

SUBCOMISSÃO DE DIREITO DAS COISAS
integrante da Comissão de Juristas responsável pela revisão e
atualização do Código Civil (CJCODCIVIL)
Criada pelo Ato do Presidente do Senado (ATS) nº 11, de 2023

PARECER DA SUBCOMISSÃO DE
DIREITO DAS COISAS DA CJCODCIVIL

Membros da Subcomissão:

Marco Aurélio Bezerra de Melo

Marcelo de Oliveira Milagres

Maria Cristina Paiva Santiago

Carlos Antônio Vieira Fernandes Filho

Secretário-Geral:

Francisco Marcos Motta Budal

Trata-se de relatório da Subcomissão indicada na ementa desta peça, composta pelos membros listados acima.

A Subcomissão entendeu pela realização das modificações legislativas indicadas no Anexo deste Parecer, todas as respectivas justificações.

O trabalho foi resultado das pesquisas feitas pelos membros da Comissão perante a sociedade civil, a comunidade jurídica, a jurisprudência, os enunciados das Jornadas promovidas pelo Conselho da Justiça Federal e as experiências legislativas de outros países, tudo com a preocupação de atualizar o Código Civil brasileiro às transformações sociais recentes.

Em suma, adotamos, como diretrizes, positivar as interpretações consolidadas na comunidade jurídica, corrigir falhas redacionais e inserir inovações decorrentes da necessidade de se atualizar institutos do direito das coisas, possibilitando um tratamento contemporâneo e funcional ao regime de titularidades, na forma preconizada pela Constituição da República Federativa do Brasil.

Além de suas reuniões internas formais e gravadas na plataforma zoom (9 reuniões), contatos permanentes, consultas informais pelos seus membros perante a comunidade jurídica e a sociedade civil, a subcomissão também acompanhou as diversas reuniões realizadas pela CJCODCIVIL, sob a Presidência do Ministro Luis Felipe Salomão e a Vice-Presidência do Ministro Marco Aurélio Belizze bem como a Relatoria-Geral do Professor Flávio Tartuce e da Professora Rosa Maria de Andrade Nery, especialmente estas reuniões:

- a) 1ª reunião em 04 de setembro de 2023, em Brasília;
- b) 2ª reunião em 23 de outubro de 2023, em São Paulo, na sede de OAB/SP;

- c) 3ª reunião em 20 de novembro de 2023, em Porto Alegre, na Universidade Federal do Rio Grande do Sul;
- d) 4ª reunião em 7 de dezembro de 2023, em Salvador, na Universidade Federal da Bahia.

Como instituições e juristas ouvidos, listamos, em ordem alfabética, exemplificativamente, os seguintes:

a) Instituições:

Academia Brasileira de Direito Civil (ABDCivil)

Assembleia Legislativa do Estado da Paraíba (ALPB)

Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário (ABAMI)

Associação dos Advogados do Estado de São Paulo (AASP)

Associação Nacional dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG)

Comissão de Direito Imobiliário do Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB)

Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Estado do Rio de Janeiro (OAB/RJ)

Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro (EMERJ)

Instituto Baiano de Direito Imobiliário (IBDI)

Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM)

Instituto Brasileiro de Direito Contratual (IBDCont)

Instituto Brasileiro de Direito Civil (IBDCivil)

Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFAM)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO)

Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ)

Universidade Estácio de Sá (PPGD)

Universidade Federal do Estado de Minas Gerais (UFMG)

Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro (UFRJ)

b) Professor(as):

André Abelha

André Luiz Junqueira

Carlos Edison do Rêgo Monteiro

Carlos Gabriel Feijó de Lima

Cláudia Franco Correa

Edson Kiyoshi Nacata Junior

Fabio Rocha Pinto e Silva

Flávio Ahmed

Flávio Tartuce

Francisco Eduardo Loureiro

Gisela Sampaio da Cruz Guedes

Layanna Piau

Letícia Franco Maculan Assumpção

Maria Berenice Dias

Melhim Namem Chalhub

Membros do Grupo de Estudo Temático (GET) criado pela Portaria 826, de 19 de janeiro de 2021 pela Secretaria Especial de Produtividade e Competitividade (SEPEC), do Ministério da Fazenda

Otto Eduardo Fonseca de Albuquerque Lobo

Pablo Malheiros da Cunha Frota

Pablo Waldemar Rentería

Paulo Luiz Nêto Lobo

Pedro Marcos Nunes Barbosa

Roberta Mauro Medina Maia

Rodrigo Toscano de Brito

Rosa Maria Nery

Salomão Resedá

Ante o exposto, submetemos o presente relatório, com todas as sugestões de modificações legislativas devidamente justificadas, conforme Anexo deste Parecer, a Vossas Excelências, Sr. Presidente Ministro **Luis Felipe Salomão**, Sr. Vice-Presidente Ministro **Marco Aurélio Belizze**, Sr. Relator-Geral Professor **Flávio Tartuce** e Sra. Relatora-Geral **Rosa Maria de Andrade Nery**.

Brasília, 14 de dezembro de 2023.

Marco Aurélio Bezerra de Melo

Subrelator da Comissão de Direito das Coisas

ANEXO

RELATÓRIO DA SUBCOMISSÃO DE DIREITO CIVIL DA CJCODCIVIL

MEMBROS DA SUBCOMISSÃO:

Marco Aurélio Bezerra de Melo – Relator Parcial

Carlos Vieira Fernandes Filho

Marcelo de Oliveira Milagres

Maria Cristina Paiva Santiago

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.196	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.	Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade ou a outro direito real, sobre bem material ou imaterial.
JUSTIFICAÇÃO		
<p>Em que pese a multissecular polêmica sobre a natureza jurídica da posse, reconhece-se a sua autonomia em relação à propriedade. Trata-se de manifestação de poder sobre a coisa, que se exterioriza não somente pela propriedade, mas por outros direitos reais. Nesse sentido, o art. 1.251º do Código Civil Português; o Art. 1.140 do Código Civil Italiano; o Art. 1.909 do Código Civil Argentino.</p> <p>Sugere-se, ainda, na parte final, a menção a bem que, pela sua amplitude, compreende bens corpóreos e incorpóreos. Sem adentrar na polêmica sobre a possibilidade de posse de bens</p>		

incorpóreos, o texto proposto permite uma atualização legislativa e um olhar para a realidade digital, além de justificar a existência de posse sobre marcas e patentes, dentre outros bens imateriais. A proposta, ainda, mantém coerência com o texto atual do art. 1.223, que faz menção à bem, assim como a sugestão feita para uma nova redação do artigo 1228.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.197	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.	A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não torna ineficaz a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto, e este, contra aquele.

JUSTIFICAÇÃO

O vocábulo “anula” não é tecnicamente correto, pois não se trata de invalidade de uma posse frente à outra, mas sim que ambas produzem os efeitos legais em favor de ambos os titulares da posse desdobrada. Enunciado 76 da I Jornada de Direito Civil

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.198	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.	

SUGESTÃO DE INCLUSÃO DE PARÁGRAFO

Art. 1.198 Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.	§1º Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

		§2º O detentor pode exercer a autotutela do bem sob seu poder, desde que respeitado o interesse do possuidor.
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.199	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.200	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.	É injusta a posse precedida ou adquirida mediante violência, clandestinidade ou por abuso de confiança.
JUSTIFICAÇÃO		
<p>Na redação desse artigo, percebe-se o uso indevido da elipse, que é uma figura de linguagem caracterizada por omitir um termo linguístico (palavra ou expressão) no enunciado. Talvez, por uma maior clareza de seu conteúdo normativo, fosse necessária uma nova redação.</p> <p>A propósito, no Esboço do Código Civil de Teixeira de Freitas – <i>“Art. 3. 723 Dar-se-á posse adquirida por abuso de confiança quando quem recebeu a coisa com obrigação de restituí-la, qual o locatário, comodatário e qualquer possuidor a título precário, recusou depois a restituí-la”.</i></p> <p>No Projeto do Código Civil de Clóvis Beviláqua – <i>“Art. 570 Quando a posse é obtida por violência, dolo ou abuso de confiança, reputa-se viciosa e o possuidor de má-fé”</i></p>		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.201	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		

Art. 1.201, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.	O possuidor com justa causa tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

JUSTIFICAÇÃO

Ainda que o Enunciado 303 da IV Jornada de Direito Civil seja digno de elogios pelo reconhecimento da função social da posse independente da formalidade de um título escrito para o fim de reconhecimento da presunção relativa de boa-fé da posse, o fato é que confunde o *motivo* com a *causa do negócio jurídico*. Como cediço, o *motivo* é, de regra, desprezível na análise de validade e eficácia do negócio jurídico (Art. 140, CC).

Na realidade, é a *justa causa* da aquisição como sucede em uma doação, dação em pagamento, compra e venda, sucessão hereditária, ainda que verbal, ou até mesmo comportamentos que possam indicar, de acordo com o caso concreto, a boa fé e a convicção para o julgador de que o possuidor cria que ostentava um bom direito, gerando a presunção a que se refere o parágrafo único do art. 1201, do Código Civil.

SUGESTÃO DE INCLUSÃO DE PARÁGRAFO

Art. 1.202	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.	A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente. Parágrafo único. Considera-se cessado o caráter de boa-fé da posse, na data da interpelação válida do possuidor, por citação, notificação ou protesto, se vier a ser reconhecida contra ele a pretensão possessória ou petitoria do interpelante.

JUSTIFICAÇÃO

Importante, sob o ponto de vista da segurança jurídica, a fixação de um termo inicial para a cessação dos efeitos da boa-fé. Se não há um ato anterior explícito de oposição ao possuidor como uma interpelação ou notificação, por exemplo, é de se admitir que a citação é o marco mais seguro para cessar a eventual característica da boa-fé, atraindo os efeitos da posse de má fé previstos na codificação civil.

O Art. 240 do Código de Processo Civil prescreve que a citação válida, ainda que ordenada por juiz incompetente, constitui em mora o devedor, aplicando-se também para o réu em ação

possessória que venha a sucumbir frente à pretensão do autor. A proposta também atende mecanismos extrajudiciais de conhecimento por parte do consumido de que o interpelante pode ter melhor direito do que ele sob a coisa disputada, o que será verificado posteriormente na demanda judicial, produzindo os efeitos correspondentes.

SUGESTÃO DE INCLUSÃO DE PARÁGRAFO

Art. 1.203	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.	Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida. Parágrafo único. Haverá modificação da causa da posse apenas quando o então possuidor direto comprovar ato posterior e inequívoco de oposição ao antigo possuidor.

JUSTIFICAÇÃO

A intersetão do caráter da posse prestigiada no enunciado 237 da III Jornada de Direito Civil e amplamente utilizada pela jurisprudência dos tribunais estaduais e superiores passa a ser reconhecida expressamente no texto legal com a tecnicidade devida, esclarecendo o seu caráter excepcional e distinguindo da alteração do caráter da detenção para a de possuidor prevista no parágrafo único do Art. 1.198 do CC.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.204	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.	Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade ou a qualquer outro direito real.

JUSTIFICAÇÃO

Redação compatível com a proposta de atualização do Art. 1.196 do CC.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.205, I	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A posse pode ser adquirida: I - pela própria pessoa que a pretende ou por seu representante.	

JUSTIFICAÇÃO

A segunda proposta de redação é do Prof. Edson Nacata, segundo ele, “A atual redação parece adequada apenas para determinar a aquisição da posse de coisas móveis, já que até mesmo o exercício fático do poder de disposição sobre elas – que se opera pela tradição – já pressuporia a submissão da coisa ao poder material do disponente. Por outro lado, segundo essa redação, o sujeito que tivesse, pelo registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, adquirido a propriedade de um imóvel, embora nunca tivesse nele ingressado, ou por oposição do alienante ou de terceiros (v.g., aquisição de imóvel esbulhado), seria possuidor, por estar em condições de exercer um dos poderes inerentes a propriedade, a saber, a disposição (alienação), a qual, para os imóveis, independe da posse. Nesses casos, porém, a jurisprudência não reconhece legitimidade ativa para ações possessórias, mas apenas para ações petitorias (ação de imissão na posse ou ação reivindicatória), do que se conclui que o proprietário, nessa situação, nunca adquiriu posse, ao contrário do que sugere o artigo. A orientação jurisprudencial encontraria melhor apoio numa redação mais restritiva: em vez de afirmar que a aquisição da posse depende do exercício fático de “qualquer dos poderes inerentes à propriedade”, seria preferível especificar que a posse terá sido adquirida quando o sujeito estiver em condições de exercer o uso ou a fruição da coisa.”

SUGESTÃO DE INCLUSÃO DE INCISO

Art. 1.205, II	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>A posse pode ser adquirida:</p> <p>II - por terceiro sem mandato, dependendo da ratificação.</p>	<p>A posse pode ser adquirida:</p> <p>II - por terceiro sem mandato, dependendo da ratificação.</p> <p>III - pelo constituto possessório.</p>

JUSTIFICAÇÃO

O constituto possessório constitui-se em importante modo de aquisição da posse *inter vivos*. A ausência da referência expressa não selou o fim do instituto que é largamente utilizado nos negócios jurídicos imobiliários com o devido acatamento por parte da doutrina e da jurisprudência dos tribunais e do Superior Tribunal de Justiça. Pelo constituto possessório (cláusula *constituti*) há a transferência da posse por força do consenso, sendo instituto que se justifica, portanto, por força da autonomia privada. Por ele, o possuidor que possuía em nome próprio passa a possuir em nome alheio, como sucede na situação em que o alienante continua no bem por determinado período de tempo, sendo que ao receber o preço, juridicamente, já fez a transferência da posse. A ausência de referência expressa quando da entrada em vigor da atual codificação parece ter sido realmente um equívoco, como demonstra o enunciado 77 da I Jornada de Direito Civil, vazado nos seguintes termos: “A posse das coisas móveis e imóveis também pode ser transmitida pelo constituto possessório.” A alteração também torna compatível o modo de aquisição derivado da propriedade de bens móveis, referido no artigo 1267, p.único, deste Código, o qual preconiza que “subentende-se a tradição quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório.”

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.206	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.207	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.	O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à dos antecessores, para os efeitos legais.
JUSTIFICAÇÃO		
A proposta de redação, permitindo a acessão possessória (<i>accessio possessionis</i> ou <i>accessio temporis</i>) mais de uma vez, compatibilizar-se com a redação do Art. 1243 do CC.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.208	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.209	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A posse do imóvel faz presumir, até prova contrária, a das coisas móveis que nele estiverem.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		

Art. 1.210	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.	O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, reintegrado no de esbulho, e ter interdito o risco de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.
JUSTIFICAÇÃO		
A alteração dos vocábulos, longe de significar mudança semântica, objetiva a adequação sistemática da nomenclatura do Código Civil aos interditos possessórios previstos nos Arts. 554 a 567 do Código de Processo Civil, os quais disciplinam as ações de interdito proibitório, manutenção e reintegração de posse, trazendo maior coerência e unidade ao sistema jurídica.		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.210 §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.	O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou reintegrar-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou reintegração da posse.
JUSTIFICAÇÃO		
Mesma justificativa do <i>caput</i> .		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.210 §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	§2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.211	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	Quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.212	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O possuidor pode intentar a ação de esbulho, ou a de indenização, contra o terceiro, que recebeu a coisa esbulhada sabendo que o era.	O possuidor pode intentar ação de reintegração de posse, ou a de indenização, contra o terceiro, que recebeu a coisa esbulhada, sabendo que o era.
JUSTIFICAÇÃO		
Apenas correção do texto. A ação é de reintegração em razão do esbulho. Ausente ação de esbulho.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1213	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O disposto nos artigos antecedentes não se aplica às servidões não aparentes, salvo quando os respectivos títulos provierem do possuidor do prédio serviente, ou daqueles de quem este o houve.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1214	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1214, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.215	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.216	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.	O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé.
JUSTIFICAÇÃO		
Sugere-se a supressão final do atual Art. 1.216 do CC. Ao possuidor de má-fé não se deve reconhecer direito às despesas de custeio de produção. Trata-se de alteração que se ajusta ao regime das acessões, particularmente, ao Art. 1.255 do CC, em respeito ao princípio.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.217	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.218	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O possuidor de má-fé responde pela perda, ou deterioração da coisa, ainda que acidentais, salvo se provar que de igual modo se teriam dado, estando ela na posse do reivindicante.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.219	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.220	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.221	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As benfeitorias compensam-se com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.222	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O reivindicante, obrigado a indenizar as benfeitorias ao possuidor de má-fé, tem o direito de optar entre o seu valor atual e o seu custo; ao possuidor de boa-fé indenizará pelo valor atual.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.223	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o Art. 1.196 do CC.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.224	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Só se considera perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, se abstém de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repelido.	Só se considera perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, se abstém de retomar a coisa por meio de tutela judicial ou solução extrajudicial adequada.
JUSTIFICAÇÃO		
Sugere-se a alteração dessa norma, porquanto a sua interpretação literal sugere indevida autotutela a partir do conhecimento do esbulho. Trata-se de compatibilização com o disposto no Art. 1.210, §1º, do CC. Destaque-se, ainda, o Enunciado 495 das Jornadas de Direito Civil: “No desforço possessório, a expressão "contanto que o faça logo" deve ser entendida restritivamente, apenas como a reação imediata ao fato do esbulho ou da turbacão, cabendo ao possuidor recorrer à via jurisdiccional nas demais hipóteses.”. Por fim, a nova redacão dialoga com outras medidas adequadas de solucao de conflitos como, por exemplo, a mediação.”		

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.225	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Art. 1.225. São direitos reais:</p> <p>I - a propriedade;</p> <p>II - a superfície;</p> <p>III - as servidões;</p> <p>IV - o usufruto;</p> <p>V - o uso;</p> <p>VI - a habitação;</p> <p>VII - o direito do promitente comprador do imóvel;</p> <p>VIII - o penhor;</p> <p>IX - a hipoteca;</p> <p>X - a anticrese;</p> <p>XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;</p> <p>XII - a concessão de direito real de uso;</p> <p>XIII - a laje;</p> <p>XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.</p>	<p>Art. 1.225. São direitos reais:</p> <p>I - a propriedade;</p> <p>II - a superfície;</p> <p>III - as servidões;</p> <p>IV - o usufruto;</p> <p>V - o uso;</p> <p>VI - a habitação;</p> <p>VII - o direito do promitente comprador do imóvel;</p> <p>VIII - a laje;</p> <p>IX - o penhor;</p> <p>X - a hipoteca;</p> <p>XI - a propriedade fiduciária em garantia;</p> <p>XII - a anticrese;</p> <p>XIII - a concessão de uso especial para fins de moradia;</p> <p>XIV - a concessão de direito real de uso;</p> <p>XV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.</p>
JUSTIFICAÇÃO		
<p>O direito real de laje é tratado atualmente nos Arts. 1510-A a 1510-E do CC como um Título próprio, no entanto, valendo-se de numeração afeta aos direitos reais de garantia, mais precisamente da Anticrese. Por uma questão de sistema, tal instituto, por sua natureza, deve ser tratado no âmbito dos direitos reais sobre as coisas alheias de gozo ou fruição à guisa do direito real de sobrelevação no âmbito do direito real de superfície, com as peculiaridades do Direito Brasileiro, cujas alterações serão sugeridas no momento oportuno.</p>		

<p>A sugestão para a expressa referência ao instituto da Alienação Fiduciária em garantia de larga aplicação no Direito Brasileiro, tanto para aquisição de bens móveis (Dec-Lei Federal nº 911/1969) como para imóveis (Lei Federal nº 9514/1997), deve-se ao fato de que há proposição no sentido de tratar a propriedade fiduciária para fins de gestão ou administração (<i>trust</i> ou <i>fidúcia</i>) e a propriedade fiduciária em garantia.</p>		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.226	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.228	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.	O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor dos bens, materiais ou imateriais, e o direito de reavê-la do poder de quem a possua ou detenha, que não seja o legítimo titular do direito.
JUSTIFICAÇÃO		
<p>A sugestão de alteração objetiva atualizar o Código Civil com as titularidades imateriais previstas, por exemplo, na Lei de Propriedade Industrial e no Direito Autoral. A substituição do vocábulo “coisas” por “bens” harmoniza a parte especial com a parte geral que adota a concepção ampla de “bens”. Este critério também restou adotado na sugestão de alteração ao Art. 1.196 do CC, na definição de posse.</p>		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.228, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio	A propriedade atenderá a sua função social.

	histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.	
JUSTIFICAÇÃO		
<p>Em que pese o teor do texto originário, bem como o bem fundamentado acréscimo, sugiro a reprodução do texto Constitucional (Art. 5º, XXIII c/c Art. 170, III), porquanto o preenchimento do conceito de função social deve ser obra da Doutrina e da Jurisprudência. Entendemos que não podemos estabelecer uma moldura fechada.</p> <p>Demais disso, o texto originário se limita à propriedade imobiliária. Devemos pensar em todas as modalidades de propriedade.</p>		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.228 §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.	São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade.
JUSTIFICAÇÃO		
<p>A alteração se justifica, na medida em que a parte final, equivocadamente, adota uma perspectiva de abuso do direito de propriedade subjetiva com fincas na vetusta ideia do ato emulativo, da intenção de prejudicar ontem, de difícil comprovação e que não se coaduna com o momento de funcionalização dos institutos jurídicos previsto na Constituição Federal.</p> <p>A retirada da parte final conferirá unidade no sistema com o abuso do direito previsto como ato ilícito no Art. 187 do CC, o qual com muita precisão o Enunciado 37 da I Jornada de Direito Civil teve a ocasião de afirmar que adota o critério objetivo-finalístico e que possibilita, como categoria autônoma, o controle das posições abusivas, independentemente de dano (Enunciado 539 da VI Jornada de Direito Civil).</p>		
SEM ALTERAÇÃO		
Art. 1.228, § 3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.	

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.228, §4º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.	O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel que se busca reivindicar ou reintegrar na posse consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.
JUSTIFICAÇÃO		
A alteração aqui proposta objetiva pôr fim a uma dúvida que surgiu pela utilização do vocábulo “reivindicado”, dando oportunidade à equivocada interpretação de que o dispositivo somente se aplicaria às ações petitórias, como bem identificou o enunciado 310, da IV Jornada de Direito Civil. Assim, a redação sugerida parece deixar claro que a aludida defesa do possuidor pode ser manejada no âmbito do juízo petitório como no possessório.		
SUGESTÃO DE INCLUSÃO DE PARÁGRAFO		
Art. 1.228, § 5º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores	§5º INALTERADO §6º Preenchidos os requisitos do parágrafo antecedente, os possuidores poderão se valer do direito de se manter na posse mediante ação autônoma.
JUSTIFICAÇÃO		
A previsão indenizatória aludida na redação original do parágrafo quinto do artigo 1228 do Código Civil não encontra harmonia com o que se objetiva tutelar no parágrafo quarto, o qual busca proteger a posse com função social, preenchidos os requisitos ali previstos. A previsão de indenização ao suposto proprietário desafia inúmeras possibilidades que vão desde o não cabimento pela perda da propriedade, assim como eventual pleito indenizatório em face dos possuidores ou até mesmo do poder público, conforme o caso. Tais situações não guardam correlação com a tutela da posse coletiva cumpridora de função social a que se refere o parágrafo quarto do artigo 1228, do Código Civil. Em outro giro, cumpre destacar o acerto do enunciado 496 da V Jornada de Direito Civil que prescreve: “O conteúdo do art. 1.228,		

§§4º e 5º, pode ser objeto de ação autônoma, não se restringindo à defesa em pretensões reivindicatórias.

SEM ALTERAÇÃO

Art. 1.229	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.	

SEM ALTERAÇÃO

Art. 1.230	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.230, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.231	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.	
SEM ALTERAÇÃO		
Art. 1.232	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM ALTERAÇÃO		
Art. 1.233	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quem quer que ache coisa alheia perdida há de restituí-la ao dono ou legítimo possuidor.	
SEM ALTERAÇÃO		
Art. 1.233, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não o conhecendo, o descobridor fará por encontrá-lo, e, se não o encontrar, entregará a coisa achada à autoridade competente.	
SUGESTÃO DE INCLUSÃO DE PARÁGRAFO		
Art. 1.234	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aquele que restituir a coisa achada, nos termos do artigo antecedente, terá direito a uma recompensa não inferior	Aquele que restituir a coisa achada, nos termos do artigo antecedente, terá direito a uma recompensa não inferior a cinco por cento do seu valor, e à

	a cinco por cento do seu valor, e à indenização pelas despesas que houver feito com a conservação e transporte da coisa, se o dono não preferir abandoná-la.	indenização pelas despesas que houver feito com a conservação e transporte da coisa, se o dono não preferir abandoná-la. Parágrafo único. O exercício do direito de abandonar a coisa não exonera o dono do dever de ressarcir despesas razoáveis feitas de boa fé.
--	--	---

JUSTIFICAÇÃO

A possibilidade de o dono da coisa abandoná-la em favor do descobridor não deve significar a exoneração do dever de indenizar pelas despesas feitas de modo razoável e de boa fé, sob pena de se consagrar o enriquecimento sem causa e a má fé.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.234, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Na determinação do montante da recompensa, considerar-se-á o esforço desenvolvido pelo descobridor para encontrar o dono, ou o legítimo possuidor, as possibilidades que teria este de encontrar a coisa e a situação econômica de ambos.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.235	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O descobridor responde pelos prejuízos causados ao proprietário ou possuidor legítimo, quando tiver procedido com dolo.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.236	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A autoridade competente dará conhecimento da descoberta através da imprensa e outros meios de informação,	

	somente expedindo editais se o seu valor os comportar.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.237	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Decorridos sessenta dias da divulgação da notícia pela imprensa, ou do edital, não se apresentando quem comprove a propriedade sobre a coisa, será esta vendida em hasta pública e, deduzidas do preço as despesas, mais a recompensa do descobridor, pertencerá o remanescente ao Município em cuja circunscrição se deparou o objeto perdido.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.237, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Sendo de diminuto valor, poderá o Município abandonar a coisa em favor de quem a achou.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.238	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.	Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé.

JUSTIFICAÇÃO		
A alteração sugerida busca alcançar as formas extrajudiciais de reconhecimento de usucapião.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.238, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.	
SUGESTÃO DE INCLUSÃO DE PARÁGRAFO		
Art. 1.239	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.	Parágrafo Único. O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
JUSTIFICAÇÃO		
A alteração busca coerência com a restrição do usucapião especial urbano (art. 1.240).		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.240	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o	Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á a propriedade, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

	domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.240, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.	O título de propriedade e a concessão de uso serão conferidos ao sujeito de direito, independentemente do estado civil.
JUSTIFICAÇÃO		
O domínio é o poder sobre a coisa, é o próprio pressuposto da pretensão de usucapião. Na verdade, busca-se o título de propriedade. O reconhecimento das famílias homoafetivas leva a que seja de todo desnecessário a referência à “homem ou a mulher” que constava na redação original.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.240, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO COM INCLUSÃO DE PARÁGRAFO		
Art. 1.240-A	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja	Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse com intenção de dono , com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á a propriedade integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

	<p>proprietário de outro imóvel urbano ou rural.</p>	<p>§1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao possuidor mais de uma vez.</p> <p>§2º O prazo mencionado neste dispositivo, deve ser contado da data do fim da composses existente entre os ex-cônjuges ou os ex-companheiros.</p> <p>§3º Presume-se relativamente como cessada a composses quando, a partir do fim da posse com intenção de dono, em conjunto, o ex-cônjuge ou ex-companheiro deixa de arcar com as despesas relativas ao imóvel.</p> <p>§4º As expressões ex-cônjuge e ex-companheiro, contidas neste dispositivo, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio ou de dissolução da união estável.</p> <p>§5º O requisito do abandono do lar deve ser interpretado como abandono voluntário da posse do imóvel, não importando em averiguação da culpa pelo fim da sociedade conjugal.</p>
--	--	--

JUSTIFICAÇÃO

Os parágrafos incluídos no presente dispositivo objetivam a esclarecer questões que a doutrina identificou serem equivocadas ou de interpretação duvidosa acerca da novel figura da usucapião familiar, como, por exemplo, eventual necessidade da análise de culpa do rompimento da relação afetiva para fins de caracterização do “abandono do lar”, o que seria impertinente na contemporaneidade. Faz-se referência à posse com intenção de dono, requisito subjetivo da usucapião, em substituição à expressão “posse direta” prevista no artigo 1197 do Código Civil que trata do desdobramento da posse e não guarda relação com usucapião, tendo o legislador utilizar termo atécnico que agora poderá ser corrigido. Assim também, a referência a que esse direito não pode ser exercido mais de uma vez, tal como ocorre na usucapião constitucional urbana e rural, definindo objetivamente o critério para abandono. Enfim, a proposição retrata com fidedignidade enunciados que foram aprovados nas jornadas de direito civil do CJF.

SUGESTÃO DE REVOGAÇÃO

Art. 1.240-A, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O direito previsto no caput não será reconhecido ao	REVOGAR

	mesmo possuidor mais de uma vez.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.241	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.241, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.242	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.	Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justa causa e boa-fé, o possuir por dez anos.
JUSTIFICAÇÃO		
A alteração objetiva sistematizar a concepção contemporânea de “justo título”, na forma explicitada na justificativa ao artigo 1201, p. único, CC.		
SUGESTÃO DE REVOGAÇÃO		
Art. 1.242, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.243	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.	O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justa causa e de boa-fé.
JUSTIFICAÇÃO		
A alteração objetiva sistematizar a concepção contemporânea de “justo título”, na forma explicitada na justificativa ao Art. 1201, Parágrafo Único do CC.		
SEM ALTERAÇÃO		
Art. 1.244	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.	
SEM ALTERAÇÃO		
Art. 1.245	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o	

	registro do título translativo no Registro de Imóveis.	
SEM ALTERAÇÃO		
Art. 1.245, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM ALTERAÇÃO		
Art. 1.245, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM ALTERAÇÃO		
Art. 1.246	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.247	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.	Art. 1247. Não se procederá ao cancelamento do registro de título aquisitivo irregular que possa atingir direitos reais adquiridos onerosamente por terceiro de boa-fé.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.247, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.	<p>§1º Elide-se a boa-fé do terceiro ou pelo registro de oposições ao direito do alienante na matrícula do imóvel ou, ainda na falta delas, pela comprovação da ciência da irregularidade do título.</p> <p>§2º A aquisição do terceiro de boa-fé não prevalecerá contra direitos reais adquiridos independentemente do registro e nas situações expressamente previstas em Lei.</p>
JUSTIFICAÇÃO		
<p>A atual redação reflete o propósito do Prof. Ebert Vianna Chamoun, encarregado, pela Comissão, do Livro III do Código Civil Brasileiro, de colocar fim às controvérsias sobre a proteção do terceiro adquirente de direitos reais imobiliários que se apresentavam na doutrina e na jurisprudência. O jurista optou, como fica claro pelo parágrafo único, e pela interpretação autêntica que lhe conferiu ^[1], pelo resguardo dos direitos do “verdadeiro proprietário” em detrimento do terceiro de boa-fé, protegido apenas excepcionalmente (CC, Art. 161, 167, § 2º, art. 896, Art. 1.827).</p> <p>Logo, a solução prática seria, em regra, a desconstituição do título irregular pelo interessado, o cancelamento do respectivo registro e, por conseguinte (já que eliminada a aquisição do outorgado do título e dos sucessivos – nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet), a reivindicabilidade do imóvel perante o terceiro possuidor.</p> <p>O direito brasileiro, em outros termos, não consagrava o princípio da fé pública registral, pois o terceiro, ainda que confiante nos dados constantes na matrícula, poderia sofrer evicção em decorrência de irregularidades no título aquisitivo de seu transmitente ou até mesmo de figurantes anteriores na cadeia sucessória do imóvel.</p> <p>O Art. 54 da heterogênea Lei Federal nº 13.097, promulgada em janeiro de 2015, implicaria uma mudança radical no que concerne à proteção do terceiro, uma vez que, pela leitura de seu parágrafo único (atualmente, §1º), depreende-se a acolhida, segundo as prospecções de Clóvis Bevilacqua, do princípio da fé pública registral:</p> <p><i>“Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos Arts. 129 e 130 da Lei Federal nº 11.101/2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel”.</i></p> <p>Com isso, o parágrafo único do Art. 1.247, na atual redação, está implicitamente revogado, uma vez que o direito do interessado na desconstituição de um título irregular (inválido,</p>		

ineficaz) não poderá implicar, sem mais, o cancelamento do respectivo registro e dos sucessivos, de maneira a acarretar a evicção do terceiro. O limite imposto pelo art. 54 da Lei 13097 consiste na boa-fé do terceiro adquirente, cujo modo de apuração também é explicitado: “*Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, (...)*”.

O Direito Brasileiro aproxima-se, no que respeita – estritamente – à acolhida da ficção de exatidão dos dados matriculares e da apuração da boa-fé a partir da inexistência de registros ou averbações de oposições na matrícula, do direito alemão, a considerar as seguintes previsões:

BGB § 892 I 1: Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist.

(Em favor daquele que adquire um direito sobre um imóvel ou um direito sobre tal direito mediante negócio jurídico, o conteúdo do Registro de Imóveis é reputado correto, a menos que uma oposição contra a correção tenha sido registrada ou a incorreção seja conhecida pelo adquirente).

A fim de que o art. 1247 possa exprimir o direito vigente, propõem-se as alterações acima referidas

[1] Cf. José Theodoro MACARENHAS MENCK (org.), *Código Civil brasileiro no debate parlamentar – Elementos históricos da elaboração da Lei n. 10.406 de 2002 – Audiências públicas e relatórios (1975-1983)*, v. 1-2, Brasília, Câmara dos Deputados, 2012, p. 188-189.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.248	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A acessão pode dar-se: I - por formação de ilhas; II - por aluvião; III - por avulsão; IV - por abandono de álveo; V - por plantações ou construções.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.249	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As ilhas que se formarem em correntes comuns ou	

	<p>particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:</p> <p>I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevindos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;</p> <p>II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;</p> <p>III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.250	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os acréscimos formados, sucessiva e imperceptivelmente, por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencem aos donos dos terrenos marginais, sem indenização.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.250, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O terreno aluvial, que se formar em frente de prédios	

	de proprietários diferentes, dividir-se-á entre eles, na proporção da testada de cada um sobre a antiga margem.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.251	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quando, por força natural violenta, uma porção de terra se destacar de um prédio e se juntar a outro, o dono deste adquirirá a propriedade do acréscimo, se indenizar o dono do primeiro ou, sem indenização, se, em um ano, ninguém houver reclamado.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.251, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Recusando-se ao pagamento de indenização, o dono do prédio a que se juntou a porção de terra deverá aquiescer a que se remova a parte acrescida.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.252	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.253	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.254	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor, além de responder por perdas e danos, se agiu de má-fé.	Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, adquire a propriedade destes; mas fica obrigado a pagar-lhes o valor correspondente. Se agiu de má-fé será obrigado a indenizar o equivalente ao dobro do valor das sementes, plantas ou material que utilizou indevidamente.
JUSTIFICAÇÃO		
O critério da dobra utilizado em várias outras situações no ordenamento jurídico como no regime de arras penitenciais (420, CC), cobrança judicial indevida (art. 940, CC) quando o consumidor é cobrado indevidamente (art. 42, p.único, Lei 8078/90) pode servir como um desincentivo à má fé de se utilizar sementes, plantas ou materiais alheios. A alteração vai ao encontro da proposição contida no artigo 1216, do CC.		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.255	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.	Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização e pode exercer o direito de retenção.
JUSTIFICAÇÃO		
A alteração sugerida consiste em antigo reclamo da doutrina acatado pela jurisprudência, no sentido de que o Art. 1255, <i>caput</i> , ao se referir às acessões realizadas por terceiro de boa-fé, confere direito à indenização, olvidando-se do direito de retenção, diferentemente do que ocorre no regime de benfeitorias (Art. 1216, CC). A analogia tem sido o recurso utilizado para corrigir esse equívoco da legislação.		

O Enunciado 81 da I Jornada de Direito Civil do CJF/STJ trilha o mesmo caminho ao estabelecer que “o direito de retenção previsto no Art. 1219 do CC, decorrente da realização de benfeitorias necessárias e úteis, também se aplica às acessões (construções e plantações), nas mesmas circunstâncias”.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1255, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.	Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante indenização cabal.

JUSTIFICAÇÃO

A regra da acessão invertida é bem-vinda no direito brasileiro pelo respeito à função social da propriedade e à boa fé. Entretanto, totalmente desnecessária a afirmação de que a indenização assegurada ao dono da terra será feita “judicialmente ou por acordo”. Basta, por óbvio, aduzir que é cabível a indenização.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.256	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se de ambas as partes houve má-fé, adquirirá o proprietário as sementes, plantas e construções, devendo ressarcir o valor das acessões.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1256, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Presume-se má-fé no proprietário, quando o trabalho de construção, ou lavoura, se fez em sua	

	presença e sem impugnação sua.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.257	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O disposto no artigo antecedente aplica-se ao caso de não pertencerem as sementes, plantas ou materiais a quem de boa-fé os empregou em solo alheio.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.257, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário das sementes, plantas ou materiais poderá cobrar do proprietário do solo a indenização devida, quando não puder havê-la do plantador ou construtor.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.258	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o dessa parte, e responde por indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente.	
SUGESTÃO DE INCLUSÃO DE PARÁGRAFO		

Art. 1258, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Pagando em décuplo as perdas e danos previstos neste artigo, o construtor de má-fé adquire a propriedade da parte do solo que invadiu, se em proporção à vigésima parte deste e o valor da construção exceder consideravelmente o dessa parte e não se puder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a construção.	<p>§1º REDAÇÃO INALTERADA</p> <p>§2º O direito à aquisição da propriedade do solo em favor do construtor de má-fé somente é viável quando, além dos requisitos explícitos previstos em lei, houver necessidade de proteger terceiros de boa-fé.</p>
JUSTIFICAÇÃO		
A única justificativa para que o possuidor de má-fé, ainda que pagando o décuplo das perdas e danos, é se da situação de apropriação dolosa de bem alheio, houver prejuízo a terceiro que tenha adquirido o bem ou parte dele de boa fé, o que a sugestão permite resguardar.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.259	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o construtor estiver de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a vigésima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde por perdas e danos que abranjam o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente; se de má-fé, é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.260	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.	Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justa causa e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

JUSTIFICAÇÃO		
A alteração objetiva sistematizar a concepção contemporânea de “justo título”, na forma explicitada na justificativa ao artigo 1201, p. único, e 1242, do CC.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.261	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se a posse da coisa móvel se prolongar por cinco anos, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.262	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aplica-se à usucapião das coisas móveis o disposto nos arts. 1.243 e 1.244.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.263	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quem se assenhorear de coisa sem dono para logo lhe adquire a propriedade, não sendo essa ocupação defesa por lei.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.264	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O depósito antigo de coisas preciosas, oculto e de cujo dono não haja memória, será dividido por igual entre o proprietário do prédio e o que achar o tesouro casualmente.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.265	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O tesouro pertencerá por inteiro ao proprietário do	

	prédio, se for achado por ele, ou em pesquisa que ordenou, ou por terceiro não autorizado.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.266	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Achando-se em terreno aforado, o tesouro será dividido por igual entre o descobridor e o enfiteuta, ou será deste por inteiro quando ele mesmo seja o descobridor.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.267	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.267, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Subentende-se a tradição quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório; quando cede ao adquirente o direito à restituição da coisa, que se encontra em poder de terceiro; ou quando o adquirente já está na posse da coisa, por ocasião do negócio jurídico.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1268	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao	Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se o bem, oferecido ao público, em leilão, praça ou estabelecimento

	público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono.	empresarial físico ou virtual, for transferido em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar titular.
--	---	--

JUSTIFICAÇÃO

Segundo o Professor Pedro Marcos Nunes Barbosa (PUC-RJ) “as modificações pontuais propostas servem: (a) para ampliar a extensão literal do texto do artigo de coisa (bem físico) para bem (material ou imaterial); (b) para contemplar os estabelecimentos físicos e virtuais, adotando a nomenclatura empresarial em detrimento da expressão vetusta comercial; e (c) para usar a expressão titular que é a pertinência subjetiva ativa mais ampla do que a palavra dono.”

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1268, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1268, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.269	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aquele que, trabalhando em matéria-prima em parte alheia, obtiver espécie nova, desta será proprietário, se não se puder restituir à forma anterior.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.270	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se toda a matéria for alheia, e não se puder reduzir à forma precedente, será do especificador de boa-fé a espécie nova.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.270, §1	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Sendo praticável a redução, ou quando impraticável, se a espécie nova se obteve de má-fé, pertencerá ao dono da matéria-prima.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.270, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Em qualquer caso, inclusive o da pintura em relação à tela, da escultura, escritura e outro qualquer trabalho gráfico em relação à matéria-prima, a espécie nova será do especificador, se o seu valor exceder consideravelmente o da matéria-prima.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.271	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aos prejudicados, nas hipóteses dos arts. 1.269 e 1.270, se ressarcirá o dano que sofrerem, menos ao especificador de má-fé, no caso do §1º do artigo antecedente, quando irredutível a especificação.	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1272	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As coisas pertencentes a diversos donos, confundidas, misturadas ou adjuntadas sem o consentimento deles, continuam a pertencer-lhes, sendo possível separá-las sem deterioração.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1272, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não sendo possível a separação das coisas, ou exigindo dispêndio excessivo, subsiste indiviso o todo, cabendo a cada um dos donos quinhão proporcional ao valor da coisa com que entrou para a mistura ou agregado.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.272, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se uma das coisas puder considerar-se principal, o dono sê-lo-á do todo, indenizando os outros.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.273	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se a confusão, comissão ou adjunção se operou de má-fé, à outra parte caberá escolher entre adquirir a propriedade do todo, pagando o que não for seu, abatida a indenização que lhe for devida, ou renunciar ao que lhe	

	pertencer, caso em que será indenizado.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.274	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se da união de matérias de natureza diversa se formar espécie nova, à confusão, comissão ou adjunção aplicam-se as normas dos arts. 1.272 e 1.273.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.275	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: I - por alienação; II - pela renúncia; III - por abandono; IV - por perecimento da coisa; V - por desapropriação.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1275, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.276	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.276, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.276, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.	Presumir-se-á a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.
JUSTIFICAÇÃO		
A previsão de presunção absoluta de abandono do imóvel em razão de cessação de atos de posse somados ao inadimplemento dos ônus fiscais pode, no concreto, ofender o artigo 150, inc. IV, da Constituição Federal que proíbe a utilização do tributo com efeito de confisco. A		

adoção da presunção relativa possibilita ao titular do imóvel a quem se imputa o abandono, que, de acordo com as circunstâncias do caso, poderá produzir prova em contrário.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.277	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.277, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.278	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.279	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.280	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.281	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.282	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.283	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As raízes e os ramos de árvore, que ultrapassarem a estrema do prédio, poderão	

	ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.284	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.285	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.285, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.285, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o	

	proprietário da outra deve tolerar a passagem.	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE INCLUSÃO DE PARÁGRAFO		
Art. 1.285, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.	<p>§3º REDAÇÃO INALTERADA</p> <p>§4º. O direito à passagem forçada se estende aos casos em que o acesso à via pública for insuficiente ou inadequado, consideradas as necessidades de utilização social ou econômica.</p>
JUSTIFICAÇÃO		
A inserção do parágrafo quarto no presente artigo vai ao encontro da funcionalização da propriedade, estendendo o alcance da passagem forçada, mediante indenização cabal, em situação na qual a passagem forçada puder ampliar as possibilidades, a bem do interesse público, de utilização do imóvel. Essa tem sido a orientação da jurisprudência do STJ, constava no anteprojeto de Código Civil elaborado por Orlando Gomes e consta no enunciado 88 da I Jornada de Direito Civil.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.286	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa.	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.286, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário prejudicado pode exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.287	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.288	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarcem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.289	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou	

	se lhe indenize o prejuízo que sofrer.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.289, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.290	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário de nascente, ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir, ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.291	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas.	O possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas que correm, natural ou artificialmente, para os imóveis inferiores. Parágrafo único. Em caso de poluição, deverá promover a devida recuperação, sem prejuízo das perdas e danos, além de outras sanções administrativas e criminais.
JUSTIFICAÇÃO		
A redação posta no dispositivo original parece normalizar a poluição das águas que não sejam indispensáveis às primeiras necessidades da vida, adotando o princípio do poluidor pagador de forma a afrontar o que dispõe o artigo 225 da Constituição Federal. O comando, em se tratando de águas que correm, natural ou artificialmente, do prédio superior para o inferior, deve ser o de evitar a poluição das águas, independentemente de serem ou não indispensáveis às primeiras necessidades da vida, prestigiando o princípio da prevenção, tão caro nas questões de direito ambiental. Nessa esteira, caminha o enunciado 244 da III Jornada de		

Direito Civil: “O art. 1.291 deve ser interpretado conforme a Constituição, não sendo facultada a poluição das águas, quer sejam essenciais ou não às primeiras necessidades da vida.” O parágrafo único destaca o dever de reparação do agente poluidor, malgrado se refira também ao dever de indenização, sem prejuízo de outras sanções de ordem administrativa e penal.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.292	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio; se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido.	

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.293	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	É permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida, e, desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos.	É permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas, bem como para o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos. a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida.

JUSTIFICAÇÃO

A alteração proposta justifica-se para possibilitar uma melhor compreensão do sentido da norma, assim como para adequá-la aos ditames da função social da propriedade (Art. 5º, XXIII e 170, III, da CRFB), na forma recomendada pela doutrina e jurisprudência, conforme se pode perceber nos Enunciados 245: “*Embora omissis acerca da responsabilidade de canalização forçada de águas por prédios alheios, para fins industriais ou agrícolas, o Art. 1.293 não exclui a possibilidade da canalização forçada pelo vizinho, com prévia indenização aos proprietários prejudicados.*”) e 598 (“*Na redação do art. 1.293, “agricultura e indústria” não são apenas qualificadores do prejuízo que pode causado pelo*”).

aqueduto, mas também finalidades que podem justificar sua construção), da III e VI Jornada de Direito Civil do CJE/STJ, respectivamente.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.293, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Ao proprietário prejudicado, em tal caso, também assiste direito a ressarcimento pelos danos que de futuro lhe advenham da infiltração ou irrupção das águas, bem como da deterioração das obras destinadas a canalizá-las.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.293, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário prejudicado poderá exigir que seja subterrânea a canalização que atravessa áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais.	

JUSTIFICAÇÃO

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.293, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O aqueduto será construído de maneira que cause o menor prejuízo aos proprietários dos imóveis vizinhos, e a expensas do seu dono, a quem incumbem também as despesas de conservação.	<p>§3º REDAÇÃO INALTERADA</p> <p>§4º O direito de aqueduto poderá ser estendido para o melhor atendimento às necessidades da agricultura, pecuária e indústria, conforme as circunstâncias do caso.</p>

JUSTIFICAÇÃO

A alteração proposta justifica-se para possibilitar uma melhor compreensão do sentido da norma, assim como para adequá-la aos ditames da função social da propriedade (Art. 5º, XXIII e 170, III, da CRFB), na forma recomendada pela doutrina e jurisprudência, conforme se pode perceber nos Enunciados 245: “Embora omisso acerca da responsabilidade de canalização forçada de águas por prédios alheios, para fins industriais ou agrícolas, o Art. 1.293 não exclui a possibilidade da canalização forçada pelo vizinho, com prévia indenização

aos proprietários prejudicados.”) e 598 (“Na redação do art. 1.293, “agricultura e indústria” não são apenas qualificadores do prejuízo que pode causado pelo aqueduto, mas também finalidades que podem justificar sua construção), da III e VI Jornada de Direito Civil do CJF/STJ, respectivamente.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.294	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aplica-se ao direito de aqueduto o disposto nos arts. 1.286 e 1.287.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.295	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O aqueduto não impedirá que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele, sem prejuízo para a sua segurança e conservação; os proprietários dos imóveis poderão usar das águas do aqueduto para as primeiras necessidades da vida.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.296	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Havendo no aqueduto águas supérfluas, outros poderão canalizá-las, para os fins previstos no art. 1.293, mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto, de importância equivalente às despesas que então seriam necessárias para a condução das águas até o ponto de derivação.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.296, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	Têm preferência os proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.297	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.297, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.297, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só	

	podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.297, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.298	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.299	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.300	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.301	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.301, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.301, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.302	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou	

	goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.302, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.303	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.304	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.305	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.305, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.306	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.307	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.308	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.308, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A disposição anterior não abrange as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.309	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.310	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.311	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.311, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.312	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.313	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	<p>O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:</p> <p>I - dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;</p> <p>II - apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.313, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.313, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas pelo vizinho, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.313, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o	

	prejudicado direito a ressarcimento.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.314	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.314, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.315	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.315, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.316	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.316, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.316, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.317	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.318	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá esta ação regressiva contra os demais.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.319	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.320	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.320, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.320, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.320, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.321	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.322	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.322, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de	

	adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.323	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.324	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.325	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.325, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.	
JUSTIFICAÇÃO		

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.325, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.325, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.326	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.327	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.328	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário que tiver direito a estremar um imóvel com paredes, cercas, muros,	

	valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.329	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.330	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.331	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.331, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos,	As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com

	escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.	as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio, assegurado direito de preferência, em condições iguais, de qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.
--	---	---

JUSTIFICAÇÃO

A alteração feita pela lei 12607/2012 resolveu a omissão legislativa tão criticada com relação a possibilidade de a convenção de condomínio ou assembleia de condôminos também poder vedar a venda e a locação de abrigo para veículos a pessoas estranhas ao condomínio (enunciados 91 e 320 da I e IV Jornada de Direito Civil, respectivamente). A complementação sugerida leva a que se torne desnecessário o artigo 1338 do Código Civil, pois o dispositivo contará com a importante previsão do direito de preferência entre os condôminos e, subsidiariamente, entre possuidores.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.331, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.	O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos, embora possam ser cedidos em caráter precário mediante aprovação em assembleia e em harmonia com as áreas exclusivas, demais áreas comuns e a finalidade do condomínio.

JUSTIFICAÇÃO

A proposta apenas normatiza o que vem sendo uma prática comum nos condomínios edifícios com a cessão, gratuita ou onerosa, de espaços para exploração exclusiva como lojas, mercadinhos, dentre outras. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça caminha nesse sentido, ao decidir que “é possível a reforma ou a utilização exclusiva de No condomínio edifício é possível a utilização exclusiva de área “comum” que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao “uso comum” dos demais condôminos (AgRg nos EAREsp 467865 / RJ, Rel Min Ricardo Cueva,3.T,Dje 8/10/2015). Na doutrina, segue a orientação do

enunciado 247 da III Jornada de Direito Civil: “No condomínio edilício é possível a utilização exclusiva de área “comum” que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao “uso comum” dos demais condôminos.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.331, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.331, §4º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.	

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.331, §5º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio	O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de instituição do condomínio.

JUSTIFICAÇÃO

A sugestão busca diferenciar a instituição da constituição do condomínio como pode ocorrer na incorporação imobiliária antes da alienação de unidade autônoma.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO

Art. 1.332	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar	Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

	<p>daquele ato, além do disposto em lei especial:</p> <p>I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;</p> <p>II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;</p> <p>III - o fim a que as unidades se destinam.</p>	<p>I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;</p> <p>II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;</p> <p>III - o fim a que as unidades se destinam.</p> <p>§1º Ao condomínio edilício poderá ser atribuída personalidade jurídica para a prática de ato de seu interesse.</p> <p>§2º A escritura declaratória de instituição e a convenção firmada pelo titular único de edificação composta por unidades autônomas é título hábil para registro da propriedade horizontal no competente registro de imóveis, nos termos dos arts. 1.332 a 1.334 do Código Civil.</p>
--	--	--

JUSTIFICAÇÃO

O parágrafo único sugerido retrata a literalidade do bem formulado enunciado 504 da V jornada de direito civil e não discrepa do que possibilita o artigo 44 da lei 4591/64, o qual prescreve que após o “habite-se” é que se permite a averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno. A constituição do condomínio edilício de direito é ato anterior e com a futura alienação das unidades autônomas passará a existir de fato. A alteração se mostra importante, pois equivocadamente, vez por outra, registradores de imóveis não procedem ao registro da escritura de instituição de condomínio pela equivocada fundamentação de inexistência de compropriedade, gerando insegurança jurídica na consecução do empreendimento.

SEM SUGESTÃO

Art. 1.333	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.	

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.333, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.	Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, sendo eficaz, entretanto, para regular as relações entre os condôminos antes do registro.
JUSTIFICAÇÃO		
A alteração proposta deixa claro que a ausência de registro da convenção não pode constituir óbice para que a convenção aprovada produza os seus efeitos perante os condôminos. A oponibilidade <i>erga omnes</i> constitui efeito natural do registro imobiliário. Independente de tal ato de publicidade, já se mostra eficaz para regular as relações entre os condôminos, conforme prevê o verbete 260 da súmula de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.334	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:</p> <p>I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;</p> <p>II - sua forma de administração;</p> <p>III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;</p> <p>IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;</p> <p>V - o regimento interno.</p>	<p>Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:</p> <p>I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;</p> <p>II - sua forma de administração;</p> <p>III - o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo, suas atribuições além das legais e a definição gratuita ou remunerada de suas funções;</p> <p>IV - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;</p> <p>V - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;</p>

		VI - o regimento interno, cujo quórum de alteração pode ser definido livremente pela convenção.
JUSTIFICAÇÃO		
<p>A modificação visa suprir uma omissão no atual Código Civil que não faz referência ao modo de escolha do síndico e do Conselho Consultivo, suas atribuições impostas pela convenção, além das legais, assim como de sua eventual remuneração, tal qual prevê expressamente o artigo 9º, § 3º, e, f, e g, da lei 4591/64. A par da importância de tais previsões no corpo da convenção de condomínio, importa destacar que o entendimento majoritário e que se vê nas exigências cartorárias é a de inclusão das referidas previsões que passam a constar do rol de cláusulas obrigatórias da convenção de condomínio. A alteração do inciso III visa esclarecer que o quórum qualificado para fins de alteração da convenção de condomínio ($\frac{2}{3}$) não se aplica necessariamente para a alteração do regimento interno que é um ato jurídico de menor relevância e perenidade do que a convenção. Essa é a orientação da melhor doutrina sobre o tema e se vê consagrada no enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil.</p>		
SEM SUGESTÃO		
Art. 1.334, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.	
SEM SUGESTÃO		
Art. 1.334, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.335	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>São direitos do condômino:</p> <p>I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;</p> <p>II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a</p>	<p>São direitos do condômino:</p> <p>I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;</p> <p>II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;</p>

	<p>utilização dos demais compossuidores;</p> <p>III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.</p>	<p>III - votar nas deliberações da assembléia, estando quite.</p> <p>Parágrafo único. A convenção de condomínio poderá limitar, em assembleias, a representação convencional dos condôminos.</p>
--	---	---

JUSTIFICAÇÃO

A proposta visa a fazer uma pequena correção com relação à proibição de o condômino inadimplente participar das assembleias condominiais. Correta a previsão que proíbe o voto, mas a participação deve ser oportunizada, sob pena de excesso de rigor que pode violar até mesmo o direito de defesa daquele que, conquanto esteja impontual, pode ter interesse em participar e debater sobre questões que possam lhe digam respeito e ao condomínio.

A proposta, também, visa evitar o abuso do poder de representação mediante instrumento de mandato (procuração). Tem sido prática 1(um) único condômino com várias procurações para participar em assembleias. Busca-se incentivar deliberações mais participativas.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.336	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>São deveres do condômino:</p> <p>I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;</p> <p>II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;</p> <p>III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;</p> <p>IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.</p>	<p>Caput - REDAÇÃO INALTERADA</p> <p>Parágrafo único. Nos condomínios residenciais, o condômino, salvo autorização expressa na convenção de condomínio, ou deliberação assemblear fundamentada, não poderá utilizar sua unidade para fins de hospedagem atípica, seja por intermédio de plataformas digitais ou por qualquer outra modalidade de oferta.</p>

JUSTIFICAÇÃO

A proposta busca regulamentar as condições para locação do imóvel, no âmbito do condomínio residencial, em curtos intervalos de tempo, com destaque para a utilização das conhecidas plataformas digitais de hospedagem. Nesse sentido, destaque-se a decisão no Recurso Especial nº 1.819.075/RS, Rel. Min. Raul Araújo.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.336, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.	O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios de um por cento ao mês e multa de até dez por cento sobre o débito, sendo vedada a estipulação de cláusula de antecipação do pagamento mediante desconto que dissimule prática abusiva de cobrar além do permitido legalmente do condômino inadimplente.

JUSTIFICAÇÃO

A cláusula penal de dois por cento para uma obrigação relevante como a de pagar cota condominial que justifica até mesmo o afastamento da proteção do bem de família leva a que esta obrigação acessória não cumpra o seu papel coercitivo para o adimplemento. O fato é que houve uma confusão entre a estabilidade econômica que havia no ano dos últimos debates no Congresso Nacional e utilizaram o critério adotado no Código de Defesa do Consumidor. E há aí duas incorreções: a primeira é que cláusula penal nada tem a ver com atualização da obrigação. e a segunda, pois condômino não é contratante vulnerável como o consumidor à luz da lei e da Constituição Federal. Essa orientação, inclusive, justificou a aprovação do enunciado modificativo 96 (2002), o qual propunha cláusula penal de 10%. Há vinte anos que a comunidade jurídica e os outros atores que lidam com os condomínios aguardam essa modificação em razão do aumento da inadimplência. Com relação aos juros moratórios, o ideal é que sejam legais e não convencionados a fim de evitar fraude à lei com relação ao valor exato da sanção pecuniária em razão do inadimplemento.

A inclusão da vedação ao abono-pontualidade já foi registrada no enunciado 505 da V Jornada de Direito Civil, tendo em vista a sua potencialidade para fraudar a lei no tocante ao verdadeiro valor que deve pagar o condômino impontual.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.336, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o	

	valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.	
SEM SUGESTÃO		
Art. 1.337	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.337, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais,	<p>§1º O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.</p> <p>§2º Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, ulterior assembleia poderá deliberar por $\frac{2}{3}$ dos</p>

	até ulterior deliberação da assembleia.	condôminos a exclusão do condômino antissocial, a ser efetivada mediante decisão judicial. §3º Cessado a causa que deu ensejo à exclusão do condômino antissocial, o condômino poderá ser readmitido pelo mesmo quórum previsto no parágrafo anterior.
--	---	--

JUSTIFICAÇÃO

A proposta visa a trazer para o ordenamento jurídico a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, isto é, aquele que, na forma da lei, cria insuportabilidade de convivência (art. 1337, caput, CC) em casos de utilização perniciosa do bem a colocar em risco a comunidade condominial. Pela proposição, na forma do enunciado 508 do Conselho da Justiça Federal, o condômino não perderia a titularidade, mas o direito de utilizá-la. Esse expediente excepcional, frustradas as tentativas dissuasoras mediante conciliação, mediação ou até mesmo a coerção operada pela multa, será submetido à assembleia de condôminos com quórum qualificado de $\frac{2}{3}$, além da apreciação ao Poder Judiciário com as garantias inerentes ao devido processo legal como o direito ao contraditório e à ampla defesa. Há decisões judiciais nesse sentido no país e no direito comparado.

SUGESTÃO DE REVOGAÇÃO

Art. 1.338	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.	REVOGAR

JUSTIFICAÇÃO

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.339	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.339, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.339, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.340	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.341	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A realização de obras no condomínio depende: I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.341, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.341, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.341, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.341, §4º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das	

	despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.342	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.343	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.344	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.	

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.345	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.</p>	<p>O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, observado o disposto no artigo 502 deste Código em caso de alienação onerosa.</p> <p>§1º Considera-se adquirente para fins de aplicação do presente artigo o devedor fiduciante e o arrendatário no caso de arrendamento mercantil imobiliário.</p> <p>§2º O comprador, promitente comprador ou cessionário, cujo título não esteja registrado no cartório do Registro de Imóveis será o único responsável pelo pagamento das cotas condominiais se ficar comprovado que o promissário comprador se imitiu na posse do bem e o condomínio teve ciência inequívoca da transação.</p>
JUSTIFICAÇÃO		
<p>A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis e o arrendamento mercantil imobiliário (<i>leasing</i> imobiliário) constituem negócios fiduciários nos quais o interesse econômico (adquirir o bem imóvel) se divorciam do que é feito juridicamente, ou seja, com escopo de garantia, o bem imóvel é de propriedade do credor fiduciário e o arrendante são proprietários do bem, mas sobre ele não exercem poderes dominiais que não seja o de reaver em caso de inadimplemento. No caso da alienação fiduciária a proposta apenas ratifica o contido no artigo 23, §2º da Lei Especial 9.514/97 com a redação dada pela Lei Federal 14.620/2023, sendo importante trazer para o Código Civil a fim de tornar mais acessível essa importante disposição.</p> <p>Com relação ao <i>leasing</i> imobiliário, o artigo 38, §1º da Lei Federal nº 10.150/2000 preconiza que “<i>Entende-se por Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra a operação em que o arrendatário se compromete a pagar ao arrendador, mensalmente e por prazo determinado, contraprestações pela ocupação do imóvel com direito ao exercício de opção de compra no final do prazo contratado</i>”. Não há na citada legislação qualquer referência em relação à responsabilidade condominial, o que gera incertezas desnecessárias, posto que o arrendatário, conquanto não seja titular de direito real sobre o imóvel arrendado, na realidade, se coloca na relação jurídica como aquele que pretende efetivamente se tornar proprietário do bem e, o que é mais importante, é ele quem se utiliza dos bens e serviços condominiais, sendo justa, conveniente e oportuna a presente alteração.</p>		

O §2º objetiva apenas adequar a legislação ao que fora decidido pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso repetitivo no Recurso Especial nº 1.345331/RS, pela Segunda Seção, em 08/04/2015, sob a relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.346	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.347	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.348	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Compete ao síndico:</p> <p>I - convocar a assembléia dos condôminos;</p> <p>II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;</p> <p>III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;</p> <p>IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;</p>	

	<p>V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;</p> <p>VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;</p> <p>VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;</p> <p>VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;</p> <p>IX - realizar o seguro da edificação.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.348, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.348, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.349	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2 ^o —do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.350	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.350, §1^o	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.350, §2^o	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.	
SUGESTÃO DE INCLUSÃO DE PARÁGRAFO		

Art. 1.351	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.	Caput - REDAÇÃO INALTERADA Parágrafo único. Nos casos em que as alterações previstas no caput servirem ao atendimento à notificação da municipalidade para o aproveitamento da edificação subutilizada, será suficiente a aprovação por maioria simples.
JUSTIFICAÇÃO		
Concretizar a função social da propriedade.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.352	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.352, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.353	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.353, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:</p> <p>I - sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;</p> <p>II - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção;</p> <p>III - seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;</p>	

	IV - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.353, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.353, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.354	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.354-A	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que:</p> <p>I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio;</p> <p>II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.354-A §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.354-A §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.354-A §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.354-A §4º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.354-A §5º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.354-A §6º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma	

	física ou eletrônica aos participantes.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.355	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.356	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.357	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.357, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a	

	outros condôminos, mediante avaliação judicial.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.357, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-A	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-A §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros	

	critérios indicados no ato de instituição.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-A §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes:</p> <p>I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e</p> <p>II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários.</p>	
SUGESTÃO DE INCLUSÃO DE PARÁGRAFO		
Art. 1.358-A §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.</p>	<p>Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.</p> <p>Parágrafo único. A critério do incorporador, a incorporação imobiliária que tenha por objeto o condomínio de lotes poderá ser submetida ao regime do patrimônio de afetação, na forma da lei especial.</p>
JUSTIFICAÇÃO		
<p>A proposição visa deixar claro que condomínio de lotes estabelecido por incorporação imobiliária também pode se submeter ao regime do patrimônio de afetação, tão importante para a proteção dos adquirentes, na forma do artigo 31-A, da lei 4591/64, conforme previsão no Enunciado 625 da VIII Jornada de Direito Civil:</p> <p><i>“A incorporação imobiliária que tenha por objeto o condomínio de lotes poderá ser submetida ao regime do patrimônio de afetação, na forma da Lei especial.”</i></p>		

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-B	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis n ^o s 4.591, de 16 de dezembro de 1964 , e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) .	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-C	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.358-C Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.	<p>§1^o As demais espécies de multipropriedade, em especial, a contratual, a societária e sobre bens móveis, submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial.</p> <p>§2^o A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de</p>

		tempo forem do mesmo multiproprietário.
JUSTIFICAÇÃO		
A sugestão de acréscimo do parágrafo primeiro busca alcançar outras espécies de multipropriedade com disciplina em legislação específica, sem prejuízo do exercício da autonomia privada.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-D	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O imóvel objeto da multipropriedade: I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio; II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-E	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Cada fração de tempo é indivisível.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-E, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser: I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o	

	princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou	
	III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-E, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-F	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-G	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará: I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e	

	<p>mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;</p> <p>II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;</p> <p>III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;</p> <p>IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;</p> <p>V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;</p> <p>VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-H	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no	

	mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-H Parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-I	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:</p> <p>I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;</p> <p>II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato;</p> <p>III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;</p>	

	<p>IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:</p> <p>a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;</p> <p>b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-J	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:</p> <p>I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;</p>	

II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

V - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;

	IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-J, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a:</p> <p>I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;</p> <p>II - multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-J, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:</p> <p>I - de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;</p> <p>II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.358-K	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-L	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-L, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-L §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a	

	declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-M	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-M - §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:</p> <p>I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;</p> <p>II - determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;</p> <p>III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel;</p>	

	<p>IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:</p> <p>a) determinar a necessidade da troca ou substituição;</p> <p>b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;</p> <p>c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;</p> <p>V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;</p> <p>VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;</p> <p>VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-M, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A convenção de condomínio em multipropriedade poderá reger de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-N	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos	

	indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-N, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>A fração de tempo de que trata o caput deste artigo poderá ser atribuída:</p> <p>I - ao instituidor da multipropriedade; ou</p> <p>II - aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-N, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Em caso de emergência, os reparos de que trata o caput deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.	
SUGESTÃO DE INCLUSÃO DE INCISO		
Art. 1.358-O	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:</p> <p>I - previsão no instrumento de instituição; ou</p> <p>II - deliberação da maioria absoluta dos condôminos.</p>	<p>O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:</p> <p>I - previsão no instrumento de instituição; ou</p> <p>II - deliberação de $\frac{2}{3}$ dos condôminos.</p>
JUSTIFICAÇÃO		

O quórum de maioria absoluta previsto na redação original, a par de não se mostrar suficientemente claro, é insuficiente para legitimar uma opção tão radical na vida condominial como alterar a natureza do edifício para o regime da multipropriedade imobiliária.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.358-O Parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	No caso previsto no inciso I do caput deste artigo, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas a, b e c e no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 .	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.358 - P	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código: I - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos; II - a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade; III - a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção	

de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário;

IV - a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;

V - os órgãos de administração da multipropriedade;

VI - a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação;

VII - a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos;

VIII - o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;

IX - o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do

	inadimplemento do respectivo multiproprietário.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-Q	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, o regimento interno do condomínio edilício deve prever:</p> <p>I - os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício;</p> <p>II - os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;</p> <p>III - as condições e regras para uso das áreas comuns;</p> <p>IV - os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade;</p> <p>V - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;</p> <p>VI - as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos;</p> <p>VII - a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício;</p>	

	<p>VIII - a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico;</p> <p>IX - os mecanismos de participação e representação dos titulares; (Incluído pela</p> <p>X - o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso;</p> <p>XI - a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-Q Parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-R	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-R §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-R §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O administrador do condomínio referido no caput deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-R §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-R §4º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O administrador poderá modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-R §5º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-S	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-S, Parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício regram que em caso de inadimplência:</p> <p>I - o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida;</p> <p>II - a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o pool da administradora;</p> <p>III - a administradora do sistema de locação fique</p>	

	automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.	
SUGESTÃO DE REVOGAÇÃO		
Art. 1.358-T	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício.	REVOGAÇÃO
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-T, Parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A renúncia de que trata o caput deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.358-U	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	As convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.359	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.360	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		

Art. 1.361	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.	Considera-se fiduciária a propriedade transmitida com a finalidade de garantia ou de cumprimento de determinada função no interesse do adquirente ou de terceiro.
JUSTIFICAÇÃO		
O presente artigo passará a tratar da propriedade fiduciária em sentido amplo, não apenas de garantia, tratando-se de regra geral que será esmiuçada nos artigos seguintes, trazendo para o ordenamento jurídico a propriedade fiduciária para fins de gestão ou administração (trust ou fidúcia), tema muito importante nos negócios jurídicos de investimento como, por exemplo, nos fundos de investimento imobiliário.		
SUGESTÃO DE REVOGAÇÃO		
Art. 1.361, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro.	REVOGAÇÃO
JUSTIFICAÇÃO		
O tema será enfrentado na parte da propriedade fiduciária em garantia, tornando desnecessário presente parágrafo.		
SUGESTÃO DE REVOGAÇÃO		
Art. 1.361, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa.	REVOGAÇÃO
JUSTIFICAÇÃO		
O tema será enfrentado na parte da propriedade fiduciária em garantia, tornando desnecessário o presente parágrafo.		

SUGESTÃO DE REVOGAÇÃO		
Art. 1.361, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária.	REVOGAÇÃO
JUSTIFICAÇÃO		
O tema será enfrentado na parte da propriedade fiduciária em garantia, tornando desnecessário o presente parágrafo.		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.362	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O contrato, que serve de título à propriedade fiduciária, conterà: I - o total da dívida, ou sua estimativa; II - o prazo, ou a época do pagamento; III - a taxa de juros, se houver; IV - a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação.	A propriedade fiduciária pode ser atribuída por ato entre vivos ou testamento, tendo por objeto bens corpóreos ou incorpóreos, móveis ou imóveis, fungíveis ou infungíveis, determinados ou determináveis, presentes ou futuros, desde que alienáveis, e abrange os frutos e bens derivados dos bens sobre os quais recai.
JUSTIFICAÇÃO		
Altera-se o escopo deste artigo, que passará a cuidar do que poderia ser objeto da propriedade fiduciária, ao invés de tratar da forma do respectivo contrato, atualizando-se e incorporando-se novos objetos ao instituto. A forma dos contratos de garantia está previsto no artigo 1.424.		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.363	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Antes de vencida a dívida, o devedor, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário: I - a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza;	Constitui-se a propriedade fiduciária mediante registro do título no Registro competente.

	II - a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento.	
JUSTIFICAÇÃO		
Em se tratando de direito real, para fins de publicidade atributiva da eficácia erga omnes, fundamental para a segurança jurídica, o modo de constituição é por meio do registro competente, sendo no cartório de títulos e documentos em se tratando de bem móvel e no registro do cartório imobiliário, em se tratando de imóveis. Se o objeto for veículo automotor, mantém-se a concepção de que basta a anotação junto ao DETRAN para a constituição formal da propriedade fiduciária, conforme vem se estabelecido com eficiência nos vinte anos de vigência do presente Código Civil.		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.364	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.	A transmissão fiduciária da propriedade superveniente é eficaz desde a data de aquisição da propriedade plena pelo fiduciante.
JUSTIFICAÇÃO		
Típico do acerto do negócio jurídico fiduciário que a transferência da propriedade plena somente se verifica com a incidência do termo ou da condição e os efeitos decorrentes com relação à titularidade decorrem juridicamente desse momento. A alteração esclarece esse efeito.		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.365	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.	O fiduciário não poderá dispor ou onerar os bens e direitos objeto da propriedade fiduciária, salvo mediante anuência do fiduciante ou dos beneficiários, ou se tais atos forem concernentes com os fins da atribuição fiduciária, observadas as limitações estabelecidas por lei e pelo título constitutivo.
JUSTIFICAÇÃO		
Trata-se da constituição da propriedade fiduciária por aquele que ainda não é titular do domínio, sendo fenômeno de pós-eficácia da garantia real constituída a non domino. O atual § 3º do art. 1.361 do CC/2002 trata da transmissão da propriedade superveniente para fins de		

garantia fiduciária. O contrato é válido desde sua celebração e desde então pode ser registrado, mas só se torna eficaz após “o cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída” (Lei 9.514/1997, art. 22, § 3º, com a redação dada pela Lei 14.711/2023).

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO COM INCLUSÃO

Art. 1.365, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O devedor pode, com a anuência do credor, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento desta.	<p>§1º A promessa de disposição ou oneração da propriedade fiduciária, sem a referida anuência, somente produzirá efeitos entre as partes contratantes.</p> <p>§2º. O fiduciário, quando decidir ficar para si com o bem dado em garantia, deverá restituir ao fiduciante, previamente, na hipótese em que o valor do bem for superior ao valor devido, nos termos do artigo 1428.</p>

JUSTIFICAÇÃO

A propriedade é atribuída em caráter fiduciário para que o fiduciário (adquirente) execute a afetação definida no título constitutivo da fidúcia, e para esse fim é investido em poder-dever. Nos casos em que a atribuição fiduciária comporte a alienação ou a oneração dos bens o proprietário fiduciário só poderá praticar esses atos em estrita conformidade com os fins da fidúcia, nos limites da lei e do ato constitutivo.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.366	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante.	Os bens e direitos objeto da propriedade fiduciária constituem patrimônio separado, incomunicável com o patrimônio próprio do fiduciário, do fiduciante, dos beneficiários e do fideicomissário, e só respondem pelas obrigações vinculadas ao próprio bem, ao direito ou à função específica para a qual é atribuída a propriedade fiduciária.

JUSTIFICAÇÃO

A segregação dos bens e direitos é inerente à atribuição fiduciária e sua alocação em um patrimônio separado visa preservar sua vinculação exclusiva ao cumprimento da função definida no ato constitutivo da fidúcia. O patrimônio separado em que são alocados é incomunicável e só responde pelas obrigações vinculadas à consecução do escopo específico para o qual foram afetados.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO

Art. 1.367	Texto Atual	Texto Sugerido
-------------------	--------------------	-----------------------

<p>Código Civil</p>	<p>A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231.</p>	<p>Extingue-se a propriedade fiduciária:</p> <p>I - pelo advento do termo ou da condição do negócio fiduciário;</p> <p>II - pelo cumprimento da função para a qual foi transmitida;</p> <p>III - pelas demais causas constantes do título.</p> <p>§1º Com a extinção do negócio fiduciário, os bens ou direitos então existentes no patrimônio separado serão restituídos ao fiduciante ou transmitidos aos beneficiários na forma do título.</p> <p>§2º Quando atribuída com a função de garantia, opera-se a reversão da propriedade plena ao fiduciante, se e quando adimplida a obrigação, ou sua consolidação no patrimônio do fiduciário, se inadimplida, nos termos do Capítulo III-A do Título X do Livro III da Parte Especial.</p>
----------------------------	--	--

JUSTIFICAÇÃO

Além das hipóteses de extinção inerentes à natureza da propriedade fiduciária, decorrentes da realização da função para a qual foi atribuída, isto é, advento do termo ou da condição, além de outras definidas no título, o dispositivo explicita que extinção opera a reversão dos bens ao fiduciante ou sua transmissão aos beneficiários, ou, quando se tratar de garantia fiduciária, reversão ao fiduciante, se adimplida a obrigação garantida, ou consolidação no patrimônio do fiduciário, se inadimplida, observados os requisitos definidos no Capítulo em que a propriedade fiduciária é disciplinada para os fins de garantia.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

<p>Art. 1.368</p>	<p>Texto Atual</p>	<p>Texto Sugerido</p>
<p>Código Civil</p>	<p>O terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária.</p>	<p>Aplicam-se as disposições deste Capítulo às espécies de propriedade fiduciária dotadas de regime jurídico próprio naquilo que não forem incompatíveis com a respectiva legislação especial.</p>

JUSTIFICAÇÃO

Os arts. 1.361 a 1.368 dispõem sobre o regime jurídico geral da propriedade fiduciária, seja para fins de administração ou garantia, e considerando que o direito positivo brasileiro vem

dispondo sobre a matéria em legislação especial, em conformidade com a natureza dos bens ou direitos, assim como em razão da finalidade para fins de administração ou de garantia, e levando em conta que não se cogita de revogar essas leis especiais, torna-se necessário ressaltar a prevalência das normas especiais naquilo que têm de específico.

SUGESTÃO DE REVOGAÇÃO

Art. 1.368-A	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial.	REVOGAÇÃO

JUSTIFICAÇÃO

SUGESTÃO DE REVOGAÇÃO

Art. 1.368-B	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.	REVOGAÇÃO

JUSTIFICAÇÃO

SUGESTÃO DE REVOGAÇÃO

Art. 1.368-B Parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas,	REVOGAÇÃO

	despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.368-C	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O fundo de investimento é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, destinado à aplicação em ativos financeiros, bens e direitos de qualquer natureza.	O fundo de investimento é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial destinado aos investimentos em bens e direitos de qualquer natureza.
JUSTIFICAÇÃO		
A substituição do vocábulo “aplicação” por “investimento” serve para deixar claro que o objetivo dos fundos de investimento é exatamente o de obter ganhos financeiros sobre quaisquer bens e direitos. Por tal motivo, a referência a “ativos financeiros” seguida de “quaisquer bens e direitos” parece ser redundante. Daí, a sugestão de correção.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.368-C; §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não se aplicam ao fundo de investimento as disposições constantes dos arts. 1.314 ao 1.358-A deste Código.	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.368-C, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Competirá à Comissão de Valores Mobiliários disciplinar o disposto no caput deste artigo.	O regulamento do fundo de investimento disporá sobre os direitos e as obrigações conferidas às cotas.
JUSTIFICAÇÃO		
O fundo de investimento é regido pelo regulamento, tal como disciplina com rigor técnico, enunciado os diversos direitos e obrigações, o artigo 48 da novel Resolução 175 da Comissão		

de Valores Mobiliários. Esse esclarecimento é tão relevante para a previsibilidade, transparência e segurança jurídica dos fundos de investimento que merece referência expressa no Código Civil que com a entrada em vigor da Lei de Liberdade Econômica (Lei 13.874/19) andou bem em disciplinar o instituto, no que tange às suas regras gerais mais importantes, Código Civil.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.368-C, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O registro dos regulamentos dos fundos de investimentos na Comissão de Valores Mobiliários é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros.	O registro dos regulamentos dos fundos de investimentos, bem como de atas de assembleia de cotistas, na Comissão de Valores Mobiliários é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros.

JUSTIFICAÇÃO

A redação original assegura a oponibilidade contra terceiros do regulamento do fundo de investimento, tão-somente, com o registro do ato na Comissão de Valores Mobiliários, desburocratizando o instituto, pois não mais se discute acerca da necessidade de quaisquer outros registros. Possibilita, outrossim, aos envolvidos a segurança jurídica decorrente da publicidade e efeitos dela decorrentes. Sucede que a lei como se encontra, se olvidou de acrescentar as futuras atas de assembleia que se realizam, criando outros direitos e obrigações para as partes. Daí que é importante incluir as importantes deliberações assembleares na referida publicidade e eficácia contra todos.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.368-D	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O regulamento do fundo de investimento poderá, observado o disposto na regulamentação a que se refere o § 2º do art. 1.368-C desta Lei, estabelecer: I - a limitação da responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas; II - a limitação da responsabilidade, bem como parâmetros de sua aferição, dos prestadores de serviços do fundo de investimento, perante o condomínio e entre si, ao cumprimento dos	

	deveres particulares de cada um, sem solidariedade; e III - classes de cotas com direitos e obrigações distintos, com possibilidade de constituir patrimônio segregado para cada classe.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.368-D, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A adoção da responsabilidade limitada por fundo de investimento constituído sem a limitação de responsabilidade somente abrangerá fatos ocorridos após a respectiva mudança em seu regulamento.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.368-D, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A avaliação de responsabilidade dos prestadores de serviço deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do fundo de investimento e a natureza de obrigação de meio de seus serviços.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.368-D, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O patrimônio segregado referido no inciso III do caput deste artigo só responderá por obrigações vinculadas à classe respectiva, nos termos do regulamento.	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.368-E	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os fundos de investimento respondem diretamente pelas obrigações legais e contratuais por eles assumidas, e os prestadores de serviço não respondem por essas obrigações, mas respondem pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.368-E, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o fundo de investimento com limitação de responsabilidade não possuir patrimônio suficiente para responder por suas dívidas, aplicam-se as regras de insolvência previstas nos arts. 955 a 965 deste Código.	O fundo de investimento, ou a respectiva classe de cotas com patrimônio segregado conforme inciso III do art. 1.368-D desta lei, com limitação de responsabilidade do investidor ao valor de suas cotas sujeita-se às regras aplicáveis à falência
JUSTIFICAÇÃO		
<p>Propõe-se com a presente alteração que seja aplicado aos fundos de investimento com limitação de responsabilidade do cotista o regime de falência, atualmente previsto na lei 11.101/05, ao invés do regime da insolvência civil (arts 955 a 965, CC), cujo procedimento é tratado de forma muito incipiente no Código Civil, o que resulta em lacunas procedimentais importantes e que poderiam resultar em grave insegurança jurídica para as partes envolvidas. Neste sentido, a lei 11.101/05 revela-se um regramento mais robusto e adequado para atender às necessidades da complexidade e da própria empresarialidade dos fundos de investimento.</p>		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.368-E, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A insolvência pode ser requerida judicialmente por credores, por deliberação própria dos cotistas do fundo de investimento, nos termos de seu regulamento, ou pela Comissão de Valores Mobiliários.	§2º A falência do fundo de investimento, ou a respectiva classe de cotas com patrimônio segregado pode ser requerida judicialmente por credores, por deliberação própria dos cotistas do fundo de investimento, nos termos de seu regulamento, ou pela Comissão de Valores Mobiliários.

§3º Compete ao fundo de investimento, mediante prévia deliberação da assembleia-geral de cotistas, a ação de responsabilidade civil contra prestadores de serviço, pelos prejuízos causados a seu patrimônio.

§4º Qualquer cotista poderá promover a ação, em nome próprio, se não for proposta no prazo de 3(três) meses da deliberação da assembleia geral.

§5º Se a assembleia deliberar não promover a ação, poderá ela ser proposta por cotistas que representem 5 % (cinco por cento), pelo menos, do patrimônio do fundo.

§6º A Comissão de Valores Mobiliários poderá determinar outras questões a respeito do tratado neste artigo, incluindo quóruns reduzidos para convocação e aprovação da assembleia de que trata este artigo em função da natureza do fundo de investimento e da quantidade dos investidores.

JUSTIFICAÇÃO

A alteração proposta dialoga com o parágrafo anterior quando se opta pela falência para a liquidação do fundo de investimento ao invés da insolvência civil. Também se propõe deixar claro que a falência, será decretada por classe afetada, quando houver, e não a todo o fundo, o que poderia, inclusive, tornar sem efeito a previsão de segregação patrimonial entre as classes de cotas.

Os paragrafo seguintes dizem respeito a criação de uma disciplina que assegure a legitimidade ordinária do fundo para a propositura de ação indenizatória em face de seus prestadores de serviço, bem como a legitimidade processual aos cotistas, em caráter residual, caso a assembleia geral de cotistas desaprove a propositura da referida demanda. Uma vez que pode haver limitação de responsabilidade de cotistas e o que o fundo deverá, neste caso, fazer uso exclusivamente do seu patrimônio para fazer frente às suas obrigações, considerando ainda sua autonomia patrimonial e capacidade de contratar, é importante que se estabeleça uma disciplina de ressarcimento do fundo por prejuízos a ele causados e não dos cotistas de forma individualizada.

Assim, se propõe a ação de responsabilidade de forma similar àquela prevista no artigo 159 da lei das Sociedades Anônimas: “Art. 159. Compete à companhia, mediante prévia deliberação da assembléia-geral, a ação de responsabilidade civil contra o administrador, pelos prejuízos causados ao seu patrimônio. **§1º** A deliberação poderá ser tomada em assembléia-geral ordinária e, se prevista na ordem do dia, ou for consequência direta de assunto nela incluído, em assembléia-geral extraordinária. **§2º** O administrador ou

administradores contra os quais deva ser proposta ação ficarão impedidos e deverão ser substituídos na mesma assembléia. §3º Qualquer acionista poderá promover a ação, se não for proposta no prazo de 3 (três) meses da deliberação da assembléia-geral. §4º Se a assembléia deliberar não promover a ação, poderá ela ser proposta por acionistas que representem 5% (cinco por cento), pelo menos, do capital social. §5º Os resultados da ação promovida por acionista deferem-se à companhia, mas esta deverá indenizá-lo, até o limite daqueles resultados, de todas as despesas em que tiver incorrido, inclusive correção monetária e juros dos dispêndios realizados. §6º O juiz poderá reconhecer a exclusão da responsabilidade do administrador, se convencido de que este agiu de boa-fé e visando ao interesse da companhia. §7º A ação prevista neste artigo não exclui a que couber ao acionista ou terceiro diretamente prejudicado por ato de administrador.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.368-F	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O fundo de investimento constituído por lei específica e regulamentado pela Comissão de Valores Mobiliários deverá, no que couber, seguir as disposições deste Capítulo.	

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.369	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.	

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO

Art. 1369, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.	<p>§1º REDAÇÃO INALTERADA DO ATUAL PARÁGRAFO ÚNICO</p> <p>§2º O direito real de superfície pode ser constituído por cisão.</p>

JUSTIFICAÇÃO		
<p>Conforme preconiza o caput do dispositivo legal, a superfície pode ser constituída para o fim de o superficiário plantar (ad plantandum) ou construir (ad aedificandum). Entretanto, o legislador silencia com relação à possibilidade de o direito real de superfície recair sobre imóvel com acessões já implantadas, provocando a cisão entre a propriedade do solo e a propriedade da superfície. Desta forma, a superfície por cisão não foi expressamente prevista no Código Civil, ficando entregue a autonomia privada, gerando insegurança jurídica quanto à sua possibilidade, tendo em vista que os direitos reais são influenciados pela taxatividade dos seus institutos. Previsto com utilidade, por exemplo, nos direitos civis português e italiano, a superfície por cisão pode ocorrer quando o dono do solo concede a outrem a superfície de área já plantada ou construída, quando reserva para si a superfície e transfere a titularidade do solo ou, ainda, quando destina a propriedade do solo para uma pessoa e a superfície para outra. Reconhecendo a importância de preencher tal lacuna, foi aprovado na III Jornada de Direito Civil pela CJF/STJ o enunciado 250 com a seguinte redação: “<i>Admite-se a constituição do direito de superfície por cisão</i>”.</p>		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.370	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.371	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.372	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.372, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	Não poderá ser estipulado pelo concedente, a nenhum título, qualquer pagamento pela transferência.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.373	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.374	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Antes do termo final, resolver-se-á a concessão se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que foi concedida.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.375	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.376	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	No caso de extinção do direito de superfície em consequência de desapropriação, a indenização cabe ao proprietário e ao superficiário, no valor correspondente ao direito real de cada um.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.377	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O direito de superfície, constituído por pessoa jurídica de direito público interno, rege-se por este Código, no que não for diversamente disciplinado em lei especial.	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.378	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.	A servidão proporciona utilidade para o imóvel dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.
JUSTIFICAÇÃO		
Sugiro, no texto do Código Civil, substituir a palavra “prédio” por “imóvel”. Prédio, no sentido vulgar, significa imóvel com acessão (construção). O Código Civil deve ser de fácil compreensão.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.379	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.379, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.	Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de quinze anos.
JUSTIFICAÇÃO		
Segundo o enunciado 251, a atual redação é equivocada. O maior prazo de usucapião é de 15 anos, não sendo razoável que o maior prazo para usucapião de propriedade imobiliária que é o direito real pleno seja de quinze anos e a propriedade limitada seja de vinte anos. Tudo leva a crer que foi um equívoco do legislador que utilizou a redação do Código Civil de 1916 para usucapião de servidão predial, olvidando-se da alteração dos prazos para usucapião de propriedade imóvel.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.380	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O dono de uma servidão pode fazer todas as obras necessárias à sua conservação e uso, e, se a servidão pertencer a mais de um prédio, serão as despesas rateadas entre os respectivos donos.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.381	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As obras a que se refere o artigo antecedente devem ser feitas pelo dono do prédio dominante, se o contrário não	

	dispuser expressamente o título.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.382	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quando a obrigação incumbir ao dono do prédio serviente, este poderá exonerar-se, abandonando, total ou parcialmente, a propriedade ao dono do dominante.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.382, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o proprietário do prédio dominante se recusar a receber a propriedade do serviente, ou parte dela, caber-lhe-á custear as obras.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.383	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O dono do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.384	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A servidão pode ser removida, de um local para outro, pelo dono do prédio serviente e à sua custa, se em nada diminuir as vantagens do prédio dominante, ou pelo dono deste e à sua custa, se houver considerável incremento da utilidade e não prejudicar o prédio serviente.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.385	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Restringir-se-á o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, agravar o encargo ao prédio serviente.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.385, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Constituída para certo fim, a servidão não se pode ampliar a outro.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.385, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Nas servidões de trânsito, a de maior inclui a de menor ônus, e a menor exclui a mais onerosa.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.385, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se as necessidades da cultura, ou da indústria, do prédio dominante impuserem à servidão maior largueza, o dono do serviente é obrigado a sofrê-la; mas tem direito a ser indenizado pelo excesso.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.386	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As servidões prediais são indivisíveis, e subsistem, no caso de divisão dos imóveis, em benefício de cada uma das porções do prédio dominante, e continuam a gravar cada	

	uma das do prédio serviente, salvo se, por natureza, ou destino, só se aplicarem a certa parte de um ou de outro.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.387	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Salvo nas desapropriações, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.387, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o prédio dominante estiver hipotecado, e a servidão se mencionar no título hipotecário, será também preciso, para a cancelar, o consentimento do credor.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.388	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O dono do prédio serviente tem direito, pelos meios judiciais, ao cancelamento do registro, embora o dono do prédio dominante lho impugne: I - quando o titular houver renunciado a sua servidão; II - quando tiver cessado, para o prédio dominante, a utilidade ou a comodidade, que determinou a constituição da servidão; III - quando o dono do prédio serviente resgatar a servidão.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		

Art. 1.389	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Também se extingue a servidão, ficando ao dono do prédio serviente a faculdade de fazê-la cancelar, mediante a prova da extinção: I - pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa; II - pela supressão das respectivas obras por efeito de contrato, ou de outro título expresso; III - pelo não uso, durante dez anos contínuos.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.390	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro, ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.391	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.392	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Salvo disposição em contrário, o usufruto estende-se aos acessórios da coisa e seus acrescidos.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.392, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se, entre os acessórios e os acrescidos, houver coisas consumíveis, terá o usufrutuário o dever de restituir, findo o usufruto, as que ainda houver e, das outras, o equivalente em gênero, qualidade e quantidade, ou, não sendo possível, o seu valor, estimado ao tempo da restituição.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.392, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se há no prédio em que recai o usufruto florestas ou os recursos minerais a que se refere o art. 1.230, devem o dono e o usufrutuário prefixar-lhe a extensão do gozo e a maneira de exploração.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.392, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o usufruto recai sobre universalidade ou quota-parte de bens, o usufrutuário tem direito à parte do tesouro achado por outrem, e ao preço pago pelo vizinho do prédio usufruído, para obter meação em parede, cerca, muro, vala ou valado.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.393	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	Não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.394	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.395	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quando o usufruto recai em títulos de crédito, o usufrutuário tem direito a perceber os frutos e a cobrar as respectivas dívidas.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.395, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Cobradas as dívidas, o usufrutuário aplicará, de imediato, a importância em títulos da mesma natureza, ou em títulos da dívida pública federal, com cláusula de atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.396	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Salvo direito adquirido por outrem, o usufrutuário faz seus os frutos naturais, pendentes ao começar o usufruto, sem encargo de pagar as despesas de produção.	

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.396, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os frutos naturais, pendentes ao tempo em que cessa o usufruto, pertencem ao dono, também sem compensação das despesas.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.397	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As crias dos animais pertencem ao usufrutuário, deduzidas quantas bastem para inteirar as cabeças de gado existentes ao começar o usufruto.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.398	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os frutos civis, vencidos na data inicial do usufruto, pertencem ao proprietário, e ao usufrutuário os vencidos na data em que cessa o usufruto.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.399	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O usufrutuário pode usufruir em pessoa, ou mediante arrendamento, o prédio, mas não mudar-lhe a destinação econômica, sem expressa autorização do proprietário.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.400	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	O usufrutuário, antes de assumir o usufruto, inventariará, à sua custa, os bens que receber, determinando o estado em que se acham, e dará caução, fidejussória ou real, se lha exigir o dono, de velar-lhes pela conservação, e entregá-los findo o usufruto.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.400, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não é obrigado à caução o doador que se reservar o usufruto da coisa doada.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.401	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O usufrutuário que não quiser ou não puder dar caução suficiente perderá o direito de administrar o usufruto; e, neste caso, os bens serão administrados pelo proprietário, que ficará obrigado, mediante caução, a entregar ao usufrutuário o rendimento deles, deduzidas as despesas de administração, entre as quais se incluirá a quantia fixada pelo juiz como remuneração do administrador.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.402	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O usufrutuário não é obrigado a pagar as deteriorações resultantes do exercício regular do usufruto.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.403	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Incumbem ao usufrutuário: I - as despesas ordinárias de conservação dos bens no estado em que os recebeu; II - as prestações e os tributos devidos pela posse ou rendimento da coisa usufruída.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.404	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Incumbem ao dono as reparações extraordinárias e as que não forem de custo módico; mas o usufrutuário lhe pagará os juros do capital despendido com as que forem necessárias à conservação, ou aumentarem o rendimento da coisa usufruída.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.404, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não se consideram módicas as despesas superiores a dois terços do líquido rendimento em um ano.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.404, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o dono não fizer as reparações a que está obrigado, e que são indispensáveis à conservação da coisa, o usufrutuário pode realizá-las, cobrando daquele a importância despendida.	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.405	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o usufruto recair num patrimônio, ou parte deste, será o usufrutuário obrigado aos juros da dívida que onerar o patrimônio ou a parte dele.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.406	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O usufrutuário é obrigado a dar ciência ao dono de qualquer lesão produzida contra a posse da coisa, ou os direitos deste.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.407	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se a coisa estiver segurada, incumbe ao usufrutuário pagar, durante o usufruto, as contribuições do seguro.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.407, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o usufrutuário fizer o seguro, ao proprietário caberá o direito dele resultante contra o segurador.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.407, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Em qualquer hipótese, o direito do usufrutuário fica sub-rogado no valor da indenização do seguro.	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.408	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se um edifício sujeito a usufruto for destruído sem culpa do proprietário, não será este obrigado a reconstruí-lo, nem o usufruto se restabelecerá, se o proprietário reconstruir à sua custa o prédio; mas se a indenização do seguro for aplicada à reconstrução do prédio, restabelecer-se-á o usufruto.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.409	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Também fica sub-rogada no ônus do usufruto, em lugar do prédio, a indenização paga, se ele for desapropriado, ou a importância do dano, ressarcido pelo terceiro responsável no caso de danificação ou perda.	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.410	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis: I - pela renúncia ou morte do usufrutuário; II - pelo termo de sua duração; III - pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de trinta anos da data em que se começou a exercer;	IV - pela cessação da causa de que se origina

	<p>IV - pela cessação do motivo de que se origina;</p> <p>V - pela destruição da coisa, guardadas as disposições dos arts. 1.407, 1.408, 2ª parte, e 1.409;</p> <p>VI - pela consolidação;</p> <p>VII - por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou quando, no usufruto de títulos de crédito, não dá às importâncias recebidas a aplicação prevista no parágrafo único do art. 1.395;</p> <p>VIII - Pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399).</p>	
JUSTIFICAÇÃO		
Sugere-se melhor redação do disposto no IV do art. 1410, substituindo-se motivo (de ordem subjetiva) por causa (de natureza objetiva).		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.411	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Constituído o usufruto em favor de duas ou mais pessoas, extinguir-se-á a parte em relação a cada uma das que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desses couber ao sobrevivente.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.412	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as	

	necessidades suas e de sua família.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.412, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Avaliar-se-ão as necessidades pessoais do usuário conforme a sua condição social e o lugar onde viver.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.412, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As necessidades da família do usuário compreendem as de seu cônjuge, dos filhos solteiros e das pessoas de seu serviço doméstico.	As necessidades da família do usuário compreendem as de seu cônjuge, companheiro, dos filhos e das pessoas de seu serviço doméstico.
JUSTIFICAÇÃO		
A inclusão do companheiro se deve ao reconhecimento de famílias heteroafetivas e homoafetivas formadas por meio de união estável. Em outro giro, é totalmente descabido condicionar o exercício do direito real de uso à qualidade de filho solteiro.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.413	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	São aplicáveis ao uso, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.414	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família.	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.415	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o direito real de habitação for conferido a mais de uma pessoa, qualquer delas que sozinha habite a casa não terá de pagar aluguel à outra, ou às outras, mas não as pode inibir de exercerem, querendo, o direito, que também lhes compete, de habitá-la.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.416	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	São aplicáveis à habitação, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.417	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.418	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto	

	no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.419	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p style="text-align: center;">TÍTULO X Do Penhor, da Hipoteca e da Anticrese</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO I Disposições Gerais</p> <p>Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.</p>	<p style="text-align: center;">TÍTULO X Das Garantias Reais</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO I Disposições Gerais</p> <p style="text-align: center;">Seção I Do escopo unitário e funcional</p> <p>Nas dívidas garantidas por garantia real, o bem objeto da garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação.</p> <p>Parágrafo único. O disposto neste Título X aplica-se a todas as modalidades de garantia real, ainda que decorrentes da reserva ou atribuição do direito de propriedade, com escopo de garantia, bem como à formalização, à publicidade, à prioridade e à execução das dívidas decorrentes de contratos de arrendamento mercantil financeiro.</p>
JUSTIFICAÇÃO		
<p>A subcomissão deliberou, por unanimidade, aproveitar em grande parte o trabalho excelente elaborado pelo Grupo de Estudos Temáticos (GET) criado pela Portaria 826, de 19 de janeiro de 2021 pela Secretaria Especial de Produtividade e Competitividade (SEPEC), do Ministério da Fazenda que durante um ano estudou, com a participação de notáveis juristas, membros do executivo federal e do mercado, a possibilidade de modernizar a estrutura das garantias reais aos tempos que correm.</p> <p>Extraí-se de tal trabalho que o presente dispositivo decorre diretamente da Lei Modelo da ONU, introduzindo, no Direito brasileiro, a conceito unitário e funcional, que pretende conferir tratamento harmônico aos negócios jurídicos com função de garantia. Esse modelo decorre da experiência do UCC, art. 9, dos EUA, que recorreu à requalificação funcional dos negócios jurídicos como forma de (i) dar tratamento uniforme a institutos regulados de maneira distinta nas diferentes unidades federativas e (ii) impor tal tratamento aos negócios atípicos com função de garantia. Embora o Direito Brasileiro não admita direitos reais atípicos, aos menos quatro modalidades típicas são comumente utilizadas para afastar o</p>		

regime geral das garantias reais: a propriedade retida, a propriedade fiduciária, a transmissão da propriedade com cláusula de retrovenda e o leasing financeiro.

Sendo a problemática comum aos sistemas de Common Law e de Direito Continental, a Lei Modelo da ONU sugere a adoção do tratamento unitário e de requalificação funcional para os chamados “equivalentes funcionais”.

Em suma, há recomendação de que os equivalentes funcionais sejam absorvidos pelas garantias reais tradicionais, seja por meio de sua eliminação completa do sistema, seja por meio da uniformização do tratamento legal (a discussão quanto às duas alternativas é tratada no Guia Legislativo de Garantias Mobiliárias da UNCITRAL).

No caso deste projeto, optou-se pela manutenção da propriedade fiduciária, com uniformização de seu tratamento. Essa harmonização visa à simplificação do sistema e à eliminação de distorções geradas por negócios típicos conflitantes de mesma função, resultante no fenômeno da arbitragem regulatória.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.420	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca.	Seção II Da formação das garantias reais Só aquele que pode alienar poderá constituir garantia real; só os bens que se podem alienar poderão ser objeto de garantia real.

JUSTIFICAÇÃO

As novas redações introduzidas acima visam a flexibilizar o objeto das garantias reais, bem como esclarecer regras que atualmente resultam em insegurança jurídica, a exemplos das garantias reais outorgadas por condômino, e as garantias sobre bens com cláusula de impenhorabilidade e sobre bens futuros.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.420, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.	A propriedade superveniente torna eficazes, desde o registro do título aquisitivo ou da tradição, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono, observado o §2º do artigo 1.421.

JUSTIFICAÇÃO

As novas redações introduzidas acima visam a flexibilizar o objeto das garantias reais, bem como esclarecer regras que atualmente resultam em insegurança jurídica, a exemplos

das garantias reais outorgadas por condômino, e as garantias sobre bens com cláusula de impenhorabilidade e sobre bens futuros.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO

Art. 1.420, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.	<p>§2º A garantia real prestada por condômino afetará apenas a sua quota do bem comum; se o bem for dividido, a garantia se conserva sobre o que couber ao garantidor.</p> <p>§3º Também podem ser objeto de garantia real:</p> <p>I - os bens que se tornem objeto da garantia por força de sub-rogação real;</p> <p>II - os bens alienáveis sujeitos a cláusula de impenhorabilidade;</p> <p>III - os bens objeto de uma garantia constituída na forma do art. 1.432-B</p> <p>§4º Os bens inalienáveis podem ser objeto de anticrese.</p> <p>Art. 1.420-A. Os bens futuros, inclusive os adquiridos futuramente, podem ser objeto de garantia real, que se torna eficaz na data de aquisição da propriedade pelo garantidor.</p> <p>Parágrafo único. Para fins de prioridade da garantia, prevalecerá a data do registro.</p>

JUSTIFICAÇÃO

As novas redações introduzidas acima visam a flexibilizar o objeto das garantias reais, bem como esclarecer regras que atualmente resultam em insegurança jurídica, a exemplos das garantias reais outorgadas por condômino, e as garantias sobre bens com cláusula de impenhorabilidade e sobre bens futuros.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.421	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração	

	correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.422	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor hipotecário e o pignoratício têm o direito de executar a coisa hipotecada ou empenhada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro.	São ineficazes perante o credor de boa-fé as cláusulas que vedem a constituição de garantia sobre bens de qualquer natureza.
JUSTIFICAÇÃO		
As novas redações introduzidas acima visam a flexibilizar o objeto das garantias reais, bem como esclarecer regras que atualmente resultam em insegurança jurídica, a exemplos das garantias reais outorgadas por condômino, e as garantias sobre bens com cláusula de impenhorabilidade e sobre bens futuros.		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.422, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Excetuam-se da regra estabelecida neste artigo as dívidas que, em virtude de outras leis, devam ser pagas precipuamente a quaisquer outros créditos.	O garantidor será responsável perante o beneficiário da cláusula por perdas e danos decorrentes da constituição da garantia
JUSTIFICAÇÃO		
As novas redações introduzidas acima visam a flexibilizar o objeto das garantias reais, bem como esclarecer regras que atualmente resultam em insegurança jurídica, a exemplos das garantias reais outorgadas por condômino, e as garantias sobre bens com cláusula de impenhorabilidade e sobre bens futuros.		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.423	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor anticrético tem direito a reter em seu poder o bem, enquanto a dívida não	Art. 1.423. As garantias reais constituem-se com o registro, seja a sua fonte legal, judicial ou convencional.

	<p>for paga; extingue-se esse direito decorridos quinze anos da data de sua constituição.</p>	<p>Parágrafo único. Os atos produzem efeitos entre as partes, conforme aplicável, desde a sua assinatura ou do momento da verificação da hipótese prevista em lei.</p> <p>Art. 1.423-A. Poderá o proprietário, por instrumento unilateral escrito e registrado, reservar o grau de prioridade sobre bem de sua propriedade para a outorga futura de garantia real.</p> <p>§1º O ato de reserva de grau deverá atender ao disposto no art. 1.424, determinando o prazo e os valores máximos da futura garantia.</p> <p>§2º A reserva de grau assegura a prioridade, desde o registro, sobre as garantias constituídas posteriormente, mas não obstará a execução destas sobre o bem, nem reservará qualquer valor sobre o produto da sua alienação, enquanto não houver sido constituída garantia sobre o grau reservado</p>
--	---	---

JUSTIFICAÇÃO

Além disso, a nova redação do art. 1.423 pretende reforçar a concentração dos atos nos registros públicos, novamente com o objetivo de eliminar constrições ocultas que, no regime atual, poderiam gerar efeitos contra terceiros.

O artigo 1.423-A inclui no código civil a previsão de reserva de grau, já admitida na doutrina, conferindo maior segurança jurídica a essa prática.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO

Art. 1.424	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Os contratos de penhor, anticrese ou hipoteca declararão, sob pena de não terem eficácia:</p> <p>I - o valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo;</p> <p>II - o prazo fixado para pagamento;</p>	<p>Art. 1.424. Os contratos de garantia real declararão, sob pena de ineficácia:</p> <p>I - o valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo;</p> <p>II - o período coberto pela garantia;</p> <p>III - a taxa dos juros, se houver;</p>

III - a taxa dos juros, se houver;

IV - o bem dado em garantia com as suas especificações.

IV - o bem dado em garantia com as suas especificações.

Art. 1.424-A. Os bens objeto da garantia real devem ser descritos de maneira que assegure a sua identificação.

§1º. A garantia sobre bens fungíveis terá a sua descrição pela espécie, qualidade e quantidade.

§2º. Admite-se a descrição que defina a totalidade de bens móveis de um gênero, sem especificar a sua quantidade.

§3º. Admite-se a descrição que defina o objeto da garantia como uma universalidade de fato, sem especificar os bens singulares, presentes ou futuros, que a compõem.

1.424-B. O outorgante pode constituir novas garantias sobre o bem, em favor do mesmo credor ou de outro, as quais ficam sujeitas às normas que definem a prioridade.

Seção III

Das obrigações garantidas

Art. 1424-C. A garantia pode ter como objeto obrigações futuras, condicionadas ou determináveis.

§1º Havendo divergência entre o credor e o devedor, quanto ao implemento da condição ou ao montante da execução, caberá àquele fazer prova de seu crédito.

§2º Reconhecido o crédito referido no §1º, o devedor responderá, inclusive, por perdas e danos, em razão da superveniente deterioração da garantia.

§3º Admite-se a descrição genérica das obrigações garantidas quando o contrato

garantir todas as obrigações devidas ao credor, bastando que se faça menção ao período coberto pela garantia e ao valor máximo coberto das obrigações principais.

Seção IV Da Prioridade

Art. 1.424-D A prioridade entre as garantias reais incidentes sobre o mesmo bem, e entre estas e as penhoras, rege-se pela ordem do registro, observado o art. 1.432-B.

§1º O registro confere prioridade à totalidade da obrigação garantida prevista no título, ainda que futura ou condicionada.

§2º Poderá o credor solvente ceder seu grau de prioridade a outro credor garantido sobre o mesmo bem, por instrumento escrito devidamente registrado, subrogando-se na prioridade do cessionário.

§3º Quando a cessão ocorrer entre credores cuja prioridade não seja imediatamente subsequente, o benefício outorgado ao cessionário não ultrapassará, em prejuízo de terceiros, as condições da garantia de maior prioridade, estabelecidas nos termos do art. 1.424.

JUSTIFICAÇÃO

O **Art. 1.424** é modificado, e é incluído o art. 1.424-A, ambos com flexibilização da especialização das garantias. Esses dispositivos passam a reproduzir as previsões contidas no art. 9º da Lei Modelo da ONU sobre Garantias Reais.

Finalmente, o **Art. 1.424-B** contém redação adaptada do atual Art. 1.476, relativo à hipoteca, esclarecendo que, também para os bens móveis, é possível criar-se garantias subsequentes.

Propõe-se a criação da Seção III – Das obrigações garantidas, composta pelo novo art. **1.424-C**, com a seguinte alteração. Esse dispositivo permite flexibilizar a especialização das obrigações garantidas, inclusive quanto à utilização da cláusula denominada *all sums ou omnibus*, com abrangência sobre todas as dívidas entre devedor e credor, em certo período e até determinado valor. Trata-se de dispositivo em linha com o art. 7º da Lei Modelo da ONU sobre Garantias Reais. Os parágrafos 1º e 2º refletem os atuais parágrafos do art. 1.487, relativo à hipoteca, que passam a constituir regra geral. No §3º, optou-se por esclarecer que o valor máximo é estabelecido a título de principal, sobre ele incidindo os acessórios do crédito.

Essa tem inspiração na regra contida no §1190(2) do Código Civil Alemão (BGB), embora com tratamento diverso.

A criação da Seção IV – Da prioridade, composta pelo novo art. **1.424-D**, privilegia a publicidade registral e a concentração das informações, combatendo a insegurança jurídica decorrente de constrições ocultas. Além disso, permite-se a permuta de grau⁵, já admitida há muito tempo pela doutrina, que se beneficiará de segurança jurídica.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.425	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>A dívida considera-se vencida:</p> <p>I - se, deteriorando-se, ou depreciando-se o bem dado em segurança, desfaltar a garantia, e o devedor, intimado, não a reforçar ou substituir;</p> <p>II - se o devedor cair em insolvência ou falir;</p> <p>III - se as prestações não forem pontualmente pagas, toda vez que deste modo se achar estipulado o pagamento. Neste caso, o recebimento posterior da prestação atrasada importa renúncia do credor ao seu direito de execução imediata;</p> <p>IV - se perecer o bem dado em garantia, e não for substituído;</p> <p>V - se se desapropriar o bem dado em garantia, hipótese na qual se depositará a parte do preço que for necessária para o pagamento integral do credor.</p>	<p>A dívida considera-se vencida:</p> <p>I - se, deteriorando-se, ou depreciando-se o bem dado em segurança, desfaltar a garantia, e o devedor, intimado, não a reforçar ou substituir;</p> <p>II - se o garantidor cair em insolvência ou falir, sem que haja substituição da garantia;</p> <p>III – Revogado</p> <p>IV - se perecer o bem dado em garantia, e não for substituído;</p> <p>V - se se desapropriar o bem dado em garantia, hipótese na qual se depositará a parte do preço que for necessária para o pagamento integral do credor.</p> <p>VI - se os bens, hipotecados ou empenhados, forem excutidos por outro credor;</p> <p>VII - nas demais hipóteses contratualmente previstas.</p>

JUSTIFICAÇÃO

Foram introduzidas modificações pontuais ao Art. 1.425, que pretendem harmonizá-lo com o art. 333. Há, nos artigos a seguir, extenso tratamento das novas modalidades de excussão extrajudicial, estabelecido a partir dos artigos correspondentes da Lei Modelo e de outras

legislações estrangeiras. Em cada caso, pretende-se estabelecer um devido processo legal a ser seguido pelo credor exequente, harmonizando o interesse do credor e a proteção ao executado. Finalmente, as últimas disposições dessa seção dizem respeito à retomada da posse do bem excutado, trazendo ao Código Civil regras atualmente já previstas na legislação especial, especialmente a Lei nº 9.514/1997 e o Decreto-Lei 911/1969.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.425, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Nos casos de perecimento da coisa dada em garantia, esta se sub-rogará na indenização do seguro, ou no ressarcimento do dano, em benefício do credor, a quem assistirá sobre ela preferência até seu completo reembolso.	

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.425, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Nos casos dos incisos IV e V, só se vencerá a hipoteca antes do prazo estipulado, se o perecimento, ou a desapropriação recair sobre o bem dado em garantia, e esta não abranger outras; subsistindo, no caso contrário, a dívida reduzida, com a respectiva garantia sobre os demais bens, não desapropriados ou destruídos.	Nos casos dos incisos IV e V, só se vencerá a dívida antes do prazo estipulado, se o perecimento, ou a desapropriação recair sobre o bem dado em garantia, e esta não abranger outras suficientes em relação ao valor da dívida; subsistindo, no caso contrário, a dívida reduzida, com a respectiva garantia sobre os demais bens, não desapropriados ou destruídos.

JUSTIFICAÇÃO

Foram introduzidas modificações pontuais, visando harmonizá-lo com o Art. 333.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.426	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Nas hipóteses do artigo anterior, de vencimento antecipado da dívida, não se compreendem os juros correspondentes ao tempo ainda não decorrido.	

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.427	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil

Salvo cláusula expressa, o terceiro que presta garantia real por dívida alheia não fica obrigado a substituí-la, ou reforçá-la, quando, sem culpa sua, se perca, deteriore ou desvalorize.

Salvo cláusula expressa, o terceiro que presta garantia real por dívida alheia não fica obrigado a substituí-la, ou reforçá-la, quando, sem culpa sua, se perca, deteriore ou desvalorize.

Art. 1.427-A. A execução das garantias é feita no legítimo interesse do credor.

§1º Quando previstas no contrato, poderão ser adotadas as seguintes formas de execução extrajudicial:

I – Venda direta do bem pelo credor, nos termos do art. 1.427-C;

II – Apropriação direta do bem pelo credor, nos termos do art. 1.428;

III – Execução realizada perante o Registro Público, na forma da lei especial.

§2º As modalidades referidas nos incisos I e II aplicam-se às garantias constituídas sobre quaisquer bens móveis e imóveis, ainda que oriundas de contratos não paritários civis e comerciais, exceto quando se tratar de imóvel bem de família, legal ou convencional.

§3º O tabelião de notas, ao lavrar escritura de constituição de garantia, que contenha a hipótese do inciso I ou II acima, garantirá a compreensão e aceitação do procedimento pelas partes contratantes, assim como a licitude do método de avaliação dos bens eleito.

§4º O tabelião de notas poderá atestar que determinado imóvel não se constitui como bem de família legal, se verificar a existência de outro imóvel residencial no patrimônio da entidade familiar do

garantidor; poderá, ainda, havendo motivo idôneo e indicação da utilização dos recursos para o provento da própria família ou alocação para aquisição de outro imóvel de maior ou menor valor, autorizar a constrição do único bem de família ou a desconstituição do bem de família convencional, se todos os membros da entidade familiar forem maiores, capazes e, após devidamente instruídos pelo notário, concordantes.

Art. 1427-B. Quando houver mais de uma garantia, a execução poderá se dar de forma conjunta ou individual, simultânea ou não, e as partes poderão dispor sobre a forma e a ordem de execução de cada garantia.

§1º Na ausência da forma convencional, a excussão limitar-se-á aos bens suficientes para satisfação da dívida garantida, segundo escolha do credor.

§2º É lícito aos interessados fazer constar do contrato os valores ajustados dos bens objeto da garantia real, os quais serão a base para as arrematações, adjudicações e remições, dispensada a avaliação.

§3º Quando a garantia recair sobre bens fungíveis, as partes poderão eleger, no contrato, índice de preços ou cotação de mercado, objeto de divulgação pública”

Art. 1427-C. O credor poderá promover a venda direta do bem dado em garantia, dispensado o leilão ou qualquer forma especial, se lhe permitir expressamente o

contrato, ou lhe autorizar o garantidor em instrumento específico.

§1º A prerrogativa atribuída por este artigo será precedida de avaliação do bem a valor de mercado, realizada com menos de cento e oitenta dias da data da venda, por profissional designado por acordo ou judicialmente, não podendo o preço de venda ser inferior a cinquenta por cento do valor de avaliação.

§2º Ficam dispensados da avaliação:

I - o bem fungível, cujo valor puder ser obtido por meio de índice de preços ou cotação de mercado, objeto de divulgação pública;

II – o ativo financeiro ou valor mobiliário, com cotação em mercado regulamentado, integrante de índice de mercado;

III – os direitos de crédito que, ao tempo do vencimento da dívida, representem obrigação de pagar valor líquido e certo;

IV - o bem imóvel objeto de loteamento ou incorporação imobiliária, se a realização da garantia, pelo empreendedor ou pelo agente financiador da aquisição, tiver como base o preço convencionado ou o constante da tabela de preços vigente do empreendimento, praticada pelo empreendedor na data da realização da garantia;

V – os bens cujo critério de avaliação for estabelecido por órgão regulador aplicável ao credor exequente.

§3º Os custos relativos à avaliação do bem, nos termos do §1º deste artigo, salvo

	<p>disposição em contrário, serão arcados pelo devedor e adicionados ao saldo da obrigação garantida.</p> <p>§4º O credor deverá observar a boa-fé objetiva na venda do bem, assegurando ao garantidor, na forma prevista no contrato, o direito de acompanhar os esforços de venda, prestando contas ao final.</p>
--	--

JUSTIFICAÇÃO

Há importantes inovações a partir do Art. 1.427-A. Inicialmente prevê-se o critério do legítimo interesse do credor para a execução das garantias, que estabelece o interesse do credor como princípio na execução, mas pretende limitá-lo em função da boa-fé objetiva. Em seguida, são enumeradas três formas extrajudiciais de execução: a venda direta (*power of sale* ou *via parata*), a apropriação direta (pacto marciano), e a venda por meio do Registro Público, a exemplo do que já ocorre com a alienação fiduciária de imóvel, na Lei nº 9.514/1997.

Dois requisitos são estabelecidos para as primeiras formas de execução extrajudicial: a existência de previsão contratual e que o bem executado não seja um bem de família, legal ou convencional. Desse modo, embora essas formas de execução, mais agressivas, sejam permitidas tanto para os bens móveis quanto imóveis, é assegurada a proteção necessária à aquisição da casa própria. Isso porque, caracterizado o bem de família, como é o caso da residência própria, ainda que adquirida por meio de financiamento, a forma da execução permanecerá inalterada em relação à prática atual, realizando-se – como ocorre desde 1997 – perante o Registro Público. Essa exceção, vale dizer, reproduz limitações equivalentes existentes nos sistemas europeus, tanto no Direito inglês quanto no Direito Continental. Para os demais bens, à exceção do imóvel de moradia, haverá importante incremento na velocidade e no custo da retomada. As modalidades extrajudiciais de venda direta e de pacto marciano vêm sendo adotadas em diversas reformas internacionais.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.428	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	É nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.	Admitir-se-á que o credor com garantia real adquira ou consolide a propriedade plena da coisa dada em garantia, mediante cláusula contratual expressa, desde que haja aferição do justo valor da coisa e a devolução ao devedor da diferença apurada em caso de o valor da coisa exceder ao da dívida.

JUSTIFICAÇÃO

A vedação ao pacto comissório que se encontra no atual artigo 1428 do Código Civil tem por objetivo primaz não permitir o locupletamento do credor, na hipótese de a dívida for de um valor menor do que o bem. Ocorre que esse objetivo correto pode ser alcançado com mais efetividade para ambas as partes, respeitando-se a autonomia privada, por meio do denominado pacto marciano. O pacto marciano assegura a aferição do justo valor do bem dado em garantia e a restituição do supérfluo age como barreira de contenção a possíveis abusos do credor, tutelando a vulnerabilidade do devedor. Impede-se que o credor fixe unilateralmente o valor da coisa dada em garantia, bem como que se aproprie de valor superior ao da obrigação principal, de sorte a afastar a possibilidade de enriquecimento sem causa do credor, que não lucrará com o ajuste. Desse modo, enquanto o pacto comissório gera o risco de desvirtuamento do sistema de garantias que passaria a apresentar intuito especulativo, a cláusula marciana assegura a manutenção do sistema por meio da proteção da comutatividade da equação prestacional.

A garantia mantém-se como acessória do débito, sem que o credor se aproprie de valor superior ao da dívida. Como resultado, o sistema de garantias é preservado. Contribui ainda o pacto marciano para a função preventiva do sistema ao conceder maior eficácia à garantia, permitindo a aquisição da coisa pelo credor. De outro giro, colabora para a função promocional, ao proporcionar, a um só tempo, ao credor modo mais célere e menos dispendioso de satisfação do crédito, e ao devedor o alcance do valor de mercado do bem, dificilmente obtido no procedimento de leilão, e o recebimento do eventual supérfluo. Outro efeito socialmente desejável da cláusula marciana consiste no aumento da previsibilidade das relações contratuais e, por via de consequência, de segurança jurídica. Enfim, na forma como a norma está disposta, haverá o favorecimento do bom funcionamento do mercado e do sistema econômico, evitando-se eventual enriquecimento sem causa por parte do credor.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO

Art. 1.428, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Após o vencimento, poderá o devedor dar a coisa em pagamento da dívida.	<p>§1º O bem ou direito será apropriado pelo credor pelo valor justo, apurado com pelo menos cento e oitenta dias de antecedência por profissional designado por acordo ou judicialmente.</p> <p>§2º Aplicam-se ao disposto no §1º deste artigo as exceções previstas no §2º do artigo precedente.</p> <p>§3º É nula a cláusula que afaste a apuração do valor do bem ou a devolução do excedente, na forma deste artigo.</p> <p>§4º Após o vencimento, poderá também o devedor, com aquiescência do credor, dar</p>

		o bem ou direito em pagamento da dívida, desde que não o faça em prejuízo dos demais credores.
JUSTIFICAÇÃO		
<p>Outro efeito socialmente desejável da cláusula marcialiana consiste no aumento da previsibilidade das relações contratuais e, por via de consequência, de segurança jurídica. Enfim, na forma como a norma está disposta, haverá o favorecimento do bom funcionamento do mercado e do sistema econômico, evitando-se eventual enriquecimento sem causa por parte do credor.</p>		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.429	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os sucessores do devedor não podem remir parcialmente o penhor ou a hipoteca na proporção dos seus quinhões; qualquer deles, porém, pode fazê-lo no todo.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.429, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O herdeiro ou sucessor que fizer a remição fica subrogado nos direitos do credor pelas quotas que houver satisfeito.	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.430	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante.	Quando, concluída a execução da garantia real, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas incorridas com a cobrança e a execução, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante.

JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.431	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Constitui-se o penhor pela transferência efetiva da posse que, em garantia do débito ao credor ou a quem o represente, faz o devedor, ou alguém por ele, de uma coisa móvel, suscetível de alienação.	O penhor pode constituir-se sobre um ou vários bens móveis, determinados ou determináveis, presentes ou futuros, corpóreos ou incorpóreos, fungíveis ou infungíveis, desde que alienáveis a título oneroso.
JUSTIFICAÇÃO		
O ajuste se faz necessário para se especificar de forma abrangente os bens que podem ser objeto de penhor, aproveitando redação diretamente adaptada da Lei Modelo da ONU sobre garantias reais, de forma a atender os padrões internacionais.		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.431, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	No penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas empenhadas continuam em poder do devedor, que as deve guardar e conservar.	<p>Parágrafo único. O contrato de penhor poderá dispor sobre a transmissão da posse do bem ao credor ou sua conservação pelo garantidor</p> <p>Art. 1.431-A. Salvo convenção em contrário, a garantia estende-se automaticamente aos frutos dos bens onerados, civis ou naturais, com o mesmo grau de prioridade.</p> <p>Parágrafo único. A garantia conserva-se sobre os bens sub-rogados ao objeto da garantia, nos termos dos artigos a seguir, entendendo-se por bens sub-rogados:</p> <p>I os bens que o substituírem, incluindo na forma de dinheiro ou créditos decorrentes da sua alienação; e</p> <p>II os produtos da sua transformação.</p>

Art. 1.431-B. Os credores pignoratícios conservam automaticamente os seus direitos, sem necessidade de nova publicidade, sobre os seguintes bens subrogados ao bem onerado:

I - a indenização do seguro do bem objeto da garantia;

II - a indenização devida pela pessoa responsável pela perda ou deterioração do bem;

III - a indenização devida em caso de desapropriação do bem;

IV - o montante apurado na venda do bem, ainda que entregue ou depositado ao garantidor;

V - outros bens adquiridos em substituição do bem dado em garantia, ressalvando-se que, se o novo bem não estiver abrangido pelo objeto original da garantia, deverá ser feita nova publicidade no prazo de até 15 (quinze) dias após o surgimento do bem substituto.

§1º Se os créditos decorrentes da venda do bem dado em garantia forem representados pela emissão de uma duplicata ou outro título de crédito, o credor conserva a sua garantia sobre o crédito, com a mesma prioridade da garantia original, ressalvado o disposto no §2º.

§2º Quando os créditos decorrerem da venda de bens fungíveis no curso normal do negócio do garantidor:

I - a garantia permanece em vigor por 3 (três) dias úteis contados da data de emissão do título, se cartular, ou do registro ou depósito centralizado, se escritural devendo o garantidor notificar o credor para que este possa adotar a conduta prevista no inciso III, conforme o caso;

II – é vedado ao garantidor transferir ou ceder o título durante o período previsto no inciso I e qualquer cessionário nesse período adquire-o sujeito à garantia;

III - o direito de garantia permanecerá em vigor se o credor garantido realizar nova publicidade sobre o título, durante o período previsto no inciso I, facultada a anotação na cártula ou inscrição no registro ou livro apropriado, nas formas previstas nos §§ 1º e 2º do artigo 1.432, que não exigirá qualquer ato ou autorização do garantidor”.

Art. 1.431-C. Uma garantia sobre um bem móvel corpóreo que venha a integrar um conjunto de bens de mesmo gênero, ou transformar-se em um produto ou subprodutos, conserva-se automaticamente sobre a massa ou os bens resultantes da transformação, sem que seja necessária nova publicidade.

§1º A garantia conservada nos termos do caput extingue-se nas hipóteses do art. 1.436.

§2º Uma garantia conservada sobre um conjunto de bens de mesmo gênero é limitada à proporção que contribuiu ao conjunto, no momento da sua incorporação.

§3º Uma garantia conservada sobre um produto de transformação é limitada ao valor do bem onerado imediatamente antes de se tornar parte do referido produto.

JUSTIFICAÇÃO

Nessa seção realizamos uma das alterações centrais do projeto, eliminando a transmissão da posse como requisito constitutivo do penhor, que passa a constituir-se pelo registro, tal qual a hipoteca. A transmissão da posse passa a ser facultativa, podendo ser livremente convencionada. Além disso, especifica-se de forma abrangente os bens que podem ser objeto de penhor, aproveitando redação diretamente adaptada da Lei Modelo da ONU sobre garantias reais, de forma a atender os padrões internacionais. A mesma fonte instruiu as redações dos

arts. 1.431-A a 1.431-C, adaptados dos arts. 10, 11 e 28 da Lei Modelo, mas que refletem, igualmente, outras disposições semelhantes já contidas na legislação especial brasileira, a exemplo dos Decretos-Lei 167/1967 e 413/1969.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.432	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>O instrumento do penhor deverá ser levado a registro, por qualquer dos contratantes; o do penhor comum será registrado no Cartório de Títulos e Documentos.</p>	<p style="text-align: center;">Seção I-A Da Publicidade e da Prioridade do Penhor</p> <p style="text-align: center;">Subseção I – Do registro</p> <p>Art. 1.432. O penhor será registrado no Registro de Títulos e Documentos por sistema nacional centralizado, observada a atribuição da prática do serviço a registrador do domicílio do outorgante, ou em registro eletrônico distribuído, que atenda aos requisitos de segurança, perenidade, publicidade e audatibilidade.</p> <p>§1º Serão válidas as garantidas mobiliárias constituídas pelo registro em plataforma de registros distribuídos que adotem, de forma permanentemente auditável e interoperável com os serviços registrais e notariais, os seguintes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Protocolos de validação consensuais; II. Criptografia na identificação e autenticação de pessoas e operações; III. Protocolos de armazenamento e recuperação de dados; IV. Governança, com testes de segurança, resiliência de rede e monitoramento contínuos.

§2º Submetem-se às regras de publicidade do penhor, para eficácia perante terceiros:

I - as penhoras sobre bens móveis;

II - as cessões de crédito (art. 288);

III - os contratos de arrendamento mercantil financeiro, na forma da lei especial.

§3º O penhor sobre títulos de crédito cartulares se constitui pelo endosso.

§4º O penhor sobre valores mobiliários ou ativos financeiros sujeitos a registro ou depósito centralizado se constitui exclusivamente pela anotação feita na entidade competente, na forma da lei especial, ou pelo registro em plataforma de registros distribuídos.

§5º O penhor sobre aeronaves e embarcações é realizado na forma da lei especial.

§6º O registro do penhor decai em cinco anos, contados da última data de vencimento constante no título ou, na sua ausência, contados da data da celebração do contrato.

§7º Antes de findo o prazo, o penhor poderá ser prorrogado mediante novo registro, mantida a precedência que lhe competia.

**Subseção II –
Dos conflitos de prioridade**

Art. 1.432-A. A prioridade entre as garantias convencionais, legais e judiciais relativamente aos mesmos bens móveis, e garantindo obrigações presentes ou futuras, observará o disposto no art. 1.424-D e nas seguintes regras especiais:

I – as garantias constituídas sobre universalidades de bens, quando abrangerem bens singulares sujeitos a registro específico de titularidade, inclusive aqueles referidos nos §§2º a 4º do art. 1.432, ficarão subordinadas às garantias especificamente constituídas sobre estes, mesmo que em data posterior;

II – a sub-rogação sobre um título de crédito, um ativo financeiro ou valor mobiliário tem prioridade sobre uma nova garantia constituída mediante a transmissão do título ou ativo, desde que observadas as regras do § 2º art. 1.431-B;

III - as garantias constituídas sobre certificados de depósito e outros instrumentos representativos de bens corpóreos sob custódia têm prioridade em relação às garantias que oneram os bens representados por esses títulos, se estas últimas forem constituídas após a emissão do título;

IV - as garantias resultantes da realização de benfeitorias necessárias têm prioridade em relação às garantias anteriormente constituídas sobre o mesmo bem, com exceção das garantias de aquisição (art. 1.432-B), se ocorrerem no curso normal do negócio da pessoa que fornecer o

serviço ou materiais, até o limite do valor dos serviços prestados ou materiais fornecidos;

V - a garantia de aquisição de que seja titular um vendedor ou licenciador de propriedade intelectual tem prioridade sobre uma garantia de aquisição concorrente sobre o mesmo bem;

VI - a garantia de aquisição sobre bens corpóreos que se incorporarem em um conjunto de bens de mesmo gênero, ou transformarem-se em um produto ou subprodutos, tem prioridade sobre uma garantia não relacionada à sua aquisição concedida pelo mesmo garantidor sobre o conjunto de bens ou o produto acabado;

VII - quando garantias sobre um bem se estendem sobre os respectivos frutos ou bens substitutos, sua prioridade é determinada pela data da publicidade da garantia que lhes deu origem;

VIII - quando bens diferentes se fundem numa massa ou produto de transformação:

a) as garantias oriundas do mesmo bem mantêm a sua ordem original de prioridade;

b) as garantias oriundas de bens diferentes, e do mesmo grau, independentemente da data da publicidade, concorrem entre si proporcionalmente aos valores dos bens de origem.

Subseção III– Da prioridade em relação aos bens futuros

Art. 1.432-B. Prevalece sobre qualquer garantia prestada sobre o bem móvel, a garantia real constituída para obtenção do crédito ou saldo do preço devido para a sua aquisição.

§1º Para gozar da prioridade referida no caput, a garantia deverá ser apresentada para publicidade em até 5 (cinco) dias após a aquisição do bem.

§2º A prioridade absoluta da garantia real, definida no caput, limita-se ao montante efetivamente utilizado para a aquisição do bem objeto da garantia, cabendo ao eventual excedente a prioridade normal decorrente da respectiva garantia.

§3º A garantia não produz efeitos sobre garantias e penhoras que sejam transmitidas ao adquirente em razão da sequela, ou sobre as garantias e penhoras que, após o prazo referido no §1º, forem objeto de publicidade em data anterior.

§4º Quando os bens ou os frutos descritos neste artigo forem representados por certificados ou títulos de crédito, a garantia deverá ser constituída diretamente sobre o título.

§5º A preferência estabelecida neste artigo estende-se aos frutos e aos bens substitutos, na forma dos artigos 1.431-A a 1.431-C.

Seção I-B
Dos Direitos e Deveres do Garantidor

Art. 1.432-C. O garantidor ou qualquer pessoa que tenha a posse dos bens dados em garantia tem o direito de usá-los e de dispor dos respectivos frutos no curso normal dos seus negócios, salvo acordo em contrário.

§1º Salvo disposição legal em contrário, o garantidor que tenha a posse dos bens dados em garantia tem as seguintes obrigações:

I. cessar o exercício do direito referido no caput quando notificado pelo credor sobre a sua intenção de executar a garantia;

II. conservar os bens dados em garantia, repondo-os, se fungíveis, na hipótese de sua disposição;

III. permitir que o credor tenha acesso aos bens objeto da garantia para o inspecionar e verificar a sua quantidade, qualidade e estado de conservação.

§2º O garantidor ou qualquer outra pessoa com direitos sobre o bem objeto do penhor pode solicitar ao credor informações atualizadas sobre a obrigação garantida e os bens dele integrantes, assim como cópias de contratos e outros documentos subjacentes à garantia não registrados, podendo o credor omitir informações e cláusulas contratuais não relativos à obrigação e ao bem objeto da garantia.

§3º O garantidor deve disponibilizar ao credor, sempre que solicitado, uma declaração do estado dos bens objeto da

garantia e a prestação de contas dos negócios que lhes dizem respeito.

§4º As informações solicitadas nos parágrafos anteriores devem ser apresentadas, sem custo, no prazo de 10 dias

Art. 1.432-D. Enquanto não houver incumprimento, aquele que der em garantia um estoque de bens fungíveis conserva o direito de vendê-los, pagando ao credor de acordo com os termos do contrato.

Parágrafo único. O credor terá o direito de exigir a recomposição do estoque dos bens, ou da universalidade, sempre que se tornarem insuficientes em relação ao crédito ou à parcela originalmente garantida, mesmo que a garantia seja prestada por terceiro”.

JUSTIFICAÇÃO

Adaptando a redação da Lei Modelo da ONU sobre garantias reais, de forma a atender os padrões internacionais, a mesma fonte instruiu as redações dos arts. 1.431-A a 1.431-C, adaptados dos arts. 10, 11 e 28 da Lei Modelo, mas que refletem, igualmente, outras disposições semelhantes já contidas na legislação especial brasileira, a exemplo dos Decretos-Lei 167/1967 e 413/1969.

As modificações realizadas ao art. 1.432 pretendem uniformizar as regras relativas à publicidade do penhor, inclusive quanto ao potencial conflito de competências entre os registros públicos e as entidades registradoras de ativos financeiros, tema já tratado no art. 288.

O §3º do art. 1.432, por sua vez, reforça a obrigatoriedade e uniformidade do registro dos chamados “equivalentes funcionais”, ratificando a escolha do projeto de adotar, para as garantias reais, uma abordagem unitária e funcional, tal qual estabelecida na Lei Modelo da ONU sobre Garantias Reais. Já os artigos 1.431-A e B refletem as soluções do Capítulo V da Lei Modelo.

Cria-se, em seguida, a “Seção I-B – dos Direitos e Deveres do Garantidor”, composta pelos art. 1.432-C e D. A nova seção tem por objetivo consolidar os direitos e deveres aplicáveis à

modalidade não-possessória do penhor e, para tanto, além das fontes internacionais, considera os dispositivos correspondentes atualmente contidos nos regimes dos penhores especiais e da hipoteca.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C REVOGAÇÃO E INCLUSÃO

Art. 1.433	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>O credor pignoratício tem direito:</p> <p>I - à posse da coisa empenhada;</p> <p>II - à retenção dela, até que o indenizem das despesas devidamente justificadas, que tiver feito, não sendo ocasionadas por culpa sua;</p> <p>III - ao ressarcimento do prejuízo que houver sofrido por vício da coisa empenhada;</p> <p>IV - a promover a execução judicial, ou a venda amigável, se lhe permitir expressamente o contrato, ou lhe autorizar o devedor mediante procuração;</p> <p>V - a apropriar-se dos frutos da coisa empenhada que se encontra em seu poder;</p> <p>VI - a promover a venda antecipada, mediante prévia autorização judicial, sempre que haja receio fundado de que a coisa empenhada se perca ou deteriore, devendo o preço ser depositado. O dono da coisa empenhada pode impedir a venda antecipada, substituindo-a, ou oferecendo outra garantia real idônea.</p>	<p>Art. 1.433. Quando no penhor for convencionado o desapossamento, o credor pignoratício tem direito:</p> <p>I - à posse da coisa empenhada, devendo defendê-la e reivindicá-la contra qualquer pessoa;</p> <p>II - ao reembolso das despesas justificadas, que tiver feito, não sendo ocasionadas por culpa sua, e à retenção da coisa, enquanto não for reembolsado;</p> <p>III - ao ressarcimento do prejuízo que houver sofrido por vício da coisa empenhada;</p> <p>IV – REVOGAÇÃO</p> <p>V – a apropriar-se dos frutos da coisa empenhada que se encontra em seu poder, nos termos previstos no contrato de garantia.</p> <p>VI – REVOGAÇÃO (vide art. 1.433-A)</p> <p>Parágrafo único. Salvo disposição em contrário, o credor não pode utilizar ou dispor do bem recebido em penhor, exceto com a finalidade de conservá-lo. Em qualquer caso, deverá imputar o que receber na forma do art. 1.435, inciso III.</p> <p>Art. 1.433-A O credor poderá promover a venda antecipada do bem objeto da garantia, na forma convencionada, sempre que haja receio fundado de que ele se perca ou deteriore, vertendo o</p>

	<p>produto da venda em pagamento da obrigação garantida ou depositando-o em garantia.</p> <p>§1º Quando o contrato for silente, a venda será precedida de autorização judicial, que determinará a forma de realização da garantia e as condições para a utilização ou o depósito do produto da venda.</p> <p>§2º O dono da coisa empenhada pode impedir a venda antecipada, substituindo-a, ou oferecendo outra garantia real idônea”.</p>
--	--

JUSTIFICAÇÃO

A “Seção II – Dos Direitos do Credor Pignoratício”, composta pelos arts. 1.433 e 1.434, passa a denominar-se “Dos Efeitos Decorrentes do Desapossamento”. Além disso, revoga-se a epígrafe da “Seção III– Das Obrigações do Credor Pignoratício”, composta pelos arts. 1.435 e 1.436, que ficam incorporados à nova “Seção II - Dos Efeitos Decorrentes do Desapossamento”, todos com as seguintes novas redações.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO

Art. 1.434	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor não pode ser constrangido a devolver a coisa empenhada, ou uma parte dela, antes de ser integralmente pago, podendo o juiz, a requerimento do proprietário, determinar que seja vendida apenas uma das coisas, ou parte da coisa empenhada, suficiente para o pagamento do credor.	O credor não pode ser constrangido a devolver a coisa empenhada, ou uma parte dela, exceto se extinta a garantia, ressalvado o direito de retenção a que diz respeito o inciso II do art. 1.433.

JUSTIFICAÇÃO

A “Seção II – Dos Direitos do Credor Pignoratício”, composta pelos arts. 1.433 e 1.434, passa a denominar-se “Dos Efeitos Decorrentes do Desapossamento”. Além disso, revoga-se a epígrafe da “Seção III– Das Obrigações do Credor Pignoratício”, composta pelos arts. 1.435 e 1.436, que ficam incorporados à nova “Seção II - Dos Efeitos Decorrentes do Desapossamento”, todos com as seguintes novas redações.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO

Art. 1.435	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	<p>O credor pignoratício é obrigado:</p> <p>I - à custódia da coisa, como depositário, e a ressarcir ao dono a perda ou deterioração de que for culpado, podendo ser compensada na dívida, até a concorrente quantia, a importância da responsabilidade;</p> <p>II - à defesa da posse da coisa empenhada e a dar ciência, ao dono dela, das circunstâncias que tornarem necessário o exercício de ação possessória;</p> <p>III - a imputar o valor dos frutos, de que se apropriar (art. 1.433, inciso V) nas despesas de guarda e conservação, nos juros e no capital da obrigação garantida, sucessivamente;</p> <p>IV - a restituí-la, com os respectivos frutos e acessões, uma vez paga a dívida;</p> <p>V - a entregar o que sobeje do preço, quando a dívida for paga, no caso do inciso IV do art. 1.433.</p>	<p>Quando no penhor for convencionada a entrega da posse ao credor, este é obrigado:</p> <p>I - à custódia da coisa, como depositário, e a ressarcir ao dono a perda ou deterioração de que for culpado, podendo ser compensada na dívida, até a concorrente quantia, a importância da responsabilidade;</p> <p>II - à defesa da posse da coisa empenhada e a dar ciência, ao dono dela, das circunstâncias que tornarem necessário o exercício de ação possessória;</p> <p>III - a imputar o valor dos frutos, de que se apropriar (art. 1.433, inciso V) nas despesas de guarda e conservação, nos juros e no capital da obrigação garantida, sucessivamente, prestando contas ao garantidor;</p> <p>IV - a restituí-la, com os respectivos frutos e acessões, uma vez paga a dívida;</p> <p>V - REVOGAÇÃO</p> <p>VI - a levar ao imediato conhecimento do garantidor qualquer risco de deterioração ou perecimento da coisa empenhada.</p> <p>§1º O garantidor pignoratício terá direito à restituição dos bens empenhados quando o credor descumprir as suas obrigações legais e aquelas decorrentes do contrato, em relação à guarda, à defesa ou à conservação dos bens, ou quando houver fundado perigo que se percam ou deteriorem.</p> <p>§2º Aplicam-se à percepção dos frutos pelo credor pignoratício, subsidiariamente, as disposições relativas à anticrese, no que disser</p>
---------------------	--	---

		respeito aos direitos e obrigações recíprocos.
JUSTIFICAÇÃO		
<p>Alterações são propostas à Seção IV – Da Extinção do Penhor. Tais alterações visam e adaptar a sequela, característica do penhor, às novas modalidades de penhores sobre universalidades. Desse modo, o penhor sobre bens destinados à venda deixará de acompanhar o bem vendido, mas poderá sub-rogar-se sobre o produto da venda e os bens substitutos, em linha com as soluções adotadas nos padrões internacionais.</p>		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.436	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Extingue-se o penhor:</p> <p>I - extinguindo-se a obrigação;</p> <p>II - perecendo a coisa;</p> <p>III - renunciando o credor;</p> <p>IV - confundindo-se na mesma pessoa as qualidades de credor e de dono da coisa;</p> <p>V - dando-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada.</p>	<p>Art. 1.436. Ressalvadas as hipóteses de sub-rogação, extingue-se o penhor:</p> <p>I – extinguindo-se todas as obrigações por ele garantidas, ressalvadas as garantias de dívidas futuras;</p> <p>II - perecendo a coisa;</p> <p>III - renunciando o credor;</p> <p>IV - confundindo-se na mesma pessoa as qualidades de credor e de dono da coisa;</p> <p>V - dando-se a sua excussão ou a remissão;</p> <p>VI - quando direitos sobre um bem corpóreo são transmitidos no curso normal do negócio do garantidor, exceto se o credor estiver na sua posse;</p> <p>VII - quando se tratar de dinheiro em espécie ou transferência de fundos em conta bancária e o recebedor não tiver conhecimento efetivo da garantia; e</p> <p>VIII – tratando-se de bem de consumo de valor inferior ao salário-mínimo vigente, exceto se o credor estiver na sua posse ou o adquirente tiver conhecimento efetivo da existência da garantia, inclusive por meio de sinais ou marcas a ela afixados.</p>
JUSTIFICAÇÃO		

Alterações são propostas à Seção IV – Da Extinção do Penhor. Tais alterações visam e adaptar a sequela, característica do penhor, às novas modalidades de penhores sobre universalidades. Desse modo, o penhor sobre bens destinados à venda deixará de acompanhar o bem vendido, mas poderá sub-rogar-se sobre o produto da venda e os bens substitutos, em linha com as soluções adotadas nos padrões internacionais.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO

Art. 1.436, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Presume-se a renúncia do credor quando consentir na venda particular do penhor sem reserva de preço, quando restituir a sua posse ao devedor, ou quando anuir à sua substituição por outra garantia.	<p>§1º Salvo estipulação em contrário, presume-se a renúncia do credor:</p> <p>I - quando consentir na venda particular do bem empenhado sem reserva de preço;</p> <p>II - quando restituir a sua posse ao devedor, se anteriormente sujeito ao desapossamento;</p> <p>III - quando anuir com sua substituição por outra garantia.</p>

JUSTIFICAÇÃO

Alterações são propostas à Seção IV – Da Extinção do Penhor. Tais alterações visam e adaptar a sequela, característica do penhor, às novas modalidades de penhores sobre universalidades. Desse modo, o penhor sobre bens destinados à venda deixará de acompanhar o bem vendido, mas poderá sub-rogar-se sobre o produto da venda e os bens substitutos, em linha com as soluções adotadas nos padrões internacionais.

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO

Art. 1.436 §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Operando-se a confusão tão-somente quanto a parte da dívida pignoratícia, subsistirá inteiro o penhor quanto ao resto.	<p>§2º REDAÇÃO INALTERADA</p> <p>§3º Considera-se curso normal do negócio o conjunto de atos que, pela sua natureza e finalidade, sejam necessários à prossecução do objeto social da empresa, por meio da venda de bens de gênero e qualidade por ela usualmente comercializados.</p> <p>Art. 1.436-A. O penhor sobre uma universalidade não se extingue pela perda ou deterioração de todos os bens dela integrantes, quando posteriormente</p>

		recompostos, no curso do termo original da garantia.
JUSTIFICAÇÃO		
<p>O requisito da especialização do bem dado em garantia que em outros tempos era tão valorizado, hoje em dia está a merecer uma maior flexibilização a fim de que determinadas atividades econômicas possam ser dinamizadas pelo afluxo de investimentos com garantia maior para os credores. Assim, é que determinadas atividades empresariais que possuem um estoque fluido ou gêneros alimentícios que podem perecer não perderam a possibilidade de receber empréstimos mediante a garantia do penhor, uma vez que havendo deterioração dos produtos ou dos insumos, não acarretará a extinção da garantia, posto que, uma vez recompostos, figurarão como objeto da garantia, atribuindo a essa garantia real maior segurança jurídica e previsibilidade. Como exemplo, de devedores beneficiários temos as concessionárias de automóveis, supermercados, distribuidores de produtos, etc.</p>		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.437	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Produz efeitos a extinção do penhor depois de averbado o cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.</p>	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.438	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Constitui-se o penhor rural mediante instrumento público ou particular, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição em que estiverem situadas as coisas empenhadas.</p>	<p>Prometendo pagar em dinheiro a dívida, que garante com penhor rural, o devedor poderá emitir, em favor do credor, cédula rural pignoratícia, na forma determinada em lei especial.</p>
JUSTIFICAÇÃO		
<p>Na Seção V – Do Penhor Rural, são revogados os arts. 1.439, 1.441 e o parágrafo único do art. 1.446. Tais dispositivos ficaram superados com a introdução de regras análogas na parte geral do penhor. Além disso, alteram-se os artigos 1.438, 1.442 e 1.445, revogando-se a competência especial do Registro de Imóveis para registro do penhor rural, que passa a se constituir no Registro de Títulos e Documentos, conforme a regra geral.</p>		
SUGESTÃO DE REVOGAÇÃO		

Art. 1.438, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Prometendo pagar em dinheiro a dívida, que garante com penhor rural, o devedor poderá emitir, em favor do credor, cédula rural pignoratícia, na forma determinada em lei especial.	REVOGAÇÃO
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.439	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O penhor agrícola e o penhor pecuário não podem ser convencionados por prazos superiores aos das obrigações garantidas.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1,439 §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Embora vencidos os prazos, permanece a garantia, enquanto subsistirem os bens que a constituem.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.439 §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A prorrogação deve ser averbada à margem do registro respectivo, mediante requerimento do credor e do devedor.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.440	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	Se o prédio estiver hipotecado, o penhor rural poderá constituir-se independentemente da anuência do credor hipotecário, mas não lhe prejudica o direito de preferência, nem restringe a extensão da hipoteca, ao ser executada.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.441	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Tem o credor direito a verificar o estado das coisas empenhadas, inspecionando-as onde se acharem, por si ou por pessoa que credenciar.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.442	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Podem ser objeto de penhor: I - máquinas e instrumentos de agricultura; II - colheitas pendentes, ou em via de formação; III - frutos acondicionados ou armazenados; IV - lenha cortada e carvão vegetal; V - animais do serviço ordinário de estabelecimento agrícola.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.443	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	O penhor agrícola que recai sobre colheita pendente, ou em via de formação, abrange a imediatamente seguinte, no caso de frustrar-se ou ser insuficiente a que se deu em garantia.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.443, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o credor não financiar a nova safra, poderá o devedor constituir com outrem novo penhor, em quantia máxima equivalente à do primeiro; o segundo penhor terá preferência sobre o primeiro, abrangendo este apenas o excesso apurado na colheita seguinte.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.444	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Podem ser objeto de penhor os animais que integram a atividade pastoril, agrícola ou de laticínios.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.445	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O devedor não poderá alienar os animais empenhados sem prévio consentimento, por escrito, do credor.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.445, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	Quando o devedor pretende alienar o gado empenhado ou, por negligência, ameace prejudicar o credor, poderá este requerer se depositem os animais sob a guarda de terceiro, ou exigir que se lhe pague a dívida de imediato.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.446	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os animais da mesma espécie, comprados para substituir os mortos, ficam sub-rogados no penhor.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.446, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Presume-se a substituição prevista neste artigo, mas não terá eficácia contra terceiros, se não constar de menção adicional ao respectivo contrato, a qual deverá ser averbada.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.447	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Podem ser objeto de penhor máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados à exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados à industrialização	Podem ser objeto de penhor máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos, instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais, utilizados na indústria; sal e bens destinados à exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados à industrialização de carnes e derivados; matérias-primas e produtos industrializados; estoques de bens móveis em geral destinados ao uso, à

	de carnes e derivados; matérias-primas e produtos industrializados.	transformação ou à comercialização na indústria ou no comércio. Art. 1.447-A. O Penhor Industrial e Mercantil se submete às regras do penhor comum.
JUSTIFICAÇÃO		
<p>Não obstante, ponderou-se que a tipologia específica é atualmente referida em inúmeras outras leis, e que haveria perda de harmonia do sistema caso houvesse a mera revogação do Penhor Industrial e Mercantil. Nesse sentido, optou-se por manter, com pequena modificação, o art. 1.447 do Código, enunciativo dessa modalidade de penhor. Além disso, acresceu-se o artigo 1.447-A, que a submete à regras do penhor comum.</p>		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.447, Parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Regula-se pelas disposições relativas aos armazéns gerais o penhor das mercadorias neles depositadas.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.448	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Constitui-se o penhor industrial, ou o mercantil, mediante instrumento público ou particular, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde estiverem situadas as coisas empenhadas.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.448, Parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Prometendo pagar em dinheiro a dívida, que garante com penhor industrial ou mercantil, o devedor poderá emitir, em favor do credor,	

	cédula do respectivo crédito, na forma e para os fins que a lei especial determinar.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.449	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O devedor não pode, sem o consentimento por escrito do credor, alterar as coisas empenhadas ou mudar-lhes a situação, nem delas dispor. O devedor que, anuindo o credor, alienar as coisas empenhadas, deverá repor outros bens da mesma natureza, que ficarão subrogados no penhor.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.450	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Tem o credor direito a verificar o estado das coisas empenhadas, inspecionando-as onde se acharem, por si ou por pessoa que credenciar.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.451	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Podem ser objeto de penhor direitos, suscetíveis de cessão, sobre coisas móveis.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.452	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Constitui-se o penhor de direito mediante instrumento público ou particular,	

	registrado no Registro de Títulos e Documentos.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.452, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O titular de direito empenhado deverá entregar ao credor pignoratício os documentos comprobatórios desse direito, salvo se tiver interesse legítimo em conservá-los.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.453	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O penhor de crédito não tem eficácia senão quando notificado ao devedor; por notificado tem-se o devedor que, em instrumento público ou particular, declarar-se ciente da existência do penhor.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.454	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor pignoratício deve praticar os atos necessários à conservação e defesa do direito empenhado e cobrar os juros e mais prestações acessórias compreendidas na garantia.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.455	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Deverá o credor pignoratício cobrar o crédito empenhado,	

	<p>assim que se torne exigível. Se este consistir numa prestação pecuniária, depositará a importância recebida, de acordo com o devedor pignoratício, ou onde o juiz determinar; se consistir na entrega da coisa, nesta se sub-rogará o penhor.</p>	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.455, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Estando vencido o crédito pignoratício, tem o credor direito a reter, da quantia recebida, o que lhe é devido, restituindo o restante ao devedor; ou a executar a coisa a ele entregue.</p>	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.456	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Se o mesmo crédito for objeto de vários penhores, só ao credor pignoratício, cujo direito prefira aos demais, o devedor deve pagar; responde por perdas e danos aos demais credores o credor preferente que, notificado por qualquer um deles, não promover oportunamente a cobrança.</p>	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.457	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>O titular do crédito empenhado só pode receber o pagamento com a anuência,</p>	<p>Notificado o devedor, apenas ao credor pignoratício caberá receber os créditos empenhados, competindo-lhe:</p>

	<p>por escrito, do credor pignoratício, caso em que o penhor se extinguirá.</p>	<p>I - praticar os atos necessários à sua conservação e sua defesa;</p> <p>II - cobrar os juros e mais prestações acessórias compreendidas na garantia;</p> <p>III - promover a intimação dos devedores inadimplentes;</p> <p>IV - usar dos meios judiciais e extrajudiciais para receber os créditos e exercer os demais direitos conferidos ao garantidor pignoratício no contrato original.</p> <p>§1º O devedor do crédito cedido poderá opor ao credor pignoratício as exceções de que dispunha na data da notificação; quando tiver anuído com o penhor sem qualquer reserva, não poderá opor as mesmas exceções posteriormente.</p> <p>§2º Se o penhor for fracionário em relação aos valores de cada pagamento devido, poderá o devedor do crédito cedido obter quitação pagando diretamente ao credor original, que o receberá na qualidade de depositário; se pagar ao credor pignoratício, a quitação é limitada à fração objeto do penhor.</p> <p>§3º A repactuação do crédito é ineficaz perante o credor pignoratício, exceto se este houver anuído.</p> <p>§4º O inadimplemento contratual pelo garantidor não confere ao devedor do crédito cedido o direito a repetir contra o credor pignoratício qualquer valor que já tenha pago.</p>
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.458	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	O penhor, que recai sobre título de crédito, constitui-se mediante instrumento público ou particular ou endosso pignoratício, com a tradição do título ao credor, regendo-se pelas Disposições Gerais deste Título e, no que couber, pela presente Seção.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.459	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Ao credor, em penhor de título de crédito, compete o direito de:</p> <p>I - conservar a posse do título e recuperá-la de quem quer que o detenha;</p> <p>II - usar dos meios judiciais convenientes para assegurar os seus direitos, e os do credor do título empenhado;</p> <p>III - fazer intimar ao devedor do título que não pague ao seu credor, enquanto durar o penhor;</p> <p>IV - receber a importância consubstanciada no título e os respectivos juros, se exigíveis, restituindo o título ao devedor, quando este solver a obrigação.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.460	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O devedor do título empenhado que receber a intimação prevista no inciso III do artigo antecedente, ou se der por ciente do penhor, não poderá pagar ao seu credor. Se o fizer, responderá	

	solidariamente por este, por perdas e danos, perante o credor pignoratício.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.460, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o credor der quitação ao devedor do título empenhado, deverá saldar imediatamente a dívida, em cuja garantia se constituiu o penhor.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.461	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Podem ser objeto de penhor os veículos empregados em qualquer espécie de transporte ou condução.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.462	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Constitui-se o penhor, a que se refere o artigo antecedente, mediante instrumento público ou particular, registrado no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, e anotado no certificado de propriedade.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.462, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Prometendo pagar em dinheiro a dívida garantida com o penhor, poderá o devedor emitir cédula de	

	crédito, na forma e para os fins que a lei especial determinar.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.463	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	(Revogado pela Lei Federal nº 14.179, de 2021)	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.464	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Tem o credor direito a verificar o estado do veículo empenhado, inspecionando-o onde se achar, por si ou por pessoa que credenciar.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.465	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A alienação, ou a mudança, do veículo empenhado sem prévia comunicação ao credor importa no vencimento antecipado do crédito pignoratício.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.466	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O penhor de veículos só se pode convencionar pelo prazo máximo de dois anos, prorrogável até o limite de igual tempo, averbada a prorrogação à margem do registro respectivo.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.467	Texto Atual	Texto Sugerido

Código Civil	<p>São credores pignoratícios, independentemente de convenção:</p> <p>I - os hospedeiros, ou fornecedores de pousada ou alimento, sobre as bagagens, móveis, joias ou dinheiro que os seus consumidores ou fregueses tiverem consigo nas respectivas casas ou estabelecimentos, pelas despesas ou consumo que aí tiverem feito;</p> <p>II - o dono do prédio rústico ou urbano, sobre os bens móveis que o rendeiro ou inquilino tiver guarnecendo o mesmo prédio, pelos aluguéis ou rendas.</p>	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.468	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>A conta das dívidas enumeradas no inciso I do artigo antecedente será extraída conforme a tabela impressa, prévia e ostensivamente exposta na casa, dos preços de hospedagem, da pensão ou dos gêneros fornecidos, sob pena de nulidade do penhor.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.469	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>Em cada um dos casos do art. 1.467, o credor poderá tomar em garantia um ou mais objetos até o valor da dívida.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.470	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os credores, compreendidos no art. 1.467, podem fazer efetivo o penhor, antes de recorrerem à autoridade judiciária, sempre que haja perigo na demora, dando aos devedores comprovante dos bens de que se apossarem.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.471	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Tomado o penhor, requererá o credor, ato contínuo, a sua homologação judicial.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.472	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Pode o locatário impedir a constituição do penhor mediante caução idônea.	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.473	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Podem ser objeto de hipoteca: I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles; II - o domínio direto; III - o domínio útil; IV - as estradas de ferro; V - os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;	Podem ser objeto de hipoteca: I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles; II - o domínio direto; III - o domínio útil; IV - as estradas de ferro; V - os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham; VI - os navios;

	<p>VI - os navios;</p> <p>VII - as aeronaves.</p> <p>VIII - o direito de uso especial para fins de moradia;</p> <p>IX - o direito real de uso;</p> <p>X - a propriedade superficiária;</p> <p>XI - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.</p>	<p>VII - as aeronaves.</p> <p>VIII - o direito de uso especial para fins de moradia;</p> <p>IX - o direito real de uso;</p> <p>X - a propriedade superficiária;</p> <p>XI - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.</p> <p>XII - o direito real do promitente comprador;</p> <p>XIII - o direito aquisitivo oriundo da propriedade resolúvel.</p> <p>XIV - o direito real de laje</p>
--	---	---

JUSTIFICAÇÃO

Com o objetivo de atualizar o texto, três direitos reais com valor patrimonial, podem ser objeto de hipoteca e se encontram previstos no Livro do direito das Coisas. São eles: o direito real do promitente comprador, o direito aquisitivo da propriedade resolúvel e o direito real de laje.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.473, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A hipoteca dos navios e das aeronaves rege-se-á pelo disposto em lei especial.	

SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO

Art. 1.473, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do caput deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.	<p>§2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do caput deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007).</p> <p>§3º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos XII e XIII do</p>

caput deste artigo sub-rogam-se na propriedade plena, mediante sua aquisição superveniente.

Art. 1.473-A. O credor hipotecário de direito real do promitente comprador tem legitimidade para obter o registro da promessa de venda e compra, com a finalidade de registrar a própria hipoteca.

Art. 1.473-B. Poderá o credor exercer, em substituição processual, o direito à adjudicação compulsória em favor do promitente comprador.

§1º Pendendo o preço da promessa, poderá o credor, sobrevindo a mora do promitente comprador, promover a excussão da garantia hipotecária ou efetivar, em nome do adquirente, o pagamento ao vendedor.

§2º Se o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela hipoteca, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor e a garantia.

JUSTIFICAÇÃO

Os dispositivos alterados se destinam a atribuir maior segurança jurídica à instituição da hipoteca sobre os novos objetos postos no artigo antecedente.

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.474	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel. Subsistem os ônus reais constituídos e registrados,	

	anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.475	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.475, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Pode convencionar-se que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.476	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.477	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Salvo o caso de insolvência do devedor, o credor da segunda hipoteca, embora vencida, não poderá executar o imóvel antes de vencida a primeira.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.477, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não se considera insolvente o devedor por faltar ao pagamento das obrigações garantidas por hipotecas	

	posteriores à primeira.(lei14711/23)	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.477, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O inadimplemento da obrigação garantida por hipoteca faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel (Lei 14711/23).	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.478	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor hipotecário que efetuar o pagamento, a qualquer tempo, das dívidas garantidas pelas hipotecas anteriores sub-rogar-se-á nos seus direitos, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum. (Lei 14.711/23)	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.478, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, o credor da segunda depositará a importância do débito e as despesas judiciais.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.479	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O adquirente do imóvel hipotecado, desde que não se	O proprietário do imóvel hipotecado, desde que não se tenha obrigado

	tenha obrigado pessoalmente a pagar as dívidas aos credores hipotecários, poderá exonerar-se da hipoteca, abandonando-lhes o imóvel.	pessoalmente a pagar as dívidas aos credores hipotecários, poderá exonerar-se da hipoteca, abandonando-lhes o imóvel.
JUSTIFICAÇÃO		
O art. 1.479 é modificado para que o instituto do abandono hipotecário possa ser utilizado não apenas pelo terceiro adquirente do imóvel hipotecado, mas também pelo terceiro garantidor que não se responsabilizou pessoalmente pela dívida.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.480	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O adquirente notificará o vendedor e os credores hipotecários, deferindo-lhes, conjuntamente, a posse do imóvel, ou o depositará em juízo.	
JUSTIFICAÇÃO		
MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.480, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Poderá o adquirente exercer a faculdade de abandonar o imóvel hipotecado, até as vinte e quatro horas subseqüentes à citação, com que se inicia o procedimento executivo.	§2º O proprietário responde pela conservação do bem até a entrega efetiva da posse.
JUSTIFICAÇÃO		
Durante o período que antecede a entrega do bem ao credor hipotecário, é importante que se estabeleça que o devedor hipotecante é responsável pela conservação do bem, à semelhança de um comodatário.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.481	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Dentro em trinta dias, contados do registro do título aquisitivo, tem o adquirente do imóvel hipotecado o direito de remi-lo, citando os credores hipotecários e	

	propondo importância não inferior ao preço por que o adquiriu.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.481, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o credor impugnar o preço da aquisição ou a importância oferecida, realizar-se-á licitação, efetuando-se a venda judicial a quem oferecer maior preço, assegurada preferência ao adquirente do imóvel.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.481, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não impugnado pelo credor, o preço da aquisição ou o preço proposto pelo adquirente, haver-se-á por definitivamente fixado para a remissão do imóvel, que ficará livre de hipoteca, uma vez pago ou depositado o preço	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.481, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o adquirente deixar de remir o imóvel, sujeitando-o a execução, ficará obrigado a ressarcir os credores hipotecários da desvalorização que, por sua culpa, o mesmo vier a sofrer, além das despesas judiciais da execução.	
JUSTIFICAÇÃO		

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.481, §4º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Disporá de ação regressiva contra o vendedor o adquirente que ficar privado do imóvel em consequência de licitação ou penhora, o que pagar a hipoteca, o que, por causa de adjudicação ou licitação, desembolsar com o pagamento da hipoteca importância excedente à da compra e o que suportar custas e despesas judiciais.	
ARTIGOS 1482 E 1483 REVOGADOS PELA LEI 13.105/2015.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.484	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	É lícito aos interessados fazer constar das escrituras o valor entre si ajustado dos imóveis hipotecados, o qual, devidamente atualizado, será a base para as arrematações, adjudicações e remições, dispensada a avaliação.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.485	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até 30 (trinta) anos da data do contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir.	
JUSTIFICAÇÃO		

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.486	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Podem o credor e o devedor, no ato constitutivo da hipoteca, autorizar a emissão da correspondente cédula hipotecária, na forma e para os fins previstos em lei especial.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.487	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A hipoteca pode ser constituída para garantia de dívida futura ou condicionada, desde que determinado o valor máximo do crédito a ser garantido	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.487, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Nos casos deste artigo, a execução da hipoteca dependerá de prévia e expressa concordância do devedor quanto à verificação da condição, ou ao montante da dívida.	REVOGADO
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.487, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Havendo divergência entre o credor e o devedor, caberá àquele fazer prova de seu crédito. Reconhecido este, o devedor responderá, inclusive, por perdas e danos, em razão da superveniente desvalorização do imóvel.	REVOGADO
JUSTIFICAÇÃO		

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.487- A	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A hipoteca poderá, por requerimento do proprietário, ser posteriormente estendida para garantir novas obrigações em favor do mesmo credor, mantidos o registro e a publicidade originais, mas respeitada, em relação à extensão, a prioridade de direitos contraditórios ingressos na matrícula do imóvel. (Lei 14711/23)	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.487- A §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A extensão da hipoteca não poderá exceder ao prazo e ao valor máximo garantido constantes da especialização da garantia original.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.487- A §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A extensão da hipoteca será objeto de averbação subsequente na matrícula do imóvel, assegurada a preferência creditória em favor da: I - obrigação inicial, em relação às obrigações alcançadas pela extensão da hipoteca; II - obrigação mais antiga, considerando-se o tempo da averbação, no caso de mais de uma extensão de hipoteca.	

JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.487-A §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Na hipótese de superveniente multiplicidade de credores garantidos pela mesma hipoteca estendida, apenas o credor titular do crédito mais prioritário, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, poderá promover a execução judicial ou extrajudicial da garantia, exceto se convencionado de modo diverso por todos os credores.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.488	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.488, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus, provando que o	

	mesmo importa em diminuição de sua garantia.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.488, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Salvo convenção em contrário, todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correm por conta de quem o requerer.	
JUSTIFICAÇÃO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.488, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O desmembramento do ônus não exonera o devedor originário da responsabilidade a que se refere o art. 1.430, salvo anuência do credor.	<p>§3º O desmembramento do ônus não exonera o devedor originário da responsabilidade a que se refere o art. 1.430, salvo anuência do credor.</p> <p>§ 4º Se o lote ou a unidade autônoma forem alienados pelo empreendedor, a hipoteca abrangerá automaticamente os créditos decorrentes da alienação, sem a necessidade de novo registro.</p>
JUSTIFICAÇÃO		
Trata-se de extensão automática da garantia real sobre os frutos da venda, na hipótese de financiamento à urbanização de loteamentos e de incorporação imobiliária. Dessa forma, à semelhança da regra idêntica estabelecida para o penhor de estoques, constitui-se importante proteção aos credores para o recebimento de garantias sobre os bens destinados à venda. Vide justificativa ao artigo 1436-A.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.489	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A lei confere hipoteca: I - às pessoas de direito público interno (art. 41) sobre os imóveis pertencentes aos encarregados da cobrança,	

	<p>guarda ou administração dos respectivos fundos e rendas;</p> <p>II - aos filhos, sobre os imóveis do pai ou da mãe que passar a outras núpcias, antes de fazer o inventário do casal anterior;</p> <p>III - ao ofendido, ou aos seus herdeiros, sobre os imóveis do delinqüente, para satisfação do dano causado pelo delito e pagamento das despesas judiciais;</p> <p>IV - ao co-herdeiro, para garantia do seu quinhão ou torna da partilha, sobre o imóvel adjudicado ao herdeiro reponente;</p> <p>V - ao credor sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação.</p>	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.490	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor da hipoteca legal, ou quem o represente, poderá, provando a insuficiência dos imóveis especializados, exigir do devedor que seja reforçado com outros.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.491	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A hipoteca legal pode ser substituída por caução de títulos da dívida pública federal ou estadual, recebidos pelo valor de sua cotação	

	mínima no ano corrente; ou por outra garantia, a critério do juiz, a requerimento do devedor.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.492	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As hipotecas serão registradas no cartório do lugar do imóvel, ou no de cada um deles, se o título se referir a mais de um.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.492, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Compete aos interessados, exibido o título, requerer o registro da hipoteca.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.493	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os registros e averbações seguirão a ordem em que forem requeridas, verificando-se ela pela da sua numeração sucessiva no protocolo.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.493, Parágrafo Único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O número de ordem determina a prioridade, e esta a preferência entre as hipotecas.	
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.495	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quando se apresentar ao oficial do registro título de hipoteca que mencione a constituição de anterior, não registrada, sobrestará ele na inscrição da nova, depois de a prenotar, até trinta dias, aguardando que o interessado inscreva a precedente; esgotado o prazo, sem que se requeira a inscrição desta, a hipoteca ulterior será registrada e obterá preferência.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.496	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se tiver dúvida sobre a legalidade do registro requerido, o oficial fará, ainda assim, a prenotação do pedido. Se a dúvida, dentro em noventa dias, for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação; no caso contrário, cancelada esta, receberá o registro o número correspondente à data em que se tornar a requerer.	Se tiver dúvida sobre a legalidade do registro requerido, o oficial fará, ainda assim, a prenotação do pedido. Se a dúvida for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação.
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.497	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As hipotecas legais, de qualquer natureza, deverão ser registradas e especializadas.	
JUSTIFICAÇÃO		

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.497, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O registro e a especialização das hipotecas legais incumbem a quem está obrigado a prestar a garantia, mas os interessados podem promover a inscrição delas, ou solicitar ao Ministério Público que o faça.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.497, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As pessoas, às quais incumbir o registro e a especialização das hipotecas legais, estão sujeitas a perdas e danos pela omissão.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.498	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Vale o registro da hipoteca, enquanto a obrigação perdurar; mas a especialização, em completando vinte anos, deve ser renovada.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.499	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A hipoteca extingue-se: I - pela extinção da obrigação principal; II - pelo perecimento da coisa; III - pela resolução da propriedade;	

	IV - pela renúncia do credor; V - pela remição; VI - pela arrematação ou adjudicação.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.500	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Extingue-se ainda a hipoteca com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.501	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
Art. 1.502	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	As hipotecas sobre as estradas de ferro serão registradas no Município da estação inicial da respectiva linha.	As hipotecas sobre as estradas de ferro serão registradas na circunscrição imobiliária onde se situe o imóvel.
JUSTIFICAÇÃO		
Em se tratando de direito real de garantia sobre bem imóvel, nada mais lógico que o seu registro seja feito no cartório imobiliário competente e não no Município da estação inicial da linha.		
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.503	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os credores hipotecários não podem embarçar a exploração da linha, nem contrariar as modificações, que a administração deliberar, no leito da estrada, em suas dependências, ou no seu material.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.504	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A hipoteca será circunscrita à linha ou às linhas especificadas na escritura e ao respectivo material de exploração, no estado em que ao tempo da execução estiverem; mas os credores hipotecários poderão opor-se à venda da estrada, à de suas linhas, de seus ramais ou de parte considerável do material de exploração; bem como à fusão com outra empresa, sempre que com isso a garantia do débito enfraquecer.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO		
Art. 1.505	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Na execução das hipotecas será intimado o representante da União ou do Estado, para, dentro em quinze dias, remir a estrada de ferro hipotecada, pagando o preço da arrematação ou da adjudicação.	<p>Art. 1505 Na execução das hipotecas será intimado o representante da União ou do Estado, para, dentro em quinze dias, remir a estrada de ferro hipotecada, pagando o preço da arrematação ou da adjudicação.</p> <p style="text-align: center;">Capítulo III-A</p> <p style="text-align: center;">Da propriedade fiduciária em garantia</p>

Art. 1.505-A. Constitui-se a propriedade fiduciária em garantia mediante registro do título:

I – no Registro de Títulos e Documentos, no caso de alienação ou cessão fiduciária de bem móvel, corpóreo ou incorpóreo, ressalvado o disposto nos demais incisos do caput e nos §§1º e 2º;

II - na repartição competente para o licenciamento dos veículos automotores, fazendo-se a anotação no certificado de registro;

III – no Registro de Imóveis, no caso de bem imóvel.

§1º O registro da alienação fiduciária de ativos financeiros e valores mobiliários sujeita-se ao disposto no §1º do art. 288.

§2º O registro da alienação fiduciária de embarcações e aeronaves sujeita-se ao disposto na lei especial.

§3. Os registros sujeitam-se aos prazos de decadência e demais termos constantes do art. 1.432, para os bens móveis, e do art. 1.498, para os bens imóveis.

Art. 1505-B. O registro do título atribui ao fiduciante direito real de aquisição e ao credor fiduciário a propriedade fiduciária.

§ 1º O fiduciante conserva a posse direta do bem, tornando-se o fiduciário possuidor indireto.

§ 2º A posse direta dos títulos de crédito, ativos financeiros ou valores mobiliários em geral, quando materializados, é atribuída ao credor fiduciário para exercício dos poderes necessários ao recebimento do crédito diretamente contra o devedor.

§ 3º A propriedade fiduciária em garantia não se equipara, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.228.

Art. 1.505-C. Antes de vencida a dívida, o fiduciante, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário:

I - a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza;

II - a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento.

§1º O fiduciante responde pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os bens e direitos objeto da propriedade fiduciária.

§2º O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentesL sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.

Art. 1.505-D. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor autorizado, mediante a consolidação da propriedade plena, a executar a garantia sob qualquer das formas do art. 1.427-A.

§ 1º Após o vencimento, o fiduciante pode, com a anuência do credor fiduciário, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida.

§ 2º O terceiro interessado que pagar a dívida se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária.

	<p>§ 3º Tem legítimo interesse para a quitar a dívida garantida pela propriedade fiduciária o titular de direito real sobre a propriedade superveniente, detida pelo fiduciante.</p> <p>§ 4º Os direitos reais de garantia, constringões, bloqueios e indisponibilidades incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação no patrimônio do credor, inclusive mediante dação em pagamento, e a excussão sob qualquer forma, mas se sub-rogam no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente remanescer do produto da venda do bem.</p> <p>Art. 1.505-E. A propriedade fiduciária de bens móveis e imóveis submete-se às normas do penhor e da hipoteca, respectivamente, no que não conflitar com as normas deste Capítulo e com a legislação especial.</p>
--	--

JUSTIFICAÇÃO

A sugestão acima harmoniza-se com a fundamentação apresentada para as alterações aos artigos 1361 a 1368, no qual se busca estabelecer um regime geral de propriedade fiduciária com fins de administração ou gestão (*trust* ou *fidúcia*), passando a propriedade fiduciária em garantia a ser tratada no espaço adequado, isto é, ao lado das outras garantias reais como o penhor, a hipoteca e a anticrese. As normas sugeridas não discrepam das que vêm sendo aplicadas ao instituto, pelo menos desde a vigência do Código Civil, em diálogo com o decreto-lei 911/69 (bens móveis) e a lei 9514/97 (bens imóveis)

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.506	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Pode o devedor ou outrem por ele, com a entrega do imóvel ao credor, ceder-lhe o direito de perceber, em compensação da dívida, os frutos e rendimentos.	

JUSTIFICAÇÃO

SEM MODIFICAÇÃO

Art. 1.506, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	É permitido estipular que os frutos e rendimentos do imóvel sejam percebidos pelo credor à conta de juros, mas se o seu valor ultrapassar a taxa máxima permitida em lei para as operações financeiras, o remanescente será imputado ao capital.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.506, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Quando a anticrese recair sobre bem imóvel, este poderá ser hipotecado pelo devedor ao credor anticrético, ou a terceiros, assim como o imóvel hipotecado poderá ser dado em anticrese.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.507	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor anticrético pode administrar os bens dados em anticrese e fruir seus frutos e utilidades, mas deverá apresentar anualmente balanço, exato e fiel, de sua administração.	
JUSTIFICAÇÃO		
MODIFICAÇÃO COINCLUSÃO DE PARÁGRAFOS		
Art. 1.507, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	SEM MODIFICAÇÃO	
JUSTIFICAÇÃO		

Art. 1.507, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor anticrético pode, salvo pacto em sentido contrário, arrendar os bens dados em anticrese a terceiro, mantendo, até ser pago, direito de retenção do imóvel, embora o aluguel desse arrendamento não seja vinculativo para o devedor.	§ 3º. As partes poderão também convencionar o arrendamento do bem ao proprietário, hipótese em que o credor será isento de suas obrigações de administração. §4º. Sem prejuízo do parágrafo anterior, o credor poderá, a qualquer tempo, liberar-se das suas obrigações, renunciando à garantia.
JUSTIFICAÇÃO		
Um dos entraves que tornam a anticrese um direito real de garantia tão obsoleto e de raríssima utilização é o fato de o devedor ter que se despir da posse do bem em favor do credor que passa a administrá-lo e com seus frutos quita a obrigação. O recolhimento dos frutos pode ocorrer, ou parte dele, estando o bem em mãos do próprio devedor sob a fiscalização do credor. Em outro giro, o parágrafo quarto estabelece que o credor poderá renunciar a garantia, liberando-se das suas obrigações de guarda e administração do bem quando a anticrese for estabelecida no seu modelo clássico previsto no caput do presente dispositivo.		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.508	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor anticrético responde pelas deteriorações que, por culpa sua, o imóvel vier a sofrer, e pelos frutos e rendimentos que, por sua negligência, deixar de perceber.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.509	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor anticrético pode vindicar os seus direitos contra o adquirente dos bens, os credores quirografários e os hipotecários posteriores ao registro da anticrese.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		

Art. 1.509, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Se executar os bens por falta de pagamento da dívida, ou permitir que outro credor o execute, sem opor o seu direito de retenção ao exeqüente, não terá preferência sobre o preço.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.509, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O credor anticrético não terá preferência sobre a indenização do seguro, quando o prédio seja destruído, nem, se forem desapropriados os bens, com relação à desapropriação	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O adquirente dos bens dados em anticrese poderá remi-los, antes do vencimento da dívida, pagando a sua totalidade à data do pedido de remição e imitar-se-á, se for o caso, na sua posse.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-A	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-A, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-A, § 2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.	
JUSTIFICAÇÃO		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-A, §3º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-A, §4º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-A, §5º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.	
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO C/C INCLUSÃO PARÁGRAFO		
Art. 1.510-A, §6º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes	§7º O direito real de laje poderá ser objeto de garantia real, independentemente da construção-base.
JUSTIFICAÇÃO		
<p>Importa que a autonomia da propriedade do lajeiro com os direitos dela decorrentes, possibilitem, a par da alienação, a constituição de direito real de garantia, o que trará grande vantagem social para que com o financiamento seja possível a melhoria das condições de habitabilidade do imóvel. Recomenda-se que o Poder Público fomente o financiamento com empréstimos de meio por cento ao mês, proibindo-se o anatocismo.</p>		
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-B	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-C	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos	

	condomínios edifícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-C, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	<p>§ 1º São partes que servem a todo o edifício:</p> <p>I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;</p> <p>II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;</p> <p>III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e</p> <p>IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.</p>	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-C, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em	

	promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-D	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-D, §1º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	§1ºO titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-D, §2º	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	§ 2º—Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.	

SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-E	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo: I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; II - se a construção-base for reconstruída no prazo de 5 (cinco) anos.	
SEM MODIFICAÇÃO		
Art. 1.510-E, parágrafo único	Texto Atual	Texto Sugerido
Código Civil	O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.	
JUSTIFICAÇÃO		
INDICAÇÃO DO ACRÉSCIMO FEITO		
SUGESTÃO DE MODIFICAÇÃO		
ART. 1.510-f E SEGS.	Texto Atual	Texto Sugerido (destacar de amarelo a inovação)
Código Civil		DO DIREITO REAL DE LAJE Seção I Da Laje Seção II DA POSSE DA LAJE Art. 1.510-F A posse da laje confere ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor e reaver.

		<p>Art. 1.510-G Aquele que possuiu como seu espaço aéreo não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição de terrenos, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base, tem a concessão do direito real de laje para fins de moradia ou direito real de laje, desde que não seja concessionário ou proprietário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O direito de que trata este artigo pode ser cedido a título gratuito ou oneroso e transferível por ato inter vivos ou causa mortis.</p> <p>§2º Os sucessores legítimos e testamentários não ficam impedidos de exercer o direito previsto no parágrafo anterior ainda que sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.</p> <p>§3º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.</p> <p>§4º O direito de que trata este artigo pode ser objeto de garantia real imobiliária, uma vez reconhecida a usucapião.</p> <p>§5º O direito de que trata este artigo dependerá de comprovação de que unidade imobiliária atende a critérios de habitabilidade, entendendo-se como tal, as condições da edificação ao uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel, não sendo necessária certidão de habite-se.</p> <p>§6º A unidade imobiliária deverá ter saída própria, direta ou indiretamente para via pública e possuir designação numérica ou alfabética para fins de identificação.</p>
<p>Leis extravagantes conexas (indicar número da Lei ao transcrever o texto atual e o texto sugerido)</p>		<p>NECESSIDADE DE ALTERAR TAMBÉM A LEI FEDERAL Nº 6015/1973</p>
<p>JUSTIFICAÇÃO</p>		

O direito real de laje na forma como veio positivado pela lei 13.465/17 não tem o condão de atingir com a eficiência esperada os fins da demanda por regularização fundiária das habitações construídas sobre imóveis alheios nos assentamentos humanos informais.

Essa frustração pode se verificar porque o denominado direito de laje surge de modo informal, em tais comunidades, a partir de ocupações irregulares que não possuem assento registral imobiliário, afastando-se da premissa trazida pelo artigo 1510-A, do Código Civil. O citado dispositivo legal prevê que o *direito real de laje* se assentará a partir da existência de propriedade formal da construção-base, fato que, repise-se, não ocorre na realidade de tais comunidades.

A venda de lajes traz consigo um problema sério no tocante à segurança da comunidade, sobretudo pelos riscos de desabamento e outros acidentes, mas não há como negar que diante do crescente déficit de moradias diante da explosão demográfica mundial, aumento da expectativa de vida e, algumas vezes, a própria falta de comprometimento público e da sociedade com essa questão, a verticalização das favelas acabou sendo a solução encontrada e, para tanto, aquele que, na realidade, é possuidor do solo acaba por alienar o direito de construir sobre a sua edificação.

Não se nega a importância da regularização registral do direito de laje, fartamente utilizado em comunidades de baixa renda, mas não é possível importar o modelo do direito de sobrelevação português ou suíço com algumas adaptações, pois em tais países não nos parece que a favela seja uma forma de habitação tão ricamente utilizada como ocorre no Brasil. Com efeito, essa realidade habitacional pode ser um problema de qualidade de vida nas cidades em razão da falta de equipamentos urbanos e comunitários como o saneamento básico, assim como a própria violência, mas forçoso é reconhecer que é esse o sistema que possibilitou a milhões de brasileiros, assalariados ou não, afirmarem a dignidade de demorar em alguma habitação para si e sua família e, nesse sentido, a favela é credora do reconhecimento constitucional (arts. 1º, III, 3º, 6º e 182, da CF).

A indigitada aquisição de posse natural que se desdobrará em comunidades de milhares e milhões de pessoas, muitas vezes, é marcada no início com vícios objetivos da posse (art. 1.200, CC) e com má-fé (art. 1.201, CC). A admitir o direito posto na novel legislação, primeiro deverá ser regularizada a situação do dominus soli para, ato contínuo, proceder ao registro do direito real daquele que comprou a laje de seu vizinho em um esforço econômico e jurídico que não se justifica diante da longevidade dessas posses imemoriais.

O fato é que enquanto tal situação jurídica não se verificar, a relação estabelecida entre os moradores será meramente obrigacional e a segurança jurídica de tais transações estará entregue à boa-fé das pessoas que a entabularam e ao *registro* de tal venda junto, no mais das vezes, na Associação de Moradores, local que costuma intervir no negócio jurídico e arquivá-la entre os seus documentos a fim de atribuir a necessária efetividade ao contrato. A pessoa jurídica criada serve, não raro, para amparar e conferir segurança jurídica aos atos de alienação da laje, funcionando como um órgão registral de fato e informal, à guisa de um direito consuetudinário.

Lamentavelmente, com a entrada em vigor do decreto federal regulamentador nº 9.310/18 (arts. 58 a 63) não houve qualquer avanço com relação ao reconhecimento formal da juridicidade da posse de lajes.

Nesse ângulo de visada, a proposta possibilita o reconhecimento de usucapião especial pró-moradia, tendo objeto o espaço aéreo possuído por aquele que gratuita ou onerosamente adquiriu a posse da laje para nela edificar a sua moradia.

Importante assinalar a referência à possibilidade de a laje ser dada em garantia real para fins de financiamento da melhoria da própria habitação e de que esse expediente seria utilizado na reurbanização de interesse social (REurb-S) estabelecida pela lei 13.465/17.