



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Jayme Campos

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

Suprima-se o § 2º do art. 1.363 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, como proposto pelo art. 2º do Projeto.

### JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem por objetivo suprimir o § 2º a ser acrescentado ao art. 1.363 do Código Civil pelo PL nº 4, de 2025, para dispor que, após decorridos 120 dias do inadimplemento do devedor fiduciante, mesmo que não consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário, este passará a responder pelas respectivas despesas condominiais.

Tal disposição, porém, a ser acrescida na lei geral que é o Código Civil, mostra-se em conflito com o disposto na lei especial que regula a alienação fiduciária de bem imóvel, qual seja a Lei nº 9.514, de 1997. Com efeito, o § 2º do art. 23 dessa Lei estabelece que *“cabará ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem e das taxas condominiais existentes”*. E, ainda mais, que *“responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse”*, conforme o § 8º do art. 27.

Aparentemente, o dispositivo objeto desta emenda pretende incluir no Código Civil preceito que revogaria parte da lei especial que estabelece todo o procedimento a ser seguido se caracterizado o descumprimento das obrigações de pagamento pelo devedor fiduciante. Evidentemente, contudo, apenas quando



consolidada a propriedade plena do imóvel em seu favor é que se justifica o credor fiduciário responder pelos encargos condominiais, que são inerentes ao exercício direto da posse da unidade e respectiva utilização dos serviços e benefícios que compõem essas despesas, até então exercida pelo fiduciante que se tornou inadimplente.

Registre-se que a consolidação da propriedade é ato do procedimento de excussão da garantia fiduciária que não está exclusivamente afeto à iniciativa do credor e depende de prazos e atos formais cuja prática pode exceder os 120 dias que o dispositivo proposto estabeleceu aleatoriamente para que a transferência da obrigação ocorra automaticamente.

Ademais, há entendimento majoritário no âmbito do Judiciário no sentido de que é o patrimônio do condômino e devedor fiduciante que deve responder pelos encargos condominiais a que deu causa, sendo certo que a alienação que fez em caráter fiduciário excluiu o imóvel de seu patrimônio, a ele reservado o direito real de aquisição ao imóvel. Caracterizado seu inadimplemento quanto às obrigações garantidas fiduciariamente, somente após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário é que se opera a transferência das obrigações condominiais.

Assim, trata-se de dispositivo de caráter geral absolutamente incompatível com os dispositivos vigentes da lei especial, além de pecar pela falta de fundamentação jurídica, podendo estabelecer indesejados conflitos e questionamentos judiciais, pelo que se justifica a supressão do § 2º do art. 1.363, do Código Civil, propostos pelo art. 2º do PL 4/2025.

Sua manutenção, enfim, poderia impactar negativamente o instituto da alienação fiduciária de bem imóvel no mercado imobiliário, que atualmente representa quase a totalidade das garantias das operações e concorre, por sua segurança e eficiência, para a redução do custo dessa modalidade de crédito.



Sala da comissão, 3 de março de 2026.

**Senador Jayme Campos**  
**(UNIÃO - MT)**



Assinado eletronicamente, por Sen. Jayme Campos

Para verificar as assinaturas, acesse <https://legis.senado.gov.br/autenticadoc-legis/2272611913>