



SENADO FEDERAL  
Gabinete do senador Laércio Oliveira

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

Suprimam-se os arts. 108 e 1.361-A, ambos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, como propostos pelo art. 2º do Projeto.

### **JUSTIFICAÇÃO**

O PL 4/2025 altera o art. 108 do Código Civil para tornar obrigatória a escritura pública para todos os negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, independentemente de seu valor, prevendo apenas a redução de emolumentos para imóveis de menor valor e adotando o valor venal como critério de aferição.

Essa proposta deve ser suprimida, pois amplia de forma indiscriminada a exigência de escritura pública para negócios imobiliários de menor valor, rompendo o equilíbrio atualmente existente entre formalidade, custo e acesso à regularização imobiliária. A disciplina vigente adota critério objetivo e funcional ao dispensar a escritura pública para imóveis de valor reduzido, reduzindo custos de transação e facilitando a formalização de negócios, especialmente para camadas da população mais sensíveis ao aumento de despesas e burocracia.

A exigência generalizada de escritura pública, ainda que acompanhada de desconto nos emolumentos, representa aumento de formalismo e de custo indireto, sem demonstração de ganho proporcional em segurança jurídica. Além disso, a adoção do valor venal como parâmetro para definição do valor do imóvel pode gerar distorções relevantes, uma vez que critérios fiscais



nem sempre refletem o valor real das transações, ampliando a margem para controvérsias administrativas e judiciais.

Diante disso, justifica-se a supressão da alteração do art. 108 do Código Civil proposta pelo PL nº 4/2025, de modo a preservar a disciplina atualmente vigente, que se mostra equilibrada, adequada à realidade econômica e social do País e funcional à regularização das relações imobiliárias.

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, 3 de março de 2026.

**Senador Laércio Oliveira**  
(PP - SE)

