



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 4.289, DE 2021** **(Do Sr. Carlos Bezerra)**

Altera o § 2º do art. 1.793 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, tornando permitida a cessão pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente, mediante escritura pública de promessa de compra e venda sob condição.

**DESPACHO:**

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA  
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

**PROJETO DE LEI Nº           , DE 2021**

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Altera o § 2º do art. 1.793 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, tornando permitida a cessão pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente, mediante escritura pública de promessa de compra e venda sob condição.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 2º do art. 1.793 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.793.....

.....

*§ 2º É ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente, salvo mediante escritura pública de promessa de compra e venda sob condição.*

..... (NR)”

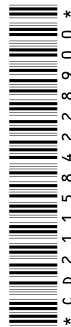
Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**JUSTIFICAÇÃO**

Busca a presente proposição alterar o § 2º do o art. 1.793 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, tornando permitida a cessão pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente, mediante escritura pública de promessa de compra e venda sob condição.



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211584228900>



Tal proposição deriva de sugestão contida no artigo “O meandroso caso da promessa de venda de imóvel de espólio”, de André Abelha, publicado em 30.8.2019 e disponível no sítio [https://www.cnbsp.org.br/?url\\_amigavel=1&url\\_source=noticias&id\\_noticia=18440&filtro=1&lj=1056](https://www.cnbsp.org.br/?url_amigavel=1&url_source=noticias&id_noticia=18440&filtro=1&lj=1056) (consultado em 5.11.2021), que passamos a reproduzir:

*“O droit de saisine, no Brasil, está corporificado no art. 1.784 do Código Civil (“CC”). Aberta a sucessão, “a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”.*

*Sublinhei “herança” pois os herdeiros, com a abertura da sucessão, passam, de pleno direito, a ser titulares de direitos de uma fração - ou do todo, em caso de beneficiário único – daquela universalidade de direito, com conteúdo econômico, que se chama monte hereditário.*

*A esse monte desprovido de personalidade jurídica dá-se o nome de espólio, que só desaparece com a partilha, judicial ou extrajudicial. Homologada a partilha por sentença judicial, ou assinada a escritura, a propriedade dos bens do de cujus é desde logo transferida, e o registro imobiliário, neste caso, tem efeitos meramente declaratórios.*

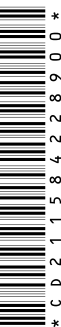
*Enquanto o espólio persiste, o direito dos sucessores quanto à propriedade e posse da herança é indivisível, e pode ser alienado a terceiros, mediante cessão gratuita ou onerosa. Em outras palavras, o herdeiro pode, sem alvará judicial, ceder seus direitos hereditários, no todo ou em parte, a quem desejar, observado o direito de preferência dos demais (CC, art. 1.794).*

*Contudo, o CC traz duas restrições importantíssimas: (i) a cessão hereditária de um ou mais bens do monte, especificamente, só pode ser feita por todos os sucessores em conjunto, sob pena de ineficácia (art. 1.793, §2º); e (ii) a venda de ativos, singularmente considerados, só pode ser feita com autorização do juiz do inventário (art. 1.793, §3º).*

*O Lei não dispõe assim, mas em alguns lugares não se admite a cessão hereditária relativa a um bem singular sem alvará, mesmo que assinada por todos os sucessores, o que representa um alargamento indevido da restrição do art. 1.793, §2º. Contudo, o foco deste breve texto é outro.*

*Sem autorização judicial, o inventariante não pode assinar escritura de promessa de venda em nome do espólio ainda que todos os herdeiros aceitem comparecer ao ato e anuir. Da mesma forma, nenhum deles pode alienar a qualquer título o ativo pertencente ao acervo. A vedação do art. 1.793, §3º, do Código Civil determina a ineficácia dessa disposição.*

*A dúvida consiste em saber se um herdeiro (e não o espólio) poderia assinar uma escritura pública de promessa de compra e venda sob*



condição. O notário estaria impedido de lavrá-la?

*Antes de responder, um parêntese: “condição” é a cláusula que deriva da vontade das partes e vincula o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto, o conhecido “se e quando”. Se for suspensiva, enquanto esta não se verificar, não se terá adquirido o direito a que o negócio visa. Se for apenas resolutiva, o negócio produz efeitos até que sobrevenha (se sobrevier) a condição, quando se extingue, para todos os efeitos, o direito a que ela se opõe (um exemplo é a transmissão da propriedade fiduciária).*

*Pois bem. Em tal caso, a subordinação seria dupla: (i) suspensiva, pois a disposição só produziria efeitos se e quando sobreviesse a partilha em favor do promitente vendedor; e (ii) resolutiva, pois o contrato se resolveria na hipótese de a divisão favorecer outra pessoa.*

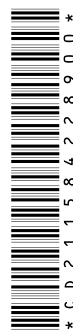
*No exercício da qualificação notarial, o tabelião deve se recusar a lavrar atos que configurem fraude à lei, ou que deixem de seguir certos requisitos específicos. Então volto à pergunta: a disposição, pelo herdeiro, de um imóvel que ainda não é seu (e talvez nunca venha a sê-lo), sujeita a condições suspensiva e resolutiva, viola o art. 1.793, § 3º, do Código Civil?*

*A resposta é claramente negativa. Se o próprio contrato traz condição suspensiva, a disposição é ineficaz, nos exatos termos legais. O negócio jurídico possui três planos: existência, validade e eficácia, e o dispositivo em análise só disse respeito a um deles: o plano da eficácia. A promessa, como ato de disposição, existe e é válida, apesar de ineficaz. Se o negócio jurídico é válido, não se pode cogitar de ilegalidade.*

*Disso decorre uma consequência importante: a disposição, mesmo sendo ineficaz, confere ao promitente comprador o direito de adotar todas as providências destinadas a conservá-la (CC, art. 130). Isto significa que o eventual adquirente pode, por exemplo, ingressar nos autos do inventário para defender o direito do herdeiro ao imóvel (frente a outros indivíduos ou credores), ou para ajuizar uma medida competente a fim de preservar o próprio bem, quando necessário.*

*O art. 129 do Código Civil traz regra inspirada na boa-fé objetiva, que reputa verificada, “quanto aos efeitos jurídicos, a condição cujo implemento for maliciosamente obstado pela parte a quem desfavorecer”. É bom que se diga, o art. 1.793, §3º, excepciona em parte o art. 129: se o alienante deixa de dar andamento ao inventário para evitar a partilha, ainda assim a disposição não produzirá efeitos, restando ao adquirente tomar as providências para obtê-la (diretamente, se possível, ou mediante ação cominatória, quando depender de ato do vendedor).*

*Como se vê, esse tipo de contrato tem risco, sendo de bom tom que o notário exija do adquirente uma declaração expressa de sua ciência. Afinal, pode ser que o outorgante nunca se torne apto a assinar a escritura definitiva, ou, talvez antes ocorra algum fato que*



*detone a resolução. E não nos iludamos: adquirir direitos hereditários traz riscos semelhantes. Afinal, quem garante que não aparecerá um filho não declarado, ou um credor que venha a tomar os bens do espólio? Portanto, insegurança jurídica não pode servir de argumento contra a lavratura do ato.*

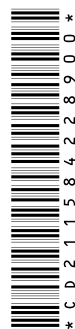
*Aliás, não só a Constituição garante o espaço de liberdade privada em se tratando de direitos patrimoniais (art. 5º, II), como o próprio Código Civil permite que as partes sigam além, e façam da promessa um contrato aleatório (arts. 458 a 461). Para isso, basta que um dos contratantes assumam sozinho o risco de a condição suspensiva não se implementar. Nem é preciso imaginação: nada impede, por exemplo, que um investidor-comprador contrate com o vendedor a alienação por 60% do valor de mercado, aceitando perder tudo ou parte relevante se a partilha não acontecer; ou que seja o alienante a assumir o risco, obrigando-se a entregar outro imóvel de maior valor, que deixou em garantia, na hipótese de não cumprir sua obrigação. Havendo paridade e boa-fé, por que não?*

*Em resumo, são quatro distintas hipóteses: (i) sem autorização judicial, qualquer herdeiro, individualmente, pode ceder seus direitos hereditários, sem referir-se a um dos itens do monte (CC, art. 1.793, caput); (ii) também sem alvará, todos os sucessores, em conjunto, podem assinar a cessão de direitos hereditários, ainda que ela se refira a um dos bens do monte (art. 1.793, §2º), observado o direito de preferência (art. 1.794); (iii) somente com autorização judicial o espólio pode dispor de um bem (art. 1.793, §3º); e (iv) qualquer herdeiro pode, sob condições suspensiva (CC, art. 125) e resolutive (art. 127), sem necessidade de alvará, prometer vender o imóvel, se e quando vier a tê-lo, isto é, o ato de disposição somente produzirá efeitos se a condição suspensiva se implementar, não sendo possível, antes disso, a celebração da escritura definitiva.*

*O assunto, claro, é polêmico. Se, por um lado, é prudente provocar a Corregedoria local, se não houver prévia manifestação sobre o tema; por outro, não se pode criar uma proibição inexistente com base numa leitura do art. 1.793, §3º, do Código Civil, em desacordo com sua real e correta finalidade: evitar a disposição atual e incondicionada do que ainda não foi partilhado.*

*Afinal, esse entendimento, desnecessariamente, inibe a lavratura de muitas escrituras, com prejuízo à liberdade de contratar. A tendência de toda polêmica é um dia se esvaír, perder-se no passado, e tornar-se algo tão natural a ponto de nos surpreender que uma vez possa ter gerado discussão. Quem sabe não estamos diante de mais uma?”*

Diante das pertinentes considerações do citado jurista, decidimos pela apresentação do presente projeto de lei, regulamentando a



situação e garantindo, conseqüentemente, aos herdeiros a possibilidade de dispor de bem herdado antes do final do inventário.

Pelo exposto, então, contamos com o apoio de nossos ilustres Pares no Congresso Nacional para a aprovação desta importante inovação em nossa legislação.

Sala das Sessões, em        de        de 2021.

Deputado CARLOS BEZERRA

2021-17242



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211584228900>



**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
 Seção de Legislação Citada - SELEC

**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE ESPECIAL

.....

LIVRO V  
 DO DIREITO DAS SUCESSÕES

TÍTULO I  
 DA SUCESSÃO EM GERAL

.....

CAPÍTULO II  
 DA HERANÇA E DE SUA ADMINISTRAÇÃO

.....

Art. 1.793. O direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública.

§ 1º Os direitos, conferidos ao herdeiro em consequência de substituição ou de direito de acrescer, presumem-se não abrangidos pela cessão feita anteriormente.

§ 2º É ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente.

§ 3º Ineficaz é a disposição, sem prévia autorização do juiz da sucessão, por qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, pendente a indivisibilidade.

Art. 1.794. O co-herdeiro não poderá ceder a sua quota hereditária a pessoa estranha à sucessão, se outro co-herdeiro a quiser, tanto por tanto.

.....

**FIM DO DOCUMENTO**