IMOBILIÁRIO

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: CNJ CONFIRMA A POSSIBILIDADE DE USO DE INSTRUMENTO PARTICULAR

28 DE JULHO DE 2026

AUTORES

MARIA FLAVIA SEABRA
SÓCIA / SÃO PAULO

MARTINA ZAJAKOFF
SÓCIA / SÃO PAULO

RAPHAELLA GONÇALVES OLIVEIRA ALVES
ADVOGADA / SÃO PAULO

/

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) confirmou, em decisão de 24 de julho de 2026, que a alienação fiduciária de imóveis pode ser formalizada por instrumento particular com efeitos de escritura pública, independentemente de o credor integrar o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) ou o Sistema Financeiro da Habitação (SFH). A decisão encerra uma controvérsia que gerava insegurança jurídica desde 2024 e traz impactos relevantes para o mercado imobiliário, financeiro e de capitais.

O que estava em discussão

Em 2024, o CNJ editou os Provimentos 172, 175 e 177, que restringiam o uso do instrumento particular às operações vinculadas ao SFI, exigindo escritura pública para as demais. A medida elevava custos e criava desvantagem competitiva para fundos de investimento, fundos de investimento imobiliário, securitizadoras e fintechs, que dependem amplamente da alienação fiduciária de imóveis como garantia.

Diante da repercussão econômica da medida, a União apresentou pedido de providências ao CNJ, que suspendeu liminarmente os efeitos dos provimentos ainda em 2024.

A decisão do CNJ

Na recente decisão, o Corregedor Nacional de Justiça, ministro Mauro Campbell Marques, confirmou a liminar e julgou procedente o pedido da União. Segundo o entendimento firmado, a Lei 9.514/97 não restringe a alienação fiduciária por instrumento particular às entidades do SFI ou do SFH, podendo ser utilizada por qualquer pessoa física ou jurídica. O CNJ também citou precedente do Supremo Tribunal Federal no mesmo sentido (MS 39.930).

Com base nesse entendimento, o CNJ alterou o art. 440-AO do Código Nacional de Normas, passando a permitir a celebração dos contratos de alienação fiduciária por instrumento particular com efeitos de escritura pública, independentemente de os contratantes integrarem o SFI ou o SFH.

O que muda na prática

A dispensa recai apenas sobre a escritura pública lavrada em cartório de notas. O registro do instrumento no cartório de registro de imóveis continua obrigatório para que a garantia produza efeitos legais.

Ainda, os registradores não podem mais recusar o registro sob o argumento de que a parte não integra o SFI ou o SFH, e os instrumentos particulares já celebrados durante a vigência dos provimentos suspensos ficam validados retroativamente.

Impacto financeiro e concorrencial

Segundo dados do Ministério da Fazenda, a exigência de escritura pública poderia elevar os custos das operações de crédito garantidas por imóveis entre R$ 2,1 bilhões e R$ 5,2 bilhões, além de R$ 248 milhões a R$ 620 milhões ao ano nos financiamentos de incorporadoras e loteadoras. Com a decisão do CNJ, esses custos deixam de ser exigidos fora do SFI e do SFH, eliminando a desvantagem competitiva entre instituições financeiras e demais credores e conferindo mais celeridade e economia às operações.

A decisão encerra definitivamente a insegurança jurídica que pairava sobre o tema desde a edição dos Provimentos em 2024. Com a confirmação pelo CNJ, a formalização das alienações fiduciárias pode ser instrumentalizada pela via particular por qualquer credor, pessoa física ou jurídica, dentro ou fora do SFI e do SFH, com plena segurança quanto à validade e possibilidade de registro dos títulos.