

PROJETO DE LEI Nº , DE 2022

(Do Sr. CAPITÃO ALBERTO NETO)

Altera o disposto no I do § 1º do art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, de forma a extinguir a cobrança de laudêmio na transferência do bem aforado em enfiteuses.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O inc. I do § 1º do art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2.038.
§ 1º
I – cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado;
.....(NR)”.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A tragédia causada pelo [temporal de 15 de fevereiro de 2022, em Petrópolis](#)-RJ, que deixou um rastro de destruição e centenas de pessoas mortas, chocou toda a população brasileira, gerando uma onda de solidariedade que comoveu toda a nação.

Todavia, a “descoberta” pelas pessoas, através dos meios de comunicação de massa e das mídias sociais, de que moradores da cidade, até os dias de hoje, pagam aos herdeiros da Família Real um valor chamado



laudêmio, conhecido como “taxa do príncipe”, causou uma verdadeira indignação popular.

Essa cobrança se deve ao instituto da enfiteuse, que também se denomina aforamento ou emprazamento, e remonta aos tempos do Brasil imperial, tendo sido contemplado também pelo Código Civil de 1916, que, em seu art. 686, dispôs que o valor do laudêmio seria estabelecido proporcionalmente ao valor da alienação no montante de 2,5% sobre a referida base de cálculo.

Segundo o jurista Rubens Limongi França, enfiteuse é o desmembramento da propriedade da qual resulta o direito real perpétuo, em que o titular (enfiteuta), assumindo o domínio útil da coisa, constituída de terras não-cultivadas ou terrenos por edificar (bem foreiro), é assistido pela faculdade de lhe fluir todas as utilidades, sem destruir a substância, mediante a obrigação de pagar ao senhorio direto, uma pensão anual invariável (foro)¹. O pagamento não consiste apenas do foro, mas também, como mencionado, do laudêmio, valor devido cada vez que o enfiteuta for transferir o domínio a terceiro.

Especificamente na região atingida pelas enchentes, esse valor é pago aos herdeiros de Pedro II, que instalou ali seu palácio de verão e deu origem à ocupação da região. A cobrança é feita pela Companhia Imobiliária de Petrópolis, administrada pelos familiares da antiga família real.

A Constituição Federal de 1988, no art. 49 dos Atos das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), garantiu a manutenção das enfiteuses já constituídas. Todavia, o dispositivo constitucional não impede que sua estrutura seja legislativamente modificada.

Com a promulgação do novo Código Civil de 2002, ficaram vedadas a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior.

¹ Rubens Limongi França, *Manual de Direito Civil, Edit. RT., 1971, v. 3, p. 2 (apud Geraldo Ferreira Lanfredi, *Enfiteuse e seu vasto alcance social, 67470-Texto%20do%20artigo-88890-1-10-20131125%20(2).pdf*)*



Essa supressão, no entanto, não aboliu o referido direito nas propriedades preexistentes ainda reguladas pela legislação pretérita, o que entendemos como socialmente injustificável, em face do interesse público.

Tal pagamento, ainda legal, porém injusto, existe em diversas partes do Brasil e constitui uma oneração que não traz retorno à população, eleva o preço dos imóveis e dificulta o desenvolvimento das regiões onde subsiste, devendo, pois, ser extirpado do nosso ordenamento jurídico.

A presente posição, portanto, tem como escopo a alteração do art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, de forma a extinguir a da cobrança injusta, social e economicamente, de laudêmio na transferência do bem aforado em enfiteuses, motivo pelo qual contamos com o apoio dos nossos Pares para essa relevante inovação em nossa legislação.

Sala das Sessões, em 25 de março de 2022.

Deputado CAPITÃO ALBERTO NETO

2022-913



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Capitão Alberto Neto
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD224643526400>

