

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## PROJETO DE LEI Nº 4.644, DE 2012

Modifica a redação do art. 2.038 do Código Civil.

**Autora:** Deputada BRUNA FURLAN

**Relator:** Deputado PAULO TEIXEIRA

### I - RELATÓRIO

Cuida-se de projeto de lei de autoria da ilustre Deputada Bruna Furlan, cujo desiderato é modificar a redação do art. 2.038 do Código Civil (disposições finais e transitórias) para extinguir as enfiteuses ainda existentes.

Em sua justificção, pontua a Autora:

*“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.*

*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.”*

Cuida-se de apreciação conclusiva desta Comissão.

Esgotado o prazo regimental, não sobrevieram emendas.

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

A fonte de onde deve começar a discussão acerca desta proposição é a Constituição Federal, cujo art. 49 do Ato das Disposições Transitórias dispõe:

*“Art. 49. A lei disporá sobre o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos, sendo facultada aos foreiros, no caso de sua extinção, a remição dos aforamentos mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.*

*§ 1º Quando não existir cláusula contratual, serão adotados os critérios e bases hoje vigentes na legislação especial dos imóveis da União.*

*§ 2º Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato.*

*§ 3º A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima.*

*§ 4º Remido o foro, o antigo titular do domínio direto deverá, no prazo de noventa dias, sob pena de responsabilidade, confiar à guarda do registro de imóveis competente toda a documentação a ele relativa.”*

O Código Civil, lei ordinária, retirou do rol dos direitos reais a figura da enfiteuse, proibindo a sua constituição. Todavia, manteve a validade e eficácia daquelas já constituídas por ocasião da sua promulgação.

Corroborando este entendimento, podemos citar a lição de Nelson Rosenvald, ao comentar o artigo 2.038, do Código Civil:

*“O dispositivo veda a constituição de enfiteuses e subenfiteuses particulares a partir de 11 de janeiro de 2003. Todavia, em respeito às situações jurídicas consolidadas na vigência do Código Civil de 1916, preserva as enfiteuses já registradas na conformidade de suas normas.” (ROSENVALD, Nelson, in “Código Civil Comentado – Doutrina e Jurisprudência”, coord. Cezar Peluso, 3ª ed. revisada e atualizada, Manole, São Paulo, 2009, p. 2.223).*

Postas essas premissas, temos que o projeto de lei em comento não pode e não deve prosperar.

A enfiteuse é instituto do direito de propriedade, positivado tanto na lei civil quanto no direito administrativo de diversos países. É possivelmente o instituto de direito real clássico mais afinado à função social em sua versão mais básica de aproveitamento efetivo de bens imóveis, seja para plantio ou pecuária, seja para edificar moradias. A enfiteuse ou aforamento é um meio “silencioso” de aquisição e permanência na propriedade de imóveis rurais e urbanos. O instituto, apesar de previsão legal explícita e formal, concretiza-se de fato mediante um híbrido de práticas costumeiras e locais em diversas cidades brasileiras. Passou a enfiteuse ou aforamento a ser um meio de aquisição pouco onerosa da propriedade imobiliária, motivo pelo qual a sua extinção afetaria o direito de moradia, positivado no art. 6º da Constituição Federal, ameaçando de retrocesso um direito fundamental. Portanto, a disposição normativa do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias deverá ser interpretada sistêmica e teleologicamente em conformidade com toda a Constituição Federal no tocante à realização dos direitos fundamentais, que é a sua marca.

No caso da enfiteuse brasileira, urbana e privada, a legislação ordinária extrapolou a autorização constitucional. Enquanto nesta a facultatividade da manutenção/extinção é a marca, na tradução dada no Código Civil, art. 2038, a vedação da constituição de novas enfiteuses é a regra explícita.

Mas, diante disso, a proposição pretende avançar ainda mais, extinguindo as enfiteuses já existentes. Contudo, como visto, a vedação de retrocesso em direitos fundamentais se aplica ao presente caso e inviabiliza a aprovação da proposta legislativa, visto que a enfiteuse urbana e privada não representa uma idealidade jurídica abstrata, mas se manifesta de fato na forma de exercício do direito de propriedade e moradia para milhões de famílias.

Vale, ainda, uma última observação: a Carta Política de 1988 manteve, expressamente, a aplicação da enfiteuse aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima.

É dizer: a enfiteuse dos terrenos de marinha e seus acrescidos, disciplinada por lei especial (Decreto-lei nº 9.760/46 e Lei nº 9636/98), não foi afetada com a superveniência do novo Estatuto Civil. Além disso, apresenta algumas peculiaridades próprias ao regime de Direito Público, incompatíveis com a disciplina privatista do Código Civil (aplicável aos particulares por envolver direitos patrimoniais disponíveis).

Este fato também inviabiliza a aprovação da proposição.

Em face de todo o exposto, e tendo em vista manifesto confronto com a Constituição de 1988, VOTO pela inconstitucionalidade e injuridicidade do PL 4.644, de 2012, não obstante a boa técnica legislativa nele utilizada. No mérito, caso o mesmo venha a ser analisado, voto pela sua rejeição.

Sala da Comissão, em                    de                    de 2015.

Deputado PAULO TEIXEIRA  
Relator