

PROJETO DE LEI n.º de 2003.
(Do Sr. Nelson Pellegrino)

"Modifica a redação da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil."

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Artigo 1º O inciso I do parágrafo 1º do art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2.038

.....

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

I – cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações, exceto quando o laudêmio servir para a manutenção de entidade assistencial ou religiosa sem fim lucrativo;

II –

§ 2º

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

JUSTIFICAÇÃO

O instituto da enfiteuse, que remanesce do ordenamento jurídico imperial, já há algum tempo demonstra seu esgotamento e desatualização.

Tanto é assim que durante o longo trâmite do novo Código Civil Brasileiro (desde 1975 até 2001), jamais se tergiversou acerca da extinção do instituto da enfiteuse. O jurista Miguel Reale, na qualidade de Supervisor da Comissão Elaboradora e Revisora do Código Civil, em sua exposição de motivos, omitiu-se de maiores considerações e não destinou mais do que poucas palavras para justificar o fim do instituto; consignou apenas:

(...) "*Finalmente, não se manteve o instituto da enfiteuse no que se refere aos bens particulares.*"

O novo Código apesar de manter, sob a égide do Código de 1916, os contratos de enfiteuse existentes, modificou substancialmente o exercício destes direitos das partes contratantes.

No regime em vigor (Código Civil de 1916), o senhorio tem o direito de cobrar do foreiro (enfiteuta), a título de laudêmio, importância proporcional ao valor da alienação do direito, calculada sobre o preço do terreno e suas acessões e benfeitorias. Este direito foi objeto de decisão do Supremo Tribunal Federal, que reconheceu, expressamente, o direito do senhorio direto de calcular o laudêmio (2,5%, se outra percentagem não for fixada no título de aforamento – art. 686, do Código Civil vigente), sobre o valor da alienação e não sobre o valor venal constante da guia do imposto predial.

Ocorre que o laudêmio é responsável, praticamente, pela única fonte de sustento, de várias e meritorias instituições assistenciais, como é o caso do Mosteiro de São Bento, na Bahia. Estas instituições, geralmente seculares, possuem bens cedidos em enfiteuse e estão estruturadas de forma que sua manutenção decorre, quase que exclusivamente, dos valores que recebem a título de laudêmio.

A disposição do novo Código Civil, no inciso I, do parágrafo 1º, do art. 2.038, ao proibir a cobrança de laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bens aforados, sobre o valor das construções ou plantações é a de desconstituir, efetivamente, o instituto da enfiteuse para os bens imóveis particulares.

O inciso II, também do parágrafo 1º, do art. 2.038, proíbe a constituição de subenfiteuses nos aforamentos preexistentes à vigência do novo Código. Esta disposição, por sua vez, não apresenta danos a direitos adquiridos e atos jurídicos perfeitos e é consentânea com a idéia da extinção da enfiteuse.

Com o intuito de preservar o direito destas instituições de conservarem seus aforamentos e, por conseqüência, o direito de continuarem existindo e realizando a importante obra assistencial que desempenham. Limitamo-nos a propor, pura e simplesmente, excetuar no inciso I do parágrafo 1º do art. 2.038, as situações em que o laudêmio serve à manutenção de entidade assistencial ou religiosa sem fim lucrativo.

Sala das Sessões, em 06 de maio de 2003.

Deputado NELSON PELLEGRINO
Líder do Partido dos Trabalhadores na Câmara dos Deputados