



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Efraim Filho

EMENDA Nº - CTCIVIL
(ao PL 4/2025)

Acrescente-se parágrafo único ao art. 978 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, na forma proposta pelo art. 2º do Projeto, nos termos a seguir:

Art. 978.

Parágrafo único. A alienação ou a oneração de bens e direitos do empresário dependerá de prévia averbação, na matrícula do imóvel competente, da afetação do bem à atividade empresarial, a ser realizada mediante declaração conjunta dos cônjuges de que o bem se encontra vinculado à atividade empresarial, acompanhada de requerimento expresso com firma reconhecida ou assinatura eletrônica válida de ambos, dispensada a assinatura do cônjuge não proprietário no caso de empresário casado sob o regime da separação convencional de bens.”

JUSTIFICAÇÃO

O empresário individual, a despeito de possuir CNPJ, é desprovido de personalidade jurídica, uma vez que o art. 44 do Código Civil não atribui personalidade jurídica à atividade empresarial que desenvolve. Em razão dessa ausência de personalidade jurídica, o empresário individual não pode figurar como titular de direito real.

No entanto, para conciliar essa realidade, o empresário pode atribuir ao bem particular destinação de ativo circulante, ativo fixo ou fins meramente civis, mediante a afetação desse bem às atividades da empresa.

Dessa forma, o imóvel, embora pertença à pessoa física, passa a ficar vinculado à atividade empresarial de seu proprietário.



A afetação de bem à atividade empresarial gera repercussões patrimoniais e, caso o empresário seja casado, nos termos do art. 1.647, inciso I, do Código Civil, deve contar com a anuência do cônjuge, exceto se casado sob o regime da separação absoluta de bens, mediante pacto antenupcial.

Nesse contexto, é conveniente que, estando o imóvel vinculado à atividade empresarial, a ponto de poder ser alienado sem outorga conjugal, tenha essa condição anotada em sua matrícula imobiliária, especialmente para fins de publicidade e de resguardo dos direitos conjugais.

Tal averbação confere maior segurança jurídica tanto ao empresário quanto a terceiros, como eventuais credores.

O instituto da afetação de bens revela-se de grande importância, na medida em que pode facilitar a obtenção de crédito pelo empresário. A utilização de bens afetados como garantia potencializa o capital da atividade empresarial, o que pode ser essencial para o seu crescimento e, em perspectiva mais ampla, contribuir para o aquecimento da economia.

Apesar de sua relevância, a anotação dessa vinculação no cartório de registro de imóveis não conta com previsão legal expressa, tampouco com regulamentação específica para sua prática no fôlio real, o que justifica a presente proposta.

Pelas razões expostas, contamos com o apoio dos nobres Pares para aprovação da presente emenda.

Sala da comissão, 9 de abril de 2026.

Senador Efraim Filho
(UNIÃO - PB)
Senador

