

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 4.289, DE 2021

Apensado: PL nº 3.093/2022

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.

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado JORGE GOETTEN

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe altera o art. 1.793 do Código Civil para permitir a cessão de direito hereditário sobre bem da herança considerado singularmente, desde que mediante escritura pública de promessa de compra e venda sob condição.

O Deputado Carlos Bezerra, autor da proposição, transcreve artigo do jurista André Abelha, no qual este argumenta ser possível essa modalidade de cessão, contanto que cientes as partes de seu caráter condicional, ou seja, de que sua eficácia depende da futura titularidade do bem pelo herdeiro promitente vendedor. Trata-se de um negócio sujeito a riscos, como bem aponta o articulista no seguinte trecho, reproduzido na justificação:

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 assuma 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?

A essa proposição foi apensado o Projeto de Lei nº 3.090, de 2022, de autoria do Deputado José Nelto, que tem por finalidade (i) alterar o art. 108 do Código Civil para que o requisito de celebração de negócios jurídicos por escritura pública incida sobre aqueles que tenham por objeto os imóveis de valor superior a sessenta salários mínimos – elevando-se o valor atual, fixado em trinta salários mínimos; (ii) autorizar a cessão de direitos sucessórios por escrito particular ou por termo nos autos do inventário (Código Civil, art. 1.793).

A matéria foi distribuída a esta Comissão para o exame dos requisitos de admissibilidade (constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa), assim como para a apreciação do mérito (RI, art. 32, IV, a e e). A proposição observa o regime de tramitação ordinária e está sujeita à apreciação conclusiva.

Transcorreu o prazo regimental sem a apresentação de emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Vêm à análise desta comissão importantes questões atinentes aos contratos que versam sobre imóveis e sobre direitos hereditários. O projeto



principal cuida da alienação condicional de bem integrante da herança, modificando o art. 1.793 do Código Civil. O apensado, de sua parte, tem por objetivo dispensar a escritura pública como requisito de forma para contratos sobre direitos hereditários; além de modificar o art. 108 do Código Civil, modificando o requisito de forma para os negócios jurídicos sobre bens imóveis: eleva-se de trinta para sessenta salários mínimos o valor máximo para a dispensa de escritura pública.

A matéria versa sobre direito civil, disciplina cuja competência legislativa é privativa da União (CF, art. 22, I) e em relação à qual não há reserva de iniciativa, competindo ao Congresso Nacional sobre ela deliberar (CF, art. 48). As disposições constantes dos projetos em exame estão em consonância com os preceitos constitucionais pertinentes, em especial no que concerne ao direito de propriedade, sua função social, à liberdade econômica e à dignidade humana. Estão, portanto, preenchidos os requisitos de constitucionalidade formal e material.

No que concerne à juridicidade, não há reparos necessários às proposições, que são dotadas dos atributos de generalidade, abstração e coercitividade, além de conformarem às demais regras do ordenamento jurídico e aos princípios gerais de direito.

Irrepreensível a técnica legislativa empregada na proposição principal, que observa rigorosamente os preceitos da Lei Complementar nº 98, de 1995. As falhas de técnica do projeto apensado¹ são sanadas no substitutivo anexo.

Procedo ao exame de mérito, iniciando pelo **projeto apensado**, na parte em que veicula o tema mais abrangente: a **alteração do art. 108** do Código Civil, para flexibilizar o emprego de escritura pública como requisito essencial da generalidade dos negócios jurídicos sobre imóveis. A avaliação desse tema requer breve apresentação do sentido do dispositivo legal e dos fundamentos que justificam a sua existência no ordenamento

1 O PL nº 3.093, de 2022, não conta com artigo inaugural; deixa de acrescentar as iniciais 'NR' após a nova redação conferida aos arts. 108 e 1.793 do Código Civil e, ao modificar o *caput* do art. 1.793, deixa de inserir as linhas pontilhadas, indicativas da manutenção da vigência dos parágrafos, o que resultaria na sua revogação; e essa não parece ter sido a intenção do autor. Por fim, há erro de numeração no artigo que dispõe sobre a cláusula de vigência.



jurídico. Para facilitar a discussão do tema, transcrevemos a redação do artigo em análise:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

A regra geral para a celebração de contratos no direito brasileiro é a da **liberdade das formas**.² É lícito contratar até mesmo verbalmente, como a generalidade das compras que são feitas no cotidiano do cidadão comum. De outra parte, há negócios em relação aos quais a lei exige maior formalidade. As transações sobre bens imóveis são uma delas: por considerá-los importante fonte de riqueza, a legislação lhes dispensa há muito um tratamento especial. A regra do referido art. 108, por exemplo, já constava do Código Civil de 1916, com poucas diferenças em relação à sua essência.

E por que estabelecer uma **forma vinculada** para os negócios sobre imóveis? No direito moderno, o requisito de forma se justifica pela “segurança e certeza de que cerca os atos de maior importância para os interesses sociais”.³ Além disso, costuma-se apontar como **ponto positivo da forma solene** o fato de que “uma decisão sobre coisas importantes raras vezes amadurece de repente”,⁴ de modo que o ato simbólico serve, para alertar as partes acerca de sua importância e de deixar claro para a sociedade de modo geral – e ao juiz chamado a decidir sobre alguma controvérsia – sobre a firmeza de propósito das partes ao decidir sobre o negócio. Em síntese, os **objetivos** da lei ao instituir uma forma vinculada, como a prevista no art. 108, seriam os seguintes: “(a) garantir a autenticidade do ato; (b) chamar a atenção das partes para a seriedade do ato que estão praticando; (c) facilitar a prova do negócio jurídico; e (d) facilitar a publicidade do ato jurídico”.⁵ Portanto, uma postura que se limite a condenar a imposição de determinada forma para a celebração de negócios jurídicos pecaria por um excesso de simplicidade analítica.

2 Dispõe o art. 107 do Código Civil: “A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir”.

3 ESPÍNOLA, Eduardo. *Sistema do direito civil brasileiro*. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977. p. 548.

4 SAVIGNY *apud* ESPÍNOLA, op. cit., p. 549.

5 AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. 10. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 508.



A forma solene que é exigida das partes para alcançar os objetivos acima mencionados é a **escritura pública**, que, de acordo com o Código Civil, é “documento dotado de fé pública, fazendo prova plena” (art. 215). A escritura deve ser lavrada em notas de tabelião, que é o delegatário de função pública que atesta: (1) a identidade e a capacidade das partes, (2) a data e o local de realização do negócio, (3) a manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes, (4) o cumprimento de exigências legais e fiscais relativas ao ato, (5) a compreensão dos termos do negócio (mediante a leitura do documento perante as partes ou o reconhecimento de que todos o leram). No caso de transmissão de bens imóveis, o título revestido dessa formalidade evita impugnações judiciais do contrato, o que representa uma espécie de segurança às partes e a terceiros acerca da validade do negócio, ou seja, reduz-se a margem de atos fraudulentos e, conseqüentemente, a probabilidade anulação no futuro.

A segurança jurídica é complementada pelo fato de o mencionado art. 108 considerar a escritura pública essencial à **validade** do negócio jurídico. Isso significa que os negócios praticados de outra forma – por exemplo, por instrumento particular, assinado pelas partes – é considerado nulo, por disposição expressa no art. 166, inciso IV, do Código Civil. No direito brasileiro, a transmissão dos bens imóveis por ato *inter vivos* ocorre como no sistema romano, ou seja, a aquisição da propriedade depende de título e modo. O título é o negócio jurídico de transmissão (como um contrato de compra e venda); o modo é o registro perante o cartório de registro de imóveis. Se não é observada a forma prescrita em lei para o título, como é o caso da escritura pública (para os casos previstos no art. 108), o ato de transferência é recusado pelo oficial registrador por ser nulo e, numa compra e venda, por exemplo, o comprador não se torna proprietário.

Em que pese o zelo pela segurança jurídica, a própria legislação apresenta **exceções à exigência da escritura pública**. Uma delas consta do próprio art. 108 do Código: os atos que versem sobre imóveis de valor que não ultrapasse a trinta vezes o maior salário mínimo do país. O objetivo, ao que tudo indica, foi o de possibilitar transações imobiliárias com



menor custo às partes de baixa renda.⁶ Mas há outras ressalvas, como os negócios sobre imóveis praticados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH)⁷ e no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI).⁸ Além disso, a incorporação de imóveis para a formação do capital social de sociedades anônimas também dispensa a escritura pública.⁹

Essas exceções existem porque a forma vinculada não tem somente vantagens. O preço que se paga pelo incremento da segurança jurídica e seus corolários é a necessidade de tornar os negócios imobiliários mais incômodos e dispendiosos, o que os torna naturalmente impopulares.¹⁰ Incômodos porque a imposição da escritura pública significa negar efeitos a acordos de vontade formalizados por escrito em instrumentos particulares, desprezando a seriedade que envolve sua celebração. Dispendiosos em razão dos valores atribuídos aos emolumentos devidos aos tabeliães de notas. Além disso, como observa o autor do projeto apensado, a regra parece ter envelhecido mal, uma vez que pouquíssimos são os imóveis de valor inferior a trinta salários mínimos, o que demonstra a imperatividade de atualizá-la a fim de que seu objetivo – de prestigiar a população de renda mais modesta – seja preservado.

Nesse sentido, nos parece que o caminho apontado na proposição apensada concilia adequadamente os princípios envolvidos, estabelecendo justo equilíbrio entre a segurança jurídica que se impõe aos negócios de maior relevância econômica e a flexibilização da formalidade, desonerando parte da população do pesado ônus representado pelos emolumentos notariais. Como afirmamos há pouco, esta não é a primeira exceção aberta na legislação. Há outras inclusive que se aplicam a imóveis de

6 TJMG. 7ª CÂMARA CÍVEL Apelação Cível nº 1.0432.07.013693-7/001, Relator: Des. Wander Marotta. Julgamento em 13/11/2007, publicação da súmula em 15/01/2008

7 Lei nº 4.380, de 1964: “Art. 61. [...] § 5º Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei”.

8 Lei nº 9.514, de 1997: “Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública”.

9 Lei nº 6.404, de 1976: “Art. 89. A incorporação de imóveis para formação do capital social não exige escritura pública”.

10 A afirmação é do jurista alemão Heinrich Dernburg, referida por Eduardo Espínola (op. cit., p. 548).



maior valor. A ausência de formalidades semelhantes em relação à transmissão de bens móveis e à cessão de direitos, que não raras vezes excedem em valor os negócios que têm por objeto os imóveis, demonstra que a norma hoje inscrita no art. 108 representa um zelo burocrático excessivo, que deve ser mitigado.

Delineados o fundamento jurídico da forma negocial vinculada, suas vantagens e desvantagens e a flexibilização da regra geral no que concerne aos bens imóveis, passamos à análise das disposições relativas à cessão de direitos hereditários e de bens imóveis integrantes da herança.

O PL nº 3.093, de 2022, apensado, ainda no intuito de simplificação das formas, modifica o *caput* do art. 1.793 do Código Civil, com a finalidade de autorizar que a **cessão de direitos hereditários**, que hoje deve ser celebrada por escritura pública, possa ser também instrumentalizada por “termos nos autos do inventário” ou “escrito particular homologado pelo juízo competente”. Essa cessão equivale a uma “compra e venda” da parte da herança que cabe a determinado herdeiro. Trata-se de um negócio jurídico que apresenta algumas peculiaridades. A mais importante delas consiste no fato de se tratar de um contrato aleatório, pois o cessionário está sujeito ao risco de insolvência do espólio: como o acervo hereditário pode ser integralmente consumido pelo pagamento das dívidas do falecido, é possível que ele nada receba. Apesar da proximidade com o contrato da compra e venda, há outras distinções relevantes: não se transmitem coisas individualizadas, mas o patrimônio do falecido – ou seja, uma universalidade do direito –, de modo que o herdeiro não pode garantir que determinado bem integrará o quinhão cedido. A responsabilidade do cedente, salvo disposição expressa, se limita (1) à hipótese de ser excluído da qualidade sucessória; (2) à indenização por haver vendido bem da herança; (3) ao reembolso de frutos percebidos.¹¹ De outra parte, o cessionário deve satisfazer os encargos da herança que tiverem sido suportados pelo cedente. Outra singularidade da cessão de herança consiste no fato de assistir aos coerdeiros o direito de preferência para adquirir o quinhão cedido tanto por tanto. Portanto, o herdeiro que pretenda ceder sua parte na herança, deve comunicar os demais herdeiros para que possam

11 GOMES, Orlando. *Direito das sucessões*. 17. ed. Atualizada por Mario Roberto Carvalho de Faria. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 212.



exercer esse direito; caso não o faça, os demais podem haver o bem cedido para si, desde previamente se deposite o preço pago pelo cessionário. Isso quer dizer que o cessionário pode perder os direitos que adquiriu em virtude do exercício superveniente do direito de preferência.

Percebe-se, portanto, que a cessão de herança é negócio específico e de considerável complexidade, especialmente por sua natureza aleatória (em oposição aos negócios comutativos, nos quais as prestações das partes são equivalentes, podendo-se prever antecipadamente as vantagens e sacrifícios). Nesse caso, até mesmo para que se evitem demandas anulatórias por vício de vontade, convém que esse negócio jurídico seja revestido de maior formalidade, de modo a permitir às partes a exata compreensão de seu sentido e alcance. Dessa forma, rogamos vênias ao ilustre autor da proposta para excluir a possibilidade de formalização dessa cessão **por instrumento particular**.

No que concerne à cessão da herança **por termo nos autos**, cabe uma observação. Nas palavras de Cândido Rangel Dinamarco, “*termo* é a documentação escrita de atos processuais realizados oralmente ou de acontecimentos de cartório”.¹² Trata-se geralmente de atos como a transação entre as partes do processo, o que impõe sua redução termo homologado pelo juiz. Não nos parece adequado instituir uma atribuição cartorial ao Poder Judiciário, levando-o a praticar atividade típica do notário, certificando a autenticidade de contrato entabulado entre as partes do processo e terceiros. A homologação no caso da transação, por exemplo, tem por finalidade determinar a extinção do processo e propiciar a formação da coisa julgada, não se prestando a conferir eficácia ou validade ao negócio jurídico.¹³ Por outro lado, o termo nos autos é instrumento público apto a certificar a vontade das partes do processo: além do fato de a cessão, nesses casos, estar envolvida de uma solenidade (ser praticada no âmbito do processo de inventário), as partes estão devidamente assistidas por advogado, que tem o dever de adverti-las das peculiaridades do negócio e dos riscos envolvidos. Propomos, assim,

12 DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de direito processual civil*. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2003. v. II. p. 502.

13 DIDIER JR., Fredie. *Curso de direito processual civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento*. 17. ed. Salvador: Jus Podivm, 2015. p. 735-736.



que a forma “termo nos autos” esteja restrita à cessão feita aos demais coerdeiros.

Finalmente, examinamos a proposição principal, cujo principal objetivo é o de promover a cessão de direito hereditário sobre bem singular da herança. Embora o texto alterado pelo projeto se localize no § 2º do art. 1.793 do Código Civil, não cuida exatamente da matéria disciplinada no *caput*. O dispositivo em análise não disciplina a cessão do acervo hereditário como universalidade de direito, mas da venda de bem singular que integra a herança.¹⁴ Ocorre que a venda de um bem específico não pode ser feita por um herdeiro apenas, visto que, até a partilha, a herança se encontra em estado de indivisão. Trata-se da venda de um bem que futuramente pode integrar o patrimônio do cedente, de modo que o negócio produzirá efeitos somente se se verificar esse fato futuro e incerto – ou seja, uma condição suspensiva. De modo similar ao que ocorre na cessão de herança, trata-se de um negócio jurídico sujeito a risco. A incerteza decorre da possibilidade de os coerdeiros discordarem da venda do bem ou de este ser consumido para o pagamento de dívidas. Cientes as partes desse risco, nada impede que se celebre contrato, no caso, uma promessa de compra e venda, no qual se insira cláusula que vincule a produção de efeitos à verificação da condição suspensiva. A fixação do preço seguramente considerará a possibilidade de o bem não vir a integrar o patrimônio do cessionário, de modo que não vislumbramos problemas em se autorizar que tais negócios jurídicos sejam levados a registro perante os oficiais registradores de imóveis. Sua complexidade, no entanto, recomenda a manutenção da formalização por escritura pública, conforme estabeleceu o autor do projeto principal.

Aproveitamos essa oportunidade para deslocar as disposições sobre a venda de bem singular do art. 1.793 para o art. 1.793-A, que ora inserimos no Código, de modo a mitigar a confusão desse negócio com a

14 Confira-se, a propósito, a lição de Orlando Gomes: “Distingue-se, com efeito, a cessão de herança da venda de bens hereditários, não hesitando a doutrina na fixação dos traços distintivos, de resto tão claros que não se compreende a confusão. [...] Se o contrato tem como objeto a quota do herdeiro, um terço, a metade, e assim por diante, ou mesmo o *universum jus*, tem-se uma cessão de herança. Se o seu objeto consiste na futura transmissão de bens determinados ou determináveis, contra o pagamento de certo preço, é compra e venda de bens hereditários. A especificação dos objetos, sua enumeração, o interesse por aquisição e tantos outros sinais de identificação revelam que as partes não querem a transferência de um patrimônio com o ativo e o passivo; querem, sim, a translação de bens hereditários determinados” (GOMES, op. cit., p. 214).



cessão da herança e sua disciplina.¹⁵ Assim, dá-se nova redação ao § 2º do art. 1.793, transferindo-se os atuais §§ 2º e 3º do mesmo artigo para o art. 1.793-A, com a modificação proposta na proposição principal.

Ante o exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.289, de 2021, e do Projeto de Lei nº 3.093, de 2022, apensado, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado JORGE GOETTEN
Relator

2023-7989

15 Sobre a confusão, confira-se o que lecionam Gustavo Tepedino, Ana Luiza Nevares e Rose Meireles: “Apesar da atecnia do legislador, é a qualificação do contrato que define seus efeitos, não sua localização na estrutura codificada. Sendo assim, a individualização do bem no ato de disposição o descaracteriza como cessão” (TEPEDINO, Gustavo; NEVARES, Ana Luiza Maia; MEIRELES, Rose Melo Vencelau. *Fundamentos do direito civil: direito das sucessões*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 38).



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.289, DE 2021

(Apenso: PL nº 3.093, de 2022)

Altera o art. 108 e o § 2º do art. 1.793 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, e se lhe acrescenta o art. 1.793-A, para dispor sobre a forma dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, assim como sobre a cessão de bem singular da herança.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o art. 108 e o § 2º do art. 1.793 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, e se lhe acrescenta o art. 1.793-A, para dispor sobre a forma dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, assim como sobre a cessão de bem singular da herança.

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a sessenta vezes o maior salário mínimo vigente no País.” (NR)

“Art. 1.793.

§ 2º A cessão a coerdeiro pode ser feita por termo nos autos do inventário.” (NR)

“Art. 1.793-A. É ineficaz a cessão, pelo coerdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente, salvo mediante escritura pública de promessa de compra e venda sob condição.



Parágrafo único. Ineficaz é a disposição, sem prévia autorização do juiz da sucessão, por qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, pendente a indivisibilidade.”

Art. 3º Revoga-se o § 3º do art. 1.793 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado JORGE GOETTEN
Relator

2023-7989

