



SENADO FEDERAL
Gabinete Senador Astronauta Marcos Pontes

EMENDA Nº
(ao PL 4/2025)

Suprima-se a nova redação do art. 1.258 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), proposta pelo Projeto de Lei nº 4, de 2025 (“PL 4/2025”).

JUSTIFICAÇÃO

A proposta apresenta impropriedade na redação do § 3º (“somente é será reconhecido”), evidenciando erro de revisão que compromete a técnica legislativa.

Além disso, a exigência de “necessidade de proteger terceiros de boa-fé” para o reconhecimento da aquisição do solo pelo construtor de má-fé introduz critério aberto, dependente de juízo de valor e produção probatória complexa, ampliando a incerteza quanto à aplicação da norma.

A previsão pode gerar insegurança jurídica em empreendimentos imobiliários, onerar excessivamente o empreendedor e incentivar litigiosidade, ao condicionar a solução do conflito a avaliação subjetiva sobre a proteção de terceiros.

O § 1º, por sua vez, utiliza expressão distinta do caput para tratar de perdas e danos, aparentando reproduzir conteúdo já



disciplinado, o que pode gerar dúvidas interpretativas e sobreposição normativa.

O conjunto das alterações apresenta insegurança jurídica e poderá gerar o aumento de disputas judiciais, sem demonstração de necessidade de modificação do regime vigente.

Diante desses pontos, recomenda-se a supressão das alterações propostas ao art. 1.258.

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 da comissão, 26 de fevereiro de 2026.

Senador Astronauta Marcos Pontes
(PL - SP)

