

Alienação fiduciária de imóveis: escritura pública ou instrumento particular? A saga continua...

Edição #86 13.03.2025 2 minutos de leitura

Autores

Cristiana Moreira

Áreas relacionadas

Negócios Imobiliários

Assuntos

Negócios Imobiliários Imobiliário
BMA Review

Em decisão publicada em 28 de novembro de 2024, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), nos autos do Pedido de Providências nº 007122-54.2024.2.00.0000, deferiu liminarmente o pedido formulado pela União e suspendeu os efeitos do Provimento nº 172/2024, bem como das alterações introduzidas pelos Provimentos nº 175/2024 e 177/2024. Tais normativos impuseram restrições à celebração da alienação fiduciária por instrumento particular, limitando essa possibilidade aos agentes integrantes do SFI e aos entes submetidos à regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) ou do Banco Central do Brasil.

Já tivemos a oportunidade de contextualizar toda a celeuma causada pelos recentes Provimentos do CNJ na edição 84 da BMA Review.

Para relembrar a discussão, em 5 de junho de 2024, o CNJ editou o Provimento nº 172/2024, alterando o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça para incluir o art. 440-NA, limitando a possibilidade de celebração de alienação fiduciária de imóveis por instrumento particular apenas às entidades autorizadas a operar no âmbito do SFI.

Posteriormente, após grande ruído do mercado, o CNJ editou o Provimento nº 175/2024, em 15 de julho de 2024, que flexibilizou a regra para também incluir as companhias securitizadoras, os agentes fiduciários e outros entes regulados pela CVM e pelo Banco Central, além de assegurar a validade dos instrumentos particulares firmados antes de 11 de junho de 2024, data da entrada em vigor do Provimento nº 172/2024.

Com a liminar concedida, os efeitos do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997 ficam restabelecidos, sendo permitida a celebração da alienação fiduciária de imóveis, via instrumento particular, por qualquer pessoa. Nas razões que fundamentaram a sua decisão, além da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça nesse sentido, o Corregedor Nacional de Justiça reconheceu que a exigência de escritura pública imposta pelos provimentos impugnados geraria impactos econômicos negativos, elevando custos, restringindo o crédito imobiliário e comprometendo a livre concorrência no setor.

A liminar do CNJ está em linha com a prática consolidada há mais de 25 anos no mercado imobiliário, a própria Lei 9.514/1997 e o entendimento dominante na jurisprudência.

A formalização da alienação fiduciária por instrumento particular, longe de representar risco para os agentes que operam fora do SFI e de setores correlatos, garante maior agilidade nas operações, reduz os custos cartorários e amplia o acesso ao crédito, fomentando a participação de novos agentes

econômicos e estimulando a concorrência. Esperamos que, no mérito, o CNJ permaneça na mesma linha, em prol da segurança jurídica e para evitar retrocessos que poderiam comprometer ainda mais o desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro.

>>> *Este conteúdo faz parte da BMA Review #86. Clique aqui e leia outros artigos.*

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Cristiana Moreira