



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 717, DE 2022** **(Do Sr. Capitão Alberto Neto )**

Altera o disposto no I do § 1º do art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, de forma a extinguir 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

**PROJETO DE LEI Nº           , DE 2022**

(Do Sr. CAPITÃO ALBERTO NETO)

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

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O inc. 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 .....  
 I – cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado;  
 .....(NR)”.

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

**JUSTIFICAÇÃO**

A tragédia causada pelo [temporal de 15 de fevereiro de 2022, em Petrópolis](#)-RJ, que deixou um rastro de destruição e centenas de pessoas mortas, chocou toda a população brasileira, gerando uma onda de solidariedade que comoveu toda a nação.

Todavia, a “descoberta” pelas pessoas, através dos meios de comunicação de massa e das mídias sociais, de que moradores da cidade, até os dias de hoje, pagam aos herdeiros da Família Real um valor chamado



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Capitão Alberto Neto  
 Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD224643526400>



laudêmio, conhecido como “taxa do príncipe”, causou uma verdadeira indignação popular.

Essa cobrança se deve ao instituto da enfiteuse, que também se denomina aforamento ou emprazamento, e remonta aos tempos do Brasil imperial, tendo sido contemplado também pelo Código Civil de 1916, que, em seu art. 686, dispôs que o valor do laudêmio seria estabelecido proporcionalmente ao valor da alienação no montante de 2,5% sobre a referida base de cálculo.

Segundo o jurista Rubens Limongi França, enfiteuse é o desmembramento da propriedade da qual resulta o direito real perpétuo, em que o titular (enfiteuta), assumindo o domínio útil da coisa, constituída de terras não-cultivadas ou terrenos por edificar (bem foreiro), é assistido pela faculdade de lhe fluir todas as utilidades, sem destruir a substância, mediante a obrigação de pagar ao senhorio direto, uma pensão anual invariável (foro)<sup>1</sup>. O pagamento não consiste apenas do foro, mas também, como mencionado, do laudêmio, valor devido cada vez que o enfiteuta for transferir o domínio a terceiro.

Especificamente na região atingida pelas enchentes, esse valor é pago aos herdeiros de Pedro II, que instalou ali seu palácio de verão e deu origem à ocupação da região. A cobrança é feita pela Companhia Imobiliária de Petrópolis, administrada pelos familiares da antiga família real.

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.

Com a promulgação do novo Código Civil de 2002, ficaram vedadas a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior.

---

<sup>1</sup> Rubens Limongi França, *Manual de Direito Civil, Edit. RT., 1971, v. 3, p. 2 (apud Geraldo Ferreira Lanfredi, *Enfiteuse e seu vasto alcance social, 67470-Texto%20do%20artigo-88890-1-10-20131125%20(2).pdf*)*



Essa supressão, no entanto, não aboliu o referido direito nas propriedades preexistentes ainda reguladas pela legislação pretérita, o que entendemos como socialmente injustificável, em face do interesse público.

Tal pagamento, ainda legal, porém injusto, existe em diversas partes do Brasil e constitui uma oneração que não traz retorno à população, eleva o preço dos imóveis e dificulta o desenvolvimento das regiões onde subsiste, devendo, pois, ser extirpado do nosso ordenamento jurídico.

A presente posição, portanto, tem como escopo a alteração do art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, de forma a extinguir a da cobrança injusta, social e economicamente, de laudêmio na transferência do bem aforado em enfiteuses, motivo pelo qual contamos com o apoio dos nossos Pares para essa relevante inovação em nossa legislação.

Sala das Sessões, em 25 de março de 2022.

Deputado CAPITÃO ALBERTO NETO

2022-913



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Capitão Alberto Neto  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD224643526400>



**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 I**  
**DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado democrático de direito e tem como fundamentos:

- I - a soberania;
- II - a cidadania;
- III - a dignidade da pessoa humana;
- IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;
- V - o pluralismo político.

Parágrafo único. Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição.

Art. 2º São Poderes da União, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo, o Executivo e o Judiciário.

.....  
**ATO DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUCIONAIS TRANSITÓRIAS**  
 .....

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.

Art. 50. Lei agrícola a ser promulgada no prazo de um ano disporá, nos termos da Constituição, sobre os objetivos e instrumentos de política agrícola, prioridades, planejamento de safras, comercialização, abastecimento interno, mercado externo e instituição de crédito fundiário.

.....  
 .....  
**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 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.

.....  
 .....  
**LEI Nº 3.071, DE 1º DE JANEIRO DE 1916**

*(Revogada pela Lei nº 10.406, de 2002)*

Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.

O PRESIDENTE DA REPUBLICA dos Estados Unidos do Brasil:

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decretou e eu sanciono a lei seguinte:

.....  
 .....  
 LIVRO II  
 DO DIREITO DAS COISAS

.....  
 .....  
 TÍTULO III  
 DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS

.....  
 .....  
 CAPÍTULO II  
 DA ENFITEUSE

.....  
 .....  
 Art. 686. Sempre que se realizar 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.

Art. 687. O foreiro não tem direito à remissão do foro, por esterilidade ou destruição parcial do prédio enfitêutico, nem pela perda total de seus frutos; pode, em tais casos, porém, abandoná-lo ao senhorio direto, e, independentemente do seu consentimento, fazer inscrever o ato da renúncia (art. 691).

.....  
.....

**FIM DO DOCUMENTO**