



corregedoria
geral da justiça
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça
Secretaria Executiva

Ofício Circular nº 028/2012-SEC

Goiânia, 28 de Dezembro de 2012.

Processo nº 3943160/2012

Aos Magistrados Diretores de Foro

Assunto: Científica sobre a dispensa de reconhecimento de firma nas escrituras públicas vinculadas ao Sistema Habitacional daqueles que possuem renda familiar entre 0 (zero) a 03 (três) três salários mínimos, a teor do que dispõe a legislação aplicável à espécie.

Senhor(a) Juiz(a) :

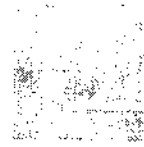
Encaminho a Vossa Excelência cópias do Despacho nº 224/2012 e da Informação nº 014/2012, para que transmitam a orientação alinhada, aos serventuários extrajudiciais sob sua disciplina.

Para consultas a provimentos e demais atos deste órgão correicional, acessar www.tjgo.jus.br (*link* corregedoria, item publicações).

Atenciosamente,


DESª. BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO
Corregedora-Geral da Justiça

cfbr21/RGG



Estado de Goiás
 GOIÁS

Secretaria de Estado de Habitação
 Avenida Goiás, nº 2401 - Setor Central
 CEP: 74060-000 - Goiânia, GO



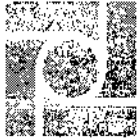
Processo nº : 3943160/2012 - Goiânia
 Nome : Agência Goiana de Habitação S/A
 Assunto : Faz Solicitação

DESPACHO Nº 304 /2012.

Alinho-me ao Parecer nº 16/2012 (fs. 25/26).

Forte no art. 3º, inciso II¹ do Estatuto Social da Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB (fs. 6/18), no art. 8º, VII², Lei federal nº 4.380/1964, e, por fim, na exceção prevista no art. 221, II³, Lei federal nº 6.015/1973, acolho a solicitação inicial, para gravar a dispensa da AGEHAB do reconhecimento de firmas em escrituras particulares afetas ao Sistema Financeiro de Habitação, incidindo, sobre os demais casos, a regra geral escrita no art. 221, II, Lei federal nº 6.015/1973.

- 1 Art. 3º – A Agência tem por objetivo desenvolver e implementar a política habitacional do Estado de Goiás devendo para isso:
 [...]
 - II. administrar a Carteira Imobiliária pertencente ao Estado de Goiás, procedendo, por meio deste instrumento, com a comercialização de unidade habitacionais de interesse social.
 [...]
- 2 Art. 8º O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado. (Redação dada pela Lei nº 8.245, de 1991)
 [...]
 - VII – pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem, de acordo com o disposto nesta Lei, no financiamento de habitações e obras conexas; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
 [...]
- 3 Art. 221 - Somente são admitidos registro: (Renumerado do art. 222 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).
 [...]
 - II- escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;
 [...]



corregedoria
geral da justiça
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria Geral da Justiça
Assessoria Jurídica



Determino, pois, a cientificação da agência solicitante e a expedição de ofício circular aos diretores de foro do Estado de Goiás para que transmitam aos serventuários extrajudiciais submetidos a sua disciplina a orientação alinhada. Anexas aos ofícios, encaminhem-se cópias da informação de fs. 20/24 e deste despacho.

Após, conforme sugerido na parte final da peça opinativa, tornem-se os autos ao crivo do ilustre parecerista.

À Secretaria Executiva.

Goiânia, 24 de janeiro de 2012.


DES^a. BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO
Corregedora-Geral da Justiça

FRM



corregedoria
geral da justiça
do estado de goiás

Departamento de Orientação e Correição
da Coordenadoria de Fiscalização e Apoio às Comarcas

20
MD

INFORMAÇÃO Nº 014 /2012

Processo nº : 3943160/2012

Nome : Agencia Goiana de Habitação S/A - AGEHAB

Assunto : Faz Solicitação

Comarca: Goiânia - GO

Data : 18/01/2012

Senhor 3º Juiz Auxiliar :

A Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB, pessoa jurídica de direito privado, por meio de expediente firmado pela Assessora Jurídica, Ivone Sabbatini S. Alves, e, pelo Gerente de Regularização, Murilo Mendonça Barra, requer a dispensa do reconhecimento de firmas nas “escrituras públicas”, haja vista ser aquela empresa vinculada ao Sistema Financeiro de Habitação.

Acostado ao pedido, cópias de dispositivos de lei e o estatuto da empresa solicitante (fls. 04/18).

Em atenção ao Despacho nº 390/2011, da lavra de V. Exa., passo às informações pertinentes.

De conformidade com os arts. 1º, parágrafo único, art. 3º, II e art. 39, todos de seu Estatuto Social, a Agência Goiana de Habitação -AGEHAB é uma sociedade de Economia Mista de Direito Privado, credenciada ao Sistema Financeiro de Habitação para administrar a carteira habitacional no âmbito do Estado de Goiás.

Subordina-se ao controle acionário do Governo de Goiás, sendo regida pelo referido estatuto bem como pela Lei Federal 6.404/1976, adotando as normas e



instruções da Secretaria da Fazenda e da CEF, no que for pertinente (art. 8º, II da Lei 4.380/1964).

Nesse alinhamento, o inciso o art. 8º, VII da Lei nº 4.380/64, com redação dada pelo art. 75 da Lei nº 11.977/2009 (esta, alterada pela Lei 12.424/2011), diz:

"Art. 8º. O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:

(. . .)

VII - pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem, de acordo com o disposto nesta Lei, no financiamento de habitações e obras conexas;" (grifei)

Destarte, infere-se que a AGEHAB tem como objeto o desenvolvimento e implemento da política habitacional do Estado de Goiás, especialmente para a população de baixa renda, nos moldes do Sistema Financeiro de Habitação.

No que tange ao pedido de dispensa de reconhecimento de firmas nas "escrituras públicas", presume-se que o referido pleito refira-se aos instrumentos particulares, visando a formalização de negócios que versam sobre direitos reais imobiliários, em que AGEHAB figura como agente do Sistema Financeiro de Habitação. Isto porque as escrituras públicas são lavradas exclusivamente pelos Serviços Notariais, mediante a observância de requisitos prescritos em lei.

Nesse contexto, o art. 108 do Código Civil dispõe sobre a forma instrumentária essencial à validade dos negócios imobiliários, prevendo:

"Art. 108. "Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País".

Dita norma baliza de forma indispensável a produção dos efeitos pretendidos sempre que o negócio se referir a direitos reais sobre imóveis, onde a



regra é a escritura pública.

No entanto é de se obterem que o legislador deixou uma porta aberta aos instrumentos particulares, nos casos em que o valor do imóvel não ultrapassar 30 vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Nessa linha de intelecção, leciona com mestria CENVIVA:

"Os instrumentos relacionados com o Sistema Financeiro de Habitação são equiparados às escrituras públicas, embora escritos e assinados sem intervenção dos notários, porque a lei teve o propósito de simplificar e de baratear as operações dos planos habitacionais. O agente financeiro decará, no título, terem sido cumpridas as exigências da documentação prevista na Lei 7.433/85". (CENEVIVA, Walter:2009, p. 234).

A título de complementação, informo que nesse sentido o art. 79-A, § 4º Lei 12.424/2011, que cuida do PMCMV, preconiza que " Os contratos de aquisição de imóveis ou direitos a eles pelo FAR serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados no registro de imóveis competente". Por sua vez, o art. 38 da Lei Federal 9.514/1997, dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, prevê 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".

Todavia, cumpre asseverar que a formalização dos negócios em tais circunstâncias devem atender à finalidade da lei que autoriza a forma instrumentária particular, preenchendo os requisitos necessários, sem o que não encontram guarida para sua validade.

Reportando à possibilidade de dispensa do reconhecimento de firma nos instrumentos particulares que versam sobre direitos reais imobiliários, vejamos o disposto no inciso II do art. 221, da Lei 6.015/1973 :

"Art. 221. Somente são admitidos a registro:

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados



corregedoria
geral da justiça
do estado de goiás

Departamento de Orientação e Correição
da Coordenadoria de Fiscalização e Apoio às Comarcas

pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação". (grifei)

Nesta senda, o reconhecimento de firmas é imperativo por incidência da norma geral.

Entretanto, em se tratando de operação realizada por entidade vinculada ao Sistema Financeiro Imobiliário, incide a norma de exceção prevista na segunda parte do inciso II, sendo despcienda a exigência de firma reconhecida.

Nesse direcionamento, trago à colação, posicionamento esposado pelo Colégio Registral do Rio Grande do Sul :

"Inclítos colegas,

1. Qual a posição da entidade no que tange à necessidade de firma reconhecida nos instrumentos particulares de compra e venda de terreno, com alienação fiduciária em favor da CEF.

Grato

Resposta(s)

Publicada em 07/01/2010

Prezado Associado

Em se tratando de operação realizada por entidade vinculada ao SFH, incide a norma de exceção do art. 221, II, LRP, caso em que é desnecessária a firma reconhecida, senão vejamos:

"Art. 221. Somente são admitidos registro:

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;"

O art. 8º da Lei nº 4.380/64 (com redação dada pelo art. 75 da Lei nº 11.977/2009) relaciona os integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, verbis:

"Art. 8º. O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor



renda da população, será integrado:

- I - pelos bancos múltiplos;
- II - pelos bancos comerciais;
- III - pelas caixas econômicas;
- IV - pelas sociedades de crédito imobiliário;
- V - pelas associações de poupança e empréstimo;
- VI - pelas companhias hipotecárias;
- VII - pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem, de acordo com o disposto nesta Lei, no financiamento de habitações e obras conexas; (grifei)
- VIII - pelas fundações, cooperativas e outras formas associativas para construção ou aquisição da casa própria sem finalidade de lucro, que se constituirão de acordo com as diretrizes desta Lei;
- IX - pelas caixas militares;
- X - pelas entidades abertas de previdência complementar;
- XI - pelas companhias securitizadoras de crédito imobiliário; e
- XII - por outras instituições que venham a ser consideradas pelo Conselho Monetário Nacional como integrantes do Sistema Financeiro da Habitação."

Portanto, caso o contrato seja feito por alguma das entidades nominadas no citado art. 8º e nele contenha a afirmação de que o instrumento é feito com base na Lei nº 4.380/64, a firma reconhecida é dispensável.

Aos demais contratos, realizados fora do SFH, o reconhecimento das firmas é imperativo por incidência da norma geral (art. 221, II, LRP).

Saudações,

Colégio Registral do Rio Grande do Sul".

V. Exa. Com estas considerações, esta é a informação salvo melhor juízo de


Mirce Martins Vieira

10ª Assessora Correicional