

## COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

### SUGESTÃO Nº 108, DE 2014

Dispõe sobre a constituição de enfiteuses e sub-enfiteuses, altera a redação do artigo 1.225 e revoga o artigo 2.038, ambos do Código Civil, e dá outras providências.

**Autor:** Antiga e Iluminada Sociedade Banksiana

**Relator:** Deputado Nelson Marquezelli

### I – RELATÓRIO

A Antiga e Iluminada Sociedade Banksiana, submete a esta Comissão de Legislação Participativa a Sugestão nº 108, de 2014, pela qual apresenta projeto de lei que dispõe sobre a constituição de enfiteuses e sub-enfiteuses.

O projeto de lei sugerido pretende, ainda, alterar a redação do artigo 1.225 e revoga o artigo 2.038, ambos do Código Civil .

Acompanha a sugestão uma exposição de motivos ressaltando que o “Novo Código Civil” além de deixar de regular a matéria passou a proibir constituições de novas enfiteuses e sub-enfiteuses

É o relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

A Antiga e Iluminada Sociedade Banksiana apresenta Sugestão nº 108, de 2014, ora sob análise desta Comissão, em que propõe seja formalizada proposição legislativa que dispõe especificamente sobre a constituição de novas enfiteuses e sub-enfiteuses.

Enfiteuse se constitui em direito real sobre coisa alheia, por meio do qual o proprietário de um imóvel, admite o fracionamento da propriedade concedendo a terceiro, em caráter de perpetuidade, o domínio útil desse imóvel do qual poderá livremente dispor, mediante pagamento de uma renda anual também chamada de foro ou pensão.

Subenfiteuse é o instituto pela qual o enfiteuta transfere a terceiro o seu direito, permanecendo como responsável pela relação jurídica perante o senhorio direto. Esta relação só cria vínculos entre o enfiteuta e o sub enfiteuta, permanecendo o senhorio direto totalmente desvinculado desta relação. A sua instituição independe da vontade do senhorio direto.

O novo Código Civil extinguiu a figura da Enfiteuse, proibindo a criação de novas, mas resguardou as existentes. Em sua substituição adotou no seu artigo 1.369 o Direito de Superfície que guarda algumas semelhanças com o instituto da Enfiteuse, se diferenciando principalmente quanto ao prazo, haja vista as Enfiteuses serem perpetuas.

Por se tratar de um direito temporário, o direito de superfície se presta para atividades que tenham o cultivo da terra como finalidade, no entanto, dificilmente será aplicado na esfera urbana como era a Enfiteuse.

Por suas características básicas, a Enfiteuse tem larga aplicabilidade nos países com vasta extensão territorial e concentração da propriedade nas mãos de grandes latifundiários. Assim é que o Brasil adotou este instituto consagrado pelo Código Civil de 1916, estendendo-se a sua irrestrita

aplicabilidade até janeiro de 2002, quando o Novo Código Civil restringiu a sua aplicação aos casos já existentes e aos imóveis da União, sendo que estes últimos são regidos por legislação específica.

Diante de tantos benefícios advindos da sugestão apresentada pela Antiga e Iluminada Sociedade Banksiana, voto pela sua aprovação.

Sala da Comissão, em            de            de 2015.

**Deputado Nelson Marquezelli (PTB/SP)**

Relator

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2015**  
**(Da COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA)**

Dispõe sobre a constituição de enfiteuses e sub-enfiteuses, altera a redação do artigo 1.225 e revoga o artigo 2.38, ambos do Código Civil, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º.** A constituição de enfiteuses e sub-enfiteuses é disciplinada por esta lei.

**Art. 2º.** Dá-se a enfiteuses, aforamento, ou empraçamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se considera enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro, anual, certo e invariável.

**Art. 3º.** O contrato de enfiteuse é perpétuo.

**Parágrafo único.** A enfiteuses por tempo limitado considera-se arrendamento, e como tal se rege.

**Art. 4º.** Só podem ser objeto de enfiteuses terras não cultivadas ou terrenos que se destinem a edificação.

**Art. 5º.** Os bens enfitêuticos transmitem-se por herança na mesma ordem estabelecida a respeito dos alodiais nos artigos 1.829 a 1.844 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002; mas, não podem ser divididos em glebas sem consentimento do senhorio.

**Art. 6º.** É obrigado o enfiteuta a satisfazer os impostos e os ônus reais que gravarem o imóvel.

**Art. 7º.** O enfiteuta, ou foreiro, não pode vender ou dar em pagamento o domínio útil, sem prévio aviso ao senhorio direto, para que este exerça o direito de opção; e o senhorio direto tem 30 (trinta) dias para declarar, por escrito, datado e assinado, que quer a preferência na alienação, pelo mesmo preço e nas mesmas condições.

**Parágrafo único.** Se, dentro do prazo indicado, não responder ou não oferecer o preço da alienação, poderá o foreiro efetuar-la com quem entender.

**Art. 8º.** Compete igualmente ao foreiro o direito de preferência, no caso de quere o senhorio vender o domínio direto ou dá-lo em pagamento. Para este efeito, ficará o dito senhorio sujeito à mesma obrigação imposta, em semelhantes circunstâncias.

**Art. 9º.** Se o enfiteuta não cumprir o disposto no artigo 7º, poderá o senhorio direto usar, não obstante, de seu direito de preferência, havendo do adquirente o prédio pelo preço de aquisição.

**Art. 10º.** 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. 11º.** 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 (artigo 15º).

**Art. 12º.** É lícito ao enfiteuta doar, dar em dote, ou trocar por coisa não fungível o prédio aforado, avisando o senhorio direto, dentro em 60 (sessente) dias, contado do ato da transmissão, sob pena de continuar responsável pelo pagamento do foro.

**Art. 13º.** Fazendo-se penhora, por dívidas de enfiteuta, sobre o prédio emprazado, será citado o senhorio direto, para assistir à praça, e terá preferência, quer, no caso de arrematação, sobre os demais lançadores, em condições iguais, quer, em falta deles, no caso de adjudicação.

**Art. 14º.** Quando o prédio emprazado vier a pertencer a várias pessoas, estas, dentro em 6 (seis) meses, elegerão um cabecel, sob pena de se devolver ao senhorio o direito de escolha.

**§ 1º.** Feita a escolha, todas as ações do senhorio contra os foreiros serão propostas contra o cabecel, salvo a este o direito regressivo contra os outros pelas respectivas cotas.

**§ 2º.** Se, porém, o senhorio direto convier na divisão do prazo, cada uma das glebas em que for dividido constituirá prazo distinto.

**Art. 15º.** Se o enfiteuta pretender abandonar gratuitamente ao senhorio o prédio aforado, poderão opor-se os credores prejudicados com o abandono, prestando caução pelas pensões futuras, até que sejam pagos suas dívidas.

**Art. 16º.** A enfiteuse extingue-se:

I – pela natural deterioração do prédio aforado, quando cheque a não valer o capital correspondente ao foro e mais um quinto deste;

II – pelo comisso, deixando o foreiro de pagar as pensões devidas, por 3 (três) anos consecutivos, caso em que o senhorio o indenizará das benfeitorias necessárias;

III – falecendo o enfiteuta, sem herdeiros.

**Parágrafo único.** Depende de sentença a aplicação da pena de comisso, podendo o enfiteuta purgar a mora enquanto não decretado.

**Art. 17º.** Todos os aforamentos, inclusive os constituídos antes da entrada em vigor desta Lei, salvo acordo entre as parte, são resgatáveis 20 (vinte) anos depois de constituídos, mediante pagamento de vinte pensões anuais pelo foreiro, que não poderá, no seu contrato, renunciar o direito ao resgate, nem contrariar as disposições imperativas desta Lei.

**Art. 18º.** A sub-enfiteuse está sujeita às mesmas disposições que a enfiteuse.

**Parágrafo único.** A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos (Atos das Disposições Constitucionais Transitórias, artigo 49) será regulada em lei especial.

**Art. 19º.** O artigo 1.225, *caput* e inciso I da lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 1225.** São direitos reais, além da propriedade:

I – a enfiteuse, regulada por lei especial; (NR)

.....

**Art. 20º.** Revoga-se o artigo 2.038 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

**Art. 21º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em            de            de 2015.

**Deputado Nelson Marquezelli (PTB/SP)**

Relator