

PROJETO DE LEI N° , DE 2007
(Do Sr. Silvinho Peccioli)

Dispõe sobre a extinção da enfiteuse especial em imóveis urbanos e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica extinta a enfiteuse aplicada a imóveis urbanos públicos, facultando-se aos foreiros a remição dos aforamentos mediante a aquisição do domínio direto.

§ 1º A aquisição a que se refere o caput se dará conforme os ditames do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, e suas alterações.

§ 2º Eventuais benfeitorias e acessões que tenham sido introduzidas nos imóveis aforados não serão consideradas na base de cálculo do valor a ser pago para fins de remição do aforamento.

§ 3º No caso do não exercício da remição, fica assegurado o direito do atual ocupante inscrito pela aplicação de outra modalidade de contrato.

Art. 2º Remido o foro, a União, mediante o Serviço de Patrimônio da União, deverá, no prazo de noventa dias, sob pena de responsabilidade, confiar à guarda do registro de imóveis competente toda a documentação relativa ao imóvel.

Art. 3º A extinção da enfiteuse de que trata esta lei não se aplica aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima.

Art. 4º Para o disposto nesta lei equiparam-se ao foreiro o titular de diretos sobre o imóvel, seja promitente comprador ou cessionário de direitos.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Enfiteuse ou aforamento é o instituto civil que permite ao proprietário atribuir a outrem o domínio útil de imóvel, pagando a pessoa que o adquire (enfiteuta) ao senhorio direto uma pensão ou foro, anual, certo e invariável. É, portanto, a transferência do domínio útil de um imóvel público a posse, uso e gozo perpétuos da pessoa que irá utilizá-lo daí por diante.

Para muitos doutrinadores, a enfiteuse é um instrumento inútil e inconveniente para a administração de bens públicos, pois o Poder Público possui outros instrumentos mais eficientes para gerir seus bens. Nesse sentido, reproduzimos o entendimento de Hely Lopes Meireles¹:

“(...)

Sempre acentuamos a inutilidade do regime enfítéutico e a sua inconveniência mesmo na prática administrativa. Muitos Estados já o excluíram de suas leis, e os que o conservam não tinham razões ponderáveis para a sua subsistência, quando a Administração dispõe de tantos outros meios de tornar produtivo o seu patrimônio e de ajudar aos desfavorecidos que desejam cultivar suas terras. Se o intuito é obter rendas, as administrações têm à mão o sistema das concessões remuneradas de uso; se desejam propiciar aos modestos agricultores ou industriais a obtenção de terras para o desenvolvimento

¹ Direito Administrativo Brasileiro, 30ª ed., Malheiros Editores, 2005, p. 516.

de suas atividades, poderão concedê-las com os encargos que julgarem convenientes à sua exploração.

O aforamento é uma velharia que bem merecia desaparecer de nossa legislação, e, principalmente, da prática administrativa. (...)"

É de se considerar, ainda, que o novo Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), em vigência desde 11.01.2003, no art. 2.038, proibiu a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses, determinando que as existentes ficassem subordinadas ao Código Civil anterior até sua extinção.

Portanto, inexistem razões para a manutenção da enfiteuse especial (bens públicos), exceto nos casos em que a Constituição Federal a exige (terrenos de marinha e seus acréscidos).

Sala das Sessões, em de novembro de 2007.

Deputado SILVINHO PECCIOLI