



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Sergio Moro

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

Dê-se nova redação ao *caput* do art. 464 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, como proposto pelo art. 2º do Projeto, nos termos a seguir:

**Art. 464.** Esgotado o prazo fixado para a celebração do contrato definitivo, poderá o interessado, ao seu exclusivo critério, resolver o contrato ou pedir ao juiz que confira caráter definitivo ao contrato preliminar, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

.....”

## JUSTIFICAÇÃO

O projeto de lei adiciona, à disciplina do contrato preliminar, a possibilidade de execução específica do seu conteúdo de forma extrajudicial, pela intervenção do tabelião de notas eleito pela parte vítima do inadimplemento.

É bem verdade que o dispositivo foi configurado com apego ao exemplo do compromisso de compra e venda, bem como de outros contratos de “preliminariedade” máxima: circunstância em que identidade total do conteúdo do contrato preliminar com o conteúdo do contrato definitivo. Nesses cenários, a identificação do inadimplemento e das suas consequências é simples – o que permitiria a solução sugerida pelo projeto.

Ocorre que o contrato preliminar nem sempre é formado assim. Como é reconhecido na literatura especializada, além da preliminariedade máxima, em que o conteúdo do contrato definitivo está totalmente preenchido no contrato preliminar, há também contratos de grau médio e mínimo. No grau médio, falta algo para a completa definição da avença, mas o elemento faltante não depende



de declaração negocial inovadora das partes contratantes. No grau mínimo, o contrato limita-se apenas aos elementos categoriais irrevogáveis, de tal forma que o contrato definitivo ainda carece de acordos residuais posteriores, e inovadores, que virão de declarações negociais futuras dos figurantes<sup>1</sup>.

Muito embora a preliminariedade máxima seja importante para a compra e venda de imóveis, há muitas outras circunstâncias em que o contrato preliminar é usado e seria impossível ao tabelião de notas, sem contraditório, ampla defesa e produção profunda de provas, identificar se houve ou não inadimplemento. Não são poucos os casos em que há dissenso entre as partes acerca da própria *existência concreta* de um contrato preliminar, frente a instrumentos que levam ou que não levam o epíteto de “contrato preliminar” (como, e.g., *term sheets*, memorandos de entendimentos, cartas de intenções, cartas de conforto, dentre outras figuras que podem criar vinculações apenas para a fase das negociações, ou irem além disto e se qualificarem como contrato preliminar, a depender das particularidades de cada caso<sup>2</sup>.

Essa complexidade e variedade de circunstâncias do contrato preliminar, colocada em face à proposta de reconhecimento unilateral do inadimplemento por tabelião de notas, sem qualquer previsão de contraditório ou instrução prévia, termina por dar “cheque em branco ao interessado para que,

---

1 TOMASETTI JR., Alcides. *Execução do contrato preliminar*, São Paulo, USP (Tese), 1982, pp. 22/26; BIAZI, João Pedro. O inadimplemento do contrato preliminar e a quantificação da pretensão indenizatória. *Revista Brasileira de Direito Contratual*, v. 13, p. 38-56, 2022.

2 NITSCHKE, Guilherme Carneiro Monteiro. Primeira aproximação às propostas de alteração do Código Civil em matéria de “contratos”: o contrato preliminar (parte I). In: MARTINS-COSTA, Judith; MARTINS, Fábio; CRAVEIRO, Mariana; XAVIER, Rafael (Orgs.). *Boletim IDiP-IEC*. Vol. XII, Canela-São Paulo, publicado em 27.03.2024. O autor cita bibliografia que já destaca esse desafio operacional do contrato preliminar: BIANCHINI, Luiza Lourenço. *Contrato Preliminar. Conteúdo mínimo e execução*. Porto Alegre: Arquipelago, 2017, p. 114; COSTA, Mariana Fontes da. *Ruptura de Negociações Pré-Contratuais e Cartas de Intenção*. Coimbra: Coimbra Editora, 2011, pp. 77-78; ESPÍNOLA, Eduardo. *Systema do Direito Civil Brasileiro*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1912, v. 2, t. 1, p. 623; FORGIONI, Paula A. *Contratos Empresariais. Teoria geral e aplicação*. 5. ed. São Paulo: RT, 2020, p. 77; JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antônio. *Negócio Jurídico e Declaração Negocial (noções gerais e formação da declaração negocial)*. São Paulo: [s.n.], 1986, p. 41; MARTINS-COSTA, Judith. *A Boa-Fé no Direito Privado. Critérios para sua aplicação*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2024, pp. 421-433; PRATA, Ana. *Responsabilidade Pré-Contratual: uma perspectiva comparada dos direitos brasileiro e portugueses*. Coimbra: Almedina, 2018, pp. 71-77; TEPEDINO, Gustavo. Formação progressiva dos contratos e responsabilidade pré-contratual: notas para uma sistematização. In: BENETTI, Giovana; CORRÊA, André Rodrigues; FERNANDES, Márcia Santana; NITSCHKE, Guilherme Carneiro Monteiro; PARGENDLER, Mariana; VARELA, Laura Beck (Orgs.). *Direito, Cultura, Método. Leituras da Obra de Judith Martins-Costa*. Rio de Janeiro: GZ, 2018, pp. 598-603.



diante de qualquer documento que *entenda ser* um contrato preliminar ou à revelia de qualquer circunstância que tenha suscitado o rompimento das negociações ou a modificação de seu equilíbrio econômico, registre-o como definitivo e dele extraia todas as suas consequências. Basta que o interessado *entenda ter* contrato preliminar executável e isso será suficiente para *autoexecutá-lo*, via conversão em definitivo do que era *entendido como* preliminar. Os riscos para a prática jurídica e a insegurança para a economia e o mercado, como um todo, são expressivos.”<sup>3</sup>

Do exposto, conto com o apoio dos Pares para a aprovação desta emenda.

Sala da comissão, 26 de fevereiro de 2026.

**Senador Sergio Moro**  
**(UNIÃO - PR)**

---

3 NITSCHKE, Guilherme Carneiro Monteiro. Primeira aproximação às propostas de alteração do Código Civil em matéria de “contratos”: o contrato preliminar (parte I). In: MARTINS-COSTA, Judith; MARTINS, Fábio; CRAVEIRO, Mariana; XAVIER, Rafael (Orgs.). Boletim IDiP-IEC. Vol. XII, Canela-São Paulo, publicado em 27.03.2024.

