

## **PROJETO DE LEI Nº     , DE 2013**

**(Do Sr. Jorge Bittar)**

Proíbe a cobrança de laudêmio nas transmissões do bem aforado e regula o resgate da enfiteuse pelo foreiro.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera o artigo 2038 do Código Civil, de modo a proibir a cobrança de laudêmio nas transmissões do bem aforado e a regular o resgate da enfiteuse pelo foreiro.

Art. 2. O inciso I do § 1º do artigo 2038 do Código Civil passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2038.....

[...]

§ 1º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso:

I - cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado

[...]

Art. 3º Os aforamentos ainda existentes, salvo os constituídos sobre terrenos de marinha e acrescidos, são resgatáveis três anos após a vigência desta lei, mediante o pagamento de dois por cento sobre

o valor atual do domínio pleno do terreno e a quitação pelo foreiro dos laudêmios e foros em atraso.

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

## **JUSTIFICAÇÃO**

Cumprindo sua função no passado, na medida em que incentivou a ocupação de áreas no interior e o cultivo da terra, a enfiteuse já há muito tempo revela-se um arcaísmo injustificável e incompatível com o inciso XXIII do artigo 5º da Carta da República, segundo o qual a propriedade deve atender a função social.

Tendo isto em vista, o Código Civil de 2002, nas disposições transitórias, proibiu a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses bem como restringiu a cobrança do laudêmio ao valor da terra nua.

Ainda há, contudo, milhares de enfiteuses antigas em vigor, muitas vigentes há mais de um século. Diversas cidades brasileiras possuem, na área urbana, incontáveis imóveis submetidos ao regime jurídico da enfiteuse, o que implica oneração excessiva aos moradores, criação de custos e ineficiências para a transação de bens e prejuízo ao próprio crescimento e desenvolvimento das cidades.

Os beneficiados, de maneira geral, são famílias da época do império que, já há décadas, beneficiam-se desta cobrança sem a correspondente contrapartida. No lado oposto, estão os residentes e comerciantes das cidades, os quais se sentem onerados com o pagamento de mais um tributo, mesmo que formalmente seja o instituto considerado de natureza civil.

A proteção constitucional ao ato jurídico perfeito não pode continuar a dar guarida ao instituto da enfiteuse. Embora a garantia seja essencial ao funcionamento de uma sociedade livre, se vista de forma absoluta, pode revelar-se simplesmente como instrumento de preservação do *status quo*, algo voltado a proteger os incluídos às expensas da grande maioria da população.

Não há direito fundamental absoluto, como já decidiu o próprio Supremo Tribunal Federal. Deve, portanto, a modificação do regime jurídico da enfiteuse se interpretada tendo em vista o sopesamento entre o princípio da segurança jurídica e outros valores constitucionais.

Considerada a notória e evidente incompatibilidade entre o instituto da enfiteuse e a função social da propriedade, este projeto propõe a extinção do pagamento do laudêmio bem como a possibilidade de resgate da enfiteuse pelo foreiro, ainda que previsto em contrato de maneira contrária.

Também tendo em vista a proporcionalidade, o projeto cria um regime de transição, conferindo três anos de prazo para que o início do resgate seja possível.

Ante o quadro, solicito aos pares a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em            de            de 2013.

Deputado JORGE BITTAR