



SENADO FEDERAL  
Gabinete Senador Astronauta Marcos Pontes

**EMENDA Nº - CTCIVIL**  
(ao PL 4/2025)

Retome-se a redação do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) anterior à alteração promovida pelo art. 2º do Projeto de Lei nº 4, de 2025.

**JUSTIFICAÇÃO**

A presente emenda propõe a supressão integral da nova redação do art. 108 do Projeto de Lei nº 4/2025 (“PL 4/2025”), com retorno ao texto vigente do Código Civil, que condiciona a exigência de escritura pública ao patamar de trinta vezes o maior salário-mínimo, evitando a imposição de formalismo a negócios de menor valor e reduzindo custos de transação sem perda relevante de segurança jurídica.

O Projeto passa a exigir escritura pública como requisito de validade para todo e qualquer negócio que constitua, transfira, modifique ou renuncie direitos reais sobre imóveis, eliminando o limite de valor hoje previsto no art. 108 do Código Civil, segundo o qual a escritura somente é exigida quando o negócio envolver imóvel de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País. Em substituição, o enunciado passa a disciplinar apenas uma redução de 50% de emolumentos quando o imóvel tiver valor venal inferior ao limite de trinta salários-mínimos. Essa substituição é regressiva: troca



uma dispensa objetiva – que viabiliza a circulação de menor valor – por um mero abatimento de custo, mantendo e ampliando o ônus estrutural de comparecimento, documentação, qualificação notarial e tempo. Tal previsão tende a gerar impacto econômico especialmente sobre famílias de baixa renda, em que a irregularidade fundiária ainda se mostra predominante, diante dos altos custos da regularização, impactando processos de partilha em divórcios, separações e heranças.

Além disso, o § 2º proposto é tecnicamente problemático. Ao dispor que, “em caso de dúvida”, o valor do imóvel será o “fixado pelo Poder Público, para fins fiscais ou tributários”, o Projeto (i) introduz um gatilho indeterminado – “dúvida” de quem e sobre o quê – e (ii) atrela a validade civil a parâmetros fiscais heterogêneos, que variam conforme tributo e metodologia, criando um foco adicional de controvérsia. A opção também tensiona orientação consolidada no âmbito do CJF (Enunciado nº 289), que rejeita a substituição do valor atribuído pelas partes por “valor arbitrado” pela Administração com finalidade tributária. Também vai de encontro à decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ), julgado no Tema 1.113, em que foi vedado o arbitramento unilateral do poder público sobre o valor venal do imóvel como base de cálculo para o ITBI.

Há, ainda, um vício de técnica legislativa: o art. 108 disciplina forma como requisito de validade; inserir, no mesmo dispositivo, regra de política de emolumentos e critério fiscal subsidiário desloca matéria instrumental para o núcleo da Parte Geral do Código Civil e compromete a clareza e a estabilidade do regime.

Diante disso, a manutenção do texto vigente é a solução mais adequada: preserva o equilíbrio original entre segurança e acessibilidade, evita a expansão desproporcional do formalismo nos



negócios de menor valor e afasta a insegurança adicional criada pelo §  
2º.

Sala da comissão, 26 de fevereiro de 2026.

**Senador Astronauta Marcos Pontes**  
**(PL - SP)**

