



Câmara dos Deputados
Gabinete do Deputado Federal José Medeiros

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2022

(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

Altera o disposto no I do § 1º do art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002– Código Civil, de forma a limitar a cobrança de laudêmio na transferência do bem aforado em enfiteuses.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O inciso I do § 1º do art. 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:

III - cobrar laudêmio ou prestação análoga que ultrapasse o valor de R\$ 500,00 ou de foro que ultrapasse o valor de R\$ 100,00;

.....”(NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

Busca a presente proposição acrescentar o inciso III no § 1º do art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002– Código Civil, de forma a limitar a cobrança de laudêmio na transferência de bem aforado em enfiteuses.

Instituto arcaico, a enfiteuse foi utilizada durante a época do Brasil Império para a ocupação de terras inexploradas, que eram entregues ao enfiteuta para dela cuidar e tirar todo o proveito. Segundo Caio Mário Pereira trata-se de um direito real e perpétuo de possuir, usar e gozar de coisa



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Medeiros
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD227858225600>



* C D 2 2 7 8 5 8 2 2 5 6 0 0 *

alheia e de empregá-la na sua destinação natural sem lhe destruir a substância, mediante o pagamento de um foro anual invariável.¹

Como contrapartida, o pagamento do foro corresponde à contraprestação devida pelo enfiteuta ao senhorio, para exercer os direitos elementares da propriedade. O pagamento não consiste apenas do foro, mas também do laudêmio, valor devido cada vez que o enfiteuta for transferir o domínio a terceiro².

O Código Civil de 1916 dispôs, em seu art. 686, que o valor do laudêmio seria estabelecido proporcionalmente ao valor da alienação e, em não estabelecido contratualmente, será de 2,5% sobre a referida base de cálculo.

Já a Constituição Federal de 1988, no art. 49 dos Atos das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), garantiu a manutenção das enfiteuses já constituídas. Todavia, o dispositivo constitucional não impede que sua estrutura seja legislativamente modificada, especialmente em razão de seu caráter perpétuo (art. 679 do CC/16).

Com a promulgação do novo Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, ficaram vedadas a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, nos seguintes termos:

“Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei n.º 3.071, de 1.º de janeiro de 1916, e leis posteriores.

§ 1.º 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;

II - constituir subenfiteuse.

§ 2.º A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos regula-se por lei especial.”

1 PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Forense: Rio de Janeiro, 1978, v. IV. (apud <https://www.migalhas.com.br/depeso/278494/enfiteuse-e-a-cobranca-de-foro-e-laudemio-no-estado-do-rio-de-janeiro>)

2 Idem

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Medeiros

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD227858225600>



É nosso entendimento, então, que, atualmente, a manutenção da cobrança do laudêmio possui uma natureza arcaica e totalmente desvinculada da atual situação do nosso ordenamento jurídico, como, aliás, ficou claro na recente catástrofe humanitária na cidade de Petrópolis-RJ, ocorrida em 15.2.2022, quando muito se comentou nas redes sociais sobre a injustiça do pagamento de laudêmio por moradores da cidade, cobrança esta apelidada de “taxa do príncipe”.

Portanto, tem como escopo a presente posição limitar tal cobrança injusta, que onera o setor imobiliário e ocasiona uma óbvia e consequente perda econômica, motivo pelo qual contamos com o apoio dos nossos Pares para essa relevante inovação.

Sala das Sessões, em de de 2022.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

