



Decisão do CNJ confirma dispensa de escritura pública para a alienação fiduciária de imóveis

Em 24/07/2026, foi proferida decisão do Conselho Nacional de Justiça reconhecendo que a aplicação do art. 38 da Lei 9.514/1997 não se restringe às alienações fiduciárias celebradas no âmbito do SFI/SFH, podendo ser celebrada por meio de instrumento particular por pessoas físicas e jurídicas.

Em 24/07/2026, o Conselho Nacional de Justiça ("CNJ"), por decisão do Ministro Mauro Campbell Marques, Corregedor Nacional de Justiça, julgou procedente o Pedido de Providências nº 0007122-54.2024.2.00.0000 ("Pedido de Providências"), ajuizado pela União Federal, para reconhecer, no mérito, o entendimento de que a alienação fiduciária de bens imóveis pode ser formalizada tanto por escritura pública quanto por instrumento particular com efeitos de escritura pública, independentemente de os contratantes integrarem o Sistema de Financiamento Imobiliário ("SFI") ou o Sistema Financeiro da Habitação ("SFH").

Assim, a controvérsia iniciada com a edição do Provimento nº 172/2024 e de suas alterações posteriores (Provimentos nº 175/2024 e nº 177/2024 – todos do CNJ), que autorizavam a

celebração por instrumento particular somente pelas entidades autorizadas a operar no âmbito do SFI e do SFH, é encerrada.

Ao apreciar o mérito, o Corregedor Nacional acolheu os fundamentos da União, valendo-se, sobretudo, do entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal nos Mandados de Segurança nº 39.805/DF e nº 39.930/DF (julgados em 13/12/2024 e publicados em 16/12/2024, de relatoria do Ministro Gilmar Mendes), segundo o qual o CNJ restringiu indevidamente o alcance do art. 38 da Lei nº 9.514/1997 com a edição dos referidos Provimentos nº 172/2024 e seguintes. A decisão também se apoiou na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (AgInt no REsp nº 1.530.556/MS, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 11/10/2021), que já reconhecia a legalidade da alienação fiduciária de imóvel como

garantia de operações de crédito para capital de giro, espécies alheias ao SFI.

O aspecto central dessa recente decisão do CNJ é o reconhecimento de que a alienação fiduciária, que tem como objeto da garantia um imóvel, pode ser celebrada por instrumento particular por pessoas físicas ou jurídicas em geral e não apenas pelas entidades que integram o SFI.

Na mesma decisão, o CNJ determinou a alteração da redação do art. 440-AO do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), para consignar expressamente que os atos e contratos referidos na Lei Federal nº 9.514/1997 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, nos termos do que estabelece o art. 38, independentemente de os contratantes integrarem o SFI ou o SFH.

O Corregedor Geral de Justiça teve o cuidado de tratar dos instrumentos celebrados na vigência dos Provimentos nº 172/2024, 175/2024 e 177/2024. Em atenção à segurança jurídica que a sociedade necessita, considerou válidos tanto os instrumentos particulares quanto as escrituras públicas formalizados desde 11/06/2024 (data da entrada em vigor do Provimento n. 172/2024), desde que atendidos os requisitos da legislação federal, afastando a insegurança jurídica quanto aos atos já praticados nesse período.

Portanto, como estabelece o art. 38, os atos e contratos referidos na Lei Federal nº 9.514/1997 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.

Íntegra da decisão do CNJ

A nossa equipe da área de Direito Imobiliário está à disposição para conversar sobre o assunto e esclarecer eventuais dúvidas.

Alexandre Laizo Clápis

E-mail: aclapis@stoccheforbes.com.br

Debora Andrade Stupp Santiago

E-mail: dsantiago@stoccheforbes.com.br

Vilmar Lima Carreiro Filho

E-mail: vcarreiro@stoccheforbes.com.br

Imobiliário

E-mail: imobiliario@stoccheforbes.com.br