



SENADO FEDERAL  
Gabinete do Senador Jayme Campos

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

Suprima-se o art. 475-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, como proposto pelo art. 2º do Projeto.

### JUSTIFICAÇÃO

O tema relativo ao adimplemento substancial, ainda que tenha sido submetido ao crivo do Judiciário, sendo conhecido o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) a respeito, é caracterizado por situações fáticas que, após avaliadas, admitem seja tal teoria adotada excepcionalmente.

A esse respeito, é relevante consignar uma publicação constante do sítio do STJ, em coletânea de julgados sobre o tema, que conclui: *“O instituto do adimplemento substancial não pode ser estimulado a ponto de inverter a ordem lógico-jurídica que considera o integral e regular cumprimento do contrato o meio esperado de extinção das obrigações. (site STJ, public. 24.2.2022)*

A partir dessa prudente conclusão, não há com institucionalizá-la na lei civil sem incorrer em riscos e inconvenientes, jurídicos e econômicos. Certo é que o próprio Judiciário, através de julgados do STJ, afastou sua aplicação em obrigações decorrentes de alienação fiduciária de bens móveis (Decreto-Lei nº 911/69).

Se nas operações de crédito acima mencionadas essa teoria é inaplicável, com maior razão e fundamentos não há como cogitá-la em financiamentos imobiliários.



Independentemente do fato que nas operações de financiamento em geral é condição legal e contratual expressa a efetiva restituição do capital mutuado, naquelas relativas a financiamentos habitacionais vinculados aos SFH, os recursos destinados às operações de crédito provém basicamente da captação de depósitos de poupança e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). O efetivo resgate das obrigações de pagamento pelos mutuários concorre para viabilizar a concessão de novas operações de financiamento, de modo que o Sistema seja autossustentável.

Igualmente é o que ocorre em relação aos recursos provindos do FGTS, que deverão ser disponibilizados aos trabalhadores titulares de contas vinculadas.

A institucionalização do adimplemento substancial caracteriza um risco sistêmico e certamente reduzirá as disponibilidades financeiras para a concessão de novos financiamentos habitacionais, privilegiando mutuários devedores em detrimento dos cidadãos que, mesmo titulares de depósitos de poupança ou de conta vinculada no FGTS, ainda não adquiriram a moradia própria mediante financiamento.

O déficit habitacional é uma realidade crônica e a carência de recursos agravará a pretensão dos que almejam o financiamento habitacional. Sistemáticamente em maior número em relação àqueles que obtiveram financiamento e que ainda poderão ser beneficiados pelo não o pagamento integral de suas obrigações.

Ainda há de ser considerado que, uma vez sistematizado o adimplemento substancial, estará caracterizado um risco adicional às operações de crédito e os efeitos jurídicos que atingirão os credores certamente resultarão em impactos econômicos, motivando diretamente o aumento do custo do crédito. Assim, justifica-se a supressão do art. 475-A, do Código Civil, proposto pelo art. 2º do PL 4/2025.



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/3969084435>