



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Laércio Oliveira

EMENDA Nº
(ao PL 4/2025)

Suprima-se o § 2º do art. 1.363 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, como proposto pelo art. 2º do Projeto.

JUSTIFICAÇÃO

É notória a disseminação do instituto da alienação fiduciária de bem imóvel no mercado imobiliário, como garantia amplamente utilizada, especialmente no crédito imobiliário, no qual representa a quase totalidade das operações de financiamento. Tal eficiência contribuiu decisivamente para a redução do custo dessa modalidade de crédito.

Grande parte dessas operações envolve a aquisição de unidades imobiliárias submetidas ao regime condominial. Nesses casos, a garantia fiduciária resulta na alienação da propriedade ao credor, em caráter resolúvel e com finalidade exclusiva de garantia. A titularidade da obrigação pelo pagamento das despesas condominiais tem sido objeto de questionamento judicial, prevalecendo o entendimento de que tal obrigação somente se transfere ao credor fiduciário após a consolidação da propriedade em razão do inadimplemento do fiduciante.

Com efeito, apenas com a consolidação da propriedade plena em favor do credor fiduciário é que se justifica a sua responsabilização pelos encargos condominiais, os quais decorrem do exercício direto da posse do imóvel e da fruição dos serviços e benefícios condominiais, até então exercidos pelo fiduciante inadimplente.



Esse entendimento está em consonância com a Lei nº 9.514, de 1997, que institui e regula a alienação fiduciária de bem imóvel, especialmente em seus arts. 23, § 2º, e 27, § 8º.

O § 2º do art. 1.363 do Código Civil, na redação proposta, estabelece que, decorrido o prazo de 120 dias do inadimplemento sem a consolidação da propriedade, o credor fiduciário passaria a responder pelas despesas condominiais. Trata-se de disposição incompatível com a lei especial, que disciplina de forma exaustiva o procedimento de excussão da garantia fiduciária.

Além disso, a consolidação da propriedade depende de prazos e atos formais que não estão exclusivamente sob a iniciativa do credor fiduciário, podendo ultrapassar o prazo arbitrariamente fixado de 120 dias, o que tornaria automática e indevida a transferência da obrigação condominial.

Diante disso, a manutenção do referido dispositivo na lei civil geral pode gerar conflitos normativos, insegurança jurídica e aumento da litigiosidade, razão pela qual se justifica a supressão do § 2º do art. 1.363 do Código Civil, conforme proposto nesta emenda.

Sala da comissão, 27 de fevereiro de 2026.

Senador Laércio Oliveira
(PP - SE)

