



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Mecias de Jesus

EMENDA Nº
(ao PL 4/2025)

Suprima-se o parágrafo único do art. 303 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), incluído pelo art. 2º do Projeto de Lei nº 4, de 2025.

JUSTIFICAÇÃO

A proposta é de extensão do disposto pelo “caput”, específico às obrigações garantidas por hipoteca, para as operações garantidas por alienação fiduciária de bem imóvel. Pelo dispositivo, a iniciativa de efetuar os pagamentos previstos, não impugnada pelo credor em prazo determinado, opera a transferência da dívida com assentimento do credor.

Relativamente ao imóvel hipotecado, sua eventual aquisição por terceiro resulta na manutenção do gravame. Diversa é a situação quando a garantia resultar da alienação fiduciária do imóvel. Quanto ao fiduciante que o alienou fiduciariamente, restou o exercício da posse direta do bem e o direito real de aquisição, como constante da Lei nº 9.514/97.

A propósito, a citada lei especial, em seu art. 29, regula a transmissão pelo fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, dos direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Esse dispositivo objetiva impedir a celebração de instrumentos que inadequadamente objetivem a transmissão do imóvel e da dívida do mutuário a terceiro, denominados “contratos de gaveta”, que, em se tratando de financiamento habitacional, invariavelmente são problemáticos, tanto para o adquirente como ao mutuário devido ao caráter personalíssimo das obrigações



contratuais assumidas, inclusive quanto às coberturas securitárias pessoais relativas aos sinistros de morte ou invalidez permanente, vinculado ao mutuário e ao contrato por ele celebrado junto à instituição financeira.

A extensão proposta estabelece grave e indesejado conflito com a legislação especial vigente.

Ademais, a redação para o art. 303 trata da alienação fiduciária no seu parágrafo único, estendendo a aplicação do “*caput*”, que trata de garantia hipotecária, a despeito das peculiaridades de cada um desses institutos jurídicos.

A hipótese prevista no “*caput*” tem efeitos jurídicos claros: o adquirente do imóvel gravado por hipoteca, pretendendo desonerá-lo, toma para si a responsabilidade pelo pagamento da dívida garantida, assumindo o seu resgate. Daí notificar o credor para assegurar seu assentimento a essa assunção.

Todavia, no referido parágrafo único, há menção ao “*cessionário do crédito garantido por propriedade fiduciária*”. De plano cabe observar que essa expressão indica ter ocorrido a cessão do crédito pelo fiduciário a outro que, como cessionário, passa a ser credor, algo diverso do que a aquisição de imóvel gravado (por hipoteca), resultando impraticável a extensão da aplicação do *caput* sugerida pelo seu parágrafo único.

Enfim, a extensão das disposições previstas no “*caput*” do art. 303, específicas à garantia hipotecária, não são juridicamente aplicáveis à alienação fiduciária, comprometendo a extensão pretendida pelo disposto no parágrafo único daquele dispositivo. Assim, justifica-se a supressão do parágrafo único do art. 303 do Código Civil, proposto pelo art. 2º do PL 4/2025.

Contando com o apoio do nobre relator e dos nobres pares para a aprovação desta emenda, submeto-a, gentilmente, para a apreciação desta Comissão.



Sala das sessões, 2 de outubro de 2025.

Senador Mecias de Jesus
(REPUBLICANOS - RR)



Assinado eletronicamente, por Sen. Mecias de Jesus

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/5529777152>