



# SENADO FEDERAL

## PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 250, DE 2004

**Altera o art. 2.038 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para permitir a cobrança de laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bens aforados.**

O Congresso Nacional decreta:

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

“Art. 2.038. ....

§ 1º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso constituir subenfiteuse.  
..... (NR)”

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

### Justificação

Conforme dispõe o **caput** do art. 2.038 do Código Civil, são mantidas, até sua extinção, as atuais enfiteuses, que continuam a se subordinar às disposições constantes do Código Civil de 1916 e leis posteriores.

O instituto da enfiteuse encontra-se previsto no art. 678 do Código Civil de 1916, e se constitui em direito real de natureza perpétua (art. 679). Como a enfiteuse é um direito real sobre a coisa, incide sobre a totalidade do bem, isto é, o principal e seus acessórios. Outrossim, ocorrendo à transferência do domínio útil, por venda ou dação em pagamento, o senhorio direto que não usar da opção de preferência terá o direito de receber do alienante o laudêmio (art. 686 do Código Civil de 1916).

No exame do art. 2.038 do novo Código Civil, a disposição principal indica que as enfiteuses já existentes continuam sendo subordinadas às normas a elas aplicáveis, na forma do disposto no antigo Código, ainda vigente quanto a essa matéria.

No seu § 1º, inciso I, todavia, contemplam-se novas situações jurídicas, em antagonismo com a cabeça do dispositivo e em contradição com o inciso II do próprio § 1º.

Sem dúvida, o texto da disposição principal rege, também, o acessório. Assim, se ele manda aplicar às enfiteuses já existentes a regência normativa estipulada no Código revogado, não poderia o parágrafo conter disposição secundária em antagonismo com aquela disciplina. A restrição constante do § 1º, inciso I, inexiste no instituto da enfiteuse, consoante as regras contempladas no Código de 1916, que continuam a reger as enfiteuses já existentes, por expressa disposição do novo Código Civil. Em suma, o comando legal não pode afirmar e negar ao mesmo tempo.

Ademais, igual restrição inexiste no § 2º do art. 2.038, quanto aos terrenos de marinha, em idêntica situação jurídica, porquanto tais imóveis estão sujeitos ao aforamento em favor da União. Tais terrenos têm o seu estatuto jurídico disciplinado pelo Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, e foram mantidos, com o mesmo caráter de bens aforados, na Constituição Federal (art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias), aplicando-se-lhes o instituto da enfiteuse.

Logo, havendo tratamento legal diverso a imóveis igualmente sujeitos ao instituto da enfiteuse, há evidente inconstitucionalidade no § 1º, inciso I, do

art. 2.038 do novo Código Civil, por ofensa direta ao princípio da isonomia (art. 5º, **caput**, da Constituição Federal). Impõe-se, pois, sua revogação, passando o texto do inciso II a compor a redação do § 1º, que passa a vigorar sem incisos, nos termos deste projeto.

Sala das Sessões, 31 de agosto de 2004. – Senador **José Sarney**.

*LEGISLAÇÃO CITADA*

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002<sup>1</sup>

**Institui o Código Civil.**

---

Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfi-  
teuses e subenfiteuses, subordinando-se as existen-  
tes, até sua extinção, às disposições do Código Civil

anterior, Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores.

§ 1º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso:

I – cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações;

II – constituir subenfiteuse.

§ 2º A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos regula-se por lei especial.

---

*(À Comissão de Constituição, Justiça e  
Cidadania, em decisão terminativa)*

Publicado no **Diário do Senado Federal** de 01/09/2004