



SENADO FEDERAL
Liderança do Progressistas

EMENDA Nº - CTCIVIL
(ao PL 4/2025)

Suprima-se o art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, como proposto pelo art. 2º do Projeto.

JUSTIFICAÇÃO

A proposta do art. 108, de 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, 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, 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.

Sala das sessões, 3 de março de 2026.

Senadora Tereza Cristina
(PP - MS)

