

2026

PL 4/2025

Novo Código Civil

Comissão Especial do Senado Federal

Professor Luciano de Souza Godoy

Art. 79 — Bens Imóveis

Exclusão expressa das pertenças do conceito de bem imóvel

- **Texto vigente.** “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.”
- **Texto proposto.** Acrescenta a exceção: “...excetuadas as pertenças.” — explicitação textual inédita no conceito legal de bem imóvel em relação ao CC 2002.
- **Impacto sistêmico.** “Hipoteca rural pode sofrer restrições interpretativas quanto ao alcance sobre equipamentos classificados como pertenças...”; pode ocorrer penhora ou arresto de bens investidos, por exemplo.
- **Risco ao crédito.** Sem garantia formal autônoma (cédula rural pignoratícia, penhor agrário), o crédito rural pode ser encarecido ou inviabilizado.

Art. 93 — Pertencas

Inclusão de “essenciais ou não essenciais”

- **Texto vigente.** Pertencas são bens que, não sendo partes integrantes, destinam-se ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro.
- **Texto proposto.** Acrescenta “essenciais ou não essenciais” — amplia o alcance jurídico do conceito de pertença.
- **Conjugação com art. 94.** Negócios sobre a coisa principal não abrangem pertencas, salvo convenção — efeito direto sobre garantias.
- **Exemplos práticos.** Silo metálico removível = pertença; Pivô central fixado = parte integrante; Trator e colheitadeira = pertencas.

Art. 90-A — Universalidade de Fato

Pluralidade de bens com destinação funcional unitária e titularidade plural

- **Inovação.** Sem correspondência no CC 2002. Cria figura inédita: universalidade de fato com titularidade plural.
- **Texto proposto.** “Pluralidade de bens singulares que tenham destinação funcional unitária, ainda que titularizados por pessoas distintas.”
- **Impacto rural.** Atinge fazendas exploradas em arrendamento, parceria rural ou integração lavoura-pecuária.
- **Risco.** Indeterminação do regime aplicável ao conjunto dos bens da operação — potencial fonte de litigiosidade.

Art. 91-A — Dos Animais

Reconhecimento dos animais como seres vivos sencientes

- **Inovação.** Cria a Seção VI — Dos Animais. Animais são seres vivos sencientes e passíveis de proteção jurídica própria.
- **§1º.** A proteção jurídica será regulada por lei especial — tratamento físico e ético adequado.
- **§2º.** Até que sobrevenha lei especial, aplicam-se subsidiariamente as regras dos bens, desde que compatíveis com a natureza animal.
- **Impacto agro.** Potencial consolidação de natureza jurídica *sui generis* dos animais, com reflexos sobre o tratamento jurídico de rebanhos.

Art. 1.200 — Posse Injusta

Inversão da técnica legislativa e substituição da “precariedade”

- **Texto vigente.** “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.”
- **Texto proposto.** “É injusta a posse violenta, clandestina ou com abuso de confiança.”
- **Mudança de técnica.** Inversão lógica: definição positiva da injustiça em lugar da definição negativa da justiça.
- **Risco interpretativo.** Substituição de “precária” (categoria consolidada) por “abuso de confiança” (conceito valorativo subjetivo); como se verifica, por exemplo, em hipóteses de transferência da posse precária em compromissos de compra e venda.

Art. 1.202 — Cessação Objetiva da Boa-Fé

Marco temporal verificável para a perda do caráter de boa-fé

- **Caput mantido.** Boa-fé só se perde quando as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora possuir indevidamente.
- **Parágrafo único novo.** Cessação na data da interpelação válida — citação, notificação ou protesto, judicial ou extrajudicial.
- **Avanço.** Critério temporal objetivo, em substituição à aferição presumida das circunstâncias.
- **Reflexos.** Frutos, benfeitorias e indenizações passam a ter marco verificável e documentável.

Art. 1.203 — Modificação da Causa da Posse

Inclusão de parágrafo único — risco crítico em arrendamentos de longa duração

- **Caput mantido.** “Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.”
- **Parágrafo único novo.** Modificação da causa quando o possuidor direto comprovar “ato exterior e inequívoco de oposição” ao indireto.
- **Risco crítico.** Arrendatários de longa duração (café, cana, fruticultura) podem sustentar judicialmente a conversão da posse direta em posse *ad usucapionem*.
- **Vagueza.** “Ato exterior e inequívoco” transferirá ao Judiciário a delimitação dos casos de inversão possessória.

Art. 1.228 — Direito de Propriedade

Alteração de redação e inclusão de parágrafos

● RISCO ALTO

Desapropriação judicial privada (§ 4º): A manutenção (e agora regulamentação procedimental) da perda compulsória de propriedade em "extensa área" com posse coletiva de boa-fé por 5 anos é crítica para o setor — risco de ocupações organizadas em terras rurais produtivas, com posterior enquadramento nos requisitos do dispositivo.

Indenização pela Administração Pública condicionada (§ 7º): A exigência de que os possuidores sejam de "baixa renda" para transferir o ônus indenizatório ao Estado gera insegurança: se não preenchido o requisito, o proprietário pode perder a terra e não receber pagamento efetivo.

Permanece indefinida a responsabilidade do ente federativo incumbido da indenização (Município, Estado ou União).

Ação autônoma de manutenção de posse pelos ocupantes (§ 8º): Permite que possuidores ajuízem ação para se manter na posse antes mesmo da fixação de indenização, o que pode dificultar a retomada pelo proprietário rural.

Art. 1.228 — Direito de Propriedade

Alteração de redação e inclusão de parágrafos

● RISCO MÉDIO

Função social como obrigação expressa (§ 1º): A redação "isto obriga o seu titular" amplia a carga normativa e pode ser invocada em ações possessórias contra proprietários rurais para justificar limitações ao exercício do direito de propriedade em áreas produtivas.

Preservação ambiental como condição do exercício (§ 2º): Embora já existente, a conjugação com legislação ambiental especial (Código Florestal, entre outras) mantém a tensão entre produção agrícola e reserva legal/APPs.

Riscos: insegurança sobre crédito fundiário; impacto em *valuation* de terras; risco sistêmico para garantias rurais.

Art. 1.239 — Limitação da Usucapião Especial Rural

Veda a aquisição reiterada pelo mesmo possuidor

- **Inovação.** Acréscimo de parágrafo único: “O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.”
- **Razão de ser.** Coíbe o desvirtuamento do instituto em mecanismo de acumulação patrimonial sucessiva.
- Possível controvérsia prática em hipóteses de perda superveniente do imóvel por execução ou insolvência, com restrição definitiva ao reingresso no instituto.
- **Avaliação.** Potencial excessiva rigidez do sistema.

Art. 1.418 — Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Desjudicialização e celeridade na consolidação do domínio

- **Texto vigente.** Previsão de adjudicação apenas pela via judicial.
- **Texto proposto.** Permite requerer ao juiz ou ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis — judicial ou extrajudicial.
- **Impacto positivo.** Desjudicialização em consonância com a Lei nº 14.382/2022 — celeridade na regularização fundiária.
- **Mercado de terras.** Redução de custos transacionais e de tempo médio na consolidação do domínio rural.

Art. 1.238 — Usucapião Extrajudicial

Equivalência entre sentença e nota fundamentada do oficial registrador

- **Texto vigente.** Parágrafo único menciona a sentença como título para registro da aquisição por usucapião.
- **§ 2º novo.** Servirão de título tanto a sentença quanto a nota fundamentada de deferimento extrajudicial de usucapião.
- **Coerência sistêmica.** Positivção alinhada ao art. 216-A da Lei de Registros Públicos — fortalece a desjudicialização.
- **Efeito prático.** Redução do tempo médio de regularização fundiária — relevância para regiões com defasagens registrais.

Art. 1.436-A — Penhor sobre Universalidade Recompоста

Continuidade da garantia real diante da renovação dos bens

- **Inovação.** Sem correspondência no CC 2002 — disposição inédita sobre penhor de universalidade.
- **Texto proposto.** O penhor não se extingue pela perda ou deterioração de todos os bens, quando posteriormente recompostos.
- **Aplicação rural.** Fundamental para a pecuária (renovação do rebanho) e para estoques agrícolas rotativos.
- **Avaliação.** Estabilidade ao crédito agropecuário — protege o credor diante da dinâmica produtiva normal do setor.

Obrigado!

E-mail para contato:

luc@luc.adv.br

ou

luciano.godoy@fgv.br

Observação – Esta análise representa opinião pessoal do autor e não expressa posicionamento da FGV Direito SP ou da Fundação Getúlio Vargas.