

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 5.314, DE 2005

Apensados: PL nº 7.061/2002, PL nº 7.431/2002, PL nº 2.692/2003, PL nº 907/2003, PL nº 192/2011 e PL nº 6.834/2013

Altera o art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para permitir a cobrança de laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bens aforados.

Autor: SENADO FEDERAL

Relator: Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

I - RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei que altera o Código Civil com o intuito de permitir a cobrança de laudêmio ou prestação análoga sobre o valor das construções ou plantações nas transmissões de bens aforados, conferindo harmonia entre o texto do *caput* e do § 1º do artigo 2.038 daquele diploma legal.

Aduz o autor da proposta, que “sem dúvida, o texto da disposição principal rege, também, o acessório. Assim, se ele manda aplicar às enfiteuses já existentes a regra normativa estipulada no Código revogado, não poderia o parágrafo conter disposição secundária em antagonismo com aquela disciplina. A restrição constante do § 1º, inciso I, inexistente no instituto da enfiteuse, consoante as regras contempladas no Código de 1916, que continuam a reger as enfiteuses já existentes, por expressa disposição do novo Código Civil. Em suma, o comando legal não poder afirmar e negar ao mesmo tempo”.

Tramitam apensadas ao projeto as seguintes proposições:

1. Projeto de Lei nº 7.061, de 2002, que permite a cobrança de laudêmio, ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações, alterando o § 1º do art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que dispõe sobre o novo Código Civil Brasileiro.

2. Projeto de Lei nº 7.431, de 2002, que altera o Código Civil para autorizar a cobrança de laudêmio nas transmissões de bem aforado quando o mesmo servir para a manutenção de entidade assistencial ou religiosa sem fim lucrativo.

3. Projeto de Lei nº 2.692, de 2003, que altera a redação do inciso I do § 1º do art. 2.038, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, proibindo a cobrança de laudêmio nas transmissões de bem aforado; suprimindo a expressão final do inciso I: "sobre o valor das construções ou plantações".

4. Projeto de Lei nº 907, de 2003, que autoriza a cobrança de laudêmio quando este servir para a manutenção de entidade assistencial ou religiosa sem fins lucrativos.

5. Projeto de Lei nº 192, de 2011, proíbe a cobrança de laudêmio nas transmissões de bem aforado. Acrescenta que 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.

6. Projeto de Lei nº 6.834, de 2013, como o anterior, proíbe a cobrança de laudêmio nas transmissões de bem aforado. Acrescenta que 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.

Tratam-se de proposições sujeitas à apreciação conclusiva pelas Comissões (art. 24, II, RICD)

As proposições foram distribuídas a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para análise do mérito e art. 54, RICD.

No prazo regimental, não foram oferecidas emendas aos projetos.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto bem como seus apensos encontram-se compreendidos na competência privativa da União para legislar sobre Direito Civil, sendo legítimas as iniciativas e adequada a elaboração de lei ordinária (artigos 22, XI e 61 da Constituição Federal).

As propostas estão de acordo com os ditames materiais e formais da Lei Fundamental assim como o pressuposto da juridicidade se acha igualmente preenchido.

A técnica legislativa dos PLs 5.314/05, 7.431/02 e 907/03 merecem alguns reparos para se adaptarem aos comandos da Lei Complementar nº 95/98, que, editada em respeito ao artigo 59, parágrafo único, da Carta Magna, dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis. Os Projetos não se coadunam com a exigência do artigo 7º, da LC nº 95/98, segundo o qual deve-se incluir um artigo 1º que indique o objeto e o respectivo âmbito de aplicação da alteração legislativa pretendida. Os PLs 7.431/02 e 907/03 devem ainda, nos termos do artigo 12, inciso III, alínea “d”, da Lei Complementar 95, identificar o artigo modificado com as letras “NR” maiúsculas, entre parênteses, uma única vez ao seu final.

As demais proposições, no que se refere à técnica legislativa, encontram-se consoante os ditames da Lei Complementar 95/98, que editada

em atendimento ao artigo 59, parágrafo único, da Carta Magna, dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis.

Quanto ao mérito dos projetos, julgamos que os PLs nº 5.314/05 e nº 7.061/02, cujas matérias restam bastante similares, são louváveis e, conseqüentemente, devem prosperar.

Em verdade, enfiteuse é o direito real que confere ao seu detentor a posse, o uso e o gozo do imóvel, obrigando-o a pagar ao titular do domínio, senhorio direto, uma pensão anual, chamada de foro. O enfiteuta passa a ser detentor do domínio útil. De todos os direitos reais sobre a coisa alheia, a enfiteuse é o mais completo, pois absorve todas as vantagens da propriedade, o enfiteuta pode usá-la, desfrutá-la bem como aliená-la e transmiti-la por herança.

Com efeito, nos termos do artigo 2.038 do novo Código Civil, fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, lei 3.071/1916, e leis posteriores. Observe-se que as enfiteuses dos terrenos de marinha e acrescidos são reguladas por lei especial e não foram proibidas pelo novo Código Civil.

Portanto, o Novo Código Civil manteve vigentes os dispositivos legais do Código Civil anterior, de 1916, em relação às enfiteuses já existentes, respeitando-se, assim, os princípios do ato jurídico perfeito e do direito adquirido, consolidados no inciso XXXVI, do Art. 5º, da Constituição Federal.

Ocorre, porém que o teor do artigo art. 686 do Código Civil anterior e o art. 2.038 do Novo Código Civil estão em desarmonia:

De um lado, o artigo 686 do diploma anterior dispõe que sempre que for realizada a transferência do domínio útil, por venda ou dação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá direito de receber do alienante o laudêmio, que será de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o preço da alienação, se outro não se tiver fixado no título de aforamento.

De outro lado, o artigo 2.038 do novel diploma legal disciplina que, nos aforamentos cujas disposições do Código Civil anterior se aplicam, é defeso cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações.

Ora, o artigo 2.038 apresenta uma antinomia, ou seja, contém duas afirmações simultâneas contraditórias. Assim, verifica-se que a matéria em debate tem suscitado infundáveis questões surgidas diante da interpretação da norma jurídica do artigo 2.038 do Novo Código Civil.

É por tudo isso que o projeto de lei em epígrafe deve prosperar, pois representa proposta, que se transformada em norma jurídica, terá o condão de pacificar a desarmonia inserida no ordenamento jurídico pátrio atinente ao instituto da enfiteuse.

Já os PLs nº 7.431/02, nº 2.692/03 e nº 907/03 não devem ser aprovados, pois, embora modifiquem a redação do art. 2.038 do novo Código Civil, não extirpam de modo geral a proibição de cobrança do laudêmio ou de prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações. Logo, o teor dessas propostas, se aprovadas, não resolveria a controvérsia suscitada pelo conteúdo do artigo 2.038 do Código Civil.

Pelas mesmas razões, então, manifestamos nossa posição contrária ao teor do Projeto de Lei nº 192, de 2011, e do Projeto de Lei nº 6.834, de 2013, que buscam proibir a cobrança de laudêmio nas transmissões de bem aforado.

Diante do exposto, apresentamos o voto pela constitucionalidade e juridicidade de todos os projetos analisados. Votamos, ainda, pela boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 5.314, de 2005, nos termos do Substitutivo do Relator, bem como dos demais projetos, com as ressalvas feitas.

No mérito, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 5.314, de 2005, e do Projeto de Lei nº 7.061, de 2002, nos termos do Substitutivo,

bem como pela rejeição do PL nº 7.431, de 2002; do PL nº 2.692, de 2003; do PL nº 907, de 2003; PL nº 192, de 2011, e do PL nº 6.834, de 2013.

Sala da Comissão, em 27 de setembro de 2017.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.314, DE 2005

Apensados: PL nº 7.061/2002, PL nº 7.431/2002, PL nº 2.692/2003, PL nº 907/2003, PL nº 192/2011 e PL nº 6.834/2013

Altera o art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para permitir a cobrança de laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bens aforados.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera o art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para permitir a cobrança de laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bens aforados”.

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

“Art. 2.038.

§ 1º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso constituir subenfiteuse.

.....” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 27 de setembro de 2017.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

Relator