



SENADO FEDERAL
Gabinete Senador Astronauta Marcos Pontes

EMENDA Nº - CTCIVIL
(ao PL 4/2025)

Suprima-se a redação do parágrafo 2º do artigo 496, 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 inserção do §2º no art. 496 deve ser suprimida porque desloca para a esfera registral um ônus de controle que não é próprio da qualificação registrária e que, na prática, tende a transformar uma regra de tutela material (anulabilidade por potencial fraude à legítima e prevenção de simulações no âmbito familiar) em uma exigência burocrática de difícil operacionalização.

O dispositivo condiciona o registro à declaração, na escritura, do grau de parentesco e da existência do consentimento, criando um filtro *ex ante* que nem sempre será simples de cumprir, sobretudo em cadeias aquisitivas, em situações familiares complexas, ou quando a informação for inexata por erro, desconhecimento ou omissão deliberada.

Com isso, a proposta gera entraves desproporcionais à circulação de bens imóveis, elevando custo de transação e insegurança, sem produzir incremento real de proteção, já que a controvérsia sobre



a ocorrência de venda entre ascendente e descendente e sobre o consentimento é matéria tipicamente aferível e resolvida no plano da validade do negócio, por prova e controle jurisdicional, e não por presunções formais no fôlio real.

Além disso, a imposição de deveres declaratórios na escritura como condição de acesso ao registro estimula a formalização defensiva e potencialmente ineficaz: se a finalidade é impedir o negócio anulável, a simples declaração de parentesco e consentimento não assegura veracidade; se a finalidade é facilitar futura anulação, o sistema já dispõe de instrumentos adequados (prova documental, certidões, escrituras, registros e a própria publicidade registral do título).

Ao atribuir ao oficial a tarefa de negar registro por inexistência dessas declarações, o §2º amplia significativamente o risco de exigências registrárias díspares entre serventias, multiplicando devoluções e suscitações de dúvida, o que compromete a uniformidade e a previsibilidade do tráfego imobiliário.

A proteção buscada pelo art. 496 é suficientemente preservada por mecanismos materiais e processuais, inclusive com a melhoria que o próprio PL 4/2025 já propõe em outros parágrafos, como a fixação de prazo objetivo para o ajuizamento da ação anulatória e a salvaguarda do terceiro adquirente oneroso e de boa-fé. Ao contrário, o §2º cria um ônus formal que não é necessário para a eficácia da tutela e que pode, paradoxalmente, prejudicar exatamente a segurança jurídica que o registro pretende assegurar.

Por essas razões, a emenda supressiva é medida de técnica legislativa e de proporcionalidade, mantendo o regime de anulabilidade



no seu locus adequado sem transformar o registro em barreira burocrática à livre circulação da propriedade imobiliária.

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)

