

NOTA TÉCNICA nº 1/2026

Do Registro de Imóveis do Brasil¹

Assunto: Possibilidade de registro de incorporação imobiliária em imóvel dado em garantia fiduciária para financiamento à construção (“financiamento à produção”).

Resumo: O financiamento à produção garantido por alienação fiduciária **não configura impedimento legal ao registro da incorporação imobiliária**. A garantia fiduciária incide sobre o terreno (e futuras construções) de forma global para viabilizar o crédito da obra, mas **não constitui óbice registral** à incorporação, desde que haja adequada previsão de liberação das unidades à medida que são alienadas. A Lei nº 4.591/64 expressamente admite o registro da incorporação mesmo com ônus reais não impeditivos de alienação.

Ademais, a Lei nº 9.514/97 permite ao devedor fiduciante transferir a terceiros seus direitos sobre o imóvel com anuência do credor, garantindo a possibilidade de venda das unidades. Não ocorre alienação *a non domino*, pois o adquirente só receberá a propriedade da unidade após a individualização e liberação da garantia sobre ela.

A dinâmica é análoga à da hipoteca tradicional, que jamais impediu registro de incorporação, aplicando-se os mesmos princípios de continuidade registral e função social da propriedade.

O entendimento restritivo (de vedar a incorporação em imóvel fiduciariamente alienado) gera insegurança jurídica e contraria a uniformidade desejada, devendo ser afastado em prol da previsibilidade e da segurança dos negócios imobiliários.

Esta Nota Técnica recomenda que **os registradores de imóveis deixem de obstaculizar o registro da incorporação imobiliária em razão de existência de alienação fiduciária de garantia, salvo se houver normativo estadual expresso em contrário, caso em que prevalecerá a regra local até eventual uniformização nacional.**

1. Contextualização

No cenário atual do mercado imobiliário, é frequente que incorporadoras obtenham financiamento bancário para a construção (financiamento à produção) oferecendo o terreno e o futuro empreendimento em garantia por meio de alienação fiduciária (Lei nº 9.514/97).

Nessa estrutura, antes ou durante a construção, o imóvel matriculado permanece gravado em favor do credor fiduciário (p.ex. o banco financiador), como forma de assegurar a dívida da

¹ Nota Técnica elaborada pela Assessoria Jurídica do Registro de Imóveis do Brasil.

obra.

Diante dessa realidade, surge a dúvida: **a alienação fiduciária impede o registro da incorporação imobiliária?** Poderia o oficial registrar a incorporação (nos termos da Lei nº 4.591/64) se o imóvel consta como "alienado fiduciariamente" em garantia?

Historicamente, **não se exigia a plena liberação de ônus como hipotecas para registrar incorporações imobiliárias**, desde que tais ônus não fossem impeditivos à alienação das futuras unidades. A própria Lei de Incorporações (Lei nº 4.591/64) determina que a existência de ônus reais não obsta o registro, **exceto** se forem "impeditivos de alienação"².

Logo, onerações como hipotecas ou penhores não inviabilizam a incorporação, bastando que sejam mencionadas nas certidões. Com a popularização da alienação fiduciária em garantia após 1997, passou-se a discutir se este novo tipo de ônus, em que tecnicamente há uma transferência da propriedade ao fiduciário em caráter resolúvel, alteraria aquela lógica.

Setores conservadores entenderam, inicialmente, que **a alienação fiduciária seria um óbice** à incorporação, sob o argumento de que o incorporador (devedor fiduciante) não detém, naquele momento, a propriedade plena do imóvel.

Citavam que o credor fiduciário, titular da propriedade resolúvel, não poderia fracionar o imóvel em unidades autônomas enquanto a dívida não fosse quitada, e que o devedor fiduciante teria apenas expectativa de recuperar a propriedade, não podendo negociar unidades sem anuência do credor³.

Esse entendimento levou alguns Registradores a exigirem a **prévia baixa/cancelamento da alienação fiduciária** ou a reestruturação da garantia antes do registro da incorporação.

² Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (...)

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

³ "Imóvel sob alienação fiduciária não poderá ser objeto de incorporação imobiliária. Diversas são as razões para tanto, das quais citamos duas:

1ª - O credor (fiduciário) não tem a posse do imóvel e a propriedade que detém encontra-se sob condição resolutiva expressa, eis que estará comprometida com o retorno ao anterior proprietário: o devedor ou fiduciante. A sequência lógica da alienação fiduciária é o retorno do imóvel ao anterior proprietário, ou seja, que o credor perca a propriedade assim que a dívida for paga. Ora, se a tendência natural do instituto é fazer com que o proprietário fiduciário perca sua propriedade, não pode ele contratar com terceiros o compromisso de alienação de partes do imóvel: as frações ideais. Para o proprietário fiduciário, o imóvel constitui patrimônio de afetado, o qual deve ser mantido intacto em sua natureza até que o devedor faça o resgate (pagando a dívida).

No entanto, se a dívida não for paga e o imóvel ficar consolidado na propriedade do credor, mediante os procedimentos exigidos na Lei 9.514, de 1994, aí não mais estaremos frente à propriedade fiduciária, mas sim à propriedade plena, caso em que será perfeitamente possível o registro da incorporação imobiliária.

2ª - O devedor (fiduciante) não pode efetuar incorporação imobiliária porque não tem a propriedade do bem, apenas uma expectativa real de tornar a adquiri-lo. Se não é proprietário, mas apenas titular de um direito real de aquisição, cuja transferência dependerá sempre de anuência do credor fiduciário, obviamente não poderá lançar um empreendimento imobiliário sobre o imóvel." (MEZZARI, Mario Pazutti. Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis", 3ª ed., Norton Editor, Porto Alegre, 2010, p. 122)

Contudo, evoluiu-se para uma compreensão mais afinada com a legislação e a realidade negocial: **a alienação fiduciária em garantia, embora seja ônus real, não deve ser tratada como impedimento ao registro da incorporação**, assim como a hipoteca nunca o foi.

O sistema jurídico oferece mecanismos para compatibilizar a garantia do financiamento com a venda das futuras unidades, sem lesão a nenhuma das partes envolvidas. A seguir, passa-se à análise jurídica e técnica demonstrando a possibilidade do registro e rebatendo os pontos controversos, de modo a **orientar uniformemente os Oficiais de Registro de Imóveis em todo o país**.

2. Alienação fiduciária da produção: natureza e alcance da garantia

A **alienação fiduciária de bem imóvel em garantia** (regulada pelos arts. 22⁴ a 33 da Lei nº 9.514/97) é um negócio jurídico no qual o devedor (fiduciante) transfere ao credor (fiduciário) a propriedade resolúvel do imóvel, com finalidade de garantia.

Diferentemente da hipoteca, em que o devedor permanece proprietário, mas com o imóvel gravado, na alienação fiduciária a propriedade formal é atribuída ao credor fiduciário, **sob condição resolutiva** de retorno ao devedor após o pagamento da dívida.

Em termos práticos, trata-se de uma garantia robusta: se o devedor inadimplir, o credor poderá consolidar a propriedade em seu nome e vender o imóvel para satisfazer o crédito, conforme procedimento extrajudicial previsto em lei.

Importa ressaltar, porém, que essa transferência fiduciária tem caráter instrumental de garantia. O credor fiduciário não adquire o imóvel para si definitivamente, mas sim até que a obrigação seja quitada, momento em que a propriedade reverte automaticamente ao devedor fiduciante. A propriedade fiduciária, embora formalmente atribuída ao credor, não possui conteúdo econômico pleno, sendo juridicamente instrumental à garantia do crédito.

A “tendência natural” do instituto é que, paga a dívida, o credor **perca a propriedade fiduciária e o devedor recupere o domínio pleno**. Em suma, o imóvel permanece vinculado à satisfação do débito, mas não sai do comércio jurídico, ele continua vocacionado à circulação, seja pela extinção da garantia com a quitação, seja por negócios celebrados com terceiros *com anuência do credor*⁵.

⁴ Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

⁵ Sobre o tema, o RIB remete o leitor à Nota Técnica Conjunta nº 01/2025, que trata sobre a “Desnecessidade de anuência do credor da primeira alienação fiduciária para o registro da alienação fiduciária da propriedade superveniente, na forma da Lei Federal n. 14.711/23.”

Nesse sentido, a própria Lei nº 9.514/97 **autoriza expressamente** que o devedor fiduciante **transfira a terceiros os direitos relativos ao imóvel dado em garantia**, desde que conte com a anuência do credor fiduciário.

Conforme dispõe o art. 29 da lei:

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Essa previsão deixa claro que a alienação fiduciária **não impede a negociação do imóvel ou de frações dele**, exigindo-se apenas a concordância do credor para resguardar seus interesses. Portanto, **não se trata de um ônus impeditivo de alienação** em termos absolutos. Ao contrário, a legislação viabiliza a venda, ainda que condicionada.

Vale citar, adicionalmente, que a Lei nº 4.591/64 já contemplava que a existência de ônus reais não inviabiliza o registro da incorporação, salvo se tornarem a alienação ilegal:

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

(...)

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

A regra geral é permitir o registro da incorporação mesmo com gravames, desde que eles não impeçam juridicamente a venda das unidades. Uma hipoteca, por exemplo, não impede venda (tanto que é nula qualquer cláusula contratual proibindo alienar imóvel hipotecado, CC art. 1.475⁶).

Analogamente, a **alienação fiduciária**, por força do art. 29 supracitado, **não impede a alienação**, apenas impõe consentimento do credor e posterior assunção das obrigações pelo adquirente. Assim, à luz das duas leis, não há vedação legal ao registro da incorporação em imóvel dado em garantia fiduciária.

Deve-se proceder ao registro com as devidas averbações e menções do ônus, tal como se faz com outros gravames.

Cumpra esclarecer que a controvérsia relativa à compatibilidade entre alienação fiduciária e

⁶ Art. 1.475. É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.

registro da incorporação imobiliária não se aplica automaticamente aos casos em que há apenas instituição de condomínio edilício.

De igual modo pelo que foi exposto, a alienação fiduciária não poderá impedir a instituição de condomínio edilício.

3. Dinâmica do financiamento à produção: liberação das unidades e nova garantia

No modelo de financiamento à produção garantido por alienação fiduciária, a garantia inicialmente recai sobre o terreno e acessões em sua totalidade, assegurando ao banco financiador que o empreendimento responde pela dívida.

À medida que as unidades autônomas forem sendo comercializadas a terceiros, realiza-se o chamado “desligamento” da garantia sobre as respectivas unidades. Esse desligamento consiste na liberação parcial da alienação fiduciária original, de modo que cada unidade vendida seja excluída do pacto fiduciário que onera o todo, permitindo sua transferência livre ao comprador.

Em complemento, costuma-se constituir uma nova alienação fiduciária da unidade em favor do credor do adquirente (por exemplo, se o comprador obteve financiamento imobiliário para adquirir seu apartamento, o banco deste comprador toma a unidade como garantia separadamente).

Na prática registral, essa transição ocorre de forma coordenada: o incorporador e o banco financiador pactuam, desde o contrato de financiamento ou por aditivo, as condições de liberação unitária da garantia, geralmente vinculadas ao pagamento de certa fração da dívida (preço mínimo de liberação) correspondente àquela unidade.

Assim, quando o incorporador vende uma unidade “X” ao comprador, uma parte do preço pago serve para abater o financiamento e liberar a unidade X da alienação fiduciária original.

Procede-se então no Registro de Imóveis à averbação do cancelamento da garantia fiduciária quanto àquela unidade (desvinculando-a do ônus que gravava o terreno inteiro). Em seguida, é registrado o contrato de compra e venda definitivo ao adquirente e, se for o caso, a constituição de alienação fiduciária da própria unidade em favor do novo credor (p.ex. banco do mutuário).

A consultoria do IRIB já delineou tecnicamente esse procedimento, recomendando que, havendo concordância do credor fiduciário, faça-se um aditamento contratual substituindo a

garantia global pelas garantias sobre as futuras unidades autônomas⁷.

Esse procedimento assegura que, no momento da venda de cada unidade, ela esteja livre do ônus originário, permitindo a transmissão da propriedade ao comprador sem pendências, ao mesmo tempo em que o credor original mantém garantia sobre as demais unidades não vendidas e/ou recebe novas garantias proporcionais.

Trata-se de operação análoga ao que sempre se fez com empreendimentos financiados com hipoteca: o credor hipotecário liberava as unidades à medida que recebia parte do pagamento (prática amparada pela Súmula 308⁸ do STJ e pela boa-fé do adquirente).

No caso da alienação fiduciária, a segurança jurídica é até maior, pois o mecanismo de liberação costuma estar formalizado em contrato e o Registro documenta claramente cada etapa de cancelamento e nova constituição de garantia.

Portanto, existe plena viabilidade técnica de se registrar a incorporação mesmo com alienação fiduciária vigente, desde que o incorporador apresente as anuências e instrumentos pertinentes que demonstrem a concordância do credor fiduciário em liberar as unidades conforme sejam alienadas.

Essa previsão pode constar do próprio contrato de financiamento ou de declaração específica do banco, a ser arquivada junto à incorporação, dando ciência aos interessados. Desse modo, o Registro de Imóveis conservará o princípio da continuidade (com as devidas vinculações de ônus e liberações) e permitirá o lançamento de vendas sem comprometer a garantia do financiamento.

4. Inexistência de “alienação a *non domino*”: o incorporador fiduciante possui direito real apto e a aquisição do comprador é segura

Um dos receios manifestados por correntes contrárias era o de que o incorporador, não sendo dono pleno (pois alienou fiduciariamente o imóvel ao banco), estaria prometendo ou transferindo unidades como parte de um imóvel que já não lhe pertence.

Tal preocupação, entretanto, dissolve-se quando compreendemos a natureza jurídica dos direitos envolvidos e a sequência dos atos de transferência ao adquirente final.

⁷ <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/irib-responde-incorpora-ccedil-atilde-o-imobili-aacute-ria-impossibilidade-im-oacute-vel-alienado-fiduciariamente#:~:text=1,com%20base%20na%20renegocia%C3%A7%C3%A3o%20havia>. Acesso em 24.03.2026.

⁸ A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Primeiramente, o devedor fiduciante (incorporador), embora tenha transmitido a propriedade resolúvel ao credor, mantém sobre o imóvel um direito real de aquisição: ele é titular do direito de reaver a propriedade plena uma vez cumprida a condição (pagamento da dívida).

Trata-se de situação análoga à do *promissário comprador* que ainda não concluiu a escritura definitiva, ambos possuem direitos reais sobre o imóvel, assegurados por registro (no caso do fiduciante, o registro da alienação fiduciária; no do promissário, o registro da promessa ou pré-contrato).

Em segundo lugar, na alienação das unidades aos compradores finais, não há transferência irregular. Pelo contrário, tudo ocorre dentro da ordem jurídica: antes de outorgar a escritura da unidade ao adquirente, o incorporador providenciará a liberação daquela unidade do ônus fiduciário, seja mediante quitação proporcional, seja através de substituição da garantia conforme explicado.

Com a baixa (ainda que parcial) da alienação fiduciária na matrícula da unidade autônoma, o incorporador (ou o próprio credor fiduciário, dependendo do arranjo) transmite ao comprador um título de propriedade livre do gravame da construção.

Não ocorre, em momento algum, uma venda de coisa alheia como própria, já que a propriedade fiduciária é extinta (no tocante à unidade) imediatamente antes ou simultaneamente à consolidação da venda ao adquirente. Em suma, o comprador somente adquire a unidade após a individualização e após a respectiva liberação da garantia sobre ela, garantindo que receba o domínio pleno e desembaraçado.

Esse cuidado procedimental previne quaisquer alegações de nulidade por objeto ilícito (*alienação a non domino*).

Ainda que formalmente o credor fiduciário figure como proprietário registral durante a obra, sua anuência expressa e a posterior regularização do título ao comprador convalidam a transferência. Inclusive, decisões judiciais⁹ têm reafirmado a proteção ao adquirente de boa-fé nesse contexto, aplicando por analogia a Súmula 308 do STJ para considerar ineficaz, perante o comprador, a garantia fiduciária firmada entre construtora e banco:

⁹ AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA . AÇÃO ORDINÁRIA VISANDO O CANCELAMENTO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA, FIRMADA NO ÂMBITO EXCLUSIVO DO NEGÓCIO JURÍDICO DE FINANCIAMENTO DA OBRA, CELEBRADO ENTRE A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO E A CONSTRUTORA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUITADO. SÚMULA 308/STJ. ENTENDIMENTO QUE PERMANECE VÁLIDO NA VIGÊNCIA DO CPC/2015 . CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDENCIAL DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1 . O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é de que "a Súmula nº 308 do STJ também incide em se tratando de alienação fiduciária, não sendo a diferença entre tal modalidade de garantia e a hipoteca suficiente para afastar o âmbito de aplicação do enunciado sumular, visto que a intenção da Corte ao editá-la foi a de proteger o adquirente de boa-fé, que cumpriu sua obrigação firmada no contrato de compra e venda, quitando o preço" (AgInt no AREsp n. 1.581.978/PE, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2020, DJe 18/12/2020) . 2. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incide na hipótese a Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional. 3 . Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AgInt no AREsp: 2060898 RS 2022/0030713-8, Data de Julgamento: 29/08/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 31/08/2022)

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 308/STJ. 1. Ação declaratória cumulada com obrigação de fazer, por meio da qual se objetiva a manutenção de registro de imóvel em nome da autora, bem como a baixa da alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro. 2. Ação ajuizada em 12/03/2012. Recurso especial concluso ao gabinete em 05/09/2016. Julgamento: CPC/73. 3. O propósito recursal é definir se a alienação fiduciária firmada entre a construtora e o agente financeiro tem eficácia perante a adquirente do imóvel, de forma a se admitir a aplicação analógica da Súmula 308/STJ. 4. De acordo com a Súmula 308/STJ, a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. 5. **A Súmula 308/STJ, apesar de aludir, em termos gerais, à ineficácia da hipoteca perante o promitente comprador, o que se verifica, por meio da análise contextualizada do enunciado, é que ele traduz hipótese de aplicação circunstanciada da boa-fé objetiva ao direito real de hipoteca.** 6. **Dessume-se, destarte, que a intenção da Súmula 308/STJ é a de proteger, propriamente, o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado.** 7. **Para tanto, partindo-se da conclusão acerca do real propósito da orientação firmada por esta Corte – e que deu origem ao enunciado sumular em questão –, tem-se que as diferenças estabelecidas entre a figura da hipoteca e a da alienação fiduciária não são suficientes a afastar a sua aplicação nessa última hipótese, admitindo-se, via de consequência, a sua aplicação por analogia.** 8. Recurso especial conhecido e não provido.” (STJ – Recurso Especial nº 1.576.164/DF. Terceira Turma. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Data do Julgamento: 14.05.2019)

Esse entendimento jurisprudencial refuta qualquer tentativa de opor a alienação fiduciária contra o adquirente que cumpriu suas obrigações, reforçando que não há prejuízo aos compradores pelo fato de o empreendimento ter sido financiado com garantia fiduciária.

Portanto, do ponto de vista jurídico, está resguardada a continuidade da cadeia dominial: o credor fiduciário anui e libera; o fiduciante incorporador transfere regularmente a propriedade ao adquirente, que ingressa no registro como novo proprietário da unidade, sem ônus pretéritos.

Tudo em harmonia com o princípio registral da continuidade (todos os atos sequenciais e interligados) e com os princípios contratuais de boa-fé e função social, pois viabiliza-se o objetivo maior de entregar moradia ao comprador sem entraves formais indevidos.

5. Segurança jurídica, princípio da continuidade e função social da propriedade

Impeditivos indevidos ao registro de incorporações contrariam não apenas a letra das leis citadas, mas também valores fundamentais do direito imobiliário.

O **princípio da continuidade registral** exige que haja uma sequência lógica nos registros de propriedade, mas não exige propriedade plena a cada passo, desde que os direitos de cada parte estejam adequadamente registrados.

No caso em análise, a continuidade está preservada: o credor fiduciário tem seu direito registrado; o devedor fiduciante também (como proprietário resolúvel ou titular de direito aquisitivo); a incorporação será registrada em nome do incorporador (fiduciante) com ciência do credor; e as transmissões subsequentes aos adquirentes decorrerão de atos de registro plenamente válidos (após as liberações necessárias).

O **princípio da função social da propriedade** impõe que o uso da propriedade atenda aos interesses da coletividade, como moradia e desenvolvimento urbano.

A incorporação imobiliária, quando regularmente realizada, concretiza a função social ao viabilizar novas unidades habitacionais ou comerciais, gerar empregos e movimentar a economia.

Tratar a alienação fiduciária como bloqueio para incorporações significaria, na prática, tolher o acesso ao crédito imobiliário e dificultar a produção de novas habitações, um resultado oposto ao interesse social. Pelo prisma da função social, a garantia fiduciária deve ser vista como um meio de viabilizar construções (ao assegurar financiamento), e não como empecilho burocrático.

Tal interpretação produziria efeitos sistêmicos negativos, inclusive com potencial retração do financiamento à produção e impacto direto na oferta de unidades imobiliárias.

Também a **segurança jurídica** global do mercado imobiliário é fortalecida ao se adotar um entendimento uniforme e previsível.

Incorporadores, bancos, adquirentes e registradores passam a atuar sob regras claras: sabendo que o registro da incorporação *poderá ser feito mesmo com a alienação fiduciária existente*, todos ajustam seus contratos e práticas para cumprir os requisitos (anuências, instrumentos de liberação, etc.). Isso evita surpresas e divergências interpretativas entre diferentes Cartórios e Estados.

6. Conclusão

Diante do exposto, conclui-se, de forma clara, objetiva e fundamentada, que o financiamento da construção garantido por alienação fiduciária **NÃO** impede o registro da incorporação imobiliária relativa ao empreendimento, nem a instituição de condomínio edilício.

A base legal para essa conclusão encontra-se na combinação da Lei nº 4.591/64 (que admite incorporações com ônus não inalienáveis) e da Lei nº 9.514/97 (que permite a venda de imóveis alienados fiduciariamente com anuência do credor), bem como nos princípios e precedentes aplicáveis por analogia (como aqueles referentes à hipoteca e à proteção dos adquirentes de boa-fé).

Verifica-se que:

(a) a alienação fiduciária da produção é **mera garantia sobre o imóvel inteiro**, que não o retira do comércio nem proíbe sua divisão em unidades;

(b) **existe procedimento viável** para, conforme as unidades forem sendo vendidas, desligar cada uma da garantia global e, se necessário, constituir nova garantia fiduciária sobre a unidade em favor do credor do adquirente, tudo com respaldo contratual e registral;

(c) **não ocorre alienação a non domino**, pois o incorporador fiduciante detém direito real apto e a propriedade das unidades somente é transferida aos compradores após a liberação do respectivo ônus, evitando qualquer vício;

(d) essa mecânica se assemelha à da hipoteca, cuja presença **nunca foi considerada impeditiva** para registro de incorporação ou venda de unidades, conforme doutrina consolidada; e

(e) uma interpretação proibitiva geraria efeitos indesejáveis de insegurança e desarmonia, violando os princípios da continuidade registral e da função social da propriedade, enquanto a posição aqui defendida promove a **uniformização e previsibilidade** na atuação dos cartórios de imóveis em todo o território nacional.

Em face da análise empreendida, recomenda-se expressamente aos Senhores Registradores de Imóveis que não recusem o registro de incorporações imobiliárias pelo simples fato de o imóvel encontrar-se gravado por alienação fiduciária em garantia de financiamento da obra.

Na ausência de vedação legal ou normativa específica, deve prevalecer a interpretação de que tal ônus não constitui impedimento registrário, devendo o registro ser efetuado com as ressalvas de praxe quanto à existência do gravame.

Para fins de uniformização prática, recomenda-se que os Oficiais observem, especialmente:

(a) verificação da existência de cláusula contratual prevendo a liberação das unidades; (b) exigência de anuência expressa do credor fiduciário; (c) averbação clara da existência do ônus fiduciário no registro da incorporação; (d) controle registral das liberações parciais das unidades.

Esta Nota Técnica, de caráter institucional, busca promover a uniformização de entendimentos no âmbito registral imobiliário nacional, reforçando a previsibilidade das práticas cartorárias.

Ao seguirem a presente recomendação, os Registradores de Imóveis contribuirão para um ambiente de maior segurança jurídica e eficiência econômica, garantindo que empreendimentos regularmente financiados e em conformidade com a lei não sofram entraves desnecessários¹⁰.

Por fim, relembra-se que o intuito deste documento é ser uma fonte de consulta para as serventias e associações, resguardando a autonomia prevista no art. 28, da Lei Federal n.º 8.935/1994

São Paulo/SP, 1º de junho de 2026.

Ari Pires Neto

Presidente do RIB

Ricardo Martins

Presidente do Conselho de Administração do RIB

¹⁰ Este documento é uma fonte de consulta formulada por profissionais especialistas em Direito Registral e Imobiliário, que auxilia a tomada de decisão a respeito dos trâmites a serem adotados pelas Serventias e Associações, diante dos casos concretos apresentados, sem descuidar do princípio da autonomia que lhe são garantidos no art. 28, da Lei Federal nº 8.935/94.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4PGPQ-NKED9-P9JVV-4TAQ3

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ari Alvares Pires Neto (CPF 501.046.756-91)

Ricardo Anderson Rios De Souza Martins (CPF 020.003.993-80)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4PGPQ-NKED9-P9JVV-4TAQ3>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>