

PROJETO DE LEI Nº , DE 2002

(Do Sr. João Almeida)

Permite a cobrança de laudêmio, ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações, alterando o § 1º do art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 que dispõe sobre o novo Código Civil Brasileiro.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei permite a cobrança de laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado sobre o valor das construções ou plantações.

Art. 2º O § 1º do Art. 2.038, da Lei nº 10.406, de 10/01/2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 1º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso constituir subenfiteuse”:

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

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

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei se justifica porque, em matéria de enfiteuse, o Novo Código Civil, corretamente, manteve os dispositivos legais do Código Civil anterior (Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 e leis posteriores), não se concebendo uma mudança na base de cálculo para a cobrança do laudêmio porque tal expediente desnatura o objetivo do Novo Código que é o de respeitar o *ato jurídico perfeito* ensejador do *direito adquirido*, ambos princípios jurídicos previstos no inciso XXXVI, do Art. 5º, da Constituição Federal de 05 de outubro de 1988.

É que o instituto da enfiteuse é materializado nos contratos de aforamento firmados entre o detentor do domínio direto e do domínio útil (senhorio e enfiteuta, respectivamente), em manifestação bilateral de vontade que resulta no *ato jurídico perfeito* o que cria para ambos os contraentes o *direito adquirido* assegurado na Carta Magna.

Presentemente, a enfiteuse é regulamentada pelo Capítulo II, artigos 678 a 694 do Código Civil Brasileiro, tendo ajudado a legalizar e pacificar a ocupação do solo nos centros urbanos da capital e do interior do País, onde, de outra forma, teriam existido inevitáveis conflitos.

A enfiteuse, aforamento ou emprazamento é sempre fruto da manifestação bilateral de vontade entre o detentor do domínio direto, denominado senhorio e o detentor do *domínio útil* e da posse direta, denominado enfiteuta ou foreiro que, anualmente, paga aquele outro, uma pequena quantia denominada foro ou pensão e, quando há a transferência do *domínio útil* "*por venda ou dação em pagamento*" paga ao senhorio direto o laudêmio de 2,5 por cento sobre o preço da alienação "se outro não se tiver fixado no título de aforamento".

O Art. 679 do Código Civil Brasileiro dispõe que "*o contrato de enfiteuse é perpétuo*" e o Art. 693 do mesmo diploma legal faculta ao enfiteuta o resgate do aforamento 10 (dez) anos depois de constituído este "mediante pagamento de um laudêmio, que será de 2,5% (dois e meio) por cento" sobre o valor atual da propriedade plena, e de 10 (dez) pensões anuais pelo foreiro enfatizando a norma jurídica que o enfiteuta não pode renunciar em contrato aos seus direitos de resgate.

Portanto, o direito brasileiro já contempla a forma de pagamento do laudêmio, não sendo razoável a permanência do texto do Novo Código Civil do Inciso 1, do parágrafo 1º, do Art. 2.038, da Lei 10.406/2002, que muda radicalmente a base do cálculo para pagamento do referido laudêmio, violando o princípio da comutatividade posto que, quebra, injustificadamente o equilíbrio contratual, até porque, permanece no ordenamento jurídico a possibilidade da enfiteuta resgatar o foro, ensejando assim, o dispositivo legal a ser extirpado do texto do Novo Código Civil uma drástica redução na indenização a ser percebida pelo detentor do *domínio direto*, significando dizer que a Lei estaria interferindo em uma relação contratual privada para enriquecer uma parte em detrimento do empobrecimento da outra, afetando também o conceito de justa indenização, vez que, o senhorio seria indenizado pela fração ideal, em caso de edificação vertical, mas não sobre o valor da edificação em si.

Verifica-se aí uma inserção de corte inconstitucional porque tal dispositivo fere o *ato jurídico perfeito*, já que todo contrato de aforamento prevê a incidência do laudêmio sobre o terreno, edificações e plantações, porque no direito positivo brasileiro o acessório segue a sorte do principal, sendo este o terreno e aquele a edificação ou plantação, além de ressair do dispositivo legal a ser alterado choque com os princípios norteadores do novo diploma legal em matéria de definição de propriedade que, para a novel legislação "A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo..." (Art. 1.299.)

O objetivo da lei é o da pacificação entre as partes envolvidas e não o acerbamento e acirramento dos conflitos. O dispositivo legal a ser excluído no Projeto de Lei ora proposto implica em uma elevação de tensão entre as partes envolvidas e tem o objetivo claro de prejudicar o detentor do *domínio direto* e favorecer ao enfiteuta, o que não se coaduna com o comando constitucional contido no Art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, nem com o § 2º do art. 1.228, do Novo Código Civil que dispõe, *in verbis*:

"São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem."

Assevere-se também que a Constituição Federal em vigor, além de respeitar o *ato jurídico perfeito* e o *direito adquirido* preserva o *direito de propriedade* como se observa da dicção do inciso XXII e do *caput* do art. 5º da Lei Fundamental.

Por outro lado, malhere o inciso 1, do § 1º do art. 2.038, da Lei 10.406/2002, o *caput* do art. 5º da Constituição da República que assegura tratamento jurídico igualitário a todos, mas o próprio dispositivo legal em questão no seu § 2º segundo mantém intacta as enfiteuses da União, não se justificando uma mudança na base de cálculo na cobrança do laudêmio apenas para os aforamentos particulares.

Por fim, registre-se que o laudêmio deve incidir sobre o preço de alienação, como corretamente dispõe o art. 686, do Código Civil de 1916 e não sobre o valor do terreno, unicamente, porque não é juridicamente possível dissociar o terreno da edificação que projeta a fração ideal resultante do mesmo.

Assim sendo, justifica-se plenamente o Projeto de Lei ora proposto, e para ele conto com o apoio dos ilustres pares.

Sala das Sessões, em de de 2002.

Deputado JOÃO ALMEIDA