



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.215-A, DE 2000 (Do Sr. Adolfo Marinho)

Dispõe sobre a extinção do instituto da enfiteuse em imóveis urbanos e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, contra os votos dos Deputados José Dirceu, Luiz Eduardo Greenhalgh, Professor Luizinho, Marcos Rolim, Waldir Pires e José Genoíno (relator: DEP. Léo Alcântara).

(À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

SUMÁRIO

I - Projeto Inicial

II - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Redação:

- termo de recebimento de emendas
- parecer do Relator
- parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Fica extinta a enfiteuse aplicada a imóveis urbanos, públicos e particulares, cabendo aos foreiros a remição dos aforamentos mediante a aquisição do domínio direto.

Art. 2º Os bens públicos serão resgatados conforme a legislação especial dos imóveis da União.

Art. 3º A remição dos aforamentos dos bens particulares será feita na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.

Parágrafo único. Quando não existir cláusula contratual, serão adotados os critérios e base vigentes na legislação especial dos imóveis da União.

Art. 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. 5º Os direitos dos atuais ocupantes inscritos, com expectativa de direito ao aforamento, ficam assegurados mediante a celebração de contratos de cessão de uso onerosa, por prazo indeterminado.

Art. 6º 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. 7º Esta lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O legislador constituinte de 1988, sensível à obsolescência do instituto da enfiteuse, não apenas deixou margem à lei ordinária para que o extinguisse como delineou a maneira pela qual deveria fazê-lo, ressalvando, somente, os terrenos de marinha e seus acrescidos (art. 49 do ADCT).

O instituto, conquanto tenha contribuído para o desenvolvimento de muitos centros urbanos, estimulando a colonização de áreas incultas e o aproveitamento de terrenos não edificadas, hoje não mais se sustenta.

A enfiteuse é o mais amplo dos direitos reais sobre coisas alheias. O senhorio conserva pouco mais do que o nome de dono, ao passo que

o enfiteuta é quem realmente explora a coisa, tomando-a útil e valiosa. Ao senhorio resta o direito ao foro (anual) e ao laudêmio.

O foro é a contraprestação devida pelo enfiteuta, sendo que o não pagamento do mesmo, por determinado prazo, dá lugar à extinção do aprazamento com a consolidação do domínio nas mãos do senhorio.

O laudêmio é a importância devida ao senhorio, pelo foreiro, cada vez que transferir o domínio útil por venda ou dação em pagamento (alienação onerosa).

Salta aos olhos, portanto, o caráter exploratório do instituto. Infelizmente, contudo, a enfiteuse ainda se faz bem presente entre nós. Tanto os terrenos de domínio público como aqueles de domínio particular serviram de base para contrato de enfiteuse.

O inconformismo com a sobrevivência do instituto não é novo. A "Revista Forense", vol. 118, p. 48 (edição de julho de 1948), já trazia considerações de ilustre causídico sobre a matéria:

"O que surpreende a quem estuda o instituto da enfiteuse, também denominado aforamento ou emprazamento, é o fato de que, até hoje, tenha vigorado em nossas leis, quando, de há muito, devera ter sido recolhido ao museu das coisas inúteis e inconvenientes aos interesses sociais".

Comentário duro porém correto, ao qual se soma o de ilustre advogado do Distrito Federal, Hariberto de Miranda Jordão (na mesma edição da "Revista Forense", p. 319):

"O século já não mais comporta a sobrevivência de um instituto que, além de encerrar na perpetuidade a condenação, é uma das mais chocantes de ainda existentes do desrespeito acintoso aos elementares princípios morais; que vai de encontro ao preceito divino ao cancelar como legítima a exploração do suor alheio."

O projeto de lei que ora apresentamos à consideração dos nobres pares extingue a enfiteuse em imóveis urbanos, públicos e particulares. É

nessa sede que se encontra a maior parte dos aforamentos, sujeitando as transações imobiliárias ao odioso pagamento do laudêmio. Ficam ressalvados os terrenos de marinha, porquanto a extinção da enfiteuse sobre eles aplicada depende de emenda à Constituição, anotando-se já estar em tramitação a PEC de nº 603/98 sobre o assunto.

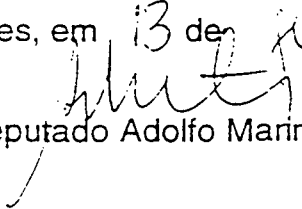
Os bens públicos serão resgatados conforme a legislação especial dos imóveis da União (a remição seria feita, hoje, pela importância correspondente a 17% do valor do domínio pleno do terreno, nos termos do art. 123 do Decreto-lei nº 9760/46). Quanto aos bens particulares, a remição se dará de acordo com as disposições de cada contrato (as quais, por vezes, remetem à aplicação do art. 693 do Código Civil) ou, à falta destas, nos termos da legislação aplicável aos imóveis da União.

Os atuais ocupantes inscritos com expectativa de direito ao aforamento terão seus direitos assegurados mediante a celebração do contrato de cessão de uso onerosa, seguindo-se a orientação da Lei nº 9636/98, art. 17.

Aprovado o projeto, as disposições do Código Civil sobre o instituto aplicar-se-ão somente à enfiteuse em imóveis rurais de particulares, haja vista que o comando do art. 49 do ADCT se dirige aos imóveis urbanos, objeto sobre o qual nos debruçamos no momento.

Contamos com o decisivo apoio desta Casa.

Sala das Sessões, em 13 de junho de 2000.


Deputado Adolfo Marinho

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS—CeDI

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1988

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.

* § 2º regulamentado pela Lei nº 9.636, de 15 05 1998.

§ 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.

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

CÓDIGO CIVIL

.....
PARTE ESPECIAL.....
LIVRO II
DO DIREITO DAS COISAS.....
TÍTULO III
DOS DIREITOS REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS.....
CAPÍTULO II
DA ENFITEUSE

.....
Art. 693. Todos os aforamentos, inclusive os constituídos anteriormente a este Código, salvo acordo entre as partes, são resgatáveis 10 (dez) anos depois de constituídos, 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, que não poderá no seu contrato renunciar ao direito de resgate, nem contrariar as disposições imperativas deste Capítulo.

** Artigo com redação determinada pela Lei 5.827, de 23 11 1972.*
.....
.....

LEI Nº 9.636, DE 15 DE MAIO DE 1998.

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, AFORAMENTO E ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE DOMÍNIO DA UNIÃO, ALTERA DISPOSITIVOS DOS DECRETOS-LEIS NS. 9.760, DE 5 DE SETEMBRO DE 1946, E 2.398, DE 21 DE DEZEMBRO DE 1987, REGULAMENTA O § 2º DO ART.49 DO ATO DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUCIONAIS TRANSITÓRIAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I DA REGULARIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO ORDENADA

SEÇÃO V **Dos Direitos dos Ocupantes Regularmente Inscritos até 5 de Outubro de 1988**

Art. 17. Os ocupantes regularmente inscritos até 5 de outubro de 1988, que não exercerem a preferência de que trata o art.13, terão os seus direitos e obrigações assegurados mediante a celebração de contratos de cessão de uso onerosa, por prazo indeterminado.

§ 1º A opção pela celebração do contrato de cessão de que trata este artigo deverá ser manifestada e formalizada, sob pena de decadência, observando-se os mesmos prazos previstos no art.13 para exercício da preferência ao aforamento.

§ 2º Havendo interesse do serviço público, a União poderá, a qualquer tempo, revogar o contrato de cessão e reintegrar-se na posse do imóvel, após o decurso do prazo de noventa dias da notificação administrativa que para esse fim expedir, em cada caso, não sendo reconhecidos ao cessionário quaisquer direitos sobre o terreno ou a indenização por benfeitorias realizadas.

§ 3º A qualquer tempo, durante a vigência do contrato de cessão, poderá o cessionário pleitear novamente a preferência à aquisição, exceto na hipótese de haver sido declarado o interesse do serviço público, na forma do art.5 do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987.

.....

.....

DECRETO-LEI Nº 9.760, DE 05 DE SETEMBRO DE 1946.

DISPÕE SOBRE OS BENS IMÓVEIS DA
UNIÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

.....

TÍTULO II DA UTILIZAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS DA UNIÃO

.....

CAPÍTULO IV DO AFORAMENTO

.....

Seção V Da Remissão

.....

Art. 123. A remição do aforamento será feita pela importância correspondente a 17% (dezesete por cento) do valor do domínio pleno do terreno.

** Artigo com redação dada pela Lei nº 9.636, de 15.05.1998.*

.....

.....

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 3.215/00

Nos termos do art. 119, *caput* e inciso I do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Senhor Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões, prazo para recebimento de emendas a partir de 16/08/00, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram apresentadas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 23 de agosto de 2000



SÉRGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA
Secretário

I - RELATÓRIO

A Proposição em tela pretende extinguir o instituto da enfiteuse com relação a imóveis urbanos, estabelecendo procedimentos para a remição do aforamento, ressalva o aforamento que diz respeito aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima.

Alega o ilustre autor que, devido a obsolescência do instituto da enfiteuse, a Constituição de 1988 não apenas deixou margem à lei ordinária para que o extinguisse como delineou a maneira pela qual deveria fazê-lo, ressaltando somente, os terrenos de marinha e seus acrescidos (art. 49 do ADCT).

Afirma que o instituto tem caráter exploratório. Já não é de hoje o inconformismo com a sobrevivência da enfiteuse. Traz à baila considerações de 1948 de juristas que preconizam a sua extinção.

Não foram apresentadas emendas ao Projeto, no prazo.

Cabe a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, nos termos regimentais apreciar a Proposição em sua constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, sendo tal competência conclusiva.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A Proposição afigura-se nos constitucional, pois a iniciativa da matéria compete a qualquer Parlamentar, e, também, por atender o mandamento esposado no art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias.

A juridicidade, em vista do acima exposto, está resguardada.

A técnica legislativa é boa, embora pudesse ser a matéria do Projeto inserida no corpo do Código Civil, em observância da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, mas por tratar de assuntos diversos que não somente da enfiteuse de imóveis particulares, deve ser resguardada em legislação esparsa.

No mérito, somos pela aprovação.

De há muito tempo clama a nossa doutrina e a nossa consciência jurídica e social pela extinção do instituto da enfiteuse.

Como nos preconiza Caio Mário da Silva Pereira, em suas Instituições de Direito Privado, Ed. Forense, vol. IV,

“A enfiteuse é um direito real que tem sofrido diversas vicissitudes, enfrenta oposições várias e tende a desaparecer.”.....

“Sem embargo disto, tem sofrido manifestações contrárias, especialmente em razão de conservar privilégios e benefícios como fonte enorme de vantagens a título de sua transferencia inter vivos (cobrança de laudêmio, como adiante ser verá)...”

No Direito Francês, a enfiteuse vem sofrendo combate desde a era revolucionária, com a abolição da perpetuidade nas leis de 9 Messidor do Ano II e 11 Brumário do Ano VIII. O Código de Napoleão não a contemplou,...

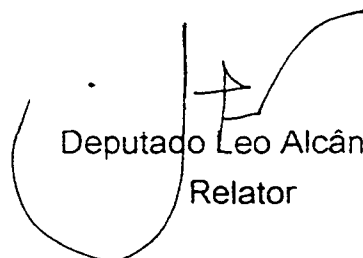
No Direito alemão, conhecida anteriormente ao BGB de 1896, neste não encontrou abrigo, como, aliás, a maioria das formas hereditárias e feudais do direito germânico.”

Muito embora reconheçamos que a lei nova não pode atingir situações pretéritas, constituídas segundo as leis vigentes, o que se caracterizaria por um ato jurídico perfeito (art. 5º, inciso XXXVI), a verdade é que a própria Constituição Federal, no art. 49 do ADCT, já traz os delineamentos para a extinção da enfiteuse que onera os imóveis urbanos.

Por ser um direito real que explora e exaure o suor alheio, que encontrou a sua razão de ser na pré-história de nosso direito civil, entenda-se as velhas Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas, de cunho eminentemente feudal, que traziam privilégios aristocráticos, tal instituto deve ser banido para sempre de nosso ordenamento jurídico.

Voto, deste modo, pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, e no mérito pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.215, de 2000.

Sala da Comissão, em 13 de dezembro de 2000.


Deputado Leo Alcântara
Relator


III – PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, em reunião ordinária realizada hoje, opinou, contra os votos dos Deputados José Dirceu, Luiz Eduardo Greenhalgh, Professor Luizinho, Marcos Rolim, Waldir Pires e José Genoíno, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.215/00, nos termos do parecer do Relator, Deputado Léo Alcântara.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Inaldo Leitão – Presidente, Zenaldo Coutinho e Osmar Serraglio – Vice-Presidentes, André Benassi, Custódio Mattos, Fernando Gonçalves, Murilo Domingos, Nelson Marchezan, Nelson Otoch, Nelson Trad, Ricardo Ferraço, Ronaldo Cezar Coelho, Zulaiê Cobra, Aldir Cabral, Antônio Carlos Konder Reis, Jaime Martins, Moroni Torgan, Paes Landim, Paulo Magalhães, Reginaldo Germano, Vilmar Rocha, Coriolano Sales, Geovan Freitas, José Priante, Mendes Ribeiro Filho, Renato Vianna, José Dirceu, José Genoíno, Luiz Eduardo Greenhalgh, Marcos Rolim, Augusto Farias, Gerson Peres, Ibrahim Abi-Ackel, Alexandre Cardoso, José Antônio Almeida, Sérgio Miranda, Fernando Coruja, José Roberto Batochio, Luciano Bivar, Léo Alcântara, Cláudio Cajado, Luís Barbosa, Mauro Benevides, Nelo Rodolfo, Osvaldo Reis, Professor Luizinho, Ary Kara e Dr. Benedito Dias.

Sala da Comissão, em 24 de abril de 2001



Deputado INALDO LEITÃO
Presidente