias securitizadoras, os agentes fiduciários e outros entes sujeitos a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários ou do Banco Central do Brasil** como sujeitos aptos a formalizar a propriedade fiduciária por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, desde que relativos a atos de transmissão dos recebíveis imobiliários lastreados em operações de crédito no âmbito do SFI.

## Provimento 175 ainda aguarda publicação

O **Provimento 175 ainda não foi publicado no Diário da Justiça Eletrônico do CNJ**. Com a sua publicação, as alterações acima mencionadas ao Código Nacional de Normas entrarão em vigor, o que tende a evitar as divergências de interpretação, especialmente do ponto de vista temporal, quanto à instrumentalização de garantia real tão relevante para os mercados imobiliário, de capitais e financeiro.