



SENADO FEDERAL

Gabinete Senador Astronauta Marcos Pontes

EMENDA Nº - CTCIVIL
(ao PL 4/2025)

Suprima-se a redação do artigo 504, §§ 1º e 2º, 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

As alterações propostas ao art. 504 devem ser suprimidas porque não aprimoram o regime do direito de preferência no condomínio e, ao contrário, tendem a ampliar insegurança e litigiosidade em matéria que hoje já tem redação funcional e suficientemente delimitada.

No *caput*, o PL 4/2025 muda o termo inicial do prazo decadencial ao prever que os 180 dias passam a correr do registro da venda ou da ciência do negócio, o que ocorrer primeiro. A redação vigente é mais simples e condizente com a finalidade do dispositivo, que é proteger o condômino preterido justamente quando não teve conhecimento da venda. Vincular o prazo ao registro, que é um marco formal e nem sempre efetivamente conhecido pelo condômino, pode esvaziar essa proteção em situações frequentes, nas quais a alienação é registrada e o consorte só toma ciência muito tempo depois. A mudança ainda tende a multiplicar discussões sobre o que é “ciência”, quando ela



ocorreu e como se prova, além de gerar debate sobre o próprio marco registral aplicável.

No §1º, a proposta introduz a vedação de “benfeitorias de valor irrisório” para impedir vantagem indevida. Ainda que a intenção seja evitar manobras, o conceito é vago e não traz critério objetivo para definir o que seria “irrisório”. Em vez de reduzir abusos, a regra cria um novo ponto de conflito. Qualquer disputa passará a envolver discussão sobre avaliação, perícia, critérios de mercado, depreciação e relevância econômica das benfeitorias, o que encarece e prolonga litígios.

Além disso, o sistema já dispõe de instrumentos para coibir manobras e má-fé, sem necessidade de inserir conceito aberto no próprio texto do Código. A boa-fé objetiva, a vedação ao abuso de direito e o controle judicial do comportamento oportunista são suficientes para neutralizar situações artificiais, sem transformar o art. 504 em um convite a discussões probatórias sobre irrisoriedade.

Por essas razões, a emenda supressiva é recomendável: preserva a redação vigente, que é clara e tradicionalmente aplicada, e evita a criação de novos conceitos indeterminados que apenas aumentariam a litigiosidade e a insegurança no exercício do direito de preferência entre condôminos.

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)



Assinado eletronicamente, por Sen. Astronauta Marcos Pontes

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/8825829437>