



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 690, 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

**DESPACHO:**

APENSE-SE À(AO) PL-6834/2013.

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD



Câmara dos Deputados  
Gabinete do Deputado Federal José Medeiros

Apresentação: 23/03/2022 16:48 - Mesa

PL n.690/2022

## 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.

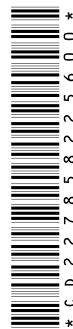
## JUSTIFICAÇÃO

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.<sup>1</sup>

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 terceiro<sup>2</sup>.

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 nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores.*

*§ 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;*

*II - constituir subenfiteuse.*

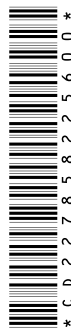
*§ 2º A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos regula-se por lei especial.”*

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



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



**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO**  
**DA**  
**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**1988**

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....  
TÍTULO IV  
DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES  
.....

CAPÍTULO I  
DO PODER LEGISLATIVO  
.....

**Seção II**  
**Das Atribuições do Congresso Nacional**

Art. 48. Cabe ao Congresso Nacional, com a sanção do Presidente da República, não exigida esta para o especificado nos arts. 49, 51 e 52, dispor sobre todas as matérias de competência da União, especialmente sobre:

- I - sistema tributário, arrecadação e distribuição de rendas;
- II - plano plurianual, diretrizes orçamentárias, orçamento anual, operações de crédito, dívida pública e emissões de curso forçado;
- III - fixação e modificação do efetivo das Forças Armadas;
- IV - planos e programas nacionais, regionais e setoriais de desenvolvimento;
- V - limites do território nacional, espaço aéreo e marítimo e bens do domínio da União;
- VI - incorporação, subdivisão ou desmembramento de áreas de Territórios ou Estados, ouvidas as respectivas Assembléias Legislativas;
- VII - transferência temporária da sede do Governo Federal;
- VIII - concessão de anistia;
- IX - organização administrativa, judiciária, do Ministério Público e da Defensoria Pública da União e dos Territórios e organização judiciária e do Ministério Público do Distrito Federal; *(Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 69, de 2012, publicada no DOU de 30/3/2012, produzindo efeitos 120 dias após a publicação)*

X - criação, transformação e extinção de cargos, empregos e funções públicas, observado o que estabelece o art. 84, VI, *b*; ([Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 32, de 2001](#))

XI - criação e extinção de Ministérios e órgãos da administração pública; ([Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 32, de 2001](#))

XII - telecomunicações e radiodifusão;

XIII - matéria financeira, cambial e monetária, instituições financeiras e suas operações;

XIV - moeda, seus limites de emissão, e montante da dívida mobiliária federal.

XV - fixação do subsídio dos Ministros do Supremo Tribunal Federal, observado o que dispõem os arts. 39, § 4º; 150, II; 153, III; e 153, § 2º, I. ([Inciso acrescido pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998, e com nova redação dada pela Emenda Constitucional nº 41, de 2003](#))

Art. 49. É da competência exclusiva do Congresso Nacional:

I - resolver definitivamente sobre tratados, acordos ou atos internacionais que acarretem encargos ou compromissos gravosos ao patrimônio nacional;

II - autorizar o Presidente da República a declarar guerra, a celebrar a paz, a permitir que forças estrangeiras transitem pelo território nacional ou nele permaneçam temporariamente, ressalvados os casos previstos em lei complementar;

III - autorizar o Presidente e o Vice-Presidente da República a se ausentarem do País, quando a ausência exceder a quinze dias;

IV - aprovar o estado de defesa e a intervenção federal, autorizar o estado de sítio, ou suspender qualquer uma dessas medidas;

V - sustar os atos normativos do Poder Executivo que exorbitem do poder regulamentar ou dos limites de delegação legislativa;

VI - mudar temporariamente sua sede;

VII - fixar idêntico subsídio para os Deputados Federais e os Senadores, observado o que dispõem os arts. 37, XI, 39, § 4º, 150, II, 153, III, e 153, § 2º, I; ([Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998](#))

VIII - fixar os subsídios do Presidente e do Vice-Presidente da República e dos Ministros de Estado, observado o que dispõem os arts. 37, XI, 39, § 4º, 150, II, 153, III, e 153, § 2º, I; ([Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998](#))

IX - julgar anualmente as contas prestadas pelo Presidente da República e apreciar os relatórios sobre a execução dos planos de governo;

X - fiscalizar e controlar, diretamente, ou por qualquer de suas Casas, os atos do Poder Executivo, incluídos os da administração indireta;

XI - zelar pela preservação de sua competência legislativa em face da atribuição normativa dos outros Poderes;

XII - apreciar os atos de concessão e renovação de concessão de emissoras de rádio e televisão;

XIII - escolher dois terços dos membros do Tribunal de Contas da União;

XIV - aprovar iniciativas do Poder Executivo referentes a atividades nucleares;

XV - autorizar referendo e convocar plebiscito;

XVI - autorizar, em terras indígenas, a exploração e o aproveitamento de recursos hídricos e a pesquisa e lavra de riquezas minerais;

XVII - aprovar, previamente, a alienação ou concessão de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares;

XVIII - decretar o estado de calamidade pública de âmbito nacional previsto nos arts. 167-B, 167-C, 167-D, 167-E, 167-F e 167-G desta Constituição. [\(Inciso acrescido pela Emenda Constitucional nº 109, de 2021\)](#)

Art. 50. A Câmara dos Deputados e o Senado Federal, ou qualquer de suas Comissões, poderão convocar Ministro de Estado ou quaisquer titulares de órgãos diretamente subordinados à Presidência da República para prestarem, pessoalmente, informações sobre assunto previamente determinado, importando crime de responsabilidade a ausência sem justificção adequada. [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Emenda Constitucional de Revisão nº 2, de 1994\)](#)

§ 1º Os Ministros de Estado poderão comparecer ao Senado Federal, à Câmara dos Deputados ou a qualquer de suas comissões, por sua iniciativa e mediante entendimentos com a Mesa respectiva, para expor assunto de relevância de seu Ministério.

§ 2º As Mesas da Câmara dos Deputados e do Senado Federal poderão encaminhar pedidos escritos de informação a Ministros de Estado ou a qualquer das pessoas referidas no *caput* deste artigo, importando em crime de responsabilidade a recusa, ou o não atendimento, no prazo de trinta dias, bem como a prestação de informações falsas. [\(Parágrafo com redação dada pela Emenda Constitucional de Revisão nº 2, de 1994\)](#)

.....  
 .....  
**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....  
 .....  
**PARTE ESPECIAL**

**LIVRO I  
 DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES**

.....  
 .....  
**TÍTULO VI  
 DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO**

.....  
 .....  
**CAPÍTULO X  
 DO MANDATO**

.....  
 .....  
**Seção III  
 Das Obrigações do Mandante**

.....  
 .....  
 Art. 679. Ainda que o mandatário contrarie as instruções do mandante, se não exceder os limites do mandato, ficará o mandante obrigado para com aqueles com quem o seu procurador contratou; mas terá contra este ação pelas perdas e danos resultantes da inobservância das instruções.

Art. 680. Se o mandato for outorgado por duas ou mais pessoas, e para negócio comum, cada uma ficará solidariamente responsável ao mandatário por todos os compromissos e efeitos do mandato, salvo direito regressivo, pelas quantias que pagar, contra os outros mandantes.

---

LIVRO COMPLEMENTAR  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

---

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 nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores.

§ 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;

II - constituir subenfiteuse.

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

Art. 2.039. O regime de bens nos casamentos celebrados na vigência do Código Civil anterior, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, é o por ele estabelecido.

---

<b>FIM DO DOCUMENTO</b>
-------------------------