

Apensados

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

**Sugestão
Nº 108, DE 2014**

(Associação Antiga e Iluminada Sociedade Banksiana)

EMENTA:

Sugere Projeto de Lei que dispõe sobre a constituição de enfiteuses e sub-enfiteuses, altera o disposto no artigo 1225 do Código Civil e revoga o artigo 2.038 desse mesmo diploma legal.

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____

Comissão de Legislação Participativa: _____ Em: ____/____/____

A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____

Comissão de Legislação Participativa: _____ Em: ____/____/____

A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____

Comissão de Legislação Participativa: _____ Em: ____/____/____

A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____

Comissão de Legislação Participativa: _____ Em: ____/____/____

A(o) Sr(a). Deputado(a): _____ Presidente: _____

Comissão de Legislação Participativa: _____ Em: ____/____/____



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA

SUGESTÃO Nº 108/2014
CADASTRO DA ENTIDADE

Denominação: Antiga e Iluminada Sociedade Banksiana.

CNPJ: 09.296.442/0001-00

Tipos de Entidades: () Associação () Federação () Sindicato
() ONG () Confederação () Outros ()

Endereço: Rua Agenor Moreira, n. 62 (casa), Andaraí

Cidade: Rio de Janeiro **Estado:** RJ **Cep.:** 20541-130

Fone/Fax: (21) 2278-5963

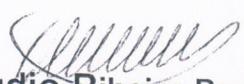
Correio-eletrônico: banksianismo@ig.com.br

Responsável: Geraldo Guimarães Sias

DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins que a documentação especificada nos Incisos "I" e "II" do art. 2º do Regulamento Interno da Comissão de Legislação Participativa, apresentada pela entidade supramencionada, encontra-se regularizada até a presente data e arquivada nesta Comissão à disposição de qualquer interessado.

Brasília, DF, 4 de fevereiro de 2014.


Cláudio Ribeiro Paes
Secretário



Rio de Janeiro, 20 de Janeiro de 2014.

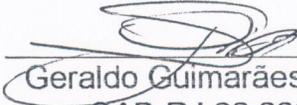
Exmº Senhor
Deputado Federal **Lincoln Portela**
Presidente da Comissão de Legislação Participativa
Câmara dos Deputados

Dirijo-me a V. Exa. para encaminhar, a título de sugestão de iniciativa legislativa, texto elaborado pela **ANTIGA E ILUMINADA SOCIEDADE BANKSIANA** (CNPJ 09.296.442/0001-00) que *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..*

A Sugestão vem no mesmo envelope com outras 6 (seis) proposições, fazendo-se acompanhar de 1) Ata da Reunião da Diretoria que aprovou o envio das sugestões, realizada em 20 de Janeiro de 2014; 2) Ata da Assembléia Geral Ordinária que elegeu a atual Diretoria, para o triênio 2012/2015; e 3) Estatuto Social reformado (e consolidado), conforme texto aprovado pela mesma Assembléia Geral Ordinária e registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do Rio de Janeiro (RCPJ/RJ) em 6 de Novembro de 2013, esclarecendo que a entidade já é cadastrada junto a esta Comissão.

Colocamos nossa entidade à disposição desse Colegiado para o debate do assunto.

Atenciosamente,


Geraldo Guimarães Sias
OAB-RJ 92.832

Presidente — Antiga e Iluminada Sociedade Banksiana

SUGESTÃO DE PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2014
(DA ANTIGA E ILUMINADA SOCIEDADE BANKSIANA
– CNPJ 09.296.442/0001-00)

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.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

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

Art. 2º. Dá-se a enfiteuse, 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 enfiteuse por tempo limitado considera-se arrendamento, e como tal se rege.

Art. 4º. Só podem ser objeto de enfiteuse 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 nº. 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 querer 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, ao foreiro.

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 da aquisição.

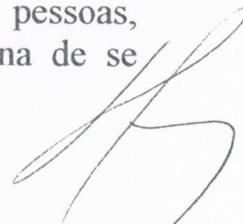
Art. 10. Sempre que se realizar a transferência do domínio útil, por venda ou dação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá direito de receber do alienante o laudêmio, que será de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o preço da alienação, se outro não se tiver fixado no título de aforamento.

Art. 11. 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 15).

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

Art. 13. Fazendo-se penhora, por dívidas do 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. 14. 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 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. 15. 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 de suas dívidas.

Art. 16. A enfiteuse extingue-se:

I – pela natural deterioração do prédio aforado, quando chegue 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. 17. Todos os aforamentos, inclusive os constituídos antes da entrada em vigor desta Lei, salvo acordo entre as partes, 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. 18. A sub-enfiteuse está sujeita às mesmas disposições que a enfiteuse.

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

Art. 19. 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. 1.225. São direitos reais, além da propriedade:

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

.....

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 21. Revoga-se o artigo 2038 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.



Presidente – Antiga e Iluminada Sociedade Banksiana

JUSTIFICATIVA

O Código Civil (Lei nº. 3.071, de 1º de janeiro de 1916) disciplinava as enfiteuses e sub-enfiteuses nos artigos 678 a 694; a novel Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o “novo Código Civil” não apenas deixou de regular a matéria, como ainda baixou em seu artigo 2.038 que seriam proibidas a constituição de novas enfiteuses ou sub-enfiteuses — olvidando-se de que o **artigo 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias** disciplina as enfiteuses dos terrenos de Marinha e os seus acrescidos, dando, portanto, **previsão constitucional** ao instituto da Enfiteuse, que não poderia ser abolido — e mais do que isso, proscrito — por lei infraconstitucional.

Não existe nenhuma razão plausível para a proibição das enfiteuses; a constituição de foros ou arrendamentos sobre bens imóveis é um negócio jurídico lícito, herdado do direito medieval — recorda a Associação proponente a magnífica descrição que faz **Leo Huberman** em “*História da Riqueza do Homem*” sobre a importância dos arrendamentos na Economia da Idade Média, quando era freqüente que um mesmo terreno tivesse até mais de dez sub-arrendatários — e somente adquire imóvel foreiro quem quer.

A Constituição Federal assegura o direito de propriedade (artigo 5º., inciso XXII) como *cláusula pétrea*, e isto impõe o reconhecimento do direito do proprietário de *usar e abusar* daquilo que lhe pertence; quem, porventura, não deseje adquirir imóvel foreiro, tem a opção de escolher outro imóvel que não o seja, não sendo inoportuno lembrar que quem é familiarizado com negócios imobiliários sabe que antes de comprar

qualquer bem, deve-se primeiro solicitar à municipalidade a expedição de **certidão de situação enfiteutica** do imóvel, o que previne ao eventual comprador sobre a conveniência de se comprar prédio ou terreno nessa situação.

A rigor, os arrendamentos sobre terras são investimentos melhores do que muitas aplicações bancárias, e o progressivo desaparecimento das enfiteuses se deve às pressões exercidas pelos banqueiros para compelir a todos a depositar dinheiro amoeado nos bancos, em lugar de adquirir terras e fazê-las render, dando lucros.

A **Antiga e Iluminada Sociedade Banksiana** entende que os homens são livres para escolher a melhor destinação à sua força de trabalho, e às suas riquezas, produtos da exploração daquela outra; este direito implica em outro, de se poder escolher, dentre os negócios jurídicos que são lícitos e não contrariam a boa-fé ou os costumes, o que pareça mais vantajoso — e que nem sempre é depositar dinheiro em estabelecimentos bancários; conforme o lugar e os costumes, a melhor aplicação pode ser investir em terras ou gado, ou arrendar glebas para agricultores, que nela trabalharão, pagando um laudêmio ou foro anual ao instituidor, que tira disso uma proveitosa fonte de renda, ao mesmo tempo em que oportuniza ao rurícola o acesso ao campo.

Para o Governo Federal, interessado em espoliar as terras dos cidadãos sob a alegativa de que seriam *latifúndios improdutivos* e destinar vastas glebas das famílias para a “reforma agrária”, a proibição das enfiteuses é mais uma etapa de um nocivo processo de desagregação da economia tradicional, fundada na posse de grandes extensões de terras, visando à sua progressiva substituição pelo modelo econômico centralizado nas aplicações bancárias.

Enfim, a extinção das enfiteuses é medida que somente pode agradar àquela organização sem personalidade jurídica que se auto-denomina “MST — Movimento dos Sem Terra”, famigerada por suas invasões **criminosas** em propriedades privadas, e que há muito anos se estabeleceu como **parasita** instalado sob as prebendas do Governo Federal, que lhe dá muito dinheiro para invadir terras, saquear plantações, destruir propriedades e assassinar inocentes, porque à medida em que não é possível mais arrendar terras, os “latifundiários” que não têm condições de torná-las produtivas por si mesmas ficam à mercê de sofrer desapropriação para atendimento das pretensas “funções sociais” dos membros da quadrilha armada que se “inspira” no “ideário” dos senhores **José Rainha**

Júnior, José Bové e Francisco Julião, alguns destes conhecidos da Justiça por serem réus em processos criminais.

Como disse o Filósofo **Friedrich Wilhelm Nietzsche** (1844-1900) no § 57 de *O Anticristo*:

“A quem odeio mais, da gentalha de hoje? A gentalha socialista, os apóstolos chandalas, que solapam o instinto, o prazer, o sentimento de satisfação do trabalhador com seu pequeno ser — que o tornam invejoso, que lhe ensinam a vingança... A injustiça não está jamais nos direitos desiguais, está na reivindicação de direitos “iguais”... O que é ruim? Já o disse: tudo o que se origina da fraqueza, da inveja, da *vingança*. — O anarquista e o cristão têm a mesma origem”.

(NIETZSCHE, *O Anticristo*, Companhia das Letras, São Paulo, 2007 – trad. de Paulo César de Souza, pp. 72/73)

Ou como disse o Filósofo **Eduardo Banks** (1978-), patrono da Associação Proponente, no seu não publicado escrito da juventude (17 anos), intitulado *Tratado sobre as Coisas Sagradas*¹:

“Faço questão de declarar que eu não sou e nem fui um desses subvertedores da Natureza, um desses socialistas, marxistas ou comunistas (porque quem nega o direito à propriedade privada e à natural desigualdade econômica gerada pelas disparidades de inteligência, talento e vontade de trabalhar entre os homens não é mais do que um anormal e um insano)”.

(BANKS, *Tratado sobre as Coisas Sagradas*, Capítulo II — texto não publicado

¹ A genitora do Filósofo Eduardo Banks não concordou com o registro de Direitos Autorais do *Tratado sobre as Coisas Sagradas* (por se tratar de escrito que nega a existência de Deus), prevalecendo-se da então menoridade do autor para obstar a que o EDA/FBN registrasse a obra. Ainda com 17 anos, o Sr. Eduardo Banks ajuizou, por intermédio da Defensoria Pública, o competente *Alvará de Autorização* (processo nº. 1996.001.107711-1 da 13ª Vara de Família da Comarca da Capital – RJ), vindo a obter provimento judicial que determinou o registro desta obra.

— registrado no Escritório de Direitos Autorais da Fundação Biblioteca Nacional sob o nº. 182.036 Livro 309 Folha 190, em 9 de Setembro de 1999)

Assim, o presente projeto retoma o disposto nos artigos 678 a 694 do Código Civil de 1916, mantendo com o máximo de fidelidade possível o texto originalmente escrito por **Ruy Barbosa e Clóvis Beviláqua**.

Deu-se preferência a disciplinar as enfiteuses e sub-enfiteuses em lei especial, para evitar a inclusão de um novo Título no Livro III da Parte Especial do “novo Código Civil”; para dar o máximo de naturalidade à escolha, providencia-se a alteração do *caput* e do inciso I do artigo 1.225, para dizer que a matéria é disciplinada em “lei especial” — como já o é a enfiteuse dos terrenos de Marinha prevista no art. 49 do ADCT.

Um único acréscimo ao que dispunha o Código Civil de 1916 foi feito, no entanto: o parágrafo único do artigo 16 do Projeto — que não tem concordância com o artigo 692 do Código Civil de 1916 — é resultante da incorporação ao texto legal do disposto nos Enunciados ns. 122 e 169 da Súmula de Jurisprudência Dominante do Supremo Tribunal Federal, que tratam do termo inicial da pena de comisso — a partir da prolação da sentença que a decreta — e da possibilidade de purgar a mora enquanto não decidido o feito.

Como corolário lógico, ao final revoga-se o artigo 2.038 do “novo Código Civil”, que atualmente proíbe a constituição de novas enfiteuses e sub-enfiteuses.

Contamos com a aprovação dos ilustres Congressistas à iniciativa exposta com esta proposição.