



SENADO FEDERAL
Gabinete Senador Astronauta Marcos Pontes

EMENDA Nº
(ao PL 4/2025)

Suprima-se o § 4º do art. 1.369 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 emenda supressiva incide especificamente sobre o § 4º do art. 1.369, preservando-se as demais inovações propostas para o direito de superfície e afastando apenas a previsão que introduz conceito inadequado e potencialmente desestabilizador ao regime jurídico do instituto.

O § 4º, ao afirmar que os direitos e deveres vinculados ao terreno em superfície e aqueles relativos à construção ou à plantação formariam patrimônios “distintos e autônomos”, utiliza de modo impreciso o conceito de patrimônio separado, instituto de caráter excepcional no ordenamento jurídico brasileiro, que pressupõe previsão legal específica, finalidade delimitada e regime próprio de responsabilidade.

No âmbito do direito de superfície, a distinção entre as esferas jurídicas do proprietário e do superficiário já decorre da própria estrutura do direito real, que atribui titularidades e responsabilidades distintas, sem implicar a constituição de patrimônios autônomos. A



redação proposta confunde imputação patrimonial e responsabilidade jurídica com a criação de patrimônio separado, misturando categorias dogmáticas diversas e comprometendo a coerência do sistema.

A positivação genérica de patrimônios autônomos amplia de forma relevante a margem para controvérsias interpretativas, especialmente em matéria de execução, insolvência, garantias reais e fraude contra credores, incentivando a litigiosidade e o uso oportunístico do instituto para fins de blindagem patrimonial.

A ressalva das obrigações de natureza fiscal, por sua vez, não é suficiente para mitigar os riscos introduzidos, pois não enfrenta os efeitos da separação patrimonial perante credores privados nem esclarece sua oponibilidade em face de terceiros.

Diante disso, a supressão do § 4º do art. 1.369 revela-se necessária para preservar a segurança jurídica, evitar a expansão indevida do conceito de patrimônio separado e manter a interpretação tradicional e funcional do direito de superfície, sem prejuízo da clara distinção de direitos e deveres já assegurada pelo regime vigente.

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)

