

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026

(Da Sra. RENATA ABREU)

Altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para explicitar o alcance subjetivo do art. 38 quanto à formalização de atos e contratos por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“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, por qualquer pessoa física ou jurídica, sendo essa faculdade aplicável independentemente de o contratante integrar ou não o Sistema de Financiamento Imobiliário.

Parágrafo único. É vedado aos serviços notariais e de registro, por ato infralegal, estabelecer restrição subjetiva à faculdade prevista no caput, ou exigir escritura pública como condição de validade ou de registrabilidade dos atos e contratos nele referidos, ressalvadas as hipóteses de exigência expressa em lei federal.” (NR)

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



JUSTIFICAÇÃO

O art. 38 já contém autorização expressa para instrumento particular com efeitos de escritura pública, inclusive em atos envolvendo direitos reais sobre imóveis.

A controvérsia recente decorre de restrição infralegal que limitou o alcance dessa autorização.

A suspensão cautelar pelo CNJ apontou risco de impactos econômicos relevantes e mencionou estimativas de aumento de custos de 0,8% a 2% do valor do imóvel, com impacto agregado potencial de R\$ 2,1 bilhões a R\$ 5,2 bilhões aos tomadores de crédito, além de aumento de tempo por criação de etapa adicional no tabelionato.

O STF, ao conceder ordem em caso individual, entendeu que a restrição do CNJ cria obrigação não prevista em lei e determinou assegurar ao impetrante a formalização por instrumento particular com efeitos de escritura pública “em todas as suas operações”, nos termos do art. 38.

A discussão mais ampla permanece em julgamento (MS 40.223), atualmente suspenso por pedido de vista, o que reforça a conveniência de solução legislativa clara e estável.

Ao mesmo tempo, há preocupação institucional com proteção do consumidor e prevenção de fraudes, com manifestação noticiada da Senacon pela valorização do instrumento público em operações fora de regimes regulatórios específicos.

A minuta acima preserva a escritura pública como opção, mas afasta a criação de obrigação geral por via infralegal, permitindo que a política pública de crédito e garantias imobiliárias opere com menor custo de transação, sem suprimir o controle do Registro de Imóveis e os mecanismos legais de tutela do consumidor aplicáveis ao caso concreto.



Assim, dada a necessidade de normatização específica sobre o tema, rogamos o apoio dos ilustres Pares para a sua aprovação

Sala das Sessões, em de de 2026.

Deputada RENATA ABREU
(Podemos/SP)

