



CÂMARA DOS DEPUTADOS

**PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2026
(Do Sr. Igor Timo)**

Altera o art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para ampliar o limite de valor dos imóveis cuja transferência dispensa a exigência de escritura pública.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com a seguinte redação:

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





CÂMARA DOS DEPUTADOS

JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição tem por objetivo atualizar o art. 108 da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), adequando-o à realidade socioeconômica e à dinâmica do mercado imobiliário brasileiro contemporâneo, com vistas a promover a desburocratização, a regularização fundiária e o aquecimento da economia local.

O referido dispositivo estabelece a escritura pública como condição de validade para negócios jurídicos que envolvam direitos reais sobre imóveis. Quando o Código Civil foi promulgado, em 2002, o legislador fixou o teto de isenção em 30 (trinta) salários mínimos. Àquela época, esse montante era perfeitamente adequado para abarcar a negociação de pequenos lotes, moradias populares e terrenos periféricos.

Contudo, passadas mais de duas décadas, o cenário mudou drasticamente. É fato notório que a valorização imobiliária no Brasil — medida por índices como o INCC e o FipeZAP — superou substancialmente os índices de reajuste do salário mínimo. Hoje, o teto de 30 salários mínimos tornou-se uma ficção jurídica. Mesmo imóveis extremamente modestos, localizados em bairros periféricos, ultrapassam com facilidade esse patamar.

Essa defasagem histórica gera um efeito colateral perverso: onera de forma desproporcional as camadas mais vulneráveis da nossa população. Ao exigir a lavratura de escritura pública para imóveis de baixo valor, o Estado impõe ao cidadão de baixa renda um duplo e pesado custo cartorário (o pagamento de emolumentos ao Tabelionato de Notas somado aos custos do Cartório de Registro de Imóveis). O peso financeiro dessa imposição estatal inviabiliza a formalização da propriedade.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

O resultado dessa equação é o empobrecimento jurídico das famílias, que são empurradas para a informalidade crônica dos chamados "contratos de gaveta". Como bem ensinam os especialistas em economia urbana, um imóvel irregular é um "capital morto". Ele não pode ser oferecido como garantia para um empréstimo bancário, não financia a abertura de pequenos negócios familiares e gera insegurança sucessória.

Ao propormos a elevação do limite para 60 (sessenta) salários mínimos, não estamos inovando de forma irresponsável, mas apenas promovendo a recomposição do poder de compra original do Código Civil. Esta alteração legislativa permitirá que o instrumento particular tenha força de escritura pública para imóveis populares, eliminando a etapa do tabelionato e concentrando os poucos recursos do cidadão apenas no registro final.

É imperativo ressaltar que a medida não abdica da segurança jurídica. A obrigatoriedade da transcrição da transação no Cartório de Registro de Imóveis permanece absolutamente intacta para a efetiva constituição do direito real.

Do ponto de vista fiscal e do pacto federativo, a medida é um motor de desenvolvimento. Ao baratear o custo total da transação, o Estado incentiva a saída da informalidade. Isso gera um incremento direto e imediato na arrecadação municipal do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), permitindo às prefeituras o saneamento de seus cadastros imobiliários e a consequente melhoria na arrecadação futura de IPTU.

A relevância e a urgência desta demanda ecoam nos municípios brasileiros, tendo sido trazida a este mandato, de forma diligente, por lideranças locais que vivenciam diariamente o drama habitacional da população.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Trata-se, portanto, de dar efetividade aos ditames constitucionais do direito à moradia (Art. 6º, CF) e da função social da propriedade (Art. 5º, XXIII, CF).

Diante do evidente interesse público, do fomento à economia local e do impacto transformador na facilitação do acesso à propriedade regular no Brasil, contamos com o apoio dos nobres pares para a célere aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em 24 de abril de 2026.

Deputado Igor Timo

União/MG

