



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 5.314, DE 2005**
(Do Senado Federal)

PLS nº 250/2004

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.

NOVO DESPACHO:

Devido ao arquivamento do PL 7061/2002 nos termos do art. 105 do RICD, desapense-se o PL 7061/2002 do PL 5314/2005.

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

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

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 907/03, 2692/03, 192/11, 6834/13, 690/22 e 717/22

(*) Atualizado em 6/3/2023 em virtude de novo despacho (6 apensos).

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 O § 1º do art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2.038.

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

.....” (NR)

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

Senado Federal, em de maio de 2005

Senador Renan Calheiros
Presidente do Senado Federal

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

.....
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.
.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 907, DE 2003
(Do Sr. Nelson Pellegrino)

"Modifica a redação da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil."

DESPACHO:

DEFERIDO O REQUERIMENTO DE APENSAÇÃO, REQ 4162/06, CONFORME DESPACHO EXARADO DO SEGUINTE TEOR: "DEFIRO. APENSE-SE O PL 907/03 AO PL 5.314/05."

PROJETO DE LEI n.º de 2003.
(Do Sr. Nelson Pellegrino)

"Modifica a redação da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil."

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Artigo 1º O inciso I do parágrafo 1º do art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2.038

.....

§ 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, exceto quando o laudêmio servir para a manutenção de entidade assistencial ou religiosa sem fim lucrativo;

II –

§ 2º

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

JUSTIFICAÇÃO

O instituto da enfiteuse, que remanesce do ordenamento jurídico imperial, já há algum tempo demonstra seu esgotamento e desatualização.

Tanto é assim que durante o longo trâmite do novo Código Civil Brasileiro (desde 1975 até 2001), jamais se tergiversou acerca da extinção do instituto da enfiteuse. O jurista Miguel Reale, na qualidade de Supervisor da Comissão Elaboradora e Revisora do Código Civil, em sua exposição de motivos, omitiu-se de maiores considerações e não destinou mais do que poucas palavras para justificar o fim do instituto; consignou apenas:

(...) "*Finalmente, não se manteve o instituto da enfiteuse no que se refere aos bens particulares.*"

O novo Código apesar de manter, sob a égide do Código de 1916, os contratos de enfiteuse existentes, modificou substancialmente o exercício destes direitos das partes contratantes.

No regime em vigor (Código Civil de 1916), o senhorio tem o direito de cobrar do foreiro (enfiteuta), a título de laudêmio, importância proporcional ao valor da alienação do direito, calculada sobre o preço do terreno e suas acessões e benfeitorias. Este direito foi objeto de decisão do Supremo Tribunal Federal, que reconheceu, expressamente, o direito do senhorio direto de calcular o laudêmio (2,5%, se outra percentagem não for fixada no título de aforamento – art. 686, do Código Civil vigente), sobre o valor da alienação e não sobre o valor venal constante da guia do imposto predial.

Ocorre que o laudêmio é responsável, praticamente, pela única fonte de sustento, de várias e meritorias instituições assistenciais, como é o caso do Mosteiro de São Bento, na Bahia. Estas instituições, geralmente seculares, possuem bens cedidos em enfiteuse e estão estruturadas de forma que sua manutenção decorre, quase que exclusivamente, dos valores que recebem a título de laudêmio.

A disposição do novo Código Civil, no inciso I, do parágrafo 1º, do art. 2.038, ao proibir a cobrança de laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bens aforados, sobre o valor das construções ou plantações é a de desconstituir, efetivamente, o instituto da enfiteuse para os bens imóveis particulares.

O inciso II, também do parágrafo 1º, do art. 2.038, proíbe a constituição de subenfiteuses nos aforamentos preexistentes à vigência do novo Código. Esta disposição, por sua vez, não apresenta danos a direitos adquiridos e atos jurídicos perfeitos e é consentânea com a idéia da extinção da enfiteuse.

Com o intuito de preservar o direito destas instituições de conservarem seus aforamentos e, por conseqüência, o direito de continuarem existindo e realizando a importante obra assistencial que desempenham. Limitamo-nos a propor, pura e simplesmente, excetuar no inciso I do parágrafo 1º do art. 2.038, as situações em que o laudêmio serve à manutenção de entidade assistencial ou religiosa sem fim lucrativo.

Sala das Sessões, em 06 de maio de 2003.

Deputado NELSON PELLEGRINO
Líder do Partido dos Trabalhadores na Câmara dos Deputados

| |
|--|
| LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI |
|--|

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

.....

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.

.....

Art. 2.045. Revogam-se a Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 - Código Civil e a Parte Primeira do Código Comercial, Lei nº 556, de 25 de junho de 1850.

Art. 2.046. Todas as remissões, em diplomas legislativos, aos Códigos referidos no artigo antecedente, consideram-se feitas às disposições correspondentes deste Código.

Brasília, 10 de janeiro de 2002; 181º da Independência e 114º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Aloysio Nunes Ferreira Filho

LEI Nº 3.071, DE 1º DE JANEIRO DE 1916

**Revogada pela Lei nº 10.406, de 10/01/2002.*

Código Civil.

.....

PARTE ESPECIAL

.....

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 enfiteutico, nem pela perda total de seus frutos; pode, em tais casos, porém, abandoná-lo ao senhorio direto, e, independentemente do seu consento, fazer inscrever o ato da renúncia (art. 691).

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 2.692, DE 2003
(Do Sr. Max Rosenmann)

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.

DESPACHO:

DEVIDO AO ARQUIVAMENTO DO PL 7061/2002 NOS TERMOS DO ART. 105 DO RICD, DESAPENSE-SE DO PL 7061/2002 O PL 2692/2003 E, EM SEGUIDA, APENSE-O AO PL 5314/2005.

O Congresso Nacional decreta:

Esta lei torna defeso, em qualquer hipótese, cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, nos aforamentos a que se refere o art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

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

I – cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado;

.....

§ 2º(NR).”

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

JUSTIFICAÇÃO

O art. 2.038 do novo Código Civil, em sua redação atual, determina:

“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.” (grifamos)

Com base no disposto no inciso I do § 1º, tem entendido a doutrina que a cobrança do laudêmio, em relação aos aforamentos subsistentes, está proibida.

Com efeito, assim se manifesta, por exemplo, a ilustre Prof^a. MARIA HELENA DINIZ, no seu Comentários ao Código Civil – Parte Especial – Livro Complementar (Saraiva, 2003, p. 290):

“Uma das principais causas conducentes ao desinteresse em manter a enfiteuse é a vedação da cobrança do laudêmio pelo novo Código Civil (art. 2038, § 1º, I).”

Em que pese o entendimento referido, parece-nos, com a devida vênia, que a cobrança do laudêmio somente estará definitivamente vedada se for suprimida a parte final do inciso I em questão.

O art. 686 do Código Civil de 1916, que continua a reger os aforamentos subsistentes, por força do disposto no *caput* do art. 2.038, prevê:

“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 do aforamento.” (grifamos)

Bem de ver, portanto, que o dispositivo mencionado não se refere ao valor das construções ou plantações, mas ao preço da alienação.

Dessa maneira, ao retirarmos a parte final do dispositivo legal que ora nos propomos a alterar, ficará, de modo inequívoco, proibida a cobrança de laudêmio, em relação aos aforamentos ainda restantes.

Cumprе salientar, finalmente, que tal medida legislativa não poderá ser inquinada de inconstitucionalidade, por, pretensamente, ferir ato jurídico perfeito.

A Constituição Federal estabelece que “a propriedade atenderá a sua função social” (art. 5º, XXIII). A Constituição não pode ser interpretada contra sua finalidade social, para servir a intuítos privatistas.

O jurista ORLANDO GOMES, de perene memória, já observava, referindo-se à proibição de cobrar laudêmio ou prestação análoga:

“Se, de um lado, esse direito constitui a vantagem econômica apreciável de que desfruta o senhorio, do outro, é tida como uma renda parasitária, que incide sobre valor resultante de capital e trabalho alheios. É essa vantagem esperada que sustenta os aforamentos. Proibida a cobrança de laudêmio, o próprio senhorio passará a ter interesse na extinção da enfiteuse.”

Não é dado situar sob o manto protetor da irretroatividade reflexos de uma instituição que se extingue, por sua obsolescência.

Por todo o exposto, e observando, finalmente, que a argumentação aduzida embasou os debates sobre o dispositivo em questão, por ocasião da tramitação do novo diploma civil, no Senado Federal, estamos seguros de contar com o endosso de nossos Pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2003.

Deputado Max Rosenmann

| |
|---|
| <p>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</p> |
|---|

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....

**TÍTULO II
DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**

**CAPÍTULO I
DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS**

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;

XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do de cujus;

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

XXXVII - não haverá júízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

a) a plenitude de defesa;

b) o sigilo das votações;

c) a soberania dos veredictos;

d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;

XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem;

XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado Democrático;

XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

- a) privação ou restrição da liberdade;
- b) perda de bens;
- c) multa;
- d) prestação social alternativa;
- e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

- a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art.84, XIX;
- b) de caráter perpétuo;
- c) de trabalhos forçados;
- d) de banimento;
- e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido, quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á habeas corpus sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

a) partido político com representação no Congresso Nacional;

b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á habeas data:

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefera fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de habeas corpus e habeas data, e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania.

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

CAPÍTULO II DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

** Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 14/02/2000.*

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

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 10 de janeiro de 2002)

Código Civil.

PARTE ESPECIAL

LIVRO II
DO DIREITO DAS COISASTÍTULO III
DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIASCAPÍTULO 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 enfiteutico, nem pela perda total de seus frutos; pode, em tais casos, porém, abandoná-lo ao senhorio direto, e, independentemente do seu consenso, fazer inscrever o ato da renúncia (art. 691).

PROJETO DE LEI N.º 192, DE 2011
(Do Sr. Ricardo Tripoli)

Extingue a cobrança de laudêmio.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-5314/2005.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2010
(Do Sr. RICARDO TRIPOLI)

Extingue a cobrança de laudêmio.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei objetiva a extinção da cobrança de laudêmio na transferência de bem aforado.

Art. 2º 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:

I - cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões do bem aforado;

.....”(NR)

Art. 3º O **caput** do art. 68 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 68. Os foros, taxas, cotas, aluguéis e multas serão recolhidos na estação arrecadadora da Fazenda Nacional com jurisdição na localidade do imóvel, vedada a cobrança de laudêmio ou prestação análoga nas transmissões do bem aforado.

.....”(NR)

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A cobrança de laudêmio nos imóveis objeto de enfiteuse não tem razão de ser, tendo em vista a natureza desse instituto. O laudêmio consiste em um valor cobrado pelo senhorio no caso de venda ou dação em pagamento do bem enfiteutico.

Na enfiteuse, o enfiteuta possui o domínio útil, enquanto o senhorio, o domínio direto. Esses dois domínios se completam para configurar a plena propriedade. Ocorre que o enfiteuta pode transmitir a terceiros o domínio útil, daí decorrendo a obrigação de pagar o laudêmio.

Cobra-se assim um determinado valor, pela simples transmissão de um direito real sobre coisa alheia, que não deve ser confundido com pagamento de tributo. Laudêmio não é tributo, daí a desnecessidade de sua cobrança, que simplesmente onera aquele que transmite o domínio útil da propriedade. Tanto isto é verdade que, nas hipóteses de doação, desapropriação e herança, não incide pagamento de laudêmio sobre a transmissão do bem aforado.

Por essa razão, propomos a extinção desse pagamento, como forma de aperfeiçoamento do ordenamento jurídico, no que diz respeito às transações de compra e venda de bens sujeitos à enfiteuse, instituto este, inclusive, em declínio, já que o novo Código Civil proibiu a instituição de novos contratos de enfiteuse.

Sala das Sessões, em de de 2010.

Deputado RICARDO TRIPOLI

| |
|--|
| LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI |
|--|

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:

.....

**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.

.....

.....

DECRETO-LEI Nº 9.760, DE 5 DE SETEMBRO DE 1946

Dispõe sobre os bens imóveis da União dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, usando da atribuição que lhe confere o artigo 180, da Constituição,

DECRETA:

.....

**TÍTULO II
DA UTILIZAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS DA UNIÃO**

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 68. Os foros, laudêmios, taxas, cotas, aluguéis e multas serão recolhidos na estação arrecadadora da Fazenda Nacional com jurisdição na localidade do imóvel.

Parágrafo único. Excetuam-se dessa disposição os pagamentos que, na forma deste Decreto-Lei, devam ser efetuados mediante desconto em fôlha.

Art. 69. As repartições pagadoras da União remeterão mensalmente ao S. P. U. relação nominal dos servidores que, a título de taxa ou aluguel, tenham sofrido desconto em fôlha de pagamento, com indicação das importâncias, correspondentes.

Parágrafo único. O desconto a que se refere o presente artigo não se somará a outras consignações, para efeito de qualquer limite.

PROJETO DE LEI N.º 6.834, DE 2013
(Do Sr. Jorge Bittar)

Proíbe a cobrança de laudêmio nas transmissões do bem aforado e regula o resgate da enfiteuse pelo foreiro.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-5314/2005.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2013

(Do Sr. Jorge Bittar)

Proíbe a cobrança de laudêmio nas transmissões do bem aforado e regula o resgate da enfiteuse pelo foreiro.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera o artigo 2038 do Código Civil, de modo a proibir a cobrança de laudêmio nas transmissões do bem aforado e a regular o resgate da enfiteuse pelo foreiro.

Art. 2. O inciso I do § 1º do artigo 2038 do Código Civil passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2038.....

[...]

§ 1º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso:

I - cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado

[...]

Art. 3º 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.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Cumprindo sua função no passado, na medida em que incentivou a ocupação de áreas no interior e o cultivo da terra, a enfiteuse já há muito tempo revela-se um arcaísmo injustificável e incompatível com o inciso XXIII do artigo 5º da Carta da República, segundo o qual a propriedade deve atender a função social.

Tendo isto em vista, o Código Civil de 2002, nas disposições transitórias, proibiu a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses bem como restringiu a cobrança do laudêmio ao valor da terra nua.

Ainda há, contudo, milhares de enfiteuses antigas em vigor, muitas vigentes há mais de um século. Diversas cidades brasileiras possuem, na área urbana, incontáveis imóveis submetidos ao regime jurídico da enfiteuse, o que implica oneração excessiva aos moradores, criação de custos e ineficiências para a transação de bens e prejuízo ao próprio crescimento e desenvolvimento das cidades.

Os beneficiados, de maneira geral, são famílias da época do império que, já há décadas, beneficiam-se desta cobrança sem a correspondente contrapartida. No lado oposto, estão os residentes e comerciantes das cidades, os quais se sentem onerados com o pagamento de mais um tributo, mesmo que formalmente seja o instituto considerado de natureza civil.

A proteção constitucional ao ato jurídico perfeito não pode continuar a dar guarida ao instituto da enfiteuse. Embora a garantia seja essencial ao funcionamento de uma sociedade livre, se vista de forma absoluta, pode revelar-se simplesmente como instrumento de preservação do *status quo*, algo voltado a proteger os incluídos às expensas da grande maioria da população.

Não há direito fundamental absoluto, como já decidiu o próprio Supremo Tribunal Federal. Deve, portanto, a modificação do regime jurídico da enfiteuse se interpretada tendo em vista o sopesamento entre o princípio da segurança jurídica e outros valores constitucionais.

Considerada a notória e evidente incompatibilidade entre o instituto da enfiteuse e a função social da propriedade, este projeto propõe a extinção do pagamento do laudêmio bem como a possibilidade de resgate da enfiteuse pelo foreiro, ainda que previsto em contrato de maneira contrária.

Também tendo em vista a proporcionalidade, o projeto cria um regime de transição, conferindo três anos de prazo para que o início do resgate seja possível.

Ante o quadro, solicito aos pares a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2013.

Deputado JORGE BITTAR

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

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:

.....

LIVRO V
DO DIREITO DAS SUCESSÕES

.....

TÍTULO IV
DO INVENTÁRIO E DA PARTILHA

.....

CAPÍTULO VII
DA ANULAÇÃO DA PARTILHA

.....

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.

.....

.....

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.



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.

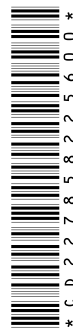
JUSTIFICAÇÃO

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.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 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.

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.

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)¹. 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.

¹ 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