

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

Relatora: Deputada LUIZA ERUNDINA

PARECER VENCEDOR

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, que foi proibida pelo Código Civil de 2002.

Em reunião deliberativa desta Comissão, em 15 de maio do corrente ano, foi votado o parecer apresentado pelo Deputado Nelson Marquezelli, opinando pela aprovação da Sugestão nº 108/2014.

A manifestação dos membros da Comissão foi contrária à tese do Relator. Eis porque o Presidente da Comissão, Deputado Pompeo de Mattos, designou-me relatora do parecer vencedor da SUG 108/2014.

É o relatório.

II - VOTO

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 2018.

Deputada LUIZA ERUNDINA
PSOL/SP