

**PROJETO DE LEI Nº                   , DE 2012**  
**(Da Sra. Bruna Furlan)**

Modifica a redação do art. 2.038 do  
Código Civil.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei objetiva extinguir as enfiteuses anteriores à entrada em vigor do Código Civil.

Art. 2º O art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, extinguindo-se as existentes.” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor 120 (cento e vinte) dias após a sua publicação.

## **JUSTIFICAÇÃO**

A enfiteuse é um direito real sobre coisa alheia, consistente no gozo ou fruição do bem. Na enfiteuse, o proprietário, isto é, o senhorio direto transfere ao enfiteuta, ou seja, o foreiro, todos os poderes inerentes ao domínio: usar, gozar, dispor e reivindicar. Transfere-se, assim, o domínio útil. O senhorio, todavia, continua sendo o proprietário, tendo o domínio direto sobre o bem.

Como retribuição pelo uso e gozo do bem, o enfiteuta paga ao senhorio uma pensão anual, fixa e invariável, denominada pensão ou foro. O laudêmio é uma quantia paga ao senhorio pela venda ou dação em pagamento do bem objeto de enfiteuse, ou pela transferência do domínio útil.

Não havendo disposição em contrário, seu valor é de 2,5% sobre o valor da alienação, exceto quando se tratar de bem da União, em que esse valor passa a ser de 0,6% do valor do respectivo domínio pleno.

Trata-se de um instituto ultrapassado e em desuso nas legislações modernas. O art. 2.038 do Código Civil vedou a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, todavia preservou as então existentes, subordinando-as às disposições do Código Civil anterior e leis posteriores.

A enfiteuse dos terrenos de marinha continua sendo regulada por lei especial, no caso, o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Na forma do art. 2º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, são terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831:

- a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés;
- b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés.

De acordo com o parágrafo único desse diploma legal, a influência das marés, para efeitos de definição dos terrenos de marinha, é caracterizada pela oscilação periódica de 5 (cinco) centímetros pelo menos, do nível das águas, que ocorra em qualquer época do ano.

Atualmente, nem mesmo a União tem um controle adequado desses terrenos nem registros eficientes acerca de sua situação. Muitas dessas áreas já estão ocupadas ou já foram modificadas pelos aterros ou pela ação das marés. A situação contemplada pelo legislador à época já não mais se sustem, diante do que se faz necessária a modificação dos parâmetros jurídicos referentes a esse instituto.

Por esse motivo, apresentamos este Projeto de Lei com a finalidade de extinguir as enfiteuses ainda existentes, atualizando e modernizando a legislação civil brasileira.

Sala das Sessões, em            de outubro de 2012.

**BRUNA FURLAN**  
**Deputada Federal**  
**PSDB/SP**