



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.738, DE 2025 **(Do Sr. Jonas Donizette)**

Estabelece que o credor fiduciário não precisa figurar como parte na ação que busca a rescisão do contrato, quando seu direito não é atingido.

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 2025

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Estabelece que o credor fiduciário não precisa figurar como parte na ação que busca a rescisão do contrato , quando seu direito não é atingido.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 114 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, que institui o Código de Processo Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.114.....

.....

Parágrafo Único- O credor fiduciário não precisa, necessariamente, figurar como parte na ação que busca a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel adquirido mediante alienação fiduciária, se o direito do credor fiduciário não é atingido e ele não seja prejudicado.

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

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei visa conferir maior celeridade e segurança jurídica às ações de rescisão contratual, ao estabelecer que o credor fiduciário não precisa figurar como parte no processo quando seu direito não for atingido. Essa medida busca evitar burocracia desnecessária, garantindo um trâmite processual mais ágil e eficiente.

- 1- <https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2022/11/25/728d68e8-destaques.ghtml>



A necessidade dessa regulamentação foi recentemente reafirmada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ). A 3ª Turma do STJ, ao julgar o Recurso Especial (REsp) 1.992.178, decidiu que o credor fiduciário não precisa, necessariamente, integrar o polo passivo de ações que buscam a rescisão de contratos de compra e venda de imóveis adquiridos por meio de alienação fiduciária, desde que seus direitos não sejam prejudicados.¹

No caso analisado, um apartamento em construção foi adquirido com alienação fiduciária. Entretanto, o atraso na entrega da obra e diversos problemas estruturais levaram à interdição do prédio e à cassação do habite-se pelos órgãos competentes. Diante disso, a compradora do imóvel ajuizou ação de rescisão contratual. Tanto o juízo de primeiro grau quanto o Tribunal de Justiça entenderam que não era necessária a inclusão do banco financiador – credor fiduciário – no processo, uma vez que sua propriedade sobre o bem não estava sendo questionada.

A decisão do STJ reforça a desnecessidade da formação de litisconsórcio necessário quando a rescisão do contrato não interfere no direito do credor fiduciário. A inclusão obrigatória do credor em ações como essa apenas retarda a solução do litígio e sobrecarrega o Poder Judiciário, sem oferecer qualquer benefício jurídico concreto às partes envolvidas.

Dessa forma, este projeto de lei busca consolidar esse entendimento na legislação, assegurando que o credor fiduciário somente seja parte na ação caso seus direitos sejam diretamente impactados. Com isso, pretende-se: evitar atrasos processuais desnecessários, tornando as ações mais ágeis; garantir maior segurança jurídica para consumidores e empresas; reduzir custos processuais e burocracia, tornando a tramitação mais eficiente.

Diante do exposto, solicitamos o apoio dos nobres parlamentares para a aprovação desta importante medida legislativa, que contribui para a modernização do processo civil, a proteção dos consumidores e a eficiência do sistema judiciário.

1- <https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2022/11/25/728d68e8-destaques.ghtml>



Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado JONAS DONIZETTE

Apresentação: 06/08/2025 09:33:15.120 - Mesa

PL n.3738/2025

- 1- <https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2022/11/25/728d68e8-destaques.ghtml>



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

| | |
|--|---|
| LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015 | https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:201503-16:13105 |
|--|---|

| |
|-------------------------|
| FIM DO DOCUMENTO |
|-------------------------|