

## 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

### VOTO EM SEPARADO DA DEPUTADA LUIZA ERUNDINA

A enfiteuse é um instituto ultrapassado, diante da moderna sistemática jurídico-contratual prevista em nossa legislação civil e não merece mais acolhida em nosso ordenamento pátrio, pois suas finalidades podem ser atingidas por institutos mais dinâmicos e atuais, tal como o direito de superfície.

Hoje, tal instituto revelar-se-ia um entrave injustificável ao desenvolvimento econômico. Isto porque a falta de consolidação dos direitos sobre a propriedade, bem como a imposição de uma espécie de pagamento de aluguel perpétuo ao enfiteuta é causa de insegurança jurídica, aumento de burocracia e custos desnecessários.

E mais, a enfiteuse não atende ao princípio constitucional da função social da propriedade (art. 5º, incisos XXII e XXIII, da CF/88), na exata medida em que do enfiteuta não é exigida nenhuma contrapartida social: ele não é responsável por pagamento de tributos incidentes sobre a

propriedade e não possui nenhuma atribuição para com a ordenação da cidade expressa, ou não, em plano diretor; como por exemplo, evitar a subutilização, incidir a edificação compulsória, promover o adequado aproveitamento do imóvel e/ou ter o ajustamento da propriedade visando garantir o bem – estar dos habitantes da cidade.

O novo Código Civil, de 2002, assim, agiu bem ao extinguir essa modalidade de contrato, respeitando apenas os contratos já constituídos sob a lei anterior e aqueles constituídos sobre terrenos de marinha, com legislação própria.

Trazer de volta esse instituto representa um retrocesso, além da inutilidade dessa previsão legal, tendo em vista que essa modalidade de contrato, há muito tempo, já se encontrava em desuso, mesmo antes da entrada em vigor do Código Civil de 2002.

Por essa razão, voto pela rejeição da Sugestão nº 108, de 2014.

Sala da Comissão, em            de            de 2017.

Deputada LUIZA ERUNDINA