

**EMENDA Nº**  
**(ao PL 4/2025)**

Suprima-se o art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), como proposto pelo art. 2º do Projeto de Lei nº 4, de 2025.

**JUSTIFICAÇÃO**

A presente emenda tem por finalidade preservar a redação atualmente vigente do art. 108 do Código Civil, afastando a alteração promovida pelo Projeto de Lei nº 4/2025, que amplia de forma indiscriminada a exigência de escritura pública para todos os negócios jurídicos que envolvam direitos reais sobre imóveis, independentemente do valor do bem.

O modelo atual estabelece critério objetivo e equilibrado ao exigir escritura pública apenas quando o valor do imóvel superar trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País. Trata-se de solução normativa que harmoniza segurança jurídica e racionalidade econômica, evitando a imposição de formalidades excessivas em negócios de menor expressão financeira.

A modificação proposta pelo Projeto elimina essa distinção e universaliza a exigência formal, substituindo a dispensa atual por mera redução de emolumentos para imóveis de menor valor. Essa alteração, contudo, não elimina os custos indiretos nem os entraves operacionais inerentes à lavratura de escritura pública, como despesas cartorárias, deslocamentos, exigências documentais e prazos, impactando de forma mais gravosa justamente a população de menor renda.

O efeito prático da medida tende a dificultar a regularização imobiliária, a formalização de partilhas e a resolução de situações familiares como divórcios e inventários envolvendo imóveis de pequeno valor, além de criar barreiras adicionais à circulação de bens no mercado imobiliário de base popular.

Sob o aspecto técnico, a inclusão de regra que vincula eventual “dúvida” ao valor fixado pelo Poder Público para fins fiscais ou tributários



introduz elemento de indeterminação jurídica e aproxima indevidamente critérios tributários da disciplina civil da validade dos negócios jurídicos. A validade do ato civil não deve depender de parâmetros fiscais variáveis, sob pena de ampliação de litígios e insegurança interpretativa.

Além disso, a inserção de critérios relativos a emolumentos e parâmetros fiscais no próprio art. 108 compromete a coerência sistemática do Código Civil, ao misturar regra de validade com disposições de natureza administrativa e tributária, contrariando a boa técnica legislativa.

Assim, a manutenção do texto vigente revela-se a solução mais adequada, pois preserva o equilíbrio entre formalidade e acessibilidade, assegura segurança jurídica sem impor custos desproporcionais aos negócios de menor valor e evita a criação de incertezas interpretativas desnecessárias.

Sala da comissão, 3 de março de 2026.

**Senador Vanderlan Cardoso**  
**(PSD - GO)**

