

# Gilmar permite alienação fiduciária por meio de contrato, sem escritura pública

O ministro Gilmar Mendes, do STF (Supremo Tribunal Federal), decidiu nesta sexta-feira (13/12) que uma incorporadora imobiliária pode realizar alienação fiduciária em garantia de bem imóvel por meio de contrato particular com efeito de escritura pública para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A alienação fiduciária é um tipo de garantia utilizada em operações de crédito e de financiamento na qual o devedor transfere para o credor a propriedade do bem, como um imóvel, até o pagamento da dívida, ficando, no entanto, com a sua posse direta. Quando a dívida é quitada, a propriedade é transferida de vez para o então devedor, que passa a ter propriedade plena do bem.

Esta modalidade de garantia é prevista na Lei 9.514/97 e pode ser feita por meio de escritura pública ou por contrato com efeito de escritura.

Em junho deste ano, o CNJ (Conselho Nacional de Justiça) restringiu a possibilidade de contratação de alienação fiduciária com efeito de escritura pública às entidades autorizadas a operar no Sistema de Financiamento Imobiliário e no Sistema Financeiro de Habitação, bem como a cooperativas de crédito, companhias securitizadoras, agentes fiduciários sujeitos à regulamentação da CVM (Comissão de Valores Imobiliários) ou do Banco Central.

## Caso concreto

Ao avaliar o caso no Mandado de Segurança (MS) 39.930, apresentado pela incorporadora imobiliária, o ministro Gilmar Mendes considerou que a Lei 9.514/97 e as demais normas incidentes sobre a matéria não preveem nenhum tipo de restrição para a formalização de alienação fiduciária sobre bens imóveis por meio de contrato com efeito de escritura pública.

Ao contrário, o ministro considerou que a legislação generalizou a possibilidade de contratação desse tipo de garantia, sem formalidades excessivas, com o objetivo de fomentar a disponibilização de crédito no mercado a um custo menor e, assim, garantir avanço do desenvolvimento econômico, além da geração de empregos.

Na avaliação do decano do STF, ao restringir a incidência da lei, o CNJ foi de encontro aos objetivos do legislador.

A decisão foi tomada numa ação individual, mas pode servir de base para interpretações futuras sobre o tema. *Com informações da assessoria do STF.*

## MS 39.930

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-dez-15/stf-permite-realizacao-de-alienacao-fiduciaria-por-meio-de-contrato-sem-necessidade-de-escritura-publica/>

