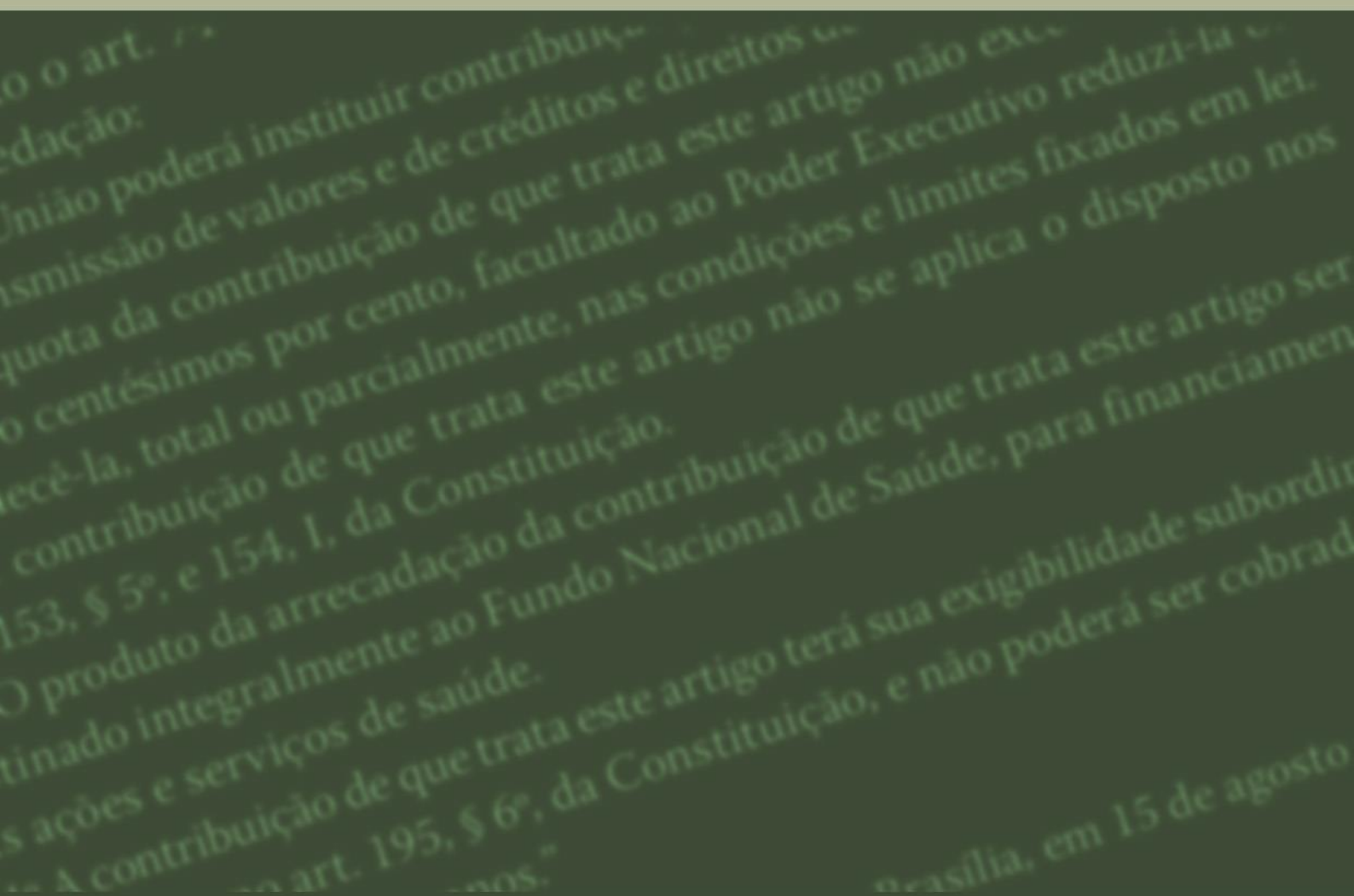


Quadro histórico dos dispositivos Constitucionais

Art. 49 ADCT



Câmara dos Deputados
Centro de Documentação e Informação



Panorama do processo constituinte

Para melhor compreensão do processo constituinte, recomendamos a leitura do documento disponível no Portal da Câmara dos Deputados → Atividade Legislativa → Legislação → Portal da Constituição Cidadã → Publicações e Documentos → Panorama do Funcionamento da ANC, no seguinte endereço:

http://www2.camara.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/Constituicoes_Brasileiras/constituicao-cidada/publicacoes/panorama_anc

A relação das Comissões Temáticas e das respectivas subcomissões poderá ser consultada no Portal da Câmara dos Deputados → Atividade Legislativa → Legislação → Portal da Constituição Cidadã → Processo Constituinte → Comissões e Subcomissões Temáticas, no seguinte endereço:

http://www2.camara.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/Constituicoes_Brasileiras/constituicao-cidada/o-processo-constituente/lista-de-comissoes-e-subcomissoes

Texto promulgado em 5/10/1988

ATO DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUCIONAIS TRANSITÓRIAS

Art. 49. A lei disporá sobre o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos, sendo facultada aos foreiros, no caso de sua extinção, a remição dos aforamentos mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.

§ 1º Quando não existir cláusula contratual, serão adotados os critérios e bases hoje vigentes na legislação especial dos imóveis da União.

§ 2º Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato.

§ 3º A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima.

§ 4º Remido o foro, o antigo titular do domínio direto deverá, no prazo de noventa dias, sob pena de responsabilidade, confiar à guarda do registro de imóveis competente toda a documentação a ele relativa.

1 – Sugestões localizadas¹

SUGESTÃO:08309 DT REC:06/05/87

Autor:

OTTOMAR PINTO (PTB/RR)

¹ O inteiro teor de cada sugestão pode ser consultado no Portal da Câmara dos Deputados → Atividade Legislativa → Legislação → Portal da Constituição Cidadã → Processo Constituinte → Sugestões dos Constituintes, no seguinte endereço: http://www2.camara.gov.br/atividade-legislativa/legislacao/Constituicoes_Brasileiras/constituicao-cidada/o-processo-constituente/sugestoes-dos-constituientes/sugestoes-dos-constituientes-pagina-principal

Texto:

SUGERE A EXTINÇÃO DA ENFITEUSE, PROPICIANDO, AO DETENTOR DA PROPRIEDADE FOREIRA O DOMÍNIO PLENO DA MESMA.

SUGESTÃO:09640 DT REC:06/05/87

Autor:

WALDECK ORNÉLAS (PFL/BA)

Texto:

SUGERE SEJA EXTINTO O INSTITUTO DA ENFITEUSE.

SUGESTÃO:10045 DT REC:18/05/87

Entidade:

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE CANANÉIA - SP
ISMAEL COELHO - PRESIDENTE
MUNICÍPIO : CEP : 00000 UF : SP)

Texto:

SUGERE EXTINÇÃO DO REGIME DA ENFITEUSE, E ISENÇÃO DO PAGAMENTO DE LAUDÊMIO ÀS TRANSFERÊNCIAS DO DOMÍNIO ÚTIL DE TERRENOS DE MARINHA, DESTINADOS À CONSTRUÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL.

2 – Audiências públicas

Não foram localizadas audiências públicas específicas sobre o tema. A relação de reuniões e audiências públicas realizadas pela Subcomissão da Questão Urbana e Transporte – VIb pode ser consultada no endereço eletrônico abaixo:

http://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/legislacao/Constituicoes_Brasileiras/constituicao-cidada/o-processo-constituente/comissoes-e-subcomissoes/comissao6/subcomissao6b

3 – Subcomissões temáticas

SUBCOMISSÃO DA QUESTÃO URBANA E TRANSPORTE - VIb

FASE A – Anteprojeto do relator	Art. 9º Fica extinto o instituto da enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dela decorrentes, em terrenos urbanos de pessoas físicas e jurídicas de direito privado.
FASE B – Emenda ao anteprojeto do relator	Total de emendas localizadas: 6. (consulte a íntegra das emendas no Anexo da Fase B, ao final deste documento).
FASE C – Anteprojeto da subcomissão	Art. 6º - Fica extinto o instituto da enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dela decorrentes, em imóveis urbanos públicos e de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade. Consulte na 1ª reunião extraordinária da Subcomissão da Questão Urbana e Transporte a votação da redação final do Anteprojeto da Subcomissão. Publicação: DANC, 25/7/1987, suplemento, a partir da p. 104, disponível em: http://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/legislacao/Constituicoes_Brasileiras/constituicao-cidada/o-processo-constituente/comissoes-e-subcomissoes/comissao6/subcomissao6b Nota: a alteração no texto do art. 6º foi feito pelo relator com a seguinte justificativa:

	<p><i>A forma originalmente dada para o tratamento do instituto da enfiteuse foi basicamente mantida, mas um maior amadurecimento da questão, fruto, inclusive, das justificativas das Emendas que nos chegaram sobre o assunto, nos levaram a modificar a redação no artigo 6º do Substitutivo, atribuindo ao enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade. Aproveitamos, parcialmente, as Emendas de números 007, 180 e 267. DANC de 25/07/1987, Suplemento, p. 102.</i></p>
--	---

4 – Comissões temáticas

COMISSÃO DA ORDEM ECONÔMICA - VI

FASE E – Emendas ao anteprojeto da subcomissão, na comissão	Total de emendas localizadas: 9. (consulte a íntegra das emendas no Anexo da Fase E, ao final deste documento).
FASE F – Substitutivo do relator	A matéria não foi localizada nesta Fase.
FASE G – Emenda ao substitutivo	Total de emendas localizadas: 7. (consulte a íntegra das emendas no Anexo da Fase G, ao final deste documento).
FASE H – Anteprojeto da comissão	<p>Art. 24 - Fica extinto o Instituto da Enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dela decorrentes em imóveis urbanos públicos e de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade.</p> <p>Consulte na 14ª reunião da Comissão da Ordem Econômica a votação do Substitutivo do relator. Publicação: DANC, 25/7/1987, suplemento, a partir da p. 13, disponível em: http://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/legislacao/Constituicoes_Brasileiras/constituicao-cidada/o-processo-constituente/comissoes-e-subcomissoes/comissao6/comissao6</p>

5 – Comissão de Sistematização

FASE I – Anteprojeto de Constituição	Art. 478 - Fica extinto o instituto da enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dela decorrentes em imóveis urbanos públicos e de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade.
FASES J e K – Emendas de mérito (CS) e de adequação ao anteprojeto	Total de emendas localizadas: 13. (consulte a íntegra das emendas no Anexo das Fases J e K, ao final deste documento).
FASE L – Projeto de Constituição	Art. 471 - Fica extinto o instituto da enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dela decorrentes em imóveis urbanos públicos e de pessoas físicas e jurídicas de

	direito privado, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade.
FASE M – Emendas (1P) de Plenário e populares	Total de emendas localizadas: 50. (consulte a íntegra das emendas no Anexo da Fase M, ao final deste documento).
FASE N – Primeiro substitutivo do relator	Art. 59 - Fica extinto o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos sendo facultada, aos foreiros a remissão dos imóveis existentes, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos. § 1º - Aplica-se subsidiariamente o que dispõe a legislação especial dos imóveis da União, quando não existir cláusula contratual. § 2º - Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato. § 3º - A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança de 100 (cem) metros de largura, a partir da orla marítima.
FASE O – Emendas (ES) ao primeiro substitutivo do relator	Total de emendas localizadas: 44. (consulte a íntegra das emendas no Anexo da Fase O, ao final deste documento).
FASE P – Segundo substitutivo do relator	Art. 49 - Fica extinto o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos sendo facultada, aos foreiros a remissão dos imóveis existentes, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos. § 1º - Aplica-se subsidiariamente o que dispõe a legislação especial dos imóveis da União, quando não existir cláusula contratual. § 2º - Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato. § 3º - A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança de cem metros de largura, a partir da orla marítima. § 4º - Extinta a enfiteuse, o antigo titular do domínio direto deverá, no prazo de noventa dias, sob pena de responsabilidade, confiar à guarda do registro de imóveis competente toda a documentação a ela relativa.

6 – Plenário

FASE Q – Projeto A (início 1º turno) ou FASE R Ato das Disposições Transitórias	Art. 37. Fica extinto o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos, sendo facultada aos foreiros a remissão dos imóveis existentes, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos. § 1º Aplica-se subsidiariamente a legislação sobre imóveis da União, quando não existir cláusula contratual. § 2º Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato. § 3º A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança de cem metros de largura, a partir da orla marítima. § 4º Extinta a enfiteuse, o antigo titular do domínio direto deverá, no prazo de noventa dias, sob pena de responsabilidade, confiar à guarda do registro de
---	---

	imóveis competente toda a documentação a ela relativa.
FASE S – Emendas de Plenário (2P)	<p>Total de emendas localizadas: 4. (consulte a íntegra das emendas da Fase S ao final deste documento.)</p> <p>Emenda Substitutiva do Centrão² nº 02045, art. 35 do ADCT.</p> <p>Discussão e votação: Requerimento de destaque nº 692. O destaque foi retirado. Requerimento de destaque nº 1150, referente à emenda 01605. A emenda foi rejeitada.</p> <p>Publicação Diário da Assembleia Nacional Constituinte de 24/6/1988, a partir da p. 11582.</p>
FASE T – Projeto B (fim 1º turno, início 2º)	<p>Art. 56. A lei disporá sobre o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos, sendo facultada aos foreiros, no caso de sua extinção, a remissão dos aforamentos mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.</p> <p>§ 1º Quando não existir cláusula contratual, adotar-se-ão os critérios e bases hoje vigentes na legislação especial dos imóveis da União.</p> <p>§ 2º Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato.</p> <p>§ 3º A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima.</p> <p>§ 4º Remido o foro, o antigo titular do domínio direto deverá, no prazo de noventa dias, sob pena de responsabilidade, confiar à guarda do registro de imóveis competente toda a documentação a ela relativa.</p>
FASE U – Emendas ao Projeto B (2T)	<p>Total de emendas localizadas: 1. (consulte a íntegra das emendas no Anexo da Fase U, ao final deste documento).</p> <p>Discussão e votação: Requerimento de destaques nºs 212 e 1730, referente à emenda 01667. A emenda foi rejeitada.</p> <p>Publicação Diário da Assembleia Nacional Constituinte de 2/9/1988, a partir da p. 14203.</p>
FASE V – Projeto C (fim 2º turno)	<p>Art. 49. A lei disporá sobre o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos, sendo facultada aos foreiros, no caso de sua extinção, a remição dos aforamentos mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.</p> <p>§ 1º Quando não existir cláusula contratual, adotar-se-ão os critérios e bases hoje vigentes na legislação especial dos imóveis da União.</p> <p>§ 2º Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato.</p> <p>§ 3º A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima.</p>

² Emendas do Centrão: grupo de parlamentares conhecido como Centrão apresentou emendas, que foram posteriormente aprovadas em Plenário, com exceção do Capítulo III da emenda nº 02043, e tornaram-se substitutivos ao Projeto A.

	§ 4º Remido o foro, o antigo titular do domínio direto deverá, no prazo de noventa dias, sob pena de responsabilidade, confiar à guarda do registro de imóveis competente toda a documentação a ela relativa.
--	---

7 – Comissão de Redação

FASE W – Proposta exclusivamente de redação	Não foram localizadas emendas.
FASE X – Projeto D – redação final	<p>Art. 49. A lei disporá sobre o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos, sendo facultada aos foreiros, no caso de sua extinção, a remição dos aforamentos mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.</p> <p>§ 1º Quando não existir cláusula contratual, serão adotados os critérios e bases hoje vigentes na legislação especial dos imóveis da União.</p> <p>§ 2º Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato.</p> <p>§ 3º A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima.</p> <p>§ 4º Remido o foro, o antigo titular do domínio direto deverá, no prazo de noventa dias, sob pena de responsabilidade, confiar à guarda do registro de imóveis competente toda a documentação a ele relativa.</p> <p>Prevaleceu alteração redacional proposta pelo Professor Celso Cunha para os parágrafos 1º e 4º do dispositivo.</p> <p>(consulte o quadro comparativo das propostas de redação, fls. 207 e 208).</p>

EMENDAS APRESENTADAS POR FASE³

FASE B

EMENDA:00007 NÃO INFORMADO

Fase:

B - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Subcomissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

WALDECK ORNÉLAS (PFL/BA)

³ As emendas foram reproduzidas sem revisão, conforme constam nas bases de dados da Câmara dos Deputados e do Senado Federal. Além disso, o texto das JUSTIFICATIVAS das emendas foi digitado e não houve conferência do trabalho. Os documentos originais poderão ser consultados em: http://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/legislacao/Constituicoes_Brasileiras/constituicao-cidada/o-processo-constituente

Texto:

Emenda ao anteprojeto da Subcomissão de Questão Urbana e Transportes.
Dê-se a seguinte redação ao art. 9o. do anteprojeto, que deve ser incluído como disposição geral da nova Constituição:

Art. Fica extinto o instituto da enfiteuse.

Parágrafo único. A extinção da enfiteuse se dará em favor do foreiro, na forma que a lei determinar, resguardado interesse público nas áreas de expansão urbana, faixa de praia ou glebas aproveitáveis para a reforma agrária.

Justificativa

Está certo o parecer, quando cogita da extinção do instituto da enfiteuse. Trata-se de instituto arcaico, que precisa ser extirpado do nosso direito e não apenas quando se trate de relação entre pessoas de direito privado. Por outro lado, não se tiraria nenhum partido, do ponto de vista de política urbana se sua extinção vier apenas modificar a condição da propriedade, permitindo no entanto a permanência de verdadeiros latifúndios urbanos, daí que trago a exame da subcomissão a proposta de extinção, resguardado o interesse público, mesmo quando a relação seja privada, nas áreas de expansão urbana, na faixa de praia (hoje domínio da União), tal como previsto no projeto de lei de desenvolvimento urbano em tramitação na Câmara dos Deputados e, como o instituto é utilizado também em relação a propriedades rurais, embora não seja competência da Subcomissão, nas glebas aproveitáveis para reforma agrária. Daí a necessidade de lei ordinária regulamentar o assunto.

EMENDA:00010 NÃO INFORMADO

Fase:

B - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Subcomissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

MIRO TEIXEIRA (PMDB/RJ)

Texto:

O Art. 9o. do Anteprojeto do Senhor Relator da Subcomissão da Questão Urbana e Transporte passa a ter um parágrafo, com a seguinte redação:

"Art. 9o.

Parágrafo único. A lei assegurará justa indenização, por perdas e danos, ao titular da enfiteuse extinta por força deste artigo."

Justificativa

A doutrina e a jurisprudência brasileiras têm-se manifestado, desde muitos anos, contra a existência em vigor do instituto da ENFITEUSE, por considerá-lo ultrapassado e substituído pelo ARRENDAMENTO.

O Professor CAIO MARIO DA SILVA PEREIRA, por exemplo, afirma e prevê, em "INSTITUIÇÕES DE DIREITO CIVIL - Forense - 6ª edição - 1984", que "a enfiteuse é um direito real que tem sofrido diversas vicissitudes, pois, à medida que visa à extinção desse instituto jurídico..."

Ainda que não se ignore o imperativo do princípio geral do Direito Constitucional de que "A lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada", entendemos prudente a inclusão do parágrafo único, ora proposto, no Art. 9º do Anteprojeto referido, com a intenção de completar esse mesmo dispositivo.

EMENDA:00053 NÃO INFORMADO

Fase:

B - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Subcomissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

LUÍS ROBERTO PONTE (PMDB/RS)

Texto:

Suprima-se o art. 9o., do Anteprojeto.

Justificativa

A extinção do instituto da enfiteuse sem uma análise profunda das consequências advindas, não parece decisão adequada para constar da nova Constituição.

Lei complementar poderá tratar melhor desse assunto, não aprofundado nos debates da Subcomissão.

EMENDA:00180 NÃO INFORMADO

Fase:

B - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Subcomissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

MAURO MIRANDA (PMDB/GO)

Texto:

Altera a redação do caput do art. 9o. do Anteprojeto e introduz dois parágrafos ao mesmo:

"Art. 9o. Fica extinto o instituto de enfiteuse em relação a terrenos urbanos ou declaração de interesse urbano.

§ 1o. A extinção da enfiteuse far-se-á em favor do foreiro, na forma que a lei determinar, resguardando-se os interesses públicos nas áreas aproveitáveis para reforma agrária.

§ 2o. A lei assegurará justa indenização ao titular da enfiteuse extinta por força desta artigo".

Justificativa

A pretensão da emenda é aperfeiçoar a proposta, de forma a dar-lhe maior consistência e assegurar, ao titular da enfiteuse, a indenização devida, ao tempo em que consagra ainda uma vez a prevalência dos interesses dos municípios.

EMENDA:00267 NÃO INFORMADO

Fase:

B - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Subcomissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

MANOEL CASTRO (PFL/BA)

Texto:

Dê-se ao art. 9o. a seguinte redação:

Fica extinto o instituto da enfiteuse.

§ Único - A extinção da enfiteuse se dará em favor do usuário do imóvel, quando o mesmo estiver ocupado para moradia da família não proprietária de outro imóvel pelo prazo não inferior a dois anos da promulgação dessa Constituição, ou em favor do município, na forma que a lei determinar resguardado o interesse público nas áreas de expansão urbana, faixa de praia ou glebas aproveitáveis para reforma agrária."

Justificativa

Considero indispensável determinar explicitamente para quem se transfere os direitos decorrentes da extinção da enfiteuse. Como o espírito que norteou o legislador para extinguir o instituto da enfiteuse objetiva favorecer as pessoas e famílias de baixa renda, esse benefício no meu entendimento deve ser restrito ao uso pela moradia. A par disso, para evitar que em decorrência de noticiário jornalístico haja uma corrida para invasões de áreas foreiras torna-se indispensável a fixação de um prazo mínimo de ocupação para que o usuário possa vir a ser beneficiado com a nova legislação.

EMENDA:00293 NÃO INFORMADO

Fase:

B - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Subcomissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

NOEL DE CARVALHO (PDT/RJ)

Texto:

"Art. 9o. Ficam extintos o instituto da enfiteuse e os direitos e obrigações dela decorrentes, inclusive dos aforamentos em vigor."

Justificativa

Os anteprojetos de Códigos Civil, elaborados pelos maiores civilistas brasileiros, como Orlando Gomes, Caio Mário da Silva Pereira e Miguel Reale, têm propugnado, à unanimidade, a extinção da enfiteuse por tratar-se de instituto anacrônico, desvestido de qualquer função social e, por isso, fonte de conflitos e perplexidades, perturbadoras da ordem jurídica. No Brasil o aforamento assumiu, com o tempo, feição de privilégio odioso e feudal, ao arrepio de sua primitiva destinação social, o que justifica a sua extinção.

A nova redação ora proposta atinge melhor, acreditamos, os objetivos sociais e modernizadores da Assembleia Nacional Constituinte, eis que torna mais clara e indiscutível a extinção também dos direitos e obrigações decorrentes dos aforamentos existentes no País. A vulneração de direitos adquiridos é que justifica a inserção desta matéria no texto constitucional.

FASE E

EMENDA:00212 REJEITADA

Fase:

E - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

ROBERTO FREIRE (PCB/PE)

Texto:

Elimina-se a expressão público e, passando o art. 6o a seguinte redação:

Art. 6o. - Fica extinto o instituto de enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dele decorrentes, em imóveis urbanos de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade.

Justificativa

Elimina-se a expressão "público e", por se entender que esta restringe aos imóveis urbanos públicos a extinção do instituto de enfiteuse.

Parecer:

Não acolhida quanto ao mérito; o seu conteúdo contradiz a linha de pensamento exposta no substitutivo.

EMENDA:00363 REJEITADA

Fase:

E - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

VIRGÍLIO TÁVORA (PDS/CE)

Texto:

Suprima-se o art. 6o do Anteprojeto "Da Questão Urbana e do Transporte".

Justificativa

O instituto da enfiteuse, constante no Código Civil Brasileiro, remonta à época da colonização do Brasil.

Parecer:

Não acolhida por não constar do texto do relator.

EMENDA:00642 REJEITADA

Fase:

E - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

CUNHA BUENO (PDS/SP)

Texto:

Suprime-se no Artigo 6º do Anteprojeto da Subcomissão da Questão urbana e Transporte a expressão "sem ônus" e acrescenta-se ao mesmo artigo parágrafo único dispondo:

"A aquisição pelo enfiteuta do pleno domínio ficará sujeita ao pagamento de indenização justa ao titular do domínio direto".

Justificativa

Reportamo-nos à justificativa que acompanha outra Emenda, de nossa autoria, versando a mesma matéria, concebida nos seguintes termos:

Há uma tendência no meio jurídico, e que agora aflora no Artigo 6º do Anteprojeto da Subcomissão da Questão Urbana e Transporte, de extinguir o instituto da "Enfiteuse".

Tem sido considerado que o gravame que pesa sobre o imóvel, impondo ao que dele tem o "domínio útil" o ônus de pagar "foro" ao titular do domínio direto é reminiscência do passado.

Cada vez é menos aceitável o título de domínio desligado do exercício direto da posse.

Entretanto, a extinção da Enfiteuse, no texto Constitucional, sem medidas legislativas que a substituam, embora dentro de outros contornos jurídicos, provocaria consequências indesejáveis.

É preciso considerar aspecto que tem passado despercebido de muitos daqueles que têm tratado do instituto da Enfiteuse, e que diz respeito à possibilidade de o Poder Público o utilizar para viabilizar projetos habitacionais.

O Estado, em lugar de vender imóveis de sua propriedade, urbanizados para fins de implantação de moradias populares, poderá adotar o regime enfiteuta, estabelecendo a relação jurídica pela qual o beneficiário do uso, gozo e disposição do imóvel pagar-lhe-á pensão ou foro. A exigibilidade imediata do preço será substituída pelo pagamento do "foro" e pelo pagamento do "laudêmio", no caso de transferência do domínio útil.

Além do Poder Público não exigir o pagamento imediato do preço do terreno, porque receberá compensação diluída através do tempo, em pagamentos do "foro" e do "laudêmio", não se desfará ele do domínio direto, impedindo formas eventuais e de especulação.

Esse aspecto diz respeito à forma pelo qual o Poder Público poderá promover planos habitacionais, em benefício de populações carentes, a serem implantadas em terrenos que integram o seu patrimônio.

Outro enfoque, que não pode ser desprezado, diz respeito aos imóveis que se acham em regime de enfiteuse e, cujo pleno domínio o artigo 5º pretende que os enfiteutas possam adquirir sem ônus.

Atrás desse dispositivo pode haver a ideia de que o titular ou "senhorio" é um beneficiário ocioso, enquanto o enfiteuta carrega a responsabilidade de pagar-lhe pensão ou foro, além do "laudêmio" por casos de transferência.

A realidade é muito outra.

Número considerável de "senhorios" são Santas-Casas e estabelecimentos de beneficência.

O foro, na maioria dos casos, é valor defasado, uma vez que sendo invariável, foi corroído pela desvalorização da sua expressão monetária. Entretanto, o "laudêmio", cujo montante é de dois e meio por cento sobre o preço da alienação, representa fonte de receita apreciável.

As Santas-Casas e inúmeros estabelecimentos beneficentes, espalhados pelo país, têm na enfiteuse fonte de receita que as ajuda no desempenho de seus encargos.

Os enfiteutas raramente fazem parte das camadas populares, uma vez que as áreas que receberam em regime de enfiteuse, valorizaram-se, através do tempo, a partir da data remota em que foi constituído o regime em apreço.

Assim, muitas vezes, a assistência do Poder Público, em numerosos casos, deveria ter como alvo o "senhorio" e não o foreiro ou enfiteuta.

Há ainda os casos em que imóveis submetidos a regime enfiteuta, foram objeto de transação entre o senhorio e poderosas empresas imobiliárias, que transferem a adquirentes de grandes posses responsabilidade do "foro" e do "laudêmio".

Seria equívoco imaginar que o enfiteuta é a parte fraca ou carente e como tal merecedora do tratamento favorecido que o artigo 6º deseja lhe conceder.

É possível que atrás das tentativas de extinção da "enfiteuse" existam poderosos interesses não revelados, que estão ilaqueando a boa-fé daqueles que imaginam estar a serviço das classes menos favorecidas.

Nessa relação iríamos encontrar poderosas empresas, inclusive multinacionais.

Não sendo a extinção da enfiteuse matéria essencialmente constitucional, tanto que há várias proposições nesse sentido apresentadas por Deputados e Senadores em legislaturas passadas no

Congresso Nacional, a nossa proposta não obsta que o problema seja objeto de disciplina através da legislação ordinária.

Parecer:

Não acolhida por não constar do texto do relator.

EMENDA:00654 REJEITADA

Fase:

E - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

CUNHA BUENO (PDS/SP)

Texto:

Suprima-se o artigo 6o do Anteprojeto da Subcomissão da questão Urbana e Transporte.

Justificativa

Há uma tendência no meio jurídico, e que agora aflora no Artigo 6º do Anteprojeto da Subcomissão da Questão Urbana e Transporte, de extinguir o instituto da “Enfiteuse”.

Tem sido considerado que o gravame que pesa sobre o imóvel, impondo ao que dele tem o “domínio útil” o ônus de pagar “foro” ao titular do domínio direto é reminiscência do passado.

Cada vez é menos aceitável o título de domínio desligado do exercício direto da posse.

Entretanto, a extinção da Enfiteuse, no texto Constitucional, sem medidas legislativas que a substituam, embora dentro de outros contornos jurídicos, provocaria consequências indesejáveis.

É preciso considerar aspecto que tem passado despercebido de muitos daqueles que têm tratado do instituto da Enfiteuse, e que diz respeito à possibilidade de o Poder Público o utilizar para viabilizar projetos habitacionais.

O Estado, em lugar de vender imóveis de sua propriedade, urbanizados para fins de implantação de moradias populares, poderá adotar o regime enfiteuta, estabelecendo a relação jurídica pela qual o beneficiário do uso, gozo e disposição do imóvel pagar-lhe-á pensão ou foro.

A exigibilidade imediata do preço será substituída pelo pagamento do “foro” e pelo pagamento do “laudêmio”, no caso de transferência do domínio útil.

Além do Poder Público não exigir o pagamento imediato do preço do terreno, porque receberá compensação diluída através do tempo, em pagamentos do “foro” e do “laudêmio”, não se desfará ele do domínio direto, impedindo formas eventuais e de especulação.

Esse aspecto diz respeito à forma pelo qual o Poder Público poderá promover planos habitacionais, em benefício de populações carentes, a serem implantadas em terrenos que integram o seu patrimônio.

Outro enfoque, que não pode ser desprezado, diz respeito aos imóveis que se acham em regime de enfiteuse e, cujo pleno domínio o artigo 5º pretende que os enfiteutas possam adquirir sem ônus.

Atrás desse dispositivo pode haver a ideia de que o titular ou “senhorio” é um beneficiário ocioso, enquanto o enfiteuta carrega a responsabilidade de pagar-lhe pensão ou foro, além do “laudêmio” por casos de transferência.

A realidade é muito outra.

Número considerável de “senhorios” são Santas-Casas e estabelecimentos de beneficência.

O foro, na maioria dos casos, é valor defasado, uma vez que sendo invariável, foi corroído pela desvalorização da sua expressão monetária. Entretanto, o “laudêmio”, cujo montante é de dois e meio por cento sobre o preço da alienação, representa fonte de receita apreciável.

As Santas-Casas e inúmeros estabelecimentos beneficentes, espalhados pelo país, têm na enfiteuse fonte de receita que as ajuda no desempenho de seus encargos.

Os enfiteutas raramente fazem parte das camadas populares, uma vez que as áreas que receberam em regime de enfiteuse, valorizaram-se, através do tempo, a partir da data remota em que foi constituído o regime em apreço.

Assim, muitas vezes, a assistência do Poder Público, em numerosos casos, deveria ter como alvo o “senhorio” e não o foreiro ou enfiteuta.

Há ainda os casos em que imóveis submetidos a regime enfiteuta, foram objeto de transação entre o senhorio e poderosas empresas imobiliárias, que transferem a adquirentes de grandes posses responsabilidade do “foro” e do “laudêmio”.

Seria equívoco imaginar que o enfiteuta é a parte fraca ou carente e como tal merecedora do tratamento favorecido que o artigo 6º deseja lhe conceder.

É possível que atrás das tentativas de extinção da “enfiteuse” existam poderosos interesses não revelados, que estão ilaqueando a boa-fé daqueles que imaginam estar a serviço das classes menos favorecidas.

Antes de extinguir a enfiteuse, seria oportuno levantar uma relação, ou pelo menos uma amostragem, que indicasse o nível econômico dos atuais foreiros.

Nessa relação iríamos encontrar poderosas empresas, inclusive multinacionais.

Não sendo a extinção da enfiteuse matéria essencialmente constitucional, tanto que há várias proposições nesse sentido apresentadas por Deputados e Senadores em legislatura passadas no Congresso Nacional, a nossa proposta não obsta que o problema seja objeto de disciplina através da legislação ordinária.

Parecer:

Não acolhida por não constar do texto do relator.

EMENDA:00655 REJEITADA

Fase:

E - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

CUNHA BUENO (PDS/SP)

Texto:

Suprima-se no artigo 6o do Anteprojeto da Subcomissão da Questão Urbana e Transporte a expressão "sem ônus" e acrescente-se ao mesmo artigo parágrafo único dispondo:

"A aquisição pelo enfiteuta do pleno domínio sobre o imóvel ficará sujeita ao pagamento prévio de indenização ao senhorio. A indenização não será obrigatória no caso de o enfiteuta comprovar não possuir bens e rendimentos que lhe permitam solver a responsabilidade."

Justificativa

Como há pessoas e grupos econômicos poderosos, que pagam foros e laudêmios sobre áreas em regime enfiteuta, não nos parece que seja adotada como regra uniforme a aquisição do pleno domínio sem o pagamento da justa indenização ao titular do domínio direto.

Parecer:

Não acolhida por não constar do texto do relator.

EMENDA:00726 REJEITADA

Fase:

E - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

NOEL DE CARVALHO (PDT/RJ)

Texto:

Art. 6o. (Suprimido)

Justificativa

Os anteprojeto de Códigos Civil, elaborados pelos maiores civilistas brasileiros, como Orlando Gomes, Caio Mário da Silva Pereira e Miguel Reale, têm propugnado, à unanimidade, a extinção da enfiteuse por tratar-se de instituto anacrônico, desvestido de qualquer função social e, por isso, fonte de conflitos e perplexidades, perturbadores da ordem jurídica. No Brasil o aforamento assumiu, com o tempo, feição de privilégio odiosos e feudal, ao arripio de sua primitiva destinação social. O que justifica a sua extinção.

Entretanto, dada a sua natureza, de ônus real, repercutindo no Direito de Propriedade, é crucial que a matéria venha a ser disciplinada no Código Civil, sendo ainda de ressaltar que o artigo, tal como proposto, instituiria o confisco atentando contra o Direito de Propriedade, consagrado, aliás pelo Anteprojeto da Subcomissão da Questão Urbana e Transporte,

Parecer:

Não acolhida por não constar do texto do relator.

EMENDA:00871 REJEITADA

Fase:

E - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

DJENAL GONÇALVES (PMDB/SE)

Texto:

Suprima-se o artigo 6o. do Anteprojeto aprovado pela Subcomissão da Questão Urbana e Transporte.

Justificativa

O artigo ora suprimido pretende extinguir o instituto da enfiteuse, banindo-o do Direito pátrio, sem contudo se preocupar com as consequências nefastas de tal atitude, adotada tão abruptamente. A enfiteuse é direito real pelo qual se opera o desdobramento do domínio alodial (propriedade) em domínio útil e domínio dueto. Modernamente, apesar do instituto fazer parte dos direitos reais, considera-se um contrato pelo qual o proprietário cede a terceiro o direito de percepção de toda a utilidade de uma propriedade, com o encargo de lhe pagar uma renda, pensão ou foro anual.

Tanto o Estado como os particulares, utilizam-se de tal instituto.

No caso do Estado, é forma de aproveitamento útil de terrenos ou imóveis que não estejam servindo adequadamente ao bem público. A utilização pelo Estado de tal instituto garante, muitas vezes, uma fonte de receita.

A simples e sumária extinção de tal instituto, não só retira do Estado essa fonte de receita como o faz perder o direito à propriedade, diminuindo o patrimônio público.

De outra forma, em se tratando de um contrato com efeitos sobre a propriedade, extinguir o instituto simplesmente sem prever outras normas quando aos direitos dos proprietários do domínio direto, é enriquecer injustamente e sem causa o enfiteuta ou foreiro, fato que é repudiado no direito pátrio.

Por fim, a matéria é própria da legislação ordinária não devendo a Constituição legislar sobre a mesma.

Parecer:

Não acolhida por não constar do texto do relator.

EMENDA:00899 REJEITADA

Fase:

E - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

FRANCISCO AMARAL (PMDB/SP)

Texto:

EMENDA MODIFICATIVA AO ART. 6o. DO ANTEPROJETO APROVADO PELA SUBCOMISSÃO DA QUESTÃO URBANA E TRANSPORTE:

Art. 6o. - Ficam os aforamentos das frações ideais das unidades autônomas de terrenos, em condomínios de edifícios residenciais e comerciais, mediante remição do foro, com aquisição do domínio direto, dos imóveis públicos e de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, situados nos perímetros urbanos.

Justificativa

A extinção pura e simples do Instituto da Enfiteuse, sem um sucedâneo, imobilizaria a única forma disponível no Direito de os usuários de terrenos poderem adquirir o imóvel que ocupam, quando não tem direito a usucapião, como no caso das terras públicas, e quanto aos particulares, não gozarem justo título e boa-fé.

O instituto, pouco conhecido por falta de divulgação, é o único que permite assegurar a concessão de terras, principalmente pelo poder público, com fixação do usuário ao solo.

O problema não está no Instituto, mas no seu conhecimento, face à inadequada administração de terras nas últimas décadas.

Parecer:

Não acolhida por não constar do texto do relator.

EMENDA:00974 REJEITADA

Fase:

E - Emenda ao Anteprojeto do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

LUÍS ROBERTO PONTE (PMDB/RS)

Texto:

Ao artigo 6o. do anteprojeto da Subcomissão da questão urbana e transporte, dê-se a seguinte redação:

Art. 6o. - A lei regulará o direito do enfiteuta de extinguir, mediante resgate com indenização, a enfiteuse perpétua.

Justificativa

Não é justo que a parte que loca seu terreno veja sua propriedade transferida para o locatário "livre de ônus". Seria verdadeiro "confisco entre particulares". Semelhantemente, para a enfiteuse – que não passa de um tipo de contrato entre partes (sejam ordens religiosas, prefeituras, Mitra ou famílias tradicionais) – não se justifica tal transferência.

Quanto a ser perpétua, é justo que a lei dê ao enfiteuta o direito de extinguir a relação, mediante indenização que o legislador ordinário fixará.

Parecer:

Não acolhida por não constar do texto do relator.

FASE G

EMENDA:00710 REJEITADA

Fase:

G - Emenda ao Substitutivo do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

SERGIO NAYA (PMDB/MG)

Texto:

Acrescente-se o seguinte artigo, onde couber:

"Fica extinto o instituto do enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dela decorrentes, em terrenos urbanos, de pessoas físicas e jurídicas de direito privado."

Justificativa

Entendemos ser o Instituto – enfiteuse - já ultrapassado, sem nenhum sentido prático. (Vem do Império).

Não é justo que todo cidadão pague essa taxa sobre o imóvel com objetivo maior de aliviar os cofres de Dom João, Dom Pedro, especialmente em Petrópolis.

Parecer:

Não acolhida quanto ao mérito; o seu conteúdo contradiz a linha de pensamento exposta no substitutivo.

EMENDA:00786 REJEITADA

Fase:

G - Emenda ao Substitutivo do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

OSWALDO LIMA FILHO (PMDB/PE)

Texto:

Acrescenta-se onde couber:

Art. Fica extinto o instituto da enfiteuse.

Justificativa

No limiar do Século 20, não se compreende a permanência de uma instituição medieval como a enfiteuse a oprimir a livre circulação dos bens imóveis.

Parecer:

Não acolhida quanto ao mérito; o seu conteúdo contradiz a linha de pensamento exposta no substitutivo.

EMENDA:00845 REJEITADA

Fase:

G - Emenda ao Substitutivo do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

LUÍS ROBERTO PONTE (PMDB/RS)

Texto:

Acrescente-se ao Capítulo II (da questão urbana e transporte) do Substitutivo do Relator da Comissão da Ordem Econômica o seguinte artigo:

"Art. A lei regulará o direito do enfiteuta de extinguir, mediante resgate com indenização, a enfiteuse perpétua.

Justificativa

A emenda visa a facilitar a extinção da enfiteuse perpétua.

Parecer:

Não acolhida quanto ao mérito; o seu conteúdo contradiz a linha de pensamento exposta no substitutivo.

EMENDA:00864 REJEITADA

Fase:

G - Emenda ao Substitutivo do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

MANOEL CASTRO (PFL/BA)

Texto:

Inclua-se no substitutivo do relator o seguinte artigo:

Art. - Fica extinto o instituto da enfiteuse.

Parágrafo único. A extinção da enfiteuse se dará em favor do usuário do imóvel, quando o mesmo estiver ocupado para moradia da família não proprietária de outro imóvel pelo prazo não inferior a dois anos da promulgação dessa Constituição, ou em favor do município, na forma que a lei determinar resguardando o interesse público nas áreas de expansão urbana, faixa de praia ou glebas aproveitáveis para reforma agrária.

Justificativa

Considero indispensável determinar explicitamente para quem se transfere os direitos decorrentes da extinção da enfiteuse. Como o espírito que norteou o legislador para extinguir o instituto da enfiteuse objetiva favorecer as pessoas e famílias de baixa renda, esse benefício no meu entendimento deve ser restrito ao uso pela moradia. A par disso, para evitar que em decorrência de noticiário jornalístico haja uma corrida para invasões de áreas foreiras torna-se indispensável a fixação de um prazo mínimo de ocupação para que o usuário possa vir a ser beneficiado com a nova legislação.

Parecer:

Não acolhida quanto ao mérito; o seu conteúdo contradiz a linha de pensamento exposta no substitutivo.

EMENDA:00896 REJEITADA

Fase:

G - Emenda ao Substitutivo do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

JOSÉ ULÍSSES DE OLIVEIRA (PMDB/MG)

Texto:

Substitutivo ao capítulo da questão urbana e transporte do anteprojeto da comissão da ordem econômica.

Capítulo II - da questão urbana e transporte

Art. É garantido a todos, para si e sua família, acesso a moradia digna, com infraestrutura urbana adequada, de forma que lhes preserve a segurança e a intimidade.

Art. A União, mediante Lei Complementar, definirá os critérios básicos para o estabelecimento de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas.

Parágrafo único. Os Estados poderão instituir regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, dispondo sobre sua autonomia, organização e competência.

Art. O Poder Público, através das Prefeituras, caberá a responsabilidade pela oferta e qualidade dos serviços do sistema de transporte coletivo urbano de passageiros, cumprindo o planejamento e gerenciamento através do processo de contratação de empresas privadas que, no prazo máximo de quatro anos, substitua as concessões em vigor.

Art. O Poder Público estabelecerá a cobrança do imposto progressivo, no tempo, e sem caráter ex-proprietário, a incidir sobre áreas urbanas não edificadas ou não utilizadas, de forma que se assegure o cumprimento da função social da propriedade.

Art. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel urbano ou rural, possuir como seu, por cinco anos ininterruptos, de boa fé e sem oposição, imóvel urbano de até 250 metros quadrados de área, adquirir-lhe-á o domínio, podendo requerer ao Juiz que assim o declare, por sentença, a qual lhe servirá de título para matrícula no registro de imóveis.

Parágrafo único. Os bens públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. - A ordenação do transporte marítimo internacional, respeitadas as disposições de acordos bilaterais firmados pela União, observará a predominância dos armadores nacionais do Brasil e do país exportador ou importador, em partes iguais, observado o princípio da reciprocidade.

Art. - Compete à União:

I - estabelecer princípios e diretrizes para o Sistema Nacional de transportes e Viação;

II - executar os serviços de Polícia Marítima, Área e de Fronteira, através da Polícia Federal, e, por este mesmo órgão nas rodovias e ferrovias federais, na parte referente a crimes contra a vida e o patrimônio;

III - explorar diretamente, ou mediante concessão, permissão ou licença, a navegação das infraestruturas portuária e aeroportuária;

IV - manter o Correio Aéreo Nacional;

V - legislar sobre:

a) - regime dos portos e da navegação de cabotagem fluvial e lacustre;

b) - tráfego e trânsito nas vias terrestres;

c) - direito marítimo e aeronáutico;

d) - direito urbanístico, diretrizes e bases de ocupação, uso do solo e desenvolvimento urbano e regional;

e) - microrregiões e regiões de desenvolvimento econômico;

f) - proteção ao meio ambiente e controle da poluição.

Art. - Fica extinto o Instituto da Enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dela decorrentes em imóveis urbanos públicos e de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade.

Art. - Compete ao Congresso Nacional dar prévia autorização para:

I - implantação de obras federais de grande porte, conforme me determinar a lei;

II - concessão de linhas comerciais de transporte aéreo, marítimo, fluvial e de transporte interestadual de passageiros em rodovias e ferrovias federais, vedado o monopólio.

Art. - São desobrigados do pagamento da tarifa de transporte coletivo de passageiros urbanos os cidadãos brasileiros em idade superior a sessenta e cinco anos.

Art. - Lei complementar definirá os percentuais mínimos dos orçamentos anuais e

plurianuais da União, Estados, Distrito Federal Territórios e Municípios, que serão consignados para a compra de terrenos urbanos, implantação de infraestrutura e transporte urbano destinados à população de baixa renda.

Art. - Os serviços de transporte terrestre, de pessoas, de bens e de carga aérea, dentro do território nacional, inclusive as atividades de agenciamento, somente serão exploradas pelo Poder Público, por brasileiros, ou por empresas em que o capital com direito de voto seja majoritariamente nacional, segundo se dispuser em lei.

Art. - A navegação de cabotagem, interior e pesqueira, é privativa de embarcações nacionais, salvo o caso de necessidade pública.

Parágrafo único - Os proprietários, armadores e comandantes de embarcações nacionais, assim como

dois terços, pelo menos, dos seus tripulantes, serão brasileiros natos.

Art. - O usucapião urbano será concedido somente uma única vez.

Art. - As desapropriações urbanas serão sempre pagas à vista e em dinheiro.

Art. - O parcelamento do solo urbano é de exclusiva competência do Municípios ou do Distrito Federal.

Justificativa

O presente substitutivo visa dar melhor redação ao Capítulo da Questão Urbana e Transporte, vinculada à Comissão da Ordem Econômica com a supressão de artigos de conteúdo não compatível com a disciplina constitucional e preenchendo lacunas encontradas no texto do Relatório Preliminar apresentado.

Parecer:

O Relator não tomou conhecimento da proposta, em face do preceito contido no § 2º do Art. 23 do Regimento Interno da Assembleia Nacional Constituinte: "Fica vedada a apresentação de emenda que substitua integralmente o projeto ou que diga respeito a mais de um dispositivo, a não ser que trate de modificações correlatas, de maneira que a alteração, relativamente a um dispositivo, envolva a necessidade de se alterarem outros".

A proposta não chega, portanto, a constituir emenda, porque lhe falta requisito essencial ao reconhecimento dessa condição. E ninguém pode alegar desconhecer as normas regimentais de vez que ela consta do cabeçalho do impresso em que são redigidas as emendas.

Nota: a emenda 00896 foi aprovada pelo colegiado da Comissão da Ordem Econômica

EMENDA:00912 REJEITADA

Fase:

G - Emenda ao Substitutivo do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

JOSÉ ULÍSSES DE OLIVEIRA (PMDB/MG)

Texto:

Emenda aditiva ao relatório preliminar da Comissão da Ordem Econômica

Ementa: Acrescente-se, onde couber.

Art. Fica extinto o Instituto de Enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dela decorrentes em imóveis urbanos públicos e de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade.

Justificativa

A emenda aditiva ora apresentada visa consolidar, em mãos de um só dono a propriedade parcelada. Com efeito o regime enfiteutico guarda, em mãos do enfiteuta, parte do domínio, cedendo o uso e gozo a terceiros.

Esta forma não condiz com o moderno conceito do direito de propriedade, razão pela qual é proposta a extinção do Instituto da Enfiteuse.

Parecer:

Não acolhida quanto ao mérito; o seu conteúdo contradiz a linha de pensamento exposta no substitutivo.

EMENDA:00947 REJEITADA

Fase:

G - Emenda ao Substitutivo do Relator da Comissão

Comissão:

6 - Comissão da Ordem Econômica

Autor:

ANNA MARIA RATTES (PMDB/RJ)

Texto:

Inclua-se novo artigo ao Capítulo II - Da Questão Urbana e Transportes - do Substitutivo, reenumerando os que lhe seguem:

"Art. 25. Fica extinto o instituto da enfiteuse, bem como os direitos dele decorrentes, quando o senhorio direto for pessoa física e/ou jurídica com fins lucrativos, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade."

Justificativa

O sentido dessa nossa proposta visa tão somente extinguir um instituto anacrônico. Se, historicamente, quando de sua implantação, poderia representar alguns benefícios na fixação do homem à terra, hoje representa uma verdadeira exploração do esforço e do trabalho alheios com a cobrança do laudêmio sobre as benfeitorias que o enfiteuta realiza no terreno aforado. Ao contrário do que alguns afirmam, os municípios não participam de qualquer forma no resultado da cobrança do laudêmio. Acrescente-se, ainda, que a cobrança da taxa de 2,5% sobre a transação prejudica sobremaneira o desenvolvimento e a expansão dos negócios imobiliários. Além do mais, o instituto da Enfiteuse, quando explorado por pessoas físicas e/ou jurídicas com fins lucrativos, reveste-se nitidamente de seu caráter antissocial, pois que o lucro auferido na cobrança do laudêmio beneficia exclusivamente o senhorio direto e não a comunidade, inclusive porque tal cobrança, no fundo, pode ser considerada mais um tributo sem qualquer razão social incidindo sobre o esforço e a propriedade alheias.

Parecer:

Não acolhida quanto ao mérito; o seu conteúdo contradiz a linha de pensamento exposta no substitutivo.

FASES J e K

EMENDA:00584 NÃO INFORMADO

Fase:

J - Emenda CS de Mérito ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

MATHEUS IENSEN (PMDB/PR)

Texto:

Ao Artigo 478, acrescente-se "Parágrafo Único" com a seguinte Redação:
Parágrafo Único - Fica extinto o Instituto de Terras devolutas em áreas urbanas, assegurando-se os direitos de posse desses Imóveis a imediata aquisição do Domínio sem Ônus de qualquer natureza.

Justificativa

O benefício que se pretende assegurar através do usucapião urbano, acabará sendo limitado e restringido, com a posterior intimação do proprietário para comparecer perante órgãos municipais ou estaduais, afim de regularizar a área cuja propriedade foi adquirida judicialmente, por ter sido a mesma declarada pelo poder público área devoluta urbana.

EMENDA:00931 NÃO INFORMADO

Fase:

J - Emenda CS de Mérito ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ENOC VIEIRA (PFL/MA)

Texto:

Ao art. 478 acrescente-se parágrafo único com a seguinte redação:
"Parágrafo único. Fica extinto o instituto de terras devolutas em áreas urbanas, assegurando-se aos detentores de posse destes imóveis a imediata aquisição do domínio sem ônus de qualquer natureza."

Justificativa

O benefício que se pretende assegurar através do usucapião urbano, acabará sendo limitado e restringido, com a posterior intimação do proprietário para comparecer perante órgãos municipais ou estaduais, afim de regularizar a área cuja propriedade foi adquirida judicialmente, por ter sido a mesma declarada pelo poder público área devoluta urbana.

EMENDA:01372 NÃO INFORMADO

Fase:

J - Emenda CS de Mérito ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

EUNICE MICHILES (PFL/AM)

Texto:

Ao art. 478 acrescente-se Parágrafo Único com a seguinte redação:
Parágrafo Único - Fica extinto o instituto de terras devolutas em áreas urbanas assegurando-se aos detentores de posse destes imóveis a imediata aquisição do domínio sem ônus de qualquer natureza.

Justificativa

O benefício que se pretende assegurar através do usucapião urbano, acabará sendo limitado e restringido, com a posterior intimação do proprietário para comparecer perante órgãos municipais ou estaduais, afim de regularizar a área cuja propriedade foi adquirida judicialmente, por ter sido a mesma declarada pelo poder público área devoluta urbana.

EMENDA:03509 NÃO INFORMADO

Fase:

J - Emenda CS de Mérito ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

GERSON CAMATA (PMDB/ES)

Texto:

Ao Art. 478 acrescente-se Parágrafo Único com a seguinte redação:
Parágrafo Único - Fica extinto o instituto de terras devolutas em áreas urbanas assegurando-se aos detentores de posse destes imóveis a imediata aquisição do domínio sem ônus de qualquer natureza.

Justificativa

O benefício que se pretende assegurar através do usucapião urbano, acabará sendo limitado e restringido, com a posterior intimação do proprietário para comparecer perante órgãos municipais ou estaduais, afim de regularizar a área cuja propriedade foi adquirida judicialmente, por ter sido a mesma declarada pelo poder público área devoluta urbana.

EMENDA:03722 NÃO INFORMADO

Fase:

J - Emenda CS de Mérito ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ROBERTO FREIRE (PCB/PE)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

DISPOSITIVO EMENDADO: Art. 478

Suprima-se do Anteprojeto o art. 478.

Justificativa

Apesar do instituto de enfiteuse, tão antigo quanto o nosso ordenamento jurídico, ser por muitos considerado arcaico e ultrapassado, não é essa a opinião de muitos daqueles que atuam na área do desenvolvimento urbano.

Uma medida, apontada como importante para o desenvolvimento urbano e administração de nossas cidades, é a manutenção, pelo Estado, do domínio de bens imóveis que, cedidos a particulares num momento, podem ser revertidos às suas mãos em outro, para que lhes seja dada outra destinação, se isto impuser o interesse coletivo, contando-se ainda como desejável a possibilidade do exercício do direito de preferência pelo poder público, no caso de transferência do aforamento.

Ora, se já contamos, no nosso ordenamento jurídico de instrumento adequado a esse fim, e se outros com a mesma finalidade encontramos como a Concessão de Direito Real de Uso, prevista no Decreto-lei nº 271/67, não devemos extingui-los, mais adaptar a sua aplicação às necessidades de hoje.

Se o instrumento caiu em desuso ou vem sendo mal aplicado, no nosso entender não se deve extingui-lo, mas modernizá-lo.

Especialmente na área do desenvolvimento urbano é patente a ausência de instrumental jurídico que permita uma atuação mais eficaz na administração das cidades e a extinção do instituto da enfiteuse, em vez de sua modernização, será considerado um retrocesso.

EMENDA:03739 NÃO INFORMADO

Fase:

J - Emenda CS de Mérito ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

AUREO MELLO (PMDB/AM)

Texto:

Suprima-se o artigo 478.

Justificativa

A Enfiteuse é direito real sobre coisa alheia, matéria do Código Civil vigente, garantido, caro ato jurídico perfeito, pela tradição constitucional Pátria.

Ela alcança bens imóveis da União e de particulares, que não podem ser prodigalizadas sem grave violação de direitos individuais e dilapidação dos bens públicos.

A Constituição assegura o direito de contratarem as pessoas, segundo a respectiva vontade, que, não ofendendo a lei, a moral e os bons costumes, não pode ser constringida.

EMENDA:03788 NÃO INFORMADO

Fase:

J - Emenda CS de Mérito ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOSÉ LINS (PFL/CE)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: art. 478

Suprima-se do anteprojeto o Art. 478.

Justificativa

Apesar do instituto de enfiteuse, tão antigo quanto o nosso ordenamento jurídico, ser por muitos considerado arcaico e ultrapassado, não é essa a opinião de muitos daqueles que atuam na área do desenvolvimento urbano.

Uma medida, apontada como importante para o desenvolvimento urbano e administração de nossas cidades, é a manutenção, pelo Estado, do domínio de bens imóveis que, cedidos a particulares num momento, podem ser revertidos às suas mãos em outro, para que lhes seja dada outra destinação, se isto impuser o interesse coletivo, contando-se ainda como desejável a possibilidade do exercício do direito de preferência pelo poder público, no caso de transferência do aforamento.

Ora, se já contamos, no nosso ordenamento jurídico de instrumento adequado a esse fim, e se outros com a mesma finalidade encontramos como a Concessão de Direito Real de Uso, prevista no Decreto-lei nº 271/67, não devemos extingui-los, mas adaptar a sua aplicação às necessidades de hoje.

Se o instrumento caiu em desuso ou vem sendo mal aplicado, no nosso entender não se deve extingui-lo, mas modernizá-lo.

Especialmente na área do desenvolvimento urbano é patente a ausência de instrumental jurídico que permita uma atuação mais eficaz na administração das cidades e a extinção do instituto da enfiteuse, em vez de sua modernização, será considerado um retrocesso.

EMENDA:04026 NÃO INFORMADO

Fase:

J - Emenda CS de Mérito ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

FÁBIO FELDMANN (PMDB/SP)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

DISPOSITIVO EMENDADO: Artigo 478

Suprimam-se o artigo 478.

Justificativa

A matéria se choca com o que consta do art.48, VII.

O dispositivo em questão extingue o instituto da Enfiteuse e atribui ao Enfiteuta o domínio da propriedade.

Enfiteuse é um instituto jurídico, também designado por aforamento, por meio do qual a União concede aos particulares o domínio útil dos terrenos de marinha.

Pelo dispositivo acima, os particulares passariam a ser donos (proprietários) dos terrenos de marinha. Isso contraria o disposto no Art. 48, VII, que inclui os terrenos de marinha entre os bens da União.

Dada a incompatibilidade entre eles, deve-se suprimido o dispositivo que favorece os particulares em detrimento do interesse público.

EMENDA:04146 NÃO INFORMADO

Fase:

J - Emenda CS de Mérito ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

RICARDO IZAR (PFL/SP)

Texto:

Dê-se ao artigo 478 a seguinte redação:

- Art. 478 - A lei regulará o direito de enfiteuta de extinguir, mediante resgate com indenização, a enfiteuse perpétua.

Justificativa

A redação proposta visa facilitar a extinção da enfiteuse perpétua, e por outro lado, não constituir-se confisco ao direito adquirido sobre imóveis urbanos.

EMENDA:04337 NÃO INFORMADO

Fase:

J - Emenda CS de Mérito ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

VILSON SOUZA (PMDB/SC)

Texto:

Emenda Supressiva
- suprimir o artigo 478 do anteprojeto do Relator.

Justificativa

O dispositivo em questão extingue o instituto jurídico da enfiteuse, tanto em imóveis do domínio privado, quanto do domínio público.

O dispositivo é manifestamente conflitante com o disposto no artigo 48, VII, que atribui à União às terras de marinha, e ainda, com o inciso I e II do mesmo artigo.

A extinção da enfiteuse para imóveis públicos importa criar um imenso vazio legislativo e normativo com relação à propriedade e uso dos seus públicos, e visa a atender única e exclusivamente a interesses da especulação imobiliária.

Com relação à enfiteuse sobre imóveis do domínio privado, por ser matéria infraconstitucional, deve ser tratada pela legislação civil ordinária.

EMENDA:05172 NÃO INFORMADO

Fase:

J - Emenda CS de Mérito ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ANNA MARIA RATTES (PMDB/RJ)

Texto:

Suprima-se do anteprojeto a expressão "...públicos e...", ficando o artigo assim redigido:
"Art. 478. Fica extinto o instituto da enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dela decorrentes em imóveis urbanos de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade."

Justificativa

O instituto da Enfiteuse, quando explorado por pessoas físicas e/ou jurídicas com fins lucrativos, reveste-se nitidamente de seu caráter antissocial, pois que o lucro auferido na cobrança de laudêmio beneficia exclusivamente o senhorio direto e não a comunidade.

Não se justifica a extinção pura e simples do instituto da Enfiteuse para os imóveis de propriedade do Poder Público de forma generalizada, até porque há casos em que o patrimônio histórico, cultural e paisagístico mantém-se por ele preservado contra a especulação imobiliária.

EMENDA:05344 NÃO INFORMADO

Fase:

J - Emenda CS de Mérito ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

SANDRA CAVALCANTI (PFL/RJ)

Texto:

EMENDA MODIFICATIVA
DISPOSITIVO EMENDADO: ARTIGO 478

"Fica extinto o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos, sendo facultada, aos foreiros, a remissão dos imóveis existentes, mediante a aquisição de domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.

§ 1o. Aplica-se subsidiariamente o que dispõe a legislação especial dos imóveis da União, quando não existir cláusula contratual.

§ 2o. Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato.

§ 3o. A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança de 100 (cem) metros de largura, a partir da orla marítima.

Justificativa

O instituto da enfiteuse ainda é um dos melhores instrumentos jurídicos aplicáveis ao controle do uso do solo, quanto à proteção ambiental, preservação da ecologia e de freio contra a privatização das praias.

Se o povo brasileiro pode frequentar livremente as praias e ainda conta com uma razoável proteção ambiental da costa, deve tal privilégio à enfiteuse, aplicável aos terrenos de marinha, pertencentes à União desde o descobrimento, por direito originário da Coroa Portuguesa.

Esses terrenos, inalienáveis em seu domínio pleno, funcionam como dique entre os terrenos alodiais, livres de qualquer restrição, e o mar, possibilitando a aplicação de natural política contra a especulação imobiliária, em benefício dos que não podendo adquirir terrenos junto ao mar, estariam impedidos de frequentar as praias, pois os acessos a elas seriam fechados.

Nos terrenos interiores, a enfiteuse presta relevantes serviços, ao impedir a utilização indiscriminada do solo, possibilitando o controle da ocupação urbana e rural e a aplicação de normas reguladoras da estética e da circulação viária, antes dos Estados e Municípios assumirem esse papel.

Se a enfiteuse tivesse merecido a divulgação conferida a outros instrumentos jurídicos, seria ela bem entendida dada a sua simplicidade quando comparada com a de outros institutos de direito.

No aforamento, o proprietário detentor do domínio pleno, ao ceder o domínio útil ao foreiro, retendo consigo o domínio direto, estabelece uma espécie de condomínio, visando estabelecer política de uso ordenado do solo. O foreiro deverá pagar ao Senhorio, antigo proprietário integral do solo, o foro anual e o laudêmio em caso de alienação da sua parte na propriedade, ou seja, o domínio útil.

A extinção da enfiteuse como prevista no texto do artigo, poderia importar em grave ônus para o Tesouro Nacional, sendo entendida como expropriação do domínio direto pertencente ao Senhorio.

Por outro lado, aqueles que ocupam terrenos da União, Estados e Municípios, de instituições e de particulares, embora regularmente inscritos como ocupantes, perderiam com a extinção pura e simples da enfiteuse, o instrumento adequado para regularizar suas posses onde construíram benfeitorias, daí prever-se a aplicação de outro tipo de contrato para evitar-se a subversão do mercado imobiliário, com graves consequências socioeconômicas afetando principalmente os menos favorecidos.

EMENDA:05588 REJEITADA

Fase:

K - Emenda CS de Adequação ao Anteprojeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

NELTON FRIEDRICH (PMDB/PR)

Texto:

Emenda supressiva

Dispositivo emendado: art. 478

Suprima-se do anteprojeto o art. 478.

Justificativa

Apesar do instituto de enfiteuse, tão antigo quanto o nosso ordenamento jurídico, ser por muitos considerado arcaico e ultrapassado, não é essa a opinião de muitos daqueles que atuam na área do desenvolvimento urbano.

Uma medida, apontada como importante para o desenvolvimento urbano e administração de nossas cidades, é a manutenção, pelo Estado, do domínio de bens imóveis que, cedidos a particulares num momento, podem ser revertidos às suas mãos em outro, para que lhes seja dada outra destinação, se isto impuser o interesse coletivo, contando-se ainda como desejável a possibilidade do exercício do direito de preferência pelo poder público, no caso de transferência do aforamento.

Ora, se já contamos, no nosso ordenamento jurídico de instrumento adequado a esse fim, e se outros com a mesma finalidade encontramos como a Concessão de Direito Real de Uso, prevista no Decreto-lei nº 271/67, não devemos extingui-los, mas adaptar a sua aplicação às necessidades de hoje.

Se o instrumento caiu em desuso ou vem sendo mal aplicado, no nosso entender não se deve extingui-lo, mas modernizá-lo.

Especialmente na área do desenvolvimento urbano é patente a ausência de instrumental jurídico que permita uma atuação mais eficaz na administração das cidades e a extinção do instituto da enfiteuse, em vez de sua modernização, será considerado um retrocesso.

Parecer:

Procedente a análise do autor da proposta. Diante do que foi decidido nas Comissões Temáticas, porém, não estamos autorizados a proceder à supressão pretendida. Pela rejeição.

FASE M

EMENDA:00539 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

MATHEUS IENSEN (PMDB/PR)

Texto:

Ao Artigo 471, acrescente-se "Parágrafo Único" com a seguinte Redação:
Parágrafo Único - Fica extinto o Instituto de Terras devolutas em áreas urbanas, assegurando-se os direitos de posse desses Imóveis a imediata aquisição do Domínio sem Ônus de qualquer natureza.

Justificativa

O benefício que se pretende assegurar através do usucapião urbano, acabará sendo limitado e restringido, com a posterior intimação do proprietário para comparecer perante órgãos municipais ou estaduais, afim de regularizar a área cuja propriedade foi adquirida judicialmente, por ter sido a mesma declarada pelo poder público área devoluta urbana.

Parecer:

A emenda apresenta dispositivo contrário ao projeto.
Pela rejeição.

EMENDA:00866 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ENOC VIEIRA (PFL/MA)

Texto:

Ao Art. 471 acrescente-se Parágrafo único com a seguinte redação:
"Parágrafo único -Fica extinto o instituto de terras devolutas em áreas urbanas, assegurando-se aos detentores de posse destes imóveis a imediata aquisição do domínio sem ônus de qualquer natureza."

Justificativa

O benefício que se pretende assegurar através do usucapião urbano, acabará sendo limitado e restringido, com a posterior intimação do proprietário para comparecer perante órgãos municipais ou estaduais, a fim de regularizar a área cuja propriedade foi adquirida judicialmente, por ter sido a mesma declarada pelo poder público área devoluta urbana.

Parecer:

A emenda apresenta dispositivo contrário ao projeto.
Pela rejeição.

EMENDA:01275 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

EUNICE MICHILES (PFL/AM)

Texto:

Ao art. 471 acrescenta-se Parágrafo Único com a seguinte redação:

Parágrafo Único - Fica extinto o instituto de terras devolutas em áreas urbanas assegurando-se aos detentores de posse destes imóveis a imediata aquisição do domínio sem ônus de qualquer natureza.

Justificativa

O benefício que se pretende assegurar através do usucapião urbano, acabará sendo limitado e restringido, com a posterior intimação do proprietário para comparecer perante órgãos municipais ou estaduais, a fim de regularizar a área cuja propriedade foi adquirida judicialmente, por ter sido a mesma declarada pelo poder público área devoluta urbana.

Parecer:

A emenda apresenta dispositivo contrário ao projeto.
Pela rejeição.

EMENDA:03312 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

GERSON CAMATA (PMDB/ES)

Texto:

Ao Art. 471 acrescenta-se Parágrafo Único com a seguinte redação:

Parágrafo Único - Fica extinto o instituto de terras devolutas em áreas urbanas assegurando-se aos detentores de posse destes imóveis a imediata aquisição do domínio sem ônus de qualquer natureza.

Justificativa

O benefício que se pretende assegurar através do usucapião urbano, acabará sendo limitado e restringido, com a posterior intimação do proprietário para comparecer perante órgãos municipais ou estaduais, a fim de regularizar a área cuja propriedade foi adquirida judicialmente, por ter sido a mesma declarada pelo poder público área devoluta urbana.

Parecer:

Pelo não acolhimento, nos termos da redação adotada no substitutivo.

EMENDA:03519 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ROBERTO FREIRE (PCB/PE)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

DISPOSITIVO EMENDADO: Art. 471

Suprima-se do Projeto o art. 471.

Justificativa

Apesar do instituto de enfiteuse, tão antigo quanto o nosso ordenamento jurídico, ser por muitos considerado arcaico e ultrapassado, não é essa a opinião de muitos daqueles que atuam na área do desenvolvimento urbano.

Uma medida, apontada como importante para o desenvolvimento urbano e administração de nossas cidades, é a manutenção, pelo Estado, do domínio de bens imóveis que, cedidos a particulares num momento, podem ser revertidos às suas mãos em outro, para que lhes seja dada outra destinação, se

isto impuser o interesse coletivo, contando-se ainda como desejável a possibilidade do exercício do direito de preferência pelo poder público, no caso de transferência do aforamento.

Ora, se já contamos, no nosso ordenamento jurídico de instrumento adequado a esse fim, e se outros com a mesma finalidade encontramos como a Concessão de Direito Real de Uso, prevista no Decreto-lei nº 271/67, não devemos extingui-los, mas adaptar a sua aplicação às necessidades de hoje.

Se o instrumento caiu em desuso ou vem sendo mal aplicado, no nosso entender não se deve extingui-lo, mas modernizá-lo.

Especialmente na área do desenvolvimento urbano é patente a ausência de instrumental jurídico que permita uma atuação mais eficaz na administração das cidades e a extinção do instituto da enfiteuse, em vez de sua modernização, será considerado um retrocesso.

Parecer:

Visa a suprimir o art. 471 do Projeto de Constituição.

Não julgamos aceitável a proposta, tendo em vista o fato da enfiteuse ser um anacronismo jurídico.

EMENDA:03535 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

AUREO MELLO (PMDB/AM)

Texto:

Suprima-se o artigo 471.

Justificativa

A Enfiteuse é direito real sobre coisa alheia, matéria do Código Civil vigente, garantido, como ato jurídico perfeito, pela tradição constitucional Pátria.

Ela alcança bens imóveis da União e de particulares, que não podem ser prodigalizadas sem grave violação de direitos individuais e delapidação dos bens públicos.

A Constituição assegura o direito de contratarem as pessoas, segundo a respectiva vontade, que, não ofendendo a lei, a moral e os bons costumes, não pode ser constringida.

Parecer:

Visa a suprimir o art. 471 do Projeto de Constituição.

Não julgamos aceitável a proposta, tendo em vista o fato da enfiteuse ser um anacronismo jurídico.

EMENDA:03564 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOSÉ LINS (PFL/CE)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: Art. 471

Suprima-se do anteprojeto o art. 471.

Justificativa

Apesar do instituto de enfiteuse, tão antigo quanto o nosso ordenamento jurídico, ser por muitos considerado arcaico e ultrapassado, não é essa a opinião de muitos daqueles que atuam na área do desenvolvimento urbano.

Uma medida, apontada como importante para o desenvolvimento urbano e administração de nossas cidades, é a manutenção, pelo Estado, do domínio de bens imóveis que, cedidos a particulares num momento, podem ser revertidos às suas mãos em outro, para que lhes seja dada outra destinação, se isto impuser o interesse coletivo, contando-se ainda como desejável a possibilidade do exercício do direito de preferência pelo poder público, no caso de transferência do aforamento.

Ora, se já contamos, no nosso ordenamento jurídico de instrumento adequado a esse fim, e se outros com a mesma finalidade encontramos como a Concessão de Direito Real de Uso, prevista no

Decreto-lei nº 271/67, não devemos extingui-los, mas adaptar a sua aplicação às necessidades de hoje.

Se o instrumento caiu em desuso ou vem sendo mal aplicado, no nosso entender não se deve extingui-lo, mas modernizá-lo.

Especialmente na área do desenvolvimento urbano é patente a ausência de instrumental jurídico que permita uma atuação mais eficaz na administração das cidades e a extinção do instituto da enfiteuse, em vez de sua modernização, será considerado um retrocesso.

Parecer:

Visa a suprimir o art. 471 do Projeto de Constituição.

Não julgamos aceitável a proposta, tendo em vista o fato da enfiteuse ser um anacronismo jurídico.

EMENDA:03791 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

FÁBIO FELDMANN (PMDB/SP)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

DISPOSITIVO EMENDADO: Artigo 471

Suprimam-se o artigo 471.

Justificativa

A matéria se choca com o que consta do art. 52, VII. O dispositivo em questão extingue o instituto da enfiteuse e atribui ao enfiteuta o domínio da propriedade.

Enfiteuse é um instituto jurídico, também designado por aforamento, por meio do qual a União concede aos particulares o domínio útil dos terrenos de marinha.

Pelo dispositivo acima, os particulares passariam a ser donos (proprietários) dos terrenos de marinha. Isso contraria o disposto no Art. 52, VII, que inclui os terrenos de marinha entre os bens da União.

Dada a incompatibilidade entre eles, deve-se suprimido o dispositivo que favorece os particulares em detrimento do interesse público.

Parecer:

Visa a suprimir o art. 471 do Projeto de Constituição.

Não julgamos aceitável a proposta, tendo em vista o fato da enfiteuse ser um anacronismo jurídico.

EMENDA:03906 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

RICARDO IZAR (PFL/SP)

Texto:

Dê-se ao artigo 471 a seguinte redação:

- Art. 471 - A lei regulará o direito de enfiteuta de extinguir, mediante resgate com indenização, a enfiteuse perpétua.

Justificativa

A redação proposta visa facilitar a extinção da enfiteuse perpétua, e por outro lado, não constituir-se em confisco ao direito adquirido sobre imóveis urbanos.

Parecer:

Visa a alterar a redação do art. 471 do Projeto de Constituição para estabelecer que "a lei regulará o direito do enfiteuta de extinguir, mediante resgate com indenização, a enfiteuse perpétua".

Julgamos mais aconselhável deixar a questão da indenização aos respectivos contratos.

EMENDA:04078 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

VILSON SOUZA (PMDB/SC)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

- suprimir o artigo 471 do projeto do Relator

Justificativa

O dispositivo em questão extingue o instituto jurídico da enfiteuse, tanto em imóveis do domínio privado, quanto do domínio público.

O dispositivo é manifestamente conflitante com o disposto no artigo 52, VII, que atribui à União às terras de marinha, e ainda, com o inciso I e II do mesmo artigo.

A extinção da enfiteuse para imóveis públicos importa criar um imenso vazio legislativo e normativo com relação à propriedade e uso dos seus públicos, e visa a atender única e exclusivamente a interesses da especulação imobiliária.

Com relação à enfiteuse sobre imóveis do domínio privado, por ser matéria infraconstitucional, deve ser tratada pela legislação civil ordinária.

Parecer:

Visa a suprimir o art. 471 do Projeto de Constituição.

Não julgamos aceitável a proposta, tendo em vista o fato da enfiteuse ser um anacronismo jurídico.

EMENDA:04807 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ANNA MARIA RATTES (PMDB/RJ)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: artigo 471

Suprima-se do projeto a expressão

"...públicos e...", ficando o artigo assim redigido:

"Art. 471. Fica extinto o instituto da enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dela decorrentes em imóveis urbanos de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade."

Justificativa

O instituto da Enfiteuse, quando explorado por pessoas físicas e/ou jurídicas com fins lucrativos, reveste-se nitidamente de seu caráter antissocial, pois que o lucro auferido na cobrança do *laudêmio* beneficia exclusivamente o senhorio direto e não a comunidade.

Não se justifica a extinção pura e simples do instituto da Enfiteuse para os imóveis de propriedade do Poder Público de forma generalizada, até porque há casos em que o patrimônio histórico, cultural e paisagístico mantém-se por ele preservado contra a especulação imobiliária.

Parecer:

Altera a redação do art. 471 do Projeto de Constituição para excluir de seu alcance as enfiteuses sobre bens públicos, que deveriam permanecer intocadas. Em nossa opinião, a nova redação inibiria o alcance social da medida.

EMENDA:04971 APROVADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

SANDRA CAVALCANTI (PFL/RJ)

Texto:

EMENDA MODIFICATIVA

DISPOSITIVO EMENDADO: ARTIGO 471

"Fica extinto o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos, sendo facultada, aos foreiros, a remissão dos aforamentos existentes, mediante a aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.

§ 1o. Aplica-se subsidiariamente, o que dispõe a legislação especial dos imóveis da União, quando não existir cláusula contratual.

§ 2o. Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato.

§ 3o. A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha, e seus acrescidos, situados na faixa de segurança de 100 (cem) metros de largura, a partir da orla marítima.

Justificativa

O instituto da enfiteuse ainda é um dos melhores instrumentos jurídicos aplicáveis ao controle do uso do solo, quanto à proteção ambiental, preservação da ecologia e de freio contra a privatização das praias.

Se o povo brasileiro pode frequentar livremente as praias e ainda conta com uma razoável proteção ambiental da costa, deve tal privilégio à enfiteuse, aplicável aos terrenos de marinha, pertencentes a União desde o descobrimento, por direito originário da Coroa Portuguesa.

Esses terrenos, inalienáveis em seu domínio pleno, funcionam como dique entre os terrenos alodiais, livres de qualquer restrição, e o mar, possibilitando a aplicação de natural política contra a especulação imobiliária, em benefício dos que não podendo adquirir terrenos junto ao mar, estariam impedidos de frequentar as praias, pois os acessos a elas seriam fechados.

Nos terrenos interiores, a enfiteuse presta relevantes serviços, ao impedir a utilização indiscriminada do solo, possibilitando o controle da ocupação urbana e rural e a aplicação de normas reguladoras da estética e da circulação viária, antes dos Estados e Municípios assumirem esse papel.

Se a enfiteuse tivesse merecido a divulgação conferida a outros instrumentos jurídicos, seria ela bem entendida dada a sua simplicidade quando comparada com a de outros institutos de direito.

No aforamento, o proprietário detentor do domínio pleno, ao ceder o domínio útil ao foreiro, retendo consigo o domínio direto, estabelece uma espécie de condomínio, visando estabelecer política de uso ordenado do solo. O foreiro deverá pagar ao Senhorio, antigo proprietário integral do solo, o foro anual e o laudêmio em caso de alienação da sua parte na propriedade, ou seja, o domínio útil.

A extinção da enfiteuse como prevista no texto do artigo, poderia importar em grave ônus para o Tesouro Nacional, sendo entendida como expropriação do domínio direto pertencente ao Senhorio. Por outro lado, aqueles que ocupam terrenos da União, Estados e Municípios, de instituições e de particulares, embora regularmente inscritos como ocupantes, perderiam com a extinção pura e simples da enfiteuse, o instrumento adequado para regularizar suas posses onde construíram benfeitorias, daí prever-se a aplicação de outro tipo de contrato para evitar-se a subversão do mercado imobiliário, com graves consequências socioeconômicas afetando principalmente os menos favorecidos.

Parecer:

Altera a redação do art. 471 do Projeto de Constituição, acrescentando-lhe três parágrafos. No nosso entender, a nova redação parece ser mais adequada que a do Projeto original, e merece acolhimento.

EMENDA:05198 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

NELTON FRIEDRICH (PMDB/PR)

Texto:

Emenda supressiva

Dispositivo emendado: art. 471

Suprima-se do anteprojeto o art. 471.

Justificativa

Apesar do instituto de enfiteuse, tão antigo quanto o nosso ordenamento jurídico, ser por muitos considerado arcaico e ultrapassado, não é essa a opinião de muitos daqueles que atuam na área do desenvolvimento urbano.

Uma medida, apontada como importante para o desenvolvimento urbano e administração de nossas cidades, é a manutenção, pelo Estado, do domínio de bens imóveis que, cedidos a particulares num momento, podem ser revertidos às suas mãos em outro, para que lhes seja dada outra destinação, se isto impuser o interesse coletivo, contando-se ainda como desejável a possibilidade do exercício do direito de preferência pelo poder público, no caso de transferência do aforamento.

Ora, se já contamos, no nosso ordenamento jurídico de instrumento adequado a esse fim, e se outros com a mesma finalidade encontramos como a Concessão de Direito Real de Uso, prevista no Decreto-lei nº 271/67, não devemos extingui-los, mas adaptar a sua aplicação às necessidades de hoje.

Se o instrumento caiu em desuso ou vem sendo mal aplicado, no nosso entender não se deve extingui-lo, mas modernizá-lo.

Especialmente na área do desenvolvimento urbano é patente a ausência de instrumental jurídico que permita uma atuação mais eficaz na administração das cidades e a extinção do instituto da enfiteuse, em vez de sua modernização, será considerado um retrocesso.

Parecer:

Visa à supressão do art. 471 do Projeto de Constituição. Em nosso entender, a extinção da enfiteuse se impõe tendo em vista o caráter perpétuo é arcaico deste tipo de contrato.

EMENDA:05458 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

MATHEUS IENSEN (PMDB/PR)

Texto:

Ao Artigo 471, acrescente-se "Parágrafo único" com a seguinte redação:

Parágrafo único - Fica extinto o Instituto de Terras devolutas em áreas urbanas, assegurando-se os direitos de posse desses Imóveis a imediata aquisição do Domínio sem ônus de qualquer natureza.

Justificativa

O benefício que se pretende assegurar através do usucapião urbano, acabará sendo limitado e restringido, com a posterior intimação do proprietário para comparecer perante órgãos municipais ou estaduais, a fim de regularizar a área cuja propriedade foi adquirida judicialmente, por ter sido a mesma declarada pelo poder público área devoluta urbana.

Parecer:

Pela rejeição. A existência das terras devolutas é imprescindível para a política de urbanização do administrador.

EMENDA:05892 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

WALDECK ORNÉLAS (PFL/BA)

Texto:

EMENDA MODIFICATIVA

Dispositivo emendado: art. 471.

Dê-se a seguinte redação ao art. 471 do Projeto:

"Art. 471. Fica extinto o instituto da enfiteuse.

Parágrafo único. A extinção da enfiteuse se dará em favor do foreiro, na forma que a lei determinar, resguardando o interesse público nas áreas de expansão urbana, faixa de praia ou glebas aproveitáveis para reforma agrária."

Justificativa

A enfiteuse é um instituto ultrapassado, devendo por isto ser extinto. A forma de sua extinção, contudo, não pode ser a que está no Projeto, que elimina os direitos do senhorio direto, sem qualquer resguardo para com o interesse público e sem qualquer benefício de ordem social.

Tratam-se geralmente de grandes glebas. Por isto justifica-se a precaução adotada no parágrafo único proposto, relativo a:

- 1) Glebas situadas na periferia das cidades, passíveis de formação de estoque pelo poder público para futura expansão urbana;
- 2) Faixa de praia, geralmente do patrimônio da União, largamente valorizada, onde o sistema enfiteutico pode ser substituído pelo de arrendamento, com maiores vantagens para o setor público, tornando possível eliminar o vínculo jurídico quando conveniente às partes;
- 3) Glebas rurais para permitir que o poder público manifeste sua preferência para fins de reforma agrária.

O objetivo básico da emenda é, por conseguinte, permitir que, nos termos que a lei estabeleça, o Poder Público possa ser parte no processo da extinção da enfiteuse, manifestando, com preferência o seu interesse na gleba.

Parecer:

Acrescenta parágrafo único ao art. 471 do Projeto de Constituição para estabelecer que a extinção da enfiteuse se dará em favor do foreiro na forma da lei, resguardado o interesse público nas áreas de expansão urbana, faixa de praia ou glebas aproveitáveis para reforma agrária. Consideramos que a proposta discrimina entre os interesses em presença e acabaria por impedir o efeito desejado de extinção do instituto jurídico medieval. A nosso ver, apenas os terrenos de marinha e seus acrescidos, deveriam ser excluídos do efeito extintivo do art. 471.

EMENDA:07986 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

SANTINHO FURTADO (PMDB/PR)

Texto:

Emenda Supressiva

Suprima-se o art. 471.

Justificativa

A enfiteuse, ou aforamento, tem sido muito mal administrada no Brasil, estando, por isso, bastante desmoralizada. Como exemplo, poderíamos citar o caso das terras urbanas sob esse regime, particularmente na Região Norte, e os terrenos de marinha aforados pelo Serviço de Patrimônio da União.

Não obstante, pode ser um instrumento útil de política fundiária, se bem administrada.

Há terrenos de marinha já aforados, é bom lembrar, em que uma fiscalização afetiva da proibição de cercá-los totalmente dificulta a privatização abusiva das praias e costões.

O aforamento pode também ser uma alternativa à concessão do direito real de uso.

Entendemos, em razão do exposto, que esse instituto jurídico deva ser mantido.

Parecer:

Visa à supressão do art. 471 do Projeto de Constituição.

Não achamos aconselhável a medida, tendo em vista que a grande maioria da doutrina brasileira considera anacrônico o instituto enfiteuse.

EMENDA:08004 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

MYRIAN PORTELLA (PDS/PI)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

DISPOSITIVO EMENDADO: ART. 471

Suprima-se do art. 471 das disposições transitórias as palavras "públicos e".

Justificativa

Em 1950 quando se tentou eliminar o instituto da enfiteuse, através de projeto de lei na Câmara dos Deputados, a Comissão de Finanças o considerou contrário ao interesse social e à fazenda nacional. Em 1965, quando da elaboração do código civil, à Comissão então criada, chegaram pareceres dos mais ilustres juristas pátrios, defendendo a continuidade da instituição.

Agora, novamente se investe contra a enfiteuse, valendo, nesta oportunidade, ressaltar as razões políticas e econômicas da eliminação do instituto da enfiteuse, bem como os interesses que ocultam por trás dessa aparente modernização da Carta Magna em preparo.

Na subcomissão da Questão Urbana e Transporte, a matéria foi iniciada com a mera extinção do instituto. Não se referia, sequer, aos beneficiários da extinção. Foi proposta, inclusive, uma indenização ao titular da enfiteuse.

Depois, o dispositivo foi modificado, surgindo o enfiteuta como beneficiário da eliminação do instituto, a indenização foi retirada, e apareceram as terras de domínio privado como objeto da extinção da enfiteuse. Insidiosamente, os interesses da área imobiliária foram envolvendo o relator, e as terras públicas são incluídas na supressão da enfiteuse.

É interessante salientar que o Projeto de Constituição ora emendado é muito zeloso quanto às terras públicas, no que respeita ao usucapião urbano. Elas foram afastadas desse instrumento jurídico. No caso da extinção da enfiteuse, nenhum zelo foi demonstrado pelos "imóveis públicos urbanos."

No primeiro caso, o benefício se estende às classes pobres. No segundo caso, são beneficiados os grandes proprietários urbanos.

Posicionamo-nos contra a extinção do instituto da enfiteuse sobre terras públicas pelas mesmas razões da Comissão de Finanças, da Câmara dos Deputados, em 1950 - contrária ao interesse social e à fazenda nacional. E à municipalidade também.

As prefeituras brasileiras estão se tornando inviáveis, todas à beira da insolvência. Não é lícito retirar delas uma fonte de receita que ainda permite sua sobrevivência.

Ao longo da nossa história, a enfiteuse produziu bons frutos e prestou bons serviços. "Ainda neste século é CAIO MARIO DA SILVA PEREIRA quem afirma - sua utilidade tem sido reconhecida.

Proporcionando o aproveitamento de terras incultas, urbanização de áreas próximas aos grandes centros, e, no que tem sido mais prestadio, a instalação de núcleos industriais ou "cidades industriais", em vários pontos do território pátrio:"

Não há, portanto, interesse social na extinção da enfiteuse.

A quem interessa sua extinção?

Aos incorporadores, à especulação imobiliária, que se libertarão de peias burocráticas e legais, passam a independem do pagamento de laudêmio na alienação de seus imóveis, portanto, maximizando seus lucros. Não é outra a finalidade do princípio introduzido no projeto de Constituição.

"Realizando aparente benefício, pela extirpação de um instituto supostamente arcaico, os interessados na eliminação da enfiteuse estão pensando unicamente nos seus lucros que crescerão, pois a enfiteuse, que, eventualmente, pôde funcionar como contenção de suas investidas contra a economia popular, não mais atrapalhará.

E como a enfiteuse se extingue em favor do enfiteuta, só eles mesmos são favorecidos: recebem-na gratuitamente, embrulhada para presente, sem o ônus devido por remissão de foro sobre os terrenos de que já possuem o domínio útil.

Trata-se de uma medida sem qualquer justificativa do ponto de vista social e que constituirá insuportável sangria para as municipalidades - lesiva às fazendas nacional e municipal. Só é benéfica para os especuladores imobiliários.

Os incorporadores estão de olho em áreas como Copacabana, cuja parte antiga seria formada de terrenos enfiteuticos.

Deve-se chamar a atenção para o fato de que a eliminação da enfiteuse abrangerá os chamados terrenos de marinha, onde se inclui todo o litoral brasileiro e as margens dos rios navegáveis e os terrenos acrescidos aos de marinha (decreto nº 4.105, de 22.02.68).

Como ficam as praias? Privatizadas, para os donos do poder econômico?

Eis em que consiste a modernização da nova Carta, que a sociedade julgou iria satisfazer suas mais altas aspirações.

Parecer:

Visa à supressão da expressão "públicos e" do Art. 471 do Projeto de Constituição. Entendemos que o objetivo do texto, a saber, extinguir um instituto para muitos considerado obsoleto, seria frustrado se a supressão proposta viesse a ocorrer. Consideramos necessário excluir apenas os terrenos de marinha e seus acréscidos.

EMENDA:08127 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

CUNHA BUENO (PDS/SP)

Texto:

Suprima-se o Art. 471.

Justificativa

1) Interesse Público Aproveitamento Econômico Social da Terra

A concepção segundo a qual o enfiteuta merece a proteção do Estado e o senhorio pode ser espoliado, através da perda do domínio direto sem indenização, revela grave equívoco. O interesse público não está com o enfiteuta nem com o senhorio. O interesse público é o regime jurídico que favorece o aproveitamento econômico-social da terra.

2) O Enfiteuta Desidioso não Pode Ser Premiado

Há imóveis em regime enfiteuta que jazem desaproveitados. O enfiteuta limita-se a pagar o "foro" devido à União ou ao senhorio privado, e nada realiza no imóvel. Ele o guarda à espera de sua valorização. O enfiteuta nestes casos é um especulador e não um agente do trabalho da produção. Por que favorecê-lo com a aquisição plena do direito de propriedade? Por que premiar o enfiteuta desidioso que conservou a terra inaproveitada? Assim, a Lei Ordinária que vier a regulamentar a enfiteuse estabelecerá dois tratamentos diferentes um para o caso em que o enfiteuta mantém a terra ociosa; outro para o caso em que dá a ela exploração econômica.

3) Terras da União Sob Regime Enfiteuta

É indispensável considerar a realidade objetiva das enfiteuses instituídas em terrenos de domínio público. O senhorio é muitas vezes a União, o enfiteuta não realiza o aproveitamento econômico das terras. Relega-as ao abandono, limitando-se ao pagamento do foro. Faz de sua inércia fonte de aproveitamento parasitário esperando que a valorização decorrente de desenvolvimento do País venha beneficiar os terrenos. Entrementes a explosão demográfica ou os deslocamentos migratórios provocados pelo pauperismo induzem número avultado de famílias a se instalarem nessas terras que, conquanto alheias, jazem abandonadas.

Os enfiteutas que viessem a adquirir o domínio pleno através da extinção da enfiteuse, pura e simples, poderão, nesta altura, promover a expulsão dos atuais ocupantes porque, em se tratando de terras em que o domínio direto pertence à União, os benefícios do Usucapião não podem ser invocados pelos ocupantes.

4) Extinção da Enfiteuse Só Por Lei Ordinária

Há uma tendência no meio jurídico, e que agora aflora no Art. 471 do projeto de Constituição, de extinguir o instituto da "Enfiteuse".

Tem sido considerado que o gravame que pesa sobre o imóvel, impondo ao que dele tem o "domínio útil" o ônus de pagar "foro" ao titular do domínio direto é reminiscência do passado.

Cada vez é menos aceitável o título de domínio desligado do exercício direto de posse.

Entretanto, a extinção da Enfiteuse, no texto Constitucional, sem medidas legislativas que a substitua, embora dentro de outros contornos jurídicos, provocaria consequências indesejáveis.

5) O Estado e o Regime Enfiteuta Como Forma de Viabilizar Projetos Habitacionais Populares e Assentamento de Famílias no Campo.

É preciso considerar aspecto que tem passado despercebido de muitos daqueles que têm tratado do instituto de Enfiteuse, o que diz respeito à possibilidade de o Poder Público o utilizar para viabilizar projetos habitacionais.

O Estado, em lugar de vender imóveis de sua propriedade, urbanizadas para fins de implantação de moradias populares, poderá adotar o regime enfiteuta, estabelecendo relação jurídica pela qual o beneficiário do uso, gozo e disposição do imóvel pagar-lhe-á pensão ou foro.

A exigibilidade imediata do preço será substituída pelo pagamento do “foro” e pelo pagamento do “laudêmio”, no caso de transferência do domínio útil.

Além do Poder Público não exigir o pagamento imediato do preço do terreno, porque receberá compensação diluída através do tempo, em pagamentos do “foro” e do “laudêmio”, não se desfará ele do domínio indireto, impedindo formas eventuais de especulação.

Esse aspecto diz respeito à forma pelo qual o poder Público poderá promover planos habitacionais, em benefício de populações carentes, a serem implantados em terrenos que integram o seu patrimônio, bem como, desenvolver o assentamento de famílias em terras agriculturáveis, tornando realidade planos concernentes à reforma agrária.

6) A Extinção de Enfiteuse Prejudica Instituições Beneficentes.

Outro enfoque, que não pode ser desprezado, diz respeito aos imóveis que se acham em regime de enfiteuse, e, cujo pleno domínio, o art. 5º pretende que os enfiteutas possam adquirir sem ônus. Atrás desse dispositivo pode haver a ideia de que o titular ou “Senhorio” é um beneficiário ocioso, enquanto o enfiteuta carrega a responsabilidade de pagar-lhe pensão ou foro, além do “laudêmio” nos casos de transferência.

A realidade é muito outra.

Número considerável de “senhorios” são Santas-Casas e estabelecimentos de beneficência.

O foro, na maioria dos casos, é valor defasado, uma vez que sendo invariável, foi corroído pela desvalorização da sua expressão monetária. Entretanto, o “laudêmio”, cujo montante é de dois e meio por cento sobre o preço da alienação, representa fonte de receita apreciável.

As Santas-Casas e inúmeros estabelecimentos beneficentes, espalhados pelo país, têm na enfiteuse fonte de receita que as ajuda no desempenho de seus encargos.

Os enfiteutas raramente fazem parte das camadas populares, uma vez que as áreas que receberam em regime de enfiteuse, valorizaram-se, através do tempo, a partir da data remota em que foi instituído o regime em apreço.

Assim, muitas vezes, a assistência do Poder Público, em numerosos casos, deveria ter como alvo o “senhorio” e não o foreiro ou enfiteuta.

7) Grandes Empresas Interessadas na Extinção da Enfiteuse

Há ainda os casos em que imóveis submetidos a regime enfiteuta, foram objeto de transação entre o senhorio e poderosas empresas imobiliárias, que transferem a adquirentes de grandes posses responsabilidade do “foro” e do “laudêmio”.

Seria equívoco imaginar que o enfiteuta é a parte fraca ou carente e como tal merecedora do tratamento favorecido que o art. 471 deseja-lhe conceder.

É possível que atrás das tentativas de extinção da “enfiteuse” existam poderosos interesses não revelados, que estão ilaqueando a boa fé daqueles que imaginam estar a serviço das classes menos favorecidas.

Antes de extinguir a enfiteuse, seria oportuno levantar uma relação, ou pelo menos uma amostragem, que indicasse o nível econômico dos atuais foreiros.

Nessa relação iríamos encontrar poderosas empresas, inclusive multinacionais.

Não sendo a extinção da enfiteuse matéria essencialmente constitucional, tanto que há várias proposições nesse sentido apresentadas por Deputados e Senadores em legislatura passadas no Congresso Nacional, a nossa proposta não obsta que o problema seja objeto de disciplina através da legislação ordinária.

8) Aspectos de Interesse Social da Enfiteuse

Em suas raízes históricas a enfiteuse constituía forma de aproveitamento social e econômico da terra. Alguns proprietários, instituíam o sistema enfiteuta sobre terras de sua propriedade para permitir a sua divisão em glebas ou lotes cujo domínio útil concediam a terceiros.

Faziam-no sem exigir pagamento, conservando para si, o foro e o laudêmio que passavam a perceber o preço correspondente ao valor do imóvel diluía-se no tempo, favorecendo o acesso à terra daqueles que não possuíam recursos para adquiri-la.

Esse recurso foi usado por alguns pioneiros no desbravamento do interior. Na fundação de cidades, a fim de atrair moradores, o proprietário constituía-os como enfiteutas.

Desprezou o proprietário a opção de vender o imóvel ou simplesmente aguardar que o progresso chegasse até lá.

Alavancando a penetração do “hinterland” foram divididos os imóveis em glebas ou lotes.

Esse impulso progressista não pode hoje ser penalizado, tirando do senhorio do domínio direto ou de seus sucessores, os modestos benefícios que auferem do pagamento do foro e do laudêmio. O instituto da enfiteuse em suas raízes históricas foi instrumento de progresso. Há ilogicidade em combater a enfiteuse e simultaneamente admitir benefícios da locação imobiliária, de parceria agrícola, do arrendamento mercantil, e, outras formas de renda auferidas por proprietários em relação a usuários no sentido amplo.

9) Prejuízo para o Erário

Nos casos em que a União é a titular do domínio direto a extinção da enfiteuse sem pagamento de indenização configurar-se-ia uma “doação” em detrimento dos interesses do erário. Haveria talvez razão social para admiti-la quando o beneficiário fosse pessoal modesta, utilizando o imóvel para suas residências ou fim assemelhado. Inaceitável decretar danos ao Erário quando o beneficiário é pessoa jurídica e, notadamente, quando não está realizando aproveitamento do imóvel de sentido social.

Parecer:

Visa à supressão do art. 471 do Projeto de Constituição. Não achamos aconselhável a medida, tendo em vista que a grande maioria da doutrina brasileira considera anacrônico o instituto da enfiteuse.

EMENDA:08163 PARCIALMENTE APROV

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

RICARDO IZAR (PFL/SP)

Texto:

Art. 471 - Fica extinto o instituto da enfiteuse, sendo facultada aos foreiros, a remição dos aforamentos existentes, mediante a aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.

§ 1o. - Inexistindo cláusula contratual, aplica-se, subsidiariamente, o que dispõe a legislação especial dos imóveis da União.

§ 2o. - Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados por outra modalidade de contrato.

§ 3o. - Os terrenos de marinha e seus acrescidos situados na faixa de segurança de 100 (cem) metros de largura a partir da orla marítima, só poderão ser alienados ou inscritos como ocupados com cláusula de garantia de preservação do meio ambiente e proibitiva de privatização das praias.

Justificativa

Se o povo brasileiro pode frequentar livremente as praias e ainda conta com uma razoável proteção ambiental da costa, deve tal privilégio à enfiteuse, aplicável aos terrenos de marinha, pertencentes a União desde o descobrimento, por direito originário da Coroa Portuguesa.

Esses terrenos, inalienáveis em seu domínio pleno, funcionam como dique entre os terrenos alodiais, livres de qualquer restrição, e o mar, possibilitando a aplicação de natural política contra a especulação imobiliária, em benefício dos que não podendo adquirir terrenos junto ao mar, estariam impedidos de frequentar as praias, pois os acessos a elas seriam fechados.

Nos terrenos interiores, a enfiteuse presta relevantes serviços, ao impedir a utilização indiscriminada do solo, possibilitando o controle da ocupação urbana e rural e a aplicação de normas reguladoras da estética e da circulação viária, antes dos Estados e Municípios assumirem esse papel.

O instituto da enfiteuse ainda é um dos melhores instrumentos jurídicos aplicáveis ao controle do uso do solo, quanto à proteção ambiental, preservação da ecologia e de freio contra a privatização das praias.

Se a enfiteuse tivesse merecido a divulgação conferida a outros instrumentos jurídicos, seria ela bem entendida dada a sua simplicidade quando comparada com a de outros instrumentos legais do cotidiano, como reserva de domínio, leasing, imposto de renda na fonte, ICM e tantos outros.

No aforamento, o proprietário detentor do domínio pleno, ao ceder o domínio útil ao foreiro, retendo consigo o domínio direto, estabelece uma espécie de condomínio, visando estabelecer política de uso ordenado do solo. O foreiro deverá pagar ao Senhorio, antigo proprietário integral do solo, o foro anual e o laudêmio em caso de alienação da sua parte na propriedade, ou seja, o domínio útil. A simples extinção da enfiteuse como prevista no texto do artigo, poderia importar em grave ônus para o Tesouro Nacional, sendo entendida como expropriação do domínio direto pertencente ao Senhorio.

Por outro lado, aqueles que ocupam terrenos da União, Estados e Municípios, de instituições e de particulares, embora regularmente inscritos como ocupantes, perderiam com a extinção pura e simples da enfiteuse, o instrumento adequado para regularizar suas posses onde construíram benfeitorias, daí prever-se a aplicação de outro tipo de contrato para evitar-se a subversão do mercado imobiliário, com graves consequências sócio-econômicas afetando principalmente os menos favorecidos.

Parecer:

Altera a redação do art. 471 do Projeto de Constituição, acrescentando-lhe três parágrafos. No nosso entender, a nova redação parece ser mais adequada que a do Projeto original, desde que se lhe façam algumas alterações de redação ou de detalhes. Pela aprovação parcial.

EMENDA:08224 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

GASTONE RIGHI (PTB/SP)

Texto:

SUPRIMA-SE O ART. 471.

Justificativa

Há uma tendência no meio jurídico, e que agora aflora no Art. 471 do projeto de Constituição, de extinguir o instituto da "Enfiteuse".

Tem sido considerado que o gravame que pesa sobre o imóvel, impondo ao que dele tem o "domínio útil" o ônus de pagar "foro" ao titular do domínio direto e reminiscência do passado.

Cada vez é menos aceitável o título de domínio desligado do exercício direto da posse.

Entretanto, a extinção da Enfiteuse, texto Constitucional, sem medidas legislativas que a substituam, embora dentro de outros contornos jurídicos, provocaria consequências indesejáveis.

O instituto da "Enfiteuse" precisa ser melhor explicitado para que não se tenha dele concepção errônea.

Sua implantação visou ao uso social do solo, por parte de seu proprietário. Alguém, em algum tempo, cedeu graciosamente parte de sua propriedade para ser utilizada por outrem. Juridicamente, estabeleceu-se uma divisão da propriedade em domínio útil e domínio eminente (ou domínio direto).

Aquele que recebeu a parcela de terra não teve qualquer limitação ao seu uso, dando-lhe proprietário eminente um foro anual fixado à época do contrato e que não pode ser majorado em nenhuma época - para se ter ideia do valor do foro, levar-se-ia 100 anos para atingir a importância de Cz\$ 1,00 (um cruzado).

Esse imóvel torna-se posse vitalícia do foreiro que, inclusive, tem o direito de transmiti-lo a seus herdeiros, sem quaisquer ônus. O proprietário eminente não tem sequer o direito de exigir o imóvel de volta e nem de desalojar o seu ocupante. Caso o foreiro resolva vender o imóvel poderá fazê-lo.

Receberá por essa transação o que está fixado pelo valor de mercado. Ao proprietário eminente, o alienante pagará 2,5% do valor da transação, assumindo, assim todos os direitos da sua condição de "Enfiteuta".

Em resumo, configura-se, portanto, uma situação extremamente favorável ao foreiro, ou seja, usuário. Utiliza vitaliciamente um bem do qual não é proprietário, pode vendê-lo a qualquer tempo e ganhar com isso e pode transmiti-lo aos seus herdeiros sem quaisquer ônus.

O proprietário que em época passada deu ao seu imóvel uma função social e permitiu graciousamente que outros o ocupassem não pode ser penalizado por isso.

Por outro lado, é preciso considerar aspecto que tem passado despercebido de muitos daqueles que têm tratado do instituto de Enfiteuse, e que diz respeito à possibilidade de o Poder Público o utilizar para viabilizar projetos habitacionais.

O Estado, em lugar de vender imóveis de sua propriedade, urbanizados para fins de implantação de moradias populares, poderá adotar o regime enfiteutico estabelecendo a relação jurídica pela qual o beneficiário do uso, gozo e disposição do imóvel pagar-lhe-á pensão ou foro.

A exigibilidade imediata do preço será substituída pelo pagamento do "foro" e pelo pagamento do "laudêmio", no caso de transferência do domínio útil.

Além do Poder Público não exigir o pagamento imediato do preço do terreno, porque receberá compensação diluída através do tempo, em pagamentos do "foro" e do "laudêmio", não se desfará ele do domínio indireto, impedindo formas eventuais de especulação.

Esse aspecto diz respeito à forma pelo qual o poder Público poderá promover planos habitacionais, em benefício de populações carentes, a serem implantados em terrenos que integram o seu patrimônio.

Outro enfoque, que não pode ser desprezado, diz respeito aos imóveis que se acham em regime de enfiteuse, e, cujo pleno domínio, se prevalecer o disposto no texto, importam em expropriação direta, sujeita inclusive a eventual indenização.

Atrás desse dispositivo pode haver a ideia de que o titular ou "Senhorio" é um beneficiário ocioso, enquanto o enfiteuta carrega a responsabilidade de pagar-lhe pensão ou foro, além do "laudêmio" nos casos de transferência.

A realidade é muito outra.

Número considerável de "senhorios" são Santas-Casas, Ordens Religiosas e estabelecimentos de beneficência.

O foro, na maioria dos casos, é valor defasado; uma vez que sendo invariável, foi corroído pela desvalorização da sua expressão monetária. Entretanto, o "laudêmio", cujo montante é de dois e meio por cento sobre o preço da alienação, representa fonte de receita apreciável.

As Santas-Casas e inúmeros estabelecimentos beneficentes, espalhados pelo país, têm na enfiteuse fonte de receita que as ajuda no desempenho de seus encargos.

Os enfiteutas raramente fazem parte das camadas populares, uma vez que as áreas que receberam em regime de enfiteuse, valorizaram-se, através do tempo, a partir da data remota em que foi instituído o regime em apreço.

Assim, muitas vezes, a sensibilidade do Poder Público, em numerosos casos, deveria ter como alvo o "senhorio" e não o foreiro ou enfiteuta.

Há ainda os casos em que imóveis submetidos a regime enfiteuta, foram objeto de transação entre o senhorio e poderosas empresas imobiliárias, que transferem a adquirentes de grandes posses responsabilidade do "foro" e do "laudêmio".

Seria equívoco imaginar que o enfiteuta é a parte fraca ou carente e como tal merecedora do tratamento favorecido que o art. 471 deseja-lhe conceder.

É possível que atrás das tentativas de extinção da "enfiteuse" existam poderosos interesses não revelados, que estão ilaqueando a boa-fé daqueles que imaginam estar a serviço das classes menos favorecidas.

Antes de extinguir a enfiteuse, seria oportuno levantar uma relação, ou pelo menos uma amostragem, que indicasse o nível econômico dos atuais foreiros.

Nessa relação iríamos encontrar poderosas empresas, inclusive multinacionais.

Não sendo a extinção da enfiteuse matéria essencialmente constitucional, tanto que há várias proposições nesse sentido apresentadas por Deputados e Senadores em legislatura passadas no Congresso Nacional, a nossa proposta não obsta que o problema seja objeto de disciplina através da legislação ordinária.

Parecer:

Visa à supressão do art. 471 do Projeto de Constituição.

Não achamos aconselhável a medida, tendo em vista que a grande maioria da doutrina brasileira considera anacrônico o instituto da enfiteuse.

EMENDA:08481 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

RICARDO IZAR (PFL/SP)

Texto:

Dê-se ao art. 471, a seguinte redação:

Art. 471 - A lei regulará o direito do enfiteuta de extinguir, mediante resgate com indenização, a enfiteuse perpétua.

Justificativa

A redação proposta visa facilitar a extinção da enfiteuse perpétua, e por outro lado, não constituir-se em confisco ao direito adquirido sobre imóveis urbanos.

Parecer:

Altera a redação do artigo 471 para fazê-lo dizer que "a lei regulará o direito do enfiteuta de extinguir, mediante resgate com indenização, a enfiteuse perpétua". Entendemos que, é mais aconselhável deixar a questão da indenização aos respectivos contratos.

Pela rejeição.

EMENDA:09653 APROVADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

AUREO MELLO (PMDB/AM)

Texto:

Suprima-se o artigo 471, do Projeto de Constituição, da Comissão de Sistematização.

Justificativa

A enfiteuse é direito real sobre coisa alheia, matéria do Código Civil vigente, garantido, como ato jurídico perfeito, pela tradição constitucional Pátria.

Ela alcança bens móveis da União e de particulares, que não podem ser prodigalizadas sem grave violação de direitos individuais e dilapidação dos bens públicos.

A Constituição assegura o direito de contratarem as pessoas, segundo a respectiva vontade, que não ofendendo a lei, a moral e os bons costumes, não pode ser constrangida.

Parecer:

A proposta merece aprovação, por resguardar o instituto da enfiteuse.
Pela aprovação.

EMENDA:10052 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

RICARDO IZAR (PFL/SP)

Texto:

Dê-se ao Artigo 471, a seguinte redação:

Art. 471 - A lei regulará o direito do enfiteuta de extinguir, mediante resgate com indenização a enfiteuse perpétua.

Justificativa

A redação proposta visa facilitar a extinção da enfiteuse perpétua, e por outro lado, não constituir-se em confisco ao direito adquirido sobre imóveis urbanos.

Parecer:

Altera a redação do artigo 471 do Projeto de Constituição para fazê-lo dizer que "a lei regulará o direito do enfiteuta de extinguir, mediante resgate com indenização, a enfiteuse perpétua". Julgamos melhor deixar a questão da indenização aos respectivos contratos.

Pela rejeição.

EMENDA:10273 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

FLAVIO PALMIER DA VEIGA (PMDB/RJ)

Texto:

Acrescente-se item III ao art. 211 do Projeto com a seguinte redação:

"III - Fica extinto a Instituto da Enfiteuse e os direitos e obrigações dela decorrentes relativos a imóveis urbanos públicos e de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, domínio absoluto da propriedade, com exclusão de entidades de caráter filantrópico e religioso e consideradas de utilidade pública pelo Governo Federal".

Justificativa

Cabe-nos, preliminarmente, reproduzir a tradução léxica dos termos enfiteuse e enfiteuta:

Enfiteuse: Direito real alienável e transmissível aos herdeiros, e que confere a alguém o pleno gozo do imóvel mediante a obrigação de não deteriorá-lo e de pagar um foro anual, em numerário ou em frutos. Aforamento, Emprazamento.

Enfiteuta: Pessoa que tem ou recebe por enfiteuse o domínio útil de um imóvel.

A inovação do presente dispositivo no texto da Constituição que estamos elaborando se impõe à vista da ameaça que constitui a abolição do instituto da Enfiteuse nem ressalva de direitos adquiridos por entidades de caráter filantrópico e religioso e considerados de utilidade pública pelo Governo Federal. Tal se torna impostergavelmente necessário a fim do que não se constitua em verdadeira iniquidade contra centenas de milhares de crianças e adultos amparados, assistidos e socorridos por meio de creches, abrigos, escolas, assistência médica e dentária, hospitalar e ambulatorial, além de inúmeras outras atividades de grande alcance social e humanitário.

O Instituto da Enfiteuse tem sido utilizado por inúmeras entidades assistenciais em funcionamento no País para assegurar a sobrevivência de instituições, muitas das quais centenárias, e que agora se vêem na iminência de simplesmente desaparecerem.

É pois, esta nossa Emenda, para ressaltar os direitos dessas beneméritas instituições de caridade.

Parecer:

Pela rejeição, por não se ajustar ao consenso da Comissão de Sistematização.

EMENDA:10804 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ROBERTO FREIRE (PCB/PE)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

DISPOSITIVO EMENDADO: Art. 471

Suprima-se do Projeto do Art. 471.

Justificativa

Apesar do instituto de enfiteuse, tão antigo quanto o nosso ordenamento jurídico, ser por muitos considerado arcaico e ultrapassado, não é essa a opinião de muitos daqueles que atuam na área do desenvolvimento urbano.

Uma medida, apontada como importante para o desenvolvimento urbano e administração de nossas cidades, é a manutenção, pelo Estado, do domínio de bons imóveis que, cedidos a particulares num momento, podem ser revertidos às suas mãos em outro, para que lhes seja dada outra destinação, se isto impuser o interesse coletivo, contando-se ainda como desejável a possibilidade do exercício do direito de preferência pelo poder público, no caso de transferência do aforamento.

Ora, se já contamos, no nosso ordenamento jurídico de instrumento adequado a esse fim, e se outros com a mesma finalidade encontramos como a Concessão de Direito Real de Uso, prevista no Decreto-lei nº 271/67, não devemos extingui-los, mas adaptar a sua aplicação às necessidades de hoje.

Se o instrumento caiu em desuso ou vem sendo mal aplicado, no nosso entender não se deve extingui-lo, mas modernizá-lo.

Especialmente na área do desenvolvimento urbano é patente a ausência de instrumental jurídico que permita uma atuação mais eficaz na administração das cidades e a extinção do instituto da enfiteuse, em vez de sua modernização, será considerado um retrocesso.

Parecer:

Visa a supressão do artigo 471 do Projeto de Constituição por entender que a enfiteuse, apesar de ser considerada por alguns como arcaica e ultrapassada, tem justificativa segundo muitos profissionais que atuam na área do desenvolvimento urbano. Somos de opinião contrária por julgarmos que a origem feudal do instituto e os entraves que acarreta à plena propriedade não o tornam recomendável nos dias de hoje.

EMENDA:11350 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

VILSON SOUZA (PMDB/SC)

Texto:

- Suprimir o artigo 471 do projeto de Constituição:

Justificativa

O dispositivo em questão extingue o instituto jurídico da enfiteuse, tanto em imóveis do domínio privado, quanto do domínio público.

O dispositivo é manifestamente conflitante com o disposto no artigo 52, VII, que atribui à União as terras de Marinha, e ainda, com o inciso I e II do mesmo artigo.

A extinção da enfiteuse para imóveis públicos importa criar um imenso vazio legislativo e normativo com relação à propriedade e uso dos bens públicos, e visa a tender única e exclusivamente a interesses da especulação imobiliária.

Com relação à enfiteuse sobre imóveis de domínio privado, por ser matéria infraconstitucional, deve ser tratada pela legislação civil ordinária.

Parecer:

Visa à supressão do art. 471 do Projeto de Constituição.

Não achamos aconselhável a medida, tendo em vista que a grande maioria da doutrina brasileira considera obsoleto o instituto da enfiteuse.

EMENDA:13344 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

AIRTON SANDOVAL (PMDB/SP)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: art. 471

Suprimir do texto o art. 471.

Justificativa

A enfiteuse é instituto do Direito Privado que bem pode ser utilizado na urbanização de certas áreas públicas. Equipara-se a concessão, à concessão de direito real de uso no campo do Direito Público e ao direito de superfície na área do Direito Privado. Sua extinção importará na diminuição de opções no trato da política fundiária.

Parecer:

Visa a supressão do art. 471 do Projeto de Constituição por entender que a extinção da enfiteuse importaria na diminuição de opções no trato da política fundiária. Consideramos que não faltará criatividade aos juristas para idealizarem novos institutos que demonstrem a função social da propriedade sem buscar inspiração em regime de tipo feudal.

EMENDA:14038 PARCIALMENTE APROV

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOAQUIM FRANCISCO (PFL/PE)

Texto:

Acrescente-se ao art. 471, "in fine", do Projeto de Constituição, o seguinte: "... ressaltados os direitos adquiridos".

Justificativa

Visa o artigo à extinção do instituto da enfiteuse, herança medieval do nosso direito civil, cuja eliminação já foi tentada mais de uma vez.

Concordando com a ideia, achamos de melhor alvitre assegurar a intangibilidade dos direitos adquiridos, caso resultado da prática desse instituto.

Parecer:

Propõe que se acrescente ao art. 471 "in fine", do Projeto de Constituição a seguinte expressão: "ressaltados os direitos adquiridos". Em nosso entendimento, está implícito que somente os efeitos futuros deste contrato perpétuo serão atingidos, não os eventuais direitos adquiridos anteriormente à promulgação da Constituição que o extinguir. Contudo, julgamos aconselhável uma alusão aos respectivos contratos.

EMENDA:14154 PARCIALMENTE APROV

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOSÉ IGNÁCIO FERREIRA (PMDB/ES)

Texto:

Emenda Modificativa

Dê-se ao art. 471 a seguinte redação:

"Art. 471 - Fica extinto o instituto da enfiteuse.

§ 1o. A legislação ordinária disporá sobre o termo final da eficácia dos atuais aforamentos públicos e particulares, facultada ao foreiro a aquisição do domínio direto, mediante o pagamento do valor estabelecido nos respectivos contratos para o resgate, ou na forma que estabelecer a referida legislação.

§ 2o. A legislação a que se refere o parágrafo anterior, determinará os direitos dos detentores de espécies de ocupação, de terrenos públicos ou particulares.

§ 3o. Os terrenos situados na faixa de 100 (cem) metros de largura a partir da orla marítima ficam gravados com cláusulas de preservação do meio ambiente e de proibição de privatização das praias e de impedimento de acesso as mesmas.

Justificativa

Se o povo brasileiro pode frequentar livremente as praias e ainda conta com uma razoável proteção ambiental da costa, deve tal privilégio à enfiteuse, aplicável aos terrenos de marinha, pertencentes a União desde o descobrimento, por direito originário da Coroa Portuguesa.

Esses terrenos, inalienáveis em seu domínio pleno, funcionam como dique entre os terrenos alodiais, livres de qualquer restrição, e o mar, possibilitando a aplicação de natural política contra a

especulação imobiliária, em benefício dos que não podendo adquirir terrenos junto ao mar, estariam impedidos de frequentar as praias, pois os acessos a elas seriam fechados.

Nos terrenos interiores, a enfiteuse presta relevantes serviços, ao impedir a utilização indiscriminada do solo, possibilitando o controle da ocupação urbana e rural e a aplicação de normas reguladoras da estética e da circulação viária, antes dos Estados e Municípios assumirem esse papel.

O instituto da enfiteuse foi um dos melhores instrumentos jurídicos aplicáveis ao controle do uso do solo, quanto à proteção ambiental, preservação da ecologia e de freio contra a privatização das praias.

Se a enfiteuse tivesse merecido a divulgação conferida a outros instrumentos jurídicos, seria ela bem entendida dada a sua simplicidade quando comparada com a de outros instrumentos legais do cotidiano, como reserva de domínio, leasing, imposto de renda na fonte, ICM e tantos outros.

No aforamento, o proprietário detentor do domínio pleno, ao ceder o domínio útil ao foreiro, retendo consigo o domínio direto, estabelece uma espécie de condomínio, visando estabelecer política de uso ordenado do solo. O foreiro deverá pagar ao Senhorio, antigo proprietário integral do solo, o foro anual e o laudêmio em caso de alienação da sua parte na propriedade, ou seja, o domínio útil.

A simples extinção da enfiteuse como prevista no texto do artigo, poderia importar em grave ônus para o Tesouro Nacional, sendo entendida como expropriação do domínio direto pertencente ao Senhorio.

Por outro lado, aqueles que ocupam terrenos da União, Estados e Municípios, de instituições e de particulares, embora regularmente inscritos como ocupantes, perderiam com a extinção pura e simples da enfiteuse, o instrumento adequado para regularizar suas posses onde construíram benfeitorias, daí prever-se a aplicação de outro tipo de contrato para evitar-se a subversão do mercado imobiliário, com graves consequências socioeconômicas afetando principalmente os menos favorecidos.

Parecer:

Mantém o art. 471 do Projeto de Constituição, que extingue a enfiteuse, mas acrescenta-lhe três parágrafos que oferecem detalhes sobre a matéria, que, a nosso ver, deveriam constar do texto constitucional, embora com alguma alteração de redação ou de detalhe.

Aprovada parcialmente.

EMENDA:14156 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOSÉ IGNÁCIO FERREIRA (PMDB/ES)

Texto:

Emenda Aditiva

Inclua-se nas Disposições Transitórias, após o art. 471, que foi reformulado em outra Emenda nossa, novo artigo, com a seguinte redação, remunerando os demais:

"Art. 472 - A forma de alienação das terras da União, Estados e Municípios, desnecessárias ao uso público, será a da hasta pública, com preferência, em condições de igualdade, para os ocupantes e locatários."

Justificativa

Dada a grande quantidade de terras dos domínios da União, Estados e Municípios, desnecessárias ao uso público, não tendo os poderes executivos condições de administrá-las e representado elas significativa parcela do patrimônio daquelas Unidades, a proposta contribuirá sobremaneira para os erários, com diminuição do déficit público, através do processo mais transparente, claro e seguro de alienação, que é o da hasta pública.

Ademais, tal medida regularizaria situações pendentes, com reflexos altamente positivos sobretudo para as camadas menos favorecidas da população que terão franco acesso aos procedimentos de leilão.

Parecer:

Pelo não acolhimento, tendo em vista a orientação adotada no substitutivo.

EMENDA:14190 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

MANOEL CASTRO (PFL/BA)

Texto:

Inclua-se onde couber, no Projeto de Constituição da Comissão de Sistematização, nas Disposições Transitórias:

Art. - Fica extinto o instituto da enfiteuse.

Parágrafo único. - A extinção da enfiteuse se dará em favor do usuário do imóvel, quando o mesmo estiver ocupado para moradia da família não proprietária de outro imóvel pelo prazo não inferior a dois anos da promulgação dessa Constituição, ou em favor do município, na reforma que a lei determinar resguardado o interesse público nas áreas de expansão urbana, faixa de praia ou glebas aproveitáveis para reforma agrária.

Justificativa

Considero indispensável determinar explicitamente para quem se transfere os direitos decorrentes da extinção da enfiteuse. Como o espírito que norteou o legislador para extinguir o instituto da enfiteuse objetiva favorecer as pessoas e famílias de baixa renda, esse benefício no meu entendimento deve ser restrito ao uso pela moradia. A par disso, para evitar que em decorrência de noticiário jornalístico haja uma corrida para invasões de áreas foreiras torna-se indispensável a fixação de um prazo mínimo de ocupação para que o usuário possa vir a ser beneficiado com a nova legislação.

Parecer:

Altera a redação do art. 471 do Projeto de Constituição e acrescenta-lhe um parágrafo único. Contudo, no intento de explicitar para quem se transferem os direitos decorrentes da extinção da enfiteuse, a Emenda desce a minúcias que se enquadram melhor na legislação ordinária.

EMENDA:14735 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

KOYU IHA (PMDB/SP)

Texto:

Acrescenta parágrafo único ao artigo 471.

Art. 471 -

§ único - Todo terreno de marinha e seus acréscimos que receba benfeitorias de terceiros, ficará isento do pagamento das taxas de Laudêmio e ocupação.

Justificativa

Há necessidade de extinguir o Decreto-Lei 4.105 de 22.02.1868, haja vista que hoje, além da taxa de Laudêmio nas transferências e a de ocupação pelo aforamento, os ocupantes pagam, além do I.P.T.U, o Imposto de Transmissão "inter-vivos". Entendemos, portanto, que existe o instituto "odioso" da bitributação. Analisando a legislação pertinente, que contempla com isenções em casos específicos, verificamos que está totalmente fora de realidade do país.

Parecer:

A matéria, "data vênua", mais se prestaria a disciplina de lei ordinária, até porque envolveriam questões de direito civil, sendo, como é, o laudêmio, rendimento do senhorio, na enfiteuse, que o artigo 471 extinguiria. Também não seria o caso de dispensar-se a cobrança de taxas (espécie tributária) ou de "taxas de ocupação" (contratuais), apenas em virtude das benfeitorias realizadas. Em

qualquer caso, não se configuraria, portanto, a bitributação.
Pela rejeição.

EMENDA:16177 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

LUIZ VIANA NETO (PMDB/BA)

Texto:

Emenda Aditiva

Inclua-se no Título X, das Disposições

Transitórias, o seguinte artigo, onde couber:

Art. ... "Aos atuais titulares do direito de

ocupação, devidamente inscritos no Serviço do

Patrimônio da União, ou aos seus sucessores, fica

outorgado o direito real de enfiteuse sobre o

domínio útil do imóvel ocupado, sem ônus de

qualquer natureza, expedindo-se o respectivo

título logo seja requerido pelo interessado."

Justificativa

O ideal seria a extinção, tanto do direito real de enfiteuse, regulado pelo Código Civil, quanto do direito pessoal de ocupação, disciplinado pelo Decreto-Lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946, expedindo-se em favor do enfiteuta e do ocupante o título de propriedade do imóvel.

Não se efetivando a extinção da enfiteuse, e constituindo ela mal menor que a ocupação, desde que o ocupante, tendo todos os deveres e obrigações do foreiro, não tem nenhum de seus mais elementares direitos, propõe-se que aos atuais ocupantes devidamente inscritos nos livros do Serviço do Patrimônio da União seja outorgado o aforamento.

A disposição ora proposta permite ao ocupante obter o título de foreiro sem procrastinações intoleráveis, ao tempo em que remove o empecilho decorrente da citada legislação (art. 131 c/c o art. 105, n. 4).

Confia-se na aprovação da presente emenda, que é de elevado alcance social.

Parecer:

Pretende a inclusão, onde couber, de um dispositivo que dê aos atuais titulares do direito de ocupação o direito real de enfiteuse sobre o domínio útil do imóvel ocupado. Não julgamos aconselhável a medida vez que somos favoráveis à extinção da enfiteuse.

EMENDA:16181 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

LUIZ VIANA NETO (PMDB/BA)

Texto:

EMENDA MODIFICATIVA

DISPOSITIVO EMENDADO: ARTIGO 471

O Artigo 471 do projeto, passa a ter a

seguinte redação, e, por se tratar de matéria

afim, do seja acrescentado o Artigo 472, com a

redação também abaixo:

Art. 471 - "Fica extinto o direito real de

enfiteuse instituído pelo Código Civil e

resgatados, sem ônus, os contratos existentes,

sejam de bens públicos ou de particulares, pessoas

físicas ou jurídicas, consolidando-se na pessoa do

enfiteuta, ou de seus sucessores,

a propriedade plena do imóvel, mediante o assentamento próprio no registro imobiliário, a requerimento do interessado."

Art. 472 - "Fica, também, extinto o direito pessoal de ocupação, disciplinado pelo Decreto Lei no. 9.760, de 5 de setembro de 1946, expedido o Serviço do Patrimônio da União, sem ônus, em favor dos ocupantes devidamente inscritos nos seus livros, ou de seus sucessores, o título da propriedade do imóvel."

Justificativa

A nova redação proposta do art. 471, buscou, data vênia, dar à norma maior consonância jurídica, e, bem assim, torna-la auto executável sem obstáculos, inclusive dispensando-se lei complementar ou regulamentária.

A extinção do instituto da enfiteuse há muito que se tornou uma reivindicação nacional, não sendo despidendo lembrar-se aqui o que a respeito disso o doutor Pontes de Miranda.

"O Código Civil conserva a enfiteuse, que é um dos cânceres da economia nacional, fruto, em grande parte, de falsos títulos que, amparados pelos governos dóceis a exigências de poderosos, conseguiram incrustar-se nos registros de imóveis". (Tratado de Direito Privado – Tomo XVIII, pag. 179).

A soberania da Assembleia Nacional Constituinte não encontra nenhum dique que impeça seja concretizada essa aspiração do povo brasileiro, e esse é o momento certo e solene para que isso ocorra.

Quanto ao direito pessoal de ocupação, disciplinado pelo Decreto-lei nº 9.760/46 citado, é pior do que a enfiteuse.

Ao ocupante cabe, em termos mais gravosos, todos os deveres e obrigações atribuídos ao enfiteuta, menos os direitos.

Assim é que ao invés de foro módico e invariável, paga uma taxa alta pela ocupação e reajustável anualmente.

Na transferência, a título oneroso, desse direito pessoal, paga o laudêmio de 5% sobre a propriedade plena, cujo valor é apurado levando-se em conta as benfeitorias levantadas sobre o imóvel.

Valoriza o próprio, da União e paga por isso, não tendo sequer a possibilidade de transformar a ocupação em enfiteuse, que ficou restrita aos ocupantes inscritos até o ano de 1940 (art. 131 c/c o art. 105, n.4, ambos do citado Decreto-Lei 9.760/46).

A qualquer tempo poderá a União imitar-se na posse do imóvel ocupado, promovendo sumariamente a sua desocupação no prazo de 90 dias, quando situado na zona urbana, e, 180 dias quando situado na zona rural. (Dec. Cit., 132 c/c o art. 89, § 3º).

Sendo titular, apenas, de um direito pessoal e não real, o seu título não está contemplado com o registro no Registro de Imóveis, não podendo hipotecar esse direito como pode fazê-lo o enfiteuta. Com a presente emenda retira-se do direito brasileiro esses dois odiosos institutos, o que se espera suceda de maneira consagrada.

Parecer:

Dá uma nova redação ao art. 471 do Projeto de Constituição que, a nosso ver, é excessivamente prolixa, no desejo de corrigir impropriedades técnicas do texto emendado.

Introduz um artigo 472, que extingue o direito pessoal de ocupação que, em nosso entendimento, deve permanecer no ordenamento jurídico brasileiro, onde tem utilidade e pertinência.

EMENDA:16440 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

FRANCISCO AMARAL (PMDB/SP)

Texto:

Dê-se ao art. 471 do Projeto de Constituição a seguinte redação:

"Art. 471 - Ficam extintos os aforamentos das frações ideais das unidades autônomas de terrenos,

em condomínios de edifícios residenciais e comerciais, mediante remição de foro, com aquisição do domínio direito, dos imóveis públicos e de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, situados nos perímetros urbanos".

Justificativa

A extinção pura e simples do instituto da enfiteuse, sem um sucedâneo, imobilizaria a única forma disponível no direito de os usuários de terrenos poderem adquirir o imóvel que ocupam, quando não têm direito ao usucapião, como no caso das terras públicas e, quanto às particulares, não gozarem justo título e boa-fé.

O instituto pouco conhecido por falta de divulgação, é o único que permite assegurar a concessão de terras, principalmente pelo poder público, com fixação do usuário ao solo.

O problema não está no instituto, mas no seu conhecimento, face a inadequada administração de terras nas últimas décadas.

Parecer:

Dá uma nova redação ao art. 471 do Projeto de Constituição para oferecer um sucedâneo à extinção pura e simples da enfiteuse. A redação proposta não nos parece conveniente.

EMENDA:16652 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

CÁSSIO CUNHA LIMA (PMDB/PB)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: Art. 471

Suprimir do texto o art. 471.

Justificativa

A enfiteuse é instituto do Direito Privado que bem pode ser utilizado na urbanização de certas áreas públicas ou privadas. Equipara-se a concessão, à concessão de direito real de uso no campo do Direito Público e ao direito de superfície na área do Direito Privado. Sua extinção importará na diminuição de opções no trato da política fundiária.

Parecer:

Visa a supressão do art. 471 do Projeto de Constituição.

Consideramos, porém, que a norma constitucional pode e deve extinguir um instituto jurídico obsoleto e inibidor do pleno direito de propriedade.

EMENDA:16711 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ALEXANDRE PUZYNA (PMDB/SC)

Texto:

Emenda Supressiva.

Dispositivo Emendado: Art. 471.

Suprimir o texto o art. 471.

Justificativa

A enfiteuse é instituto do Direito Privado que bem pode ser utilizado na urbanização de certas áreas públicas ou privadas. Equipara-se a concessão, à concessão de direito real de uso no campo do Direito Público e ao direito de superfície na área do Direito Privado. Sua extinção importará na diminuição de opções no trato da política fundiária.

Parecer:

Visa a suprimir o art. 471 do Projeto de Constituição.

Consideramos, ao contrário, que a extinção da enfiteuse, tão incrustada-em nosso ordenamento jurídico, pode e deve ser fruto de norma constitucional.

EMENDA:16735 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

DÉLIO BRAZ (PMDB/GO)

Texto:

Emenda Supressiva.

Dispositivo Emendado: art. 471.

Suprima-se o art. 471.

Justificativa

Matéria de natureza não constitucional, impondo-se seu tratamento por via da legislação ordinária. No mérito, adite-se que o dispositivo encerra benefício altamente questionável, não se podendo referendá-lo sem que sua propositura venha acompanhada de levantamento detalhado da situação vigente.

Parecer:

Visa a supressão do art. 471 do Projeto de Constituição por considerá-lo de natureza não constitucional. Consideramos, ao contrário, que pode ser matéria constitucional a extinção de um instituto de direito civil tradicionalmente encontrável em nosso ordenamento jurídico, mas, nos dias atuais considerado anacrônico.

EMENDA:17316 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

FÁBIO FELDMANN (PMDB/SP)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

Suprima-se o artigo 471.

Justificativa

A matéria se choca com o que consta no art. 52, VII.

O dispositivo em questão extingue o instituto da enfiteuse e atribui ao enfiteuta o domínio da propriedade.

Enfiteuse é um instituto jurídico, também designado por aforamento, por meio do qual a União concede aos particulares o domínio útil dos terrenos de marinha.

Pelo dispositivo acima, os particulares passariam a ser donos (proprietários) dos terrenos de marinha. Isso contraria o disposto no art. 52, VII, que inclui os terrenos de marinha entre os bens da União.

Dada a incompatibilidade entre eles, deve ser suprimido o dispositivo que favorece os particulares em detrimento do interesse público.

Na verdade, o dispositivo, cuja supressão é imprescindível, visa, em última análise, assegurar a uns poucos privilegiados uma forma de privatizar o uso das praias, por meio do domínio do acesso a elas.

Parecer:

Visa, como outras emendas, a supressão do art. 471 do Projeto de Constituição, relativo à extinção do instituto da enfiteuse que, segundo grande parte da doutrina brasileira, não merece ser mantido em nosso ordenamento jurídico.

EMENDA:18078 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOSÉ CARLOS MARTINEZ (PMDB/PR)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: Art. 471

Suprimir do texto o art. 471.

Justificativa

A enfiteuse é instituto do Direito Privado que bem pode ser utilizado na urbanização de certas áreas públicas ou privadas. Equipara-se a concessão, à concessão de direito real de uso no campo do Direito Público e ao direito de superfície na área do Direito Privado. Sua extinção importará na diminuição de opções no trato da política fundiária.

Parecer:

Visa à supressão do art. 471 do Projeto de Constituição, que extingue o instituto da enfiteuse. Em nossa opinião a supressão se impõe vez que a enfiteuse tem origem medieval e não mais corresponde às nossas necessidades atuais, nem à opinião doutrinária predominante, que censura os contratos perpétuos.

EMENDA:19397 PARCIALMENTE APROV

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

HAROLDO LIMA (PC DO B/BA)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: Art. 471.

Suprima-se do Art. 471 a seguinte expressão:

"...adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade".

Justificativa

A enfiteuse é um instituto caduco que prejudica as relações de utilização, posse e propriedade dos imóveis urbanos.

Por outro lado, cabe à lei regulamentar a situação dos imóveis anualmente gravados do ônus da enfiteuse. Daí retirar-se do artigo a matéria regulamentar de lei ordinária.

Parecer:

Suprime do art. 471 do Projeto de Constituição a expressão:

"adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade". Consideramos que a proposta é pertinente, mas julgamos melhor deixar a questão dos ônus às disposições dos respectivos contratos.

EMENDA:19412 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

LEZIO SATHLER (PMDB/ES)

Texto:

Emenda Supressiva e Modificativa

Dispositivo Suprimido: Inciso VII do art. 52

Dispositivo Modificado: Art. 471

Suprima-se o inciso VII, do art. 52, e dê-se ao art. 471 a seguinte redação:

"Art. 471 - Os atuais terrenos de marinha e acrescidos de marinha são transformados em terrenos alodiais e passam a integrar o patrimônio municipal.

§ 1o. - Fica extinto o regime de ocupação precária, previsto no Dec. Lei no. 9.760, de

05.09.1946, e no Dec. Lei no. 1.561, de 13.07.1977, sendo os terrenos automaticamente aforado aos ocupantes legais, nas mesmas condições dos atuais contratos de aforamento.

§ 2o. - Fica assegurado aos foreiros e ocupantes dos atuais terrenos de marinha e acrescidos de marinha o direito de resgatar o aforamento nos termos do disposto no Art. 693 do Código Civil.

§ 3o. - Lei complementar disporá sobre a forma de transferência dos arquivos dos imóveis referidos neste artigo para o Poder Municipal, ficando revogados o Dec. Lei no. 9.760, de 05.09.46 e o Dec. Lei no. 1.561, de 13.07.1977, nas partes concernentes aos terrenos de marinha e acrescidos de marinha".

Justificativa

A legislação que trata dos terrenos de marinha e acrescidos de marinha é arcaica e obsoleta, devendo, por conseguinte, ser revogada.

Os tributos atualmente incidentes sobre estes terrenos (taxa de ocupação, foro e laudêmio) são de natureza predial e/ou territorial, e como tal, deveriam ser tributos municipais.

A redução proposta para o art. 471 tem por finalidade transferir para as Prefeituras Municipais os terrenos de marinha, de forma a que os tributos sobre eles incidentes revertam em benefício direto da coletividade, viabilizando a geração de recursos para a manutenção e melhoramento dos serviços urbanos.

Parecer:

Pelo não acolhimento, nos termos da redação adotada no substitutivo.

EMENDA:19485 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

RONAN TITO (PMDB/MG)

Texto:

Altere-se a redação do art. 471 do Projeto para o seguinte:

"Art. 471 - Fica extinto o instituto de enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dela decorrentes em imóveis urbanos de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, adquirindo o enfiteuta pleno direito de proprietário."

Justificativa

1. A emenda é supressiva das palavras "públicos" e "sem ônus".

Admitido o interesse em extinguir o tradicional instituto da enfiteuse, pergunta-se: por que isentar o enfiteuta do ônus de resgatar o domínio útil do imóvel ou pela cessão do direito com o pagamento do laudêmio ou recebimento do preço pelo exercício da opção pelo nu proprietário? Se o intuito é extinguir um privilégio de alguém ou de muitos, o modo de extingui-lo sugerido no Projeto iria criar privilégio mais odioso enriquecimento sem justa causa.

2. O mais inconveniente do Projeto que a emenda procura corrigir é o risco de área do Poder Público passar para o domínio privado por força da lei maior sem consideração às leis e contratos vigentes. Por que o Poder Público irá abrir mão de direito seu, transferindo a propriedade pública para o particular sem ônus para este? E com risco de perder áreas de interesse público e até de segurança nacional?
3. A enfiteuse confere ao enfiteuta o direito real de uso, e reserva o direito real de domínio da nua propriedade ao nu proprietário, concedendo a este o direito de opção para readquirir o uso ou o de receber o laudêmio de 2,51 do valor ofertado se outra coisa não disser o contrato (art. 683 do C. Civil) e de 5% no caso de terreno público (art. 102 do Dec.-Lei 9760).

Acrescente-se que a lei já alterou o Código Civil para, no caso de enfiteuse de bem público, limitar o direito de opção que a lei civil garante sem restrição ao enfiteuta.

4. Se o tradicional instituto da enfiteuse for considerado um privilégio a ser extinto não se justifica a sua extinção no que tange aos bens públicos e nem se compreende a isenção de indenização pela aquisição da propriedade plena a quem pode adquiri-la com o pagamento de 20 foros como está na lei atual.

O dispositivo emendado é uma afronta ao direito adquirido preservado no Projeto.

Parecer:

Altera a redação do art. 471 do Projeto de Constituição, para excluir de seu alcance as enfiteuses sobre bens públicos, que deveriam permanecer intocadas. O autor da emenda propõe igualmente que não se faça sem ônus a transferência da propriedade plena dos imóveis urbanos de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado. É nossa opinião que a nova redação inibe o caráter social e abrangente da medida, na primeira proposta. Quanto aos efeitos econômicos da extinção da enfiteuse, julgamos melhor que se observem os respectivos contratos.

EMENDA:19486 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

RONAN TITO (PMDB/MG)

Texto:

Suprima-se o art. 471 do Projeto que cuida da extinção do Instituto da Enfiteuse.

Justificativa

O dispositivo cuja supressão se pede refere-se expressamente à extinção da enfiteuse com o enfiteuta adquirindo o pleno do domínio sem qualquer ônus. O dispositivo não faz nenhuma ressalva quanto ao direito do Poder Público e nem ao direito adquirido do particular.

1. O instituto de enfiteuse prevê a sua extinção pelo resgate (art. 693 do Código Civil) exceto para os terrenos de marinha (art. 694). Em se tratando de um instituto de direito civil que permite a formação de obrigações recíprocas de contratantes, o dispositivo esbarra no direito adquirido e no ato jurídico perfeito. A sua extinção sem ônus para o enfiteuta aumenta o conflito e sua inaplicabilidade, a não ser que derogado para esse fim seja o princípio do direito adquirido e do ato jurídico perfeito consagrado na Constituição vigente e mantido no projeto
2. O entendimento de que o preceito proposto não deve figurar na Constituição e oriundo da percepção de que nele poderá estar consagrado um procedimento para causar enorme prejuízo à Nação e vantagens indevidas a enfiteutas.

É que entre os bens objeto de enfiteuse no Brasil estão os terrenos de marinha, seus acréscidos e os de mangue necessários à defesa nacional. O Poder Público optou pela enfiteuse nesses casos exatamente para alienar somente o domínio útil e para poder fiscalizar as transferências, exercendo a preferência de aquisição e impedindo que os mesmos tenham destino inconveniente. (Decreto-lei 9.760/46)

Daí esses terrenos de marinha ficarem sujeitos a lei especial como previsto no próprio Código Civil (art. 694 e Decreto-lei 9.760/46). O dispositivo como está redigido oferece dois aspectos repugnantes, não ressalva os terrenos de marinha e acréscidos objetos de contrato de enfiteuse da União e dispensa a indenização ou laudêmio a que todo senhorio direto tem direito no caso de abrir mão da preferência e consentir na transferência do contrato.

3. A extinção pura e simples do instituto de enfiteuse como dispositivo constitucional teria como primeira consequência tornar inconstitucional toda legislação protetora dos interesses da União no que tange aos terrenos por ela dados em enfiteuse.

Parecer:

Visa, como outras emendas, à supressão do art. 471 do Projeto de Constituição, que extingue a enfiteuse. Em nosso entender, a supressão se impõe, pois, a bipartição entre domínio útil e domínio eminente representa um artifício feudal, que não mais se justifica atualmente.

EMENDA:19697 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOVANNI MASINI (PMDB/PR)

Texto:

Suprima-se o artigo 471.

Justificativa

A extinção da enfiteuse, prevista pelo dispositivo que se pretende suprimir exige estudos mais detalhados, pois coloca problemas complexos. Além do mais, se é verdade que o instituto tem dado ensejo a abusos, também é verdade que o aforamento poder vir a ser uma alternativa à concessão de direito real de uso.

Parecer:

Visa à supressão do art. 471 do Projeto de Constituição, que extingue a enfiteuse.

A nosso ver, o instituto deve ser banido de nosso ordenamento jurídico, que não mais deve acolher os contratos perpétuos, que entrem a liberdade individual e, no caso, a livre circulação dos bens suscetíveis de apropriação.

EMENDA:20104 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

FRANCISCO AMARAL (PMDB/SP)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: Art. 471

Suprimir do Texto o art. 471.

Justificativa

A enfiteuse é instituto do Direito Privado que bem pode ser utilizado na urbanização de certas áreas públicas ou privadas. Equipara-se a concessão, à concessão de direito real de uso no campo do Direito Público e ao direito de superfície na área do Direito Privado. Sua extinção importará na diminuição de opções no trato da política fundiária.

Parecer:

A proposição não concorre para o aperfeiçoamento do texto constitucional em elaboração. Pela rejeição.

EMENDA:20197 PREJUDICADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ANNA MARIA RATTES (PMDB/RJ)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: Artigo 471

Suprima-se do projeto a expressão "...

públicos e ...", ficando o artigo assim redigido:

Art. 471. - Fica extinto o instituto da

Enfiteuse, bem como os direitos e obrigações dela

decorrentes em imóveis urbanos de pessoas físicas

e jurídicas de direito privado, adquirindo o

enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade.

Justificativa

O instituto da Enfiteuse, quando explorado pessoas físicas e/ou jurídicas com fins lucrativos, reveste-se nitidamente de seu caráter antissocial, pois que o lucro auferido na cobrança do laudêmio beneficia exclusivamente o senhorio direto e não a comunidade

Não se justifica a extinção pura e simples do instituto da Enfiteuse para os imóveis de propriedade do Poder Público de forma generalizada, até porque há casos em que o patrimônio histórico, cultural e paisagístico mantém-se por ele preservado contra a especulação imobiliária.

Parecer:

A emenda já consta integralmente do texto do Projeto de Constituição de Sistematização. Pela prejudicialidade.

EMENDA:20339 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

GASTONE RIGHI (PTB/SP)

Texto:

Suprima-se o art. 471.

Justificativa

Esta emenda é originária do Conselho Federal da OAB.

Esse artigo a) extingue o instituto da enfiteuse, e b) quanto aos aforamentos existentes, desapropria o senhorio direto. É sabido existirem inúmeros aforamentos em Terrenos da União, principalmente em terrenos de marinha e ilhas oceânicas, concedidos a particulares influentes e abastados. A admitir-se a permanência do texto emendado, a União perderia considerável patrimônio privilegiando esses enfiteutas.

Parecer:

A proposição não concorre para o aperfeiçoamento do texto constitucional em elaboração. Pela rejeição.

EMENDA:20457 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

LUÍS ROBERTO PONTE (PMDB/RS)

Texto:

Emenda Modificativa

Dê-se nova redação ao art. 471, das disposições transitórias, do Projeto de Constituição.

"Art. 471 - A lei regulará o direito do enfiteuta de extinguir, mediante resgate com indenização, a enfiteuse perpétua.

Justificativa

A emenda visa a facilitar a extinção da enfiteuse perpétua.

Parecer:

A proposição não concorre para o aperfeiçoamento do texto constitucional em elaboração. Pela rejeição.

EMENDA:20543 REJEITADA

Fase:

M - Emendas 1P ao Projeto de Constituição

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

VASCO ALVES (PMDB/ES)

Texto:

Emenda Supressiva
 Dispositivo Emendado: Art. 471
 Suprimir do texto o art. 471.

Justificativa

A enfiteuse é instituto do Direito Privado que bem pode ser utilizado na urbanização de certas áreas públicas ou privadas. Equipara-se a concessão, à concessão de direito real de uso no campo do Direito Público e ao direito de superfície na área do Direito Privado. Sua extinção importará na diminuição de opções no trato da política fundiária.

Parecer:

A proposição não concorre para o aperfeiçoamento do texto constitucional em elaboração. Pela rejeição.

FASE O

EMENDA:21303 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JORGE HAGE (PMDB/BA)

Texto:

Suprima-se o Art. 59 das Disposições Transitórias e seus parágrafos.

Justificativa

Não é prudente essa extinção abrupta e sumária de um instituto centenário, que, se tem defeitos e desvios, tem também méritos importantes, inclusive do ponto de vista social. Ele comporta, sim, estudos sérios que conduzam à sua modernização, para transformá-lo em instrumento útil da política, habitacional popular nos grandes centros. A extinção assim é precipitação.

Parecer:

Visa à supressão do art. 59 e parágrafos das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator por não ser prudente a extinção abrupta e sumária de um instituto centenário. Consideramos que é bem antiga a luta dos civilistas brasileiros pela extinção da enfiteuse, de modo a tornar pouco surpreendente a extinção proposta.

EMENDA:22674 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JORGE HAGE (PMDB/BA)

Texto:

Suprima-se o Art. 59 das Disposições Transitórias e seus parágrafos.

Justificativa

A enfiteuse é um instituto secular e atinge milhares de contratos de aforamento em curso, quer entre particulares, quer entre estes e o PODER PÚBLICO. A ampla discussão desta matéria se impõe, visto que o art. 59 e parágrafos do Substitutivo do Relator não possibilitam uma alternativa modernizadora para o instituto. O instituto é vitorioso e debelador de conflito na posse direta da terra. Onde há enfiteuse não há conflito de terra entre posseiros e proprietários. Os direitos e obrigações de cada um são perfeitamente delineados.

Por outro lado, dada a grande utilidade do instituto que se quer extinguir, na ocupação do solo urbano, nas grandes, médias e pequenas cidades, sem conflitos e como o país possui extensas áreas de terras, onde, inexoravelmente, no futuro, mormente por injunção do FATO ECONÔMICO, surgirão novos aglomerados urbanos, é de se indagar se não seria o caso de se modernizar o

instituto, ao invés de promover-se a sua extinção, estimulando-se o uso racional (até com a previsão do reajustamento do FORO), para novos contratos, facultando, assim, ao enfiteuta, o RESGATE dos contratos existentes.

A modernização do instituto em causa atenderia ao equacionamento dos conflitos urbanos relativos às chamadas INVASÕES, sem que, para isto, necessitasse o PODER PÚBLICO, de realizar vultosas despesas com INDENIZAÇÕES, visando o assentamento das populações carentes.

Assim sendo, a PODER PÚBLICO interviria, utilizando o instituto, para obrigar ao proprietário à celebração de contratos de aforamento.

De outra sorte, a permanência e a conseqüente modernização do instituto evitaria que, em áreas onde grassa a especulação imobiliária, cuja finalidade é, tão somente, o lucro, através da estocagem de terras urbanas, para edificações futuras, inviabilizaria a desmedida escalada do preço final dos imóveis.

Parecer:

Visa à supressão do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator. Julgamos, porém, que o instituto da enfiteuse é obsoleto e injustificável no ordenamento jurídico brasileiro, a não ser relativamente aos terrenos da marinha e seus acrescidos.

EMENDA:23292 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

FLAVIO PALMIER DA VEIGA (PMDB/RJ)

Texto:

Acrescente-se parágrafo 4o. ao Art. 59 das Disposições Transitórias, com a seguinte redação:

"III - Fica extinto o Instituto da Enfiteuse e os direitos e obrigações dela decorrentes relativos a imóveis urbanos públicos e de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, domínio absoluto da propriedade, com exclusão de entidades de caráter filantrópico e religioso consideradas de utilidade pública pelo Governo Federal."

Justificativa

Cabe-nos, preliminarmente, reproduzir a tradução léxica dos termos enfiteuse e enfiteuta:

Enfiteuse: Direito real alienável e transmissível aos herdeiros, e que confere a alguém o pleno gozo do imóvel mediante a obrigação de não deteriorá-lo e de pagar um foro anual, em numerário ou em frutos. Aforamento, Emprazamento.

Enfiteuta: Pessoa que tem ou recebe por enfiteuse o domínio útil de um imóvel.

A inserção do presente dispositivo no texto da Constituição que estamos elaborando se impõe à vista da ameaça que constitui a abolição do instituto da Enfiteuse nem ressalva de direitos adquiridos por entidades de caráter filantrópico e religioso e considerados de utilidade pública pelo Governo Federal. Tal se torna impostergavelmente necessário a fim do que não se constitua em verdadeira iniquidade contra centenas de milhares de crianças e adultos amparados, assistidos e socorridos por meio de creches, abrigos, escolas, assistência médica e dentária, hospitalar e ambulatorial, além de inúmeras outras atividades de grande alcance social e humanitário.

O Instituto da Enfiteuse tem sido utilizado por inúmeras entidades assistenciais em funcionamento no País para assegurar a sobrevivência de instituições, muitas das quais centenárias, e que agora se vêem na iminência de simplesmente desaparecerem.

É pois, esta nossa Emenda, para ressaltar os direitos dessas beneméritas instituições de caridade.

Parecer:

Visa a acrescentar um parágrafo ao art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator, mas, a nosso ver, amplia indevidamente os casos em que excepcionalmente a enfiteuse permanece.

EMENDA:23649 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

MARCELO CORDEIRO (PMDB/BA)

Texto:

Emenda aditiva/ modificativa dos Parágrafos 1o. e 2o. do Art. 59, das Disposições Transitórias.

Art. 59 -

§ 1o. : Quando não existir cláusula contratual, aplica-se subsidiariamente o que dispõe a legislação especial dos imóveis da União para o cálculo do valor da remissão.

§ 2o. : Não usando o enfiteuta da faculdade da remissão prevista no "Caput" do art. 59, em caso de transferência do domínio útil, nos contratos existente, por venda ou da ação em pagamento, haverá incidência de laudêmio na forma estabelecida em lei.

Justificativa

A modificação na redação do § 1º emendado impõe-se, para que se evite intermináveis discussões interpretativas acerca do critério a ser usado no caso concreto. A expressão “para o cálculo do valor da remissão” é mais objetiva e consentânea com espírito do legislador Constituinte.

A nova redação a ser dada ao § 2º do artigo emendado visa a que não sejam embaraçadas as transações imobiliárias cotidianas dos contratos de aforamento anteriores a nova Carta Magna, vez que, se é uma faculdade a remissão é possível que muitos enfiteutas não usem dessa faculdade.

Portanto, é necessário que seja prevista na Constituição o “modus faciendi” em caso do não uso da faculdade da remissão para que seja evitado transtornos nas transferências dos domínios úteis, por falta de uma mais clara explicitação normativa.

Parecer:

Altera a redação dos parágrafos 1o. e 2o. do artigo 59 das Disposições Transitórias do Substituto do Relator mas, a nosso ver, não aperfeiçoa os dispositivos emendados.

EMENDA:24428 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ROBERTO FREIRE (PCB/PE)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

DISPOSITIVO EMENDADO Art. 59 - Das Disposições Transitórias

Suprima-se do projeto o art. 59.

Justificativa

Apesar do instituto de enfiteuse, tão antigo quanto o nosso ordenamento jurídico, ser por muitos considerado arcaico e ultrapassado, não é essa a opinião de muitos daqueles que atuam na área do desenvolvimento urbano.

Uma medida, apontada como importante para o desenvolvimento urbano e administração de nossas cidades, é a manutenção, num momento, podem ser revertidos às suas mãos em outro, para que lhes seja dada outra destinação, se isto impuser o interesse coletivo, contando-se ainda como desejável a possibilidade do exercício do direito de preferência pelo poder público, no caso de transferência do aforamento.

Ora, se já contamos, no nosso ordenamento jurídico de instrumento adequado a esse fim, e se outros com a mesma finalidade encontramos como a Concessão de Direito Real do Uso, prevista no Decreto-Lei nº 271/67, não devemos extingui-los, mas adaptar a sua aplicação às necessidades de hoje.

Se o instrumento caiu em desuso ou vem sendo mal aplicado, no nosso entender não se deva extingui-lo, mas moderniza-lo.

Especialmente na área do desenvolvimento urbano é patente a ausência de instrumental jurídico que permita uma atuação mais eficaz na administração das cidades e a extinção do instituto da enfiteuse, em vez de sua modernização, será considerado um retrocesso.

Parecer:

É oportuna a extinção da enfiteuse do ordenamento jurídico, razão pela qual entendemos que à presente Emenda deve ser rejeitada.

EMENDA:24473 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOAQUIM FRANCISCO (PFL/PE)

Texto:

Dê-se ao § 3o. do artigo 59 das disposições transitórias a seguinte redação:

"Art. 59

.....

§ 3o. A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança de 33 (trinta e três) metros, a partir da orla marítima."

Justificativa

Tal como encontra redigido o dispositivo, fixando uma faixa de segurança de 100 (cem) metros, a partir da orla marítima, seriam alcançados terrenos que atualmente não são considerados de marinha, causando prejuízos graves e desnecessários a seus proprietários, Adotando-se a metragem de 33 (trinta e três) metros, por outro lado, será minimizado o risco desses prejuízos, mantendo-se o critério anteriormente fixado em lei para caracterizar a faixa de segurança da orla marítima.

Parecer:

A Emenda não concorre para o aperfeiçoamento do Substitutivo. Pelo contrário, contraria a filosofia e as diretrizes que procuramos adotar na elaboração do texto do Projeto de Constituição. Pela rejeição.

EMENDA:25120 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOÃO MACHADO ROLLEMBERG (PFL/SE)

Texto:

Emenda Aditiva

Dispositivo Emendado: Artigo 59

Inclua-se no Art. 59 das Disposições

Transitórias, o seguinte parágrafo:

Art. 59 -

§ 4o - É facultada a alienação dos terrenos e acrescidos de marinha, quando do interesse da união e dos seus atuais ocupantes.

Justificativa

A extinção do instituto da enfiteuse, prevista no artigo 59 para os imóveis urbanos, e, sua manutenção nos terrenos de marinha, nos termos do parágrafo 3º do mesmo artigo, que conceitua de maneira diversa o que seja terrenos de marinha, como aqueles situados a 100 metros da orla marítima, descaracterizará inúmeros terrenos atualmente de marinha, os quais, por essa razão, deverão ser alienados.

A alienação desses terrenos, representará uma fonte de recursos inestimáveis para o erário, e um alívio de carga burocrática na administração pública.

O Congresso Nacional, através de lei ordinária, regulará a maneira pela qual processar-se-ão as alienações dos terrenos e estabelecendo normas para o pagamento do preço justo que poderá ser a vista ou parcelado.

Parecer:

A Emenda esvazia, de certa forma, a própria regra da extinção da enfiteuse, além de criar situação privilegiada aos atuais ocupantes.

Pela rejeição.

EMENDA:25441 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

GASTONE RIGHI (PTB/SP)

Texto:

Emenda Modificativa

Suprimidos os parágrafos 2o. e 3o., o art. 59 e o parágrafo 1o., que passa a ser único, terão a seguinte redação:

"Art. 59 - Fica extinto o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos, excetuados os considerados terrenos de marinha e seus acrescidos, sendo facultada aos foreiros a remissão dos aforamentos existentes, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.

Parágrafo único - Quando não existir cláusula contratual adotar-se-ão o mesmo critério e as mesmas bases quanto ao foro e ao laudêmio, constantes da legislação dos imóveis da União."

Justificativa

1. A Emenda acolhida no texto do Projeto de Constituição fala em "remissão dos imóveis". Não há, porém, remissão de imóveis, mas sim remissão de aforamentos.
2. O Parágrafo 2º refere-se aos "direitos dos atuais ocupantes" quando a ocupação é situação jurídica que nada tem que ver com a enfiteuse.
3. O mesmo parágrafo 3º fala que "os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato." Mas, qual será essa outra modalidade de contrato? O dispositivo queria se referir a um "contrato de ocupação", coisa que não existe no mundo jurídico.
4. A Emenda ora proposta pretende viabilizar os objetivos do art. 59, sem ferir a terminologia jurídica própria e os conceitos de Direito pertinentes à matéria.

Parecer:

Pela rejeição, considerando que a Emenda proposta pelo ilustre Constituinte conflita com as diretrizes adotadas pelo Relator.

EMENDA:25442 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

CARDOSO ALVES (PMDB/SP)

Texto:

Emenda Supressiva

Suprima-se o art. 59 e seus parágrafos.

Justificativa

1. O dispositivo cuja supressão é proposta pretende extinguir o instituto da enfiteuse.

A tese da extinção da enfiteuse tem aflorado em discussões jurídicas, entendendo muitos que se trata de instituto obsoleto, uma vez que em nossos tempos não se justifica o amparo do domínio desligado da posse.

Essa razão, aparentemente procedente, não leva em conta que a ampliação da presença do Estado na solução do problema rural e urbano, no que diz ao aproveitamento de terras, estaria a vivificar o instituto da enfiteuse, porque permitiria o desenvolvimento de planos de assentamento na zona rural e na zona urbana, sem que o Poder Público operasse a favor do particular a transferência do domínio, concedendo a este apenas o aforamento.

2. Além de se tratar de matéria controvertida, para sua consecução, há necessidade de estabelecer regras específicas, sob pena de se criar hiato em relação aos imóveis não mais e sujeitos ao regime enfiteuta, pela extinção do instituto, mas que não adquiriram outra configuração jurídica pela falta de definição legal.

3. O artigo 59 e seus parágrafos são insuficientes para dar aos imóveis que deixaram de ser enfiteutas situação jurídica definida.

4. O dispositivo diz que fica extinta a enfiteuse. Pergunta-se: e se o foreiro não pedir a remissão? Continuará ele obrigado a pagar foro e laudêmio? O senhorio terá amparo legal para pleitear a remissão compulsória?

5. Qual a razão para extinguir a enfiteuse somente em relação aos imóveis urbanos, como dispõe o art. 59?

6. O § 2º faz referência a "ocupantes". A ocupação é situação jurídica que não se identifica com o instituto da enfiteuse, e o seu disciplinamento não poderia ser inserido como parágrafo do artigo.

7. O § 3º dispõe que a enfiteuse substituirá em relação aos terrenos de marinha e seus acrescidos. É uma exceção que não abrange casos em que imóveis submetidos ao regime enfiteuta, devam permanecer a ele subordinado porque apresentam analogia com os terrenos de marinha.

8. Pelos motivos expostos há irrecusável razão para suprimir o dispositivo ou reformulá-lo. A supressão não impedirá que legislação ordinária venha, com a celeridade e zelo dos autores da Emenda a inserir-se na legislação brasileira. O caso não é de sangria desatada. A vetusta instituição jurídica pode esperar uns poucos meses para deixar de existir sem que isso cause ameaça a ninguém ou prejuízo de natureza geral.

Parecer:

Pela rejeição, considerando que a Emenda proposta pelo ilustre Constituinte conflita com as diretrizes pelo Relator.

EMENDA:25656 REJEITADA**Fase:**

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

CUNHA BUENO (PDS/SP)

Texto:

Suprima-se o Art. 59 e seus parágrafos das Disposições Transitórias.

Justificativa**1) Interesse Público Aproveitamento Econômico Social da Terra**

A concepção segundo a qual o enfiteuta merece a proteção do Estado e o senhorio pode ser espoliado, através da perda do domínio direto sem indenização, revela grave equívoco.

O interesse público não está com o enfiteuta nem com o senhorio. O interesse público é o regime jurídico que favorece o aproveitamento econômico-social da terra.

2) O Enfiteuta Desidioso não Pode Ser Premiado

Há imóveis em regime enfiteuta que jazem desaproveitados. O enfiteuta limita-se a pagar o "foro" devido à União ou ao senhorio privado, e nada realiza no imóvel. Ele o guarda à espera de sua valorização. O enfiteuta nestes casos é um especulador e não um agente do trabalho da produção.

Por que favorecê-lo com a aquisição plena do direito de propriedade? Por que premiar o enfiteuta desidioso que conservou a terra inaproveitada? Assim, a Lei Ordinária que vier a regulamentar a enfiteuse estabelecerá dois tratamentos diferentes um para o caso em que o enfiteuta mantém a terra ociosa; outro para o caso em que dá a ela exploração econômica.

3) Terras da União Sob Regime Enfiteuta

É indispensável considerar a realidade objetiva das enfiteuses instituídas em terrenos de domínio público. O senhorio é muitas vezes a União, o enfiteuta não realiza o aproveitamento econômico das terras. Relega-as ao abandono, limitando-se ao pagamento do foro. Faz de sua inércia fonte de aproveitamento parasitário esperando que a valorização decorrente de desenvolvimento do País venha beneficiar os terrenos. Entrementes a explosão demográfica ou os deslocamentos migratórios provocados pelo pauperismo induzem número avultado de famílias a se instalarem nessas terras que, conquanto alheias, jazem abandonadas.

Os enfiteutas que viessem a adquirir o domínio pleno através da extinção da enfiteuse, pura e simples, poderão, nesta altura, promover a expulsão dos atuais ocupantes porque, em se tratando de terras em que o domínio direto pertence à União, os benefícios do Usucapião não podem ser invocados pelos ocupantes.

4) Extinção da Enfiteuse Só Por Lei Ordinária

Há uma tendência no meio jurídico, e que agora aflora no Art. 59 das Disposições Transitórias do projeto de Constituição, de extinguir o instituto da "Enfiteuse".

Tem sido considerado que o gravame que pesa sobre o imóvel, impondo ao que dele tem o "domínio útil" o ônus de pagar "foro" ao titular do domínio direto é reminiscência do passado.

Cada vez é menos aceitável o título de domínio desligado do exercício direto de posse.

Entretanto, a extinção da Enfiteuse, no texto Constitucional, sem medidas legislativas que a substitua, embora dentro de outros contornos jurídicos, provocaria consequências indesejáveis.

5) O Estado e o Regime Enfiteuta Como Forma de Viabilizar Projetos Habitacionais Populares e Assentamento de Famílias no Campo.

É preciso considerar aspecto que tem passado despercebido de muitos daqueles que têm tratado do instituto de Enfiteuse, o que diz respeito à possibilidade de o Poder Público o utilizar para viabilizar projetos habitacionais.

O Estado, em lugar de vender imóveis de sua propriedade, urbanizadas para fins de implantação de moradias populares, poderá adotar o regime enfiteuta, estabelecendo relação jurídica pela qual o beneficiário do uso, gozo e disposição do imóvel pagar-lhe-á pensão ou foro.

A exigibilidade imediata do preço será substituída pelo pagamento do "foro" e pelo pagamento do "laudêmio", no caso de transferência do domínio útil.

Além do Poder Público não exigir o pagamento imediato do preço do terreno, porque receberá compensação diluída através do tempo, em pagamentos do "foro" e do "laudêmio", não se desfará ele do domínio indireto, impedindo formas eventuais de especulação.

Esse aspecto diz respeito à forma pelo qual o poder Público poderá promover planos habitacionais, em benefício de populações carentes, a serem implantados em terrenos que integram o seu patrimônio, bem como, desenvolver o assentamento de famílias em terras agriculturáveis, tornando realidade planos concernentes à reforma agrária.

6) A Extinção de Enfiteuse Prejudica Instituições Beneficentes.

Outro enfoque, que não pode ser desprezado, diz respeito aos imóveis que se acham em regime de enfiteuse, e, cujo pleno domínio, o art. 5º pretende que os enfiteutas possam adquirir sem ônus. Atrás desse dispositivo pode haver a ideia de que o titular ou "Senhorio" é um beneficiário ocioso, enquanto o enfiteuta carrega a responsabilidade de pagar-lhe pensão ou foro, além do "laudêmio" nos casos de transferência.

A realidade é muito outra.

Número considerável de "senhorios" são Santas-Casas e estabelecimentos de beneficência.

O foro, na maioria dos casos, é de valor defasado, uma vez que sendo invariável, foi corroído pela desvalorização da sua expressão monetária. Entretanto, o "laudêmio", cujo montante é de dois e meio por cento sobre o preço da alienação, representa fonte de receita apreciável.

As Santas-Casas e inúmeros estabelecimentos beneficentes, espalhados pelo País, têm na enfiteuse fonte de receita que as ajuda no desempenho de seus encargos.

Os enfiteutas raramente fazem parte das camadas populares, uma vez que as áreas que receberam em regime de enfiteuse, valorizaram-se, através do tempo, a partir da data remota em que foi instituído o regime em apreço.

Assim, a assistência do Poder Público, em numerosos casos, deveria ter como alvo o "Senhorio" e não o foreiro ou enfiteuta.

7) Grandes Empresas Interessadas na Extinção da Enfiteuse

Há ainda os casos em que imóveis submetidos a regime enfiteuta, foram objeto de transação entre o senhorio e poderosas empresas imobiliárias, que transferem a adquirentes de grandes posses a responsabilidade do “foro” e do “laudêmio”.

Seria equívoco imaginar que o enfiteuta é a parte fraca ou carente e como tal merecedora do tratamento favorecido que o art. 59 deseja-lhe conceder.

É possível que atrás das tentativas de extinção da “enfiteuse” existam poderosos interesses não revelados, que estão ilaqueando a boa-fé daqueles que imaginam estar a serviço das classes menos favorecidas.

Antes de extinguir a enfiteuse, seria oportuno levantar uma relação, ou pelo menos uma amostragem, que indicasse o nível econômico dos atuais foreiros.

Nessa relação iríamos encontrar poderosas empresas, inclusive multinacionais.

Não sendo a extinção da enfiteuse matéria essencialmente constitucional, tanto que há várias proposições nesse sentido apresentadas por Deputados e Senadores em legislatura passadas no Congresso Nacional, a nossa proposta não obsta que o problema seja objeto de disciplina através da legislação ordinária.

8) Aspectos de Interesse Social da Enfiteuse

Em suas raízes históricas a enfiteuse constituía forma de aproveitamento social e econômico da terra. Alguns proprietários, instituía o sistema enfiteuta sobre terras de sua propriedade para permitir a sua divisão em glebas ou lotes cujo domínio útil concediam a terceiros.

Faziam-no sem exigir pagamento, conservando para si, o foro e o laudêmio que passavam a perceber o preço correspondente ao valor do imóvel diluía-se no tempo, favorecendo o acesso à terra daqueles que não possuíam recursos para adquiri-la.

Esse recurso foi usado por alguns pioneiros no desbravamento do interior. Na fundação de cidades, a fim de atrair moradores, o proprietário constituía-os como enfiteutas.

Desprezou o proprietário a opção de vender o imóvel ou simplesmente aguardar que o progresso chegasse até lá.

Alavancando a penetração do “hinterland” foram divididos os imóveis em glebas ou lotes.

Esse impulso progressista não pode hoje ser penalizado, tirando do senhorio do domínio direto ou de seus sucessores, os modestos benefícios que auferem do pagamento do foro e do laudêmio.

O instituto da enfiteuse em suas raízes históricas foi instrumento de progresso.

Há ilogicidade em combater a enfiteuse e simultaneamente admitir benefícios da locação imobiliária, de parceria agrícola, do arrendamento mercantil, e, outras formas de renda auferidas por proprietários em relação a usuários no sentido amplo.

9) Prejuízo para o Erário

Nos casos em que a União é a titular do domínio direto a extinção da enfiteuse sem pagamento de indenização configurar-se-ia uma “doação” em detrimento dos interesses do erário.

Haveria talvez razão social para admiti-la quando o beneficiário fosse pessoal modesta, utilizando o imóvel para suas residências ou fim assemelhado. Inaceitável decretar dano ao Erário quando o beneficiário é pessoa jurídica e, notadamente, quando não está realizando aproveitamento do imóvel de sentido social.

Parecer:

A Emenda não concorre para o aperfeiçoamento do Substitutivo. Pelo contrário, contraria a filosofia e as diretrizes que procuramos adotar na elaboração do texto do Projeto de Constituição.

Pela rejeição.

EMENDA:25697 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

AIRTON SANDOVAL (PMDB/SP)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

DISPOSITIVO EMENDADO: Art. 59, Disposições Transitórias

Suprimir do texto o art. 59, Disposições Transitórias.

Justificativa

A enfiteuse é instituto do Direito Privado que bem pode ser utilizado na urbanização de certas áreas públicas ou privadas. Equipara-se a concessão, à concessão de direito real de uso no campo do Direito Público e ao direito de superfície na área do Direito Privado. Sua extinção importará na diminuição de opções no trato da política fundiária

Parecer:

A Emenda não concorre para o aperfeiçoamento do Substitutivo. Pelo contrário, contraria a filosofia e as diretrizes que procuramos adotar na elaboração do texto do Projeto de Constituição. Pela rejeição.

EMENDA:25787 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

GASTONE RIGHI (PTB/SP)

Texto:

Emenda Supressiva

Suprima-se o art. 59 e seus parágrafos, das Disposições Transitórias.

Justificativa

O artigo em foco extingue a enfiteuse em imóveis urbanos, facultando aos foreiros a aquisição do domínio direto, de conformidade com o que dispuserem os respectivos contratos.

A manter-se o texto a União perderia considerável patrimônio privilegiando esses foreiros.

É sabido existirem inúmeros aforamentos em terrenos da União, principalmente em terrenos de marinha e ilhas oceânicas, concedidos a particulares influentes e abastados. Não se justifica essa perda, mesmo que se preveja outra modalidade de contrato que o texto não especifica qual seja.

O dispositivo do § 3º cria uma nova dimensão do terreno de marinha, aumentando-a para 100 metros de largura a partir da orla marítima; no entanto os terrenos de marinha são delimitados pela faixa até 33 metros da preamar média de 1931. A alterar-se essa faixa, como ficariam os direitos dos possuidores de terrenos, fora desse limite de 33 metros? Nesses 67 metros, agora incluídos como terreno de marinha?

O dispositivo deve ser excluído.

Parecer:

Visa à supressão do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator por entender que a extinção da enfiteuse acarretaria perda considerável para o patrimônio da União.

Consideramos que argumentos desta natureza são ponderáveis, mas ainda o são mais aqueles oferecidos pelos juristas favoráveis à extinção do instituto feudal, obsoleto e inibidor do exercício pleno do direito da propriedade.

EMENDA:26835 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

CÁSSIO CUNHA LIMA (PMDB/PB)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

DISPOSITIVO EMENDADO: Art. 59, Disposições Transitórias

Suprimir do texto o art. 59, Disposições Transitórias.

Justificativa

A enfiteuse é instituto do Direito Privado que bem pode ser utilizado na urbanização de certas áreas públicas ou privadas. Equipara-se a concessão, à concessão de direito real de uso no campo do Direito Público e ao direito de superfície na área do Direito Privado. Sua extinção importará na diminuição de opções no trato da política fundiária.

Parecer:

Pela rejeição, por estar em desacordo com o novo substitutivo do Relator.

EMENDA:27029 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

RUBERVAL PILOTTO (PDS/SC)

Texto:

Suprima-se o art. 59 das "Disposições Transitórias".

Justificativa

Se o povo brasileiro pode frequentar livremente as praias e ainda conta com uma razoável proteção ambiental da costa, deve tal privilégio à enfiteuse, aplicável aos terrenos de marinha, pertencentes a União desde o descobrimento, por direito originário da Coroa Portuguesa.

Esses terrenos, inalienáveis em seu domínio pleno, funcionam como dique entre os terrenos alodiais, livres de qualquer restrição, e o mar, possibilitando a aplicação de natural política contra a especulação imobiliária, em benefício dos que não podendo adquirir terrenos junto ao mar, estariam impedidos de frequentar as praias, pois os acessos a elas seriam fechados.

Nos terrenos interiores, a enfiteuse prestou relevantes serviços, ao impedir a utilização indiscriminada do solo, possibilitando o controle da ocupação urbana e rural e a aplicação de normas reguladoras da estética e da circulação viária, antes dos Estados e Municípios assumirem esse papel.

O instituto da enfiteuse ainda é um dos melhores instrumentos jurídicos aplicáveis ao controle do uso do solo, quanto à proteção ambiental, preservação da ecologia e de freio contra a privatização das praias.

Se a enfiteuse tivesse merecido a divulgação conferida a outros instrumentos jurídicos, seria ela bem entendida dada a sua simplicidade quando comparada com a de outros instrumentos legais do cotidiano, como reserva de domínio, leasing, imposto de renda na fonte, ICM e tantos outros.

No aforamento, o proprietário detentor do domínio pleno, ao ceder o domínio útil ao foreiro, retendo consigo o domínio direto, estabelece uma espécie de condomínio, visando estabelecer política de uso ordenado do solo. O foreiro deverá pagar ao Senhorio, antigo proprietário integral do solo, o foro anual e o laudêmio em caso de alienação da sua parte na propriedade, ou seja, o domínio útil.

A simples extinção da enfiteuse como prevista no texto do artigo, poderia importar em grave ônus para o Tesouro Nacional, sendo entendida como expropriação do domínio direto pertencente ao Senhorio.

Por outro lado, aqueles que ocupam terrenos da União, dos Estados e Municípios, de instituições e de particulares, embora regularmente inscritos como ocupantes, perderiam com a extinção pura e simples da enfiteuse, o instrumento até aqui disponível para regularizar suas posses onde construíram benfeitorias, daí prever-se a aplicação de outro tipo de contrato para evitar-se a subversão do mercado imobiliário, com graves consequências, afetando principalmente os menos favorecidos.

Parecer:

Visa à supressão do artigo 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator. Entendemos, ao contrário, que a extinção da enfiteuse se impõe, tendo em vista o seu caráter anacrônico e inibidor da plena propriedade.

EMENDA:27446 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

LÉLIO SOUZA (PMDB/RS)

Texto:

Dê-se ao Art. 59 do Título X do Projeto (Disposições Transitórias), a seguinte redação:

"Art. 59 - Fica extinto o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos.

Parágrafo 1o. - Para as enfiteuses públicas é

facultada a reversão do domínio útil, em qualquer tempo, além das hipóteses decorrentes do exercício do direito de preferência, sendo irrogável pelo foreiro.

Parágrafo 2o. - A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança de 100 (cem) metros de largura, a partir da orla marítima.

Parágrafo 3o. - As hipóteses de resgate das enfiteuses particulares são as estabelecidas em lei ordinária.

Justificativa

Pela atual redação do artigo 59 do Projeto, fica facultado o resgate do domínio pleno, no que concerne aos imóveis urbanos públicos, o que é vetado expressamente pela atual legislação, em virtude do princípio da indisponibilidade dos bens, públicos.

Por outro lado, é de grande interesse dos Estados a possibilidade de reversão do domínio útil dos imóveis foreiros, para a prestação de serviços públicos, fora das hipóteses limitadas de exercício do direito de preferência, considerando os vultosos aluguéis pagos atualmente, assim como a alto custo das desapropriações.

Parecer:

Pela rejeição, por estar em desacordo com o novo Substitutivo do Relator.

EMENDA:27694 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

HAROLDO LIMA (PC DO B/BA)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

DISPOSITIVO EMENDADO: § 3o., art. 59, Título X

Suprima-se o § 3o. do art. 59 do Título X.

Justificativa

Não se justifica a manutenção do instituto da enfiteuse, nem mesmo nos terrenos de marinha. A sua extinção deve ser global.

Parecer:

Visa à supressão do parágrafo 3o., do artigo 59, do título X, das Disposições Transitórias, por entender que não se justifica a manutenção do instituto da enfiteuse, nem mesmo nos terrenos de marinha.

Não partilhamos este ponto de vista.

EMENDA:27724 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

WILSON MARTINS (PMDB/MS)

Texto:

EMENDA SUPRESSIVA

DISPOSITIVO EMENDADO: art. 59 das Disposições Transitórias, Título X.

Suprima-se o Art. 59 das Disposições Transitórias.

Justificativa

Nascida no Direito Romano, a enfiteuse é um direito real que tende a desaparecer. Consistia na concessão de uso de terras públicas a quem se encarregava de seu cultivo mediante o pagamento de renda anual (chamada foro).

Segundo Caio Mario da Silva Pereira, in Enciclopédia Saraiva do Direito, vol. 32, pág. 148, o instituto vem sofrendo manifestações contrárias e por três vezes se pretendeu suprimi-lo do Código Civil

(1950, 1965 e 1969), porém, sem êxito, visto que a maioria dos juristas colocou-se na linha defensiva da instituição tradicional.

Na elaboração desta nova Carta Magna, procura-se, inoportunamente, pela via constitucional, a extinção do instituto disciplinado no Código Civil, nos arts. 678 a 694. Contudo, a matéria é eminentemente do direito privado e deverá ser submetida ao crivo do legislador ordinário, porquanto a nova lei pode proibir a sua constituição, mas não pode desconhecer as já existentes, constitutivas de direitos reais.

Parecer:

Visa à supressão do artigo 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator por entender que a enfiteuse é matéria de lei ordinária. Julgamos oportuno que, em se tratando da extinção de um instituto jurídico tradicional, a Constituição explicita o modo de sua extinção.

EMENDA:27892 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

CID SABÓIA DE CARVALHO (PMDB/CE)

Texto:

Nova redação para o artigo 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator:

Art. 59 - Fica extinto o Instituto da Enfiteuse e vedada, de imediato, a cobrança de foros e laudêmos.

Justificativa

A extinção da enfiteuse deve corresponder, de imediato, ao impedimento de cobrança de foros e laudêmos. As demais determinações para ajustar a fase de transição devem constar de lei ordinária e o novo Código Civil deverá cuidar dos contratos celebrados a esse respeito.

Parecer:

Altera a redação do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator, mas, a nosso ver, não o aperfeiçoa.

EMENDA:28233 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

CARLOS VINAGRE (PMDB/PA)

Texto:

Emenda Modificativa

O Parágrafo Terceiro do Art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator passa a seguinte Redação:

Art. 59 -

Parágrafo Primeiro -

Parágrafo Segundo -

Parágrafo Terceiro - A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança de cem (100) metros de largura, a partir da orla marítima, bem como aos terrenos pertencentes aos municípios ou aos seus órgãos da administração indireta, limitado, neste caso, o laudêmio em três por cento.

Justificativa

A presente emenda objetiva resguardar a aplicabilidade do Instituto da Enfiteuse no caso de terrenos pertencentes ao poder público municipal, evitando, em consequência, a grande perda de recursos que os governos locais teriam, no caso de ser mantida a omissão que se registra na redação original proposta pelo relator.

Com efeito, ao lado da Enfiteuse ser hoje um Instituto revitalizado pelo seu eficaz emprego como técnica de controle do uso e ocupação do solo urbano, o que, por si só, já justificaria sua manutenção no caso dos terrenos municipais, um grande número de municípios brasileiros tem um forte componente das suas rendas na arrecadação de laudêmios e foros, de modo que, permanecendo a redação dada pelo relator, haveria uma excepcionalização privilegiadora da União, em detrimento dos municípios que perderiam essas fontes de receita.

Portanto, a presente emenda justifica-se sob três fundamentos relevantes: o primeiro de ordem técnica, pois as chamadas "Enfiteuses Municipais" são necessárias ao controle do uso e ocupação do solo urbano o segundo, de ordem financeira, de vez que representam uma fonte de renda que as municipalidades brasileiras não podem abrir mão, e, finalmente, o terceiro, de ordem jurídica, porque assegura a isonomia que deve ser mantida entre os entes federativos, sem mais privilégios em favor da União.

Parecer:

Dá nova redação ao parágrafo 3o. do artigo 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator.

A nosso ver, não é conveniente ampliar os casos em que a enfiteuse continuará a ser aplicada.

EMENDA:28485 PREJUDICADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

KOYU IHA (PMDB/SP)

Texto:

Suprime o § 3o. do art. 59, das Disposições Transitórias.

Justificativa

Há necessidade de extinguir os mecanismos legais que instituíram a enfiteuse para os terrenos de marinha e seus acrescidos.

Os mais renomados juristas têm entendimento que esse instituto provoca a chamada "bitributação". Trata-se de uma exigência absurda que transforma detentores de imóveis na localização alegada, cidadãos de segunda categoria. Contribuem e pagam, além do IPTU, o Imposto de transmissão "Inter vivos" e ao longo dos tempos, as chamadas taxas de Laudêmio e ocupação.

Parecer:

Pela prejudicialidade, considerando que o novo Substitutivo do Relator suprimiu o artigo a que se refere a Emenda.

EMENDA:28558 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

CARLOS SANT'ANNA (PMDB/BA)

Texto:

SUBSTITUTIVO DO RELATOR EMENDA SUPRESSIVA

Suprima-se o artigo 59 das Disposições Transitórias.

Justificativa

A atual constituição não dispõe sobre a enfiteuse. As anteriores também não trataram dessa matéria. Destarte, esse instituto jurídico não é disciplinado em texto constitucional dos diversos países estrangeiros.

Entre nós, a enfiteuse é disciplinada no Código Civil e, no que tange aos bens públicos, pela legislação especial.

Portanto, ainda que prevaleça uma decisão política no sentido da extinção da enfiteuse, a medida poderá ser tomada por lei.

Além disso, o texto proposto estabelece um novo conceito para a faixa de terrenos de marinha (100 metros da orla marítima em lugar da clássica definição, qual seja: 33 metros da linha da preamar média de 1831).

Em suma, a matéria, por versar sobre instituto de Direito Civil, pode e deve ser tratada em lei ordinária, com base no artigo 32, inciso I, do próprio Projeto de Constituição.

Parecer:

Visa à supressão do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator por entender que as Constituições Brasileiras nunca mencionaram o instituto. Contudo, se o nosso Substitutivo fez alusão ao instituto é exatamente porque pretende extingui-lo.

EMENDA:29090 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

RONAN TITO (PMDB/MG)

Texto:

Suprima-se o caput e os respectivos parágrafos do art. 59 das Disposições Transitórias.

Justificativa

Se o § 3º mantém a enfiteuse ela não terá sido extinta, mas mantida com restrição. E as ressalvas contidas no caput do artigo e nos parágrafos 1º e 2º repetem o óbvio o que torna ridícula a sua inserção na Carta Magna, ainda que em suas Disposições Transitórias.

Parecer:

Visa à supressão do caput e respectivos parágrafos do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator. Considera o autor da Emenda que o referido artigo não extingue a enfiteuse, mas a mantém com restrições. Não partilhamos este ponto de vista e preferimos manter o dispositivo integralmente.

EMENDA:29438 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

FERNANDO VELASCO (PMDB/PA)

Texto:

Acrescente-se, ao final do Parágrafo 3o. do Art. 59, das Disposições Transitórias, do Substitutivo ao Projeto de Constituição do Relator da Comissão de Sistematização, de 26-8-87, a expressão a seguir:

- bem como aos terrenos pertencentes aos Municípios ou aos seus órgãos da administração indireta, limitados, neste caso, o laudêmio em três por cento.

Justificativa

A presente emenda objetiva resguardar a aplicabilidade do instituto da enfiteuse no caso de terrenos pertencentes ao Poder Público Municipal, evitando, em consequência, a grande perda de recursos que os Governos locais teriam, em sendo mantida a omissão registrada no Substitutivo. Com efeito, ao lado da enfiteuse ser hoje um instituto revitalizado pelo seu eficaz emprego como técnica de controle do uso e ocupação do solo urbano, o que, por si só, já justificaria a sua manutenção no caso dos terrenos municipais, um grande número de Municípios brasileiros tem um forte componente, das suas rendas na arrecadação de laudêmios e foros, de modo que, permanecendo a redação dada pelo Substitutivo, haveria uma excepcionalização privilegiadora da União, em detrimento dos Municípios, que perderiam essas fontes de receita. Portanto, a presente emenda justifica-se sob três fundamentos relevantes: a primeiro de ordem técnica, pois as chamadas ENFITEUSES MUNICIPAIS são necessárias ao controle do uso e ocupação do solo urbano; o segundo, de ordem financeira, de vez que representam uma fonte de renda que as Municipalidades brasileiras não podem abrir mão e, finalmente, o terceiro, de ordem jurídica, porque assegura a isonomia que deve ser mantida entre os entes federativos, sem mais privilégios em favor da União.

Parecer:

Pela rejeição, por estar em desacordo com o novo substitutivo do Relator.

EMENDA:29946 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

MYRIAN PORTELLA (PDS/PI)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: art. 59 e parágrafos, das disposições transitórias, Título X

Suprima-se o art. 59.

Justificativa

Não entendemos a redação do mencionado dispositivo.

Submetemo-lo à apreciação de especialistas. Não o entenderam.

Não se sabe se o texto extingue ou não a enfiteuse.

Se um novo instituto o substitui.

Em favor de quem se dá a extinção. Enfim, uma disposição que não merece constar de um texto constitucional.

Parecer:

Visa à supressão do art. 59 e parágrafos das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator por considerá-los ininteligíveis. Julgamos, porém, que a redação de um texto legal pode ser aperfeiçoável sem que isso signifique a necessidade de sua supressão.

EMENDA:29960 PREJUDICADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

IVO MAINARDI (PMDB/RS)

Texto:

Emenda Modificativa

Art. 59. Disposições transitórias, título X, fica extinto o Registro Torrens e o Instituto da Enfiteuse em imóveis urbanos sendo facultada, aos foreiros a remissão dos imóveis existentes, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.

Justificativa

Criado em 1890 por iniciativa de Rui Barbosa, foi superado pela superveniência do Código Civil, em 1916. Criado outro sistema registral - comum e obrigatório - remanesceu o Torrens com o único caráter de garantir a boa origem, em função subjetivadora.

Muitos imóveis estão submetidos ao duplo regime, onerando os adquirentes, truncando o tráfico imobiliário.

O Decreto que regulamentou o regime Torrens vedou o desligamento, vinculando o imóvel perpetuamente.

Com a nova técnica registral adotada pela lei 6.015/73, o Torrens foi mais relegado, tanto em substância como em técnica.

Cumpriu sua função, por muito tempo e com pouco proveito, sendo hoje um entrave sem qualquer proveito a quem quer que seja.

Parecer:

Pela prejudicialidade, considerando que o novo Substitutivo do Relator suprimiu o artigo a que se refere a Emenda.

EMENDA:30186 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

AMILCAR MOREIRA (PMDB/PA)

Texto:

Emenda Modificativa

Dispositivo Emendado: § 3o. do art. 59

Título X - Das Disposições Transitórias.

Dê-se ao § 3o. do art. 59 - Das Disposições Transitórias a seguinte redação.

Art. 59.

§ 1o.

§ 2o.

§ 3o. A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos da Marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança de cem (100) metros de largura, a partir da orla marítima, bem como aos terrenos pertencentes aos municípios ou aos seus órgãos da administração indireta, limitado, neste caso o laudêmio em três (3) por cento.

Justificativa

A presente emenda objetiva resguardar a aplicabilidade do instituto da enfiteuse no caso de terrenos pertencentes ao Poder Público Municipal, evitando, em consequência, a grande perda de recursos que os Governos locais teriam, em sendo mantida a omissão registrada no Substitutivo.

Com efeito, ao lado da enfiteuse ser hoje um instituto revitalizado pelo seu eficaz emprego como técnica de controle do uso e ocupação do solo urbano, o que, por si só, já justificaria a sua manutenção no caso dos terrenos municipais, um grande número de Municípios brasileiros tem um forte componente, das suas rendas na arrecadação de laudêmios e foros, de modo que, permanecendo a redação dada pelo Substitutivo, haveria uma excepcionalização privilegiadora da União, em detrimento dos Municípios, que perderiam essas fontes de receita. Portanto, a presente emenda justifica-se sob três fundamentos relevantes: a primeiro de ordem técnica, pois as chamadas "enfiteuses municipais" são necessárias ao controle do uso e ocupação do solo urbano; o segundo, de ordem financeira, de vez que representam uma fonte de renda que as Municipalidades brasileiras não podem abrir mão e, finalmente, o terceiro, de ordem jurídica, porque assegura a isonomia que deve ser mantida entre os entes federativos, sem mais privilégios em favor da União.

Parecer:

Pela rejeição, tendo em vista que a Emenda proposta pelo ilustre Constituinte conflita com a orientação adotada pelo Relator.

EMENDA:30463 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

FRANCISCO AMARAL (PMDB/SP)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: Art. 59, Disposições

Transitórias, título X.

Suprimir do texto o art. 59, Disposições Transitórias.

Justificativa

A enfiteuse é instituto do Direito Privado que bem pode ser utilizado na urbanização de áreas públicas ou privadas.

Equipara-se a concessão, à concessão de direito real de uso no campo do Direito Público e ao direito de superfície na área do Direito Privado. Sua extinção importará na diminuição de opções no trato da política fundiária.

Parecer:

Visa à supressão do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator por considerar útil o instituto da enfiteuse. Consideramos, ao contrário, que os contratos perpétuos não mais se justificam atualmente e que as origens da enfiteuse não contribuem para a sua manutenção.

EMENDA:30638 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

HAROLDO LIMA (PC DO B/BA)

Texto:

Emenda Modificativa

Dispositivo Emendado:

§§ 1o. e 2o. do Art. 59

Dê-se aos §§ 1o. e 2o. do Artigo 59, das Disposições Transitórias, do Substitutivo do Relator a seguinte redação: .

§ 1o. - Quando não existir cláusula contratual, aplica-se subsidiariamente o que dispõe a legislação especial dos imóveis da União para o cálculo do valor da remissão.

§ 2o. - Não usando o enfiteuta da faculdade da remissão prevista no "caput" do Art. 59, em caso de transferência do domínio útil, nos contratos existentes, por venda ou doação em pagamento, haverá incidência de laudêmio na forma estabelecida em lei.

Justificativa

A modificação na redação do § 1º emendado impõe-se, para que se evite intermináveis discussões interpretativas acerca do critério a ser usado no caso concreto. A expressão "para o cálculo do valor da remissão" é mais objetiva e consentânea com espírito do legislador Constituinte.

A nova redação a ser dada ao § 2º do artigo emendado visa a que não sejam embaraçadas as transações imobiliárias cotidianas dos contratos de aforamento anteriores a nova Carta Magna, vez que, se é uma faculdade a remissão é possível que muitos enfiteutas não usem dessa faculdade.

Portanto, é necessário que seja prevista na Constituição o "modus faciendi" em caso do não uso da faculdade da remissão para que seja evitado transtornos nas transferências dos domínios úteis, por falta de uma mais clara explicitação normativa.

Parecer:

Dá nova redação aos parágrafos 1o. e 2o. do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator, que não nos parece mais adequada que a anterior.

EMENDA:31301 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ALEXANDRE PUZYNA (PMDB/SC)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: Art. 59. Disposições Transitórias Título X

Suprimir do texto o art. 59, Disposições Transitórias.

Justificativa

A enfiteuse é instituto do Direito Privado que bem pode ser utilizado na urbanização de áreas públicas ou privadas.

Equipara-se a concessão, à concessão de direito real de uso no campo do Direito Público e ao direito de superfície na área do Direito Privado. Sua extinção importará na diminuição de opções no trato da política fundiária.

Parecer:

Visa à supressão do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator por considerar útil o instituto da enfiteuse. Consideramos, ao contrário, que os contratos perpétuos não mais se justificam atualmente e que as origens da enfiteuse não contribuem para a sua manutenção.

EMENDA:31341 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOSÉ EGREJA (PTB/SP)

Texto:

Emenda Supressiva ao art. 59 - Das Disposições Transitórias - Título X.

Art. 59 - Suprima-se.

Justificativa

A extinção proposta fere direitos adquiridos desde uma centena de anos que já se tornou tradição brasileira.

Parecer:

Visa à supressão do artigo 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator, por entender que ele fere direitos adquiridos. Este não é o nosso ponto de vista, desde que os efeitos passados do contrato enfiteutico permaneceriam adquiridos e, só para o futuro, a extinção produziria efeitos.

EMENDA:31656 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOVANNI MASINI (PMDB/PR)

Texto:

Substitui o § 3o. do Art. 59 do Título das

Disposições Transitórias, pelo seguinte:

§ 3o. - A enfiteuse continuará sendo aplicada:

I - aos terrenos de marinha e seus

acrescidos, situados na faixa de segurança de 100

(cem) metros de largura, a partir da orla marítima;

II - aos imóveis cujo domínio direto pertença

às Santas Casas de Misericórdia ou a outras

entidades civis, sem fins lucrativos, de objetivos

filantrópicos, educacionais ou culturais.

Justificativa

As Santas Casas de Misericórdia, e algumas entidades assemelhadas, têm, nos rendimentos de foro e laudêmio, significativo suplemento para a manutenção de suas atividades.

Parecer:

Substitui o parágrafo 3o. do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator para ampliar, de modo a nosso ver excessivo, os casos excepcionais de permanência da enfiteuse.

EMENDA:31936 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

FRANCISCO AMARAL (PMDB/SP)

Texto:

Dê-se ao art. 59 do Projeto de Disposições Transitórias a seguinte redação:

"Art. 59 - Ficam extintos os aforamentos das frações ideais das unidades autônomas de terrenos, em condomínios de edifícios residenciais e comerciais, mediante remição do foro, com aquisição do domínio direto, dos imóveis públicos e de pessoas físicas e jurídicas de direito privado, situados nos perímetros urbanos".

Justificativa

A extinção pura e simples do instituto da enfiteuse, sem um sucedâneo, imobilizaria a única forma disponível no direito de os usuários de terrenos poderem adquirir o imóvel que ocupam, quando não têm direito ao usucapião, como no caso das terras públicas e, quanto às particulares, não gozarem justo título boa-fé.

O instituto pouco conhecido por falta de divulgação, é o único que permite assegurar a concessão de terras, principalmente pelo poder público, com fixação do usuário ao solo.

O problema não está no instituto, mas no seu conhecimento, face a inadequada administração de terras nas últimas décadas.

Parecer:

Dá nova redação ao artigo 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator, mas, a nosso ver, não aperfeiçoa o texto.

EMENDA:32011 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

PAULO RAMOS (PMDB/RJ)

Texto:

Emenda Aditiva

Inclua-se, onde couber, no Título X

- Disposições Transitórias:

Art. Fica extinto o Instituto da Enfiteuse em benefício de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, bem como os direitos e obrigações decorrentes, adquirindo o enfiteuta, sem ônus, pleno domínio da propriedade.

Justificativa

E inadmissível que instituto jurídico criado e mantido para proteger bens públicos - patrimônio de pessoas jurídicas de direito público (União, Estado e Município), seja utilizado para beneficiar pessoas físicas e jurídicas de direito privado - onerando, inclusive, a máquina administrativa, impondo-lhe a manutenção de estrutura especial para o recebimento dessas parcelas.

Parecer:

Visa a alterar a redação do artigo 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator, relativo a enfiteuse, por entender ser inadmissível que um instituto criado e mantido para proteger bens públicos seja utilizado para beneficiar pessoas físicas e jurídicas de direito privado. Não achamos aconselhável distinguir, no caso, entre interesse público e interesse privado.

EMENDA:32280 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ALMIR GABRIEL (PMDB/PA)

Texto:

Emenda Modificativa

O parágrafo terceiro do art. 59 das disposições transitórias do substitutivo do relator passa a ter a seguinte redação:

Art. 59 -

§ 1o. -

§ 2o. -

§ 3o - a enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança de cem (100) metros de largura, a partir da orla marítima, bem como aos terrenos pertencentes aos municípios ou aos seus órgãos da administração indireta, limitado, neste caso, ao laudêmio em três (3) por cento.

Justificativa

A presente emenda objetiva resguardar a aplicabilidade do instituto da enfiteuse no caso de terrenos pertencentes ao Poder Público Municipal, evitando, em consequência, a grande perda de recursos que os Governos locais teriam, em sendo mantida a omissão registrada no Substitutivo.

Com efeito, ao lado da enfiteuse ser hoje um instituto revitalizado pelo seu eficaz emprego como técnica de controle do uso e ocupação do solo urbano, o que, por si só, já justificaria a sua manutenção no caso dos terrenos municipais, um grande número de Municípios brasileiros tem um forte componente, das suas rendas na arrecadação de laudêmios e foros, de modo que, permanecendo a redação dada pelo Substitutivo, haveria uma excepcionalização privilegiadora da União, em detrimento dos Municípios, que perderiam essas fontes de receita. Portanto, a presente emenda justifica-se sob três fundamentos relevantes: a primeiro de ordem técnica, pois as chamadas ENFITEUSES MUNICIPAIS são necessárias ao controle do uso e ocupação do solo urbano; o segundo, de ordem financeira, de vez que representam uma fonte de renda que as Municipalidades brasileiras não podem abrir mão e, finalmente, o terceiro, de ordem jurídica, porque assegura a isonomia que deve ser mantida entre os entes federativos, sem mais privilégios em favor da União.

Parecer:

Altera a redação do parágrafo 3o. do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator, mas, a nosso ver, amplia de modo inconveniente os casos de permanência da enfiteuse.

EMENDA:32383 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

BRANDÃO MONTEIRO (PDT/RJ)

Texto:

Suprimam-se no art. 59 das Disposições Transitórias as expressões "em imóveis urbanos sendo facultado, aos foreiros, a remissão dos imóveis existentes, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratados", passando o dispositivo a ter a seguinte redação:

Art. 59. Fica extinto o instituto da enfiteuse e consolidada a propriedade dos foreiros.

Justificativa

O dispositivo, com redação proposta no Substitutivo, é absolutamente inócuo. Na prática, não extingue a enfiteuse, pois os foreiros terão de remir o foro na forma do contrato, adquirindo o domínio direto.

Essa faculdade de adquirir o domínio direto, de remir o foro, já existe no Código Civil, desde 1917.

O essencial é extinguir esse instituto de origem feudal, incompatível com a República, consolidando a propriedade de quem já é titular do domínio útil, o foreiro ou enfiteuta.

O dispositivo atual, das Disposições Transitórias é inócuo, pois desde o Código Civil nenhum particular celebrou contrato de enfiteuse.

Os bens privados sujeitos a enfiteuse no Brasil foram gravados durante o período colonial. Não é de estranhar que não houvesse qualquer reação contra o artigo 59, pois na verdade ele não afeta o privilégio feudal dos senhorios, titulares do domínio direto.

Bairros inteiros do Rio de Janeiro e até cidades, como Petrópolis, estão sujeitos à enfiteuse. Inadmissível proteger mais uma vez meia dúzia de senhorios ociosos, que vivem dos foros e dos laudêmios, em detrimento dos milhares de foreiros que vivem em permanente intranquilidade.

Parecer:

Altera a redação do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator, de modo a torná-lo excessivamente sintético.

EMENDA:33250 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ANNA MARIA RATTES (PMDB/RJ)

Texto:

Dê-se nova redação ao Art. 59 do Substitutivo do Relator, nas Disposições Transitórias, suprimindo-se os parágrafos 1o., 2o. e 3o.

Art. 59 - Ficam resgatadas as enfiteuses não reguladas por lei especial e, em consequência, resolvidos todos os aforamentos de bens particulares sem fins assistenciais contratados anteriormente a esta Constituição, consolidando-se o domínio útil e direto do imóvel emprazado na propriedade plena do foreiro, independentemente de remissão do foro ou pensão anual, laudêmio pela transferência ou qualquer resgate pela aquisição, desde que a constituição do emprazamento originário date de mais de vinte anos.

Justificativa

O texto do Artigo 59, nas Disposições Transitórias, do substitutivo do Relator, dizendo que "fica extinto o instituto da Enfiteuse em imóveis urbanos" dá apenas a entender, que tal instituto seria banido da legislação brasileira, não podendo mais, de então em diante, ser ajustado e contratado, por quem quer que seja.

Tanto assim que, em seguida, faculta "aos foreiros a remissão dos imóveis existentes, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos".

O que se pretende, todavia, com a inserção do mencionado texto é, não só extinguir o referido instituto, mas, também, resolver todas as enfiteuses, de modo lógico, racional e justo.

Daí a emenda, ora proposta, no sentido de que o texto em referência seja desdobrado, embora numa redação única, em três partes distintas.

A primeira, que declara extinto o instituto da Enfiteuse que não seja regulado por lei especial e, portanto, resolvidos todos os aforamentos, entre particulares, constituídos anteriormente à Constituição, com o que ficará excluída da extinção e da resolução, tão somente, os terrenos de Marinha e acrescidos.

A segunda, que estabelece desde logo, a imediata consolidação do domínio útil e direto do imóvel emprazado na propriedade plena do foreiro, com o que esta consolidação se fará de maneira automática e, só excepcionalmente, exigirá que o enfiteuta demande o seu reconhecimento judicial.

E a terceira, que isenta o enfiteuta de efetuar qualquer pagamento ao senhorio direto para obter a resolução dos aforamentos e a consolidação dos domínios, seja pela remissão do foro ou pensão anual, seja mediante laudêmio pela transferência forçada, seja ainda, através de resgate pela aquisição do bem enfiteutico, presumindo-se que, decorridos mais de vinte anos, desde a data da constituição do emprazamento primitivo, já esteja ele, o senhorio direto, mais do que pago e satisfeito pelo aferimento, durante tantos anos consecutivos, dos rendimentos e proveitos que o contrato lhe proporcionou.

De resto, não teria sentido, nem cabimento, que, extinta a Enfitese e resolvidos os aforamentos, os foreiros tivessem que remir o bem emprazado, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos, porque, a uma, tornaria a faculdade de remissão, prevista no texto, mais utópica do que real, eis que exigiria a prévia avaliação do domínio direto e o preço assim apurado inviabilizaria por completo a aquisição, dado o elevado valor dos imóveis situados nas áreas urbanas; e, a duas, porque vinculando a remissão e, pois, a aquisição, do que "dispuserem os respectivos contratos" não rara vezes ocorrerá que o contrato disponha em termos tais que não enseje a extinção da enfitese, nem a remissão para o efeito de aquisição do domínio direto, como se pretende.

Peca ainda o texto por ser mera reprodução, nada fidedigna, das disposições contidas nos artigos 678 a 694, do vigente Código Civil brasileiro, com a agravante de falar em remissão, que só cabe quanto foro, pois os aforamentos são resgatáveis, embora ao cabo de dez anos depois de constituídos.

Finalmente, cabe aduzir que o prazo de vinte anos proposto na presente emenda, para resolução dos aforamentos e consolidação dos domínios, é o mesmo que a legislação atual estabelece como o máximo para a prescrição ordinária das ações pessoais.

Parecer:

Dá nova redação ao artigo 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator, suprimindo-lhe os três parágrafos. Não achamos conveniente a alteração proposta, que torna o texto emendado complexo e de difícil entendimento.

EMENDA:33312 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOSÉ IGNÁCIO FERREIRA (PMDB/ES)

Texto:

EMENDA MODIFICATIVA

Nas Disposições Transitórias, após o art. 59, que foi reformulado em outra Emenda nossa, inclua-se novo artigo, com a seguinte redação:

Art. (...) A forma de alienação das terras da União, Estados e Municípios, desnecessárias ao uso público, será a da hasta pública, com preferência, em condições de igualdade, para os ocupantes e locatários.

Justificativa

Dada a grande quantidade de terras dos domínios da União, Estados e Municípios, desnecessárias ao uso público, não tendo os poderes Executivos condições de administrá-las e representando elas significativa parcela do patrimônio daquelas Unidades, a proposta contribuirá sobremaneira para os erários, com diminuição do déficit público, através do processo mais transparente, claro e seguro de alienação, que é o da hasta pública.

Ademais, tal medida regularizaria situações pendentes, com reflexos altamente positivos sobretudo para as camadas menos favorecidas da população, que terão franco acesso aos procedimentos de leilão.

Parecer:

A emenda acrescenta artigo nas "Disposições Transitórias". O conteúdo da proposta não é matéria constitucional. Pela rejeição.

EMENDA:33313 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOSÉ IGNÁCIO FERREIRA (PMDB/ES)

Texto:**EMENDA MODIFICATIVA**

Dê-se ao art. 59 das Disposições Transitórias (Título X) a seguinte redação:

"Art. 59 - Fica extinto o instituto da enfiteuse.

§ 1o. - A legislação ordinária disporá sobre o termo final da eficácia dos atuais aforamentos públicos e particulares, facultada ao foreiro a aquisição do domínio direto, mediante o pagamento do valor estabelecido nos respectivos contratos para o resgate, ou na forma que estabelecer a referida legislação.

§ 2o. - A legislação a que se refere o parágrafo anterior, determinará os direitos dos detentores de espécies de ocupação, de terrenos públicos ou particulares.

§ 3o. - Os terrenos situados na faixa de 100 (cem) metros de largura a partir da orla marítima ficam gravados com cláusulas de preservação do meio ambiente e de proibição de privatização das praias e de impedimento de acesso as mesmas.

Justificativa

Se o povo brasileiro pode frequentar livremente as praias e ainda conta com uma razoável proteção ambiental da costa, deve tal privilégio à enfiteuse, aplicável aos terrenos de marinha, pertencentes a União desde o descobrimento, por direito originário da Coroa Portuguesa.

Esses terrenos, inalienáveis em seu domínio pleno, funcionam como dique entre os terrenos alodiais, livres de qualquer restrição, e o mar, possibilitando a aplicação de natural política contra a especulação imobiliária, em benefício dos que não podendo adquirir terrenos junto ao mar, estariam impedidos de frequentar as praias, pois os acessos a elas seriam fechados.

Nos terrenos interiores, a enfiteuse prestou relevantes serviços, ao impedir a utilização indiscriminada do solo, possibilitando o controle da ocupação urbana e rural e a aplicação de normas reguladoras da estética e da circulação viária, antes dos Estados e Municípios assumirem esse papel.

O instituto da enfiteuse ainda é um dos melhores instrumentos jurídicos aplicáveis ao controle do uso do solo, quanto à proteção ambiental, preservação da ecologia e de freio contra a privatização das praias.

Se a enfiteuse tivesse merecido a divulgação conferida a outros instrumentos jurídicos, seria ela bem entendida dada a sua simplicidade quando comparada com a de outros instrumentos legais do cotidiano, como reserva de domínio, leasing, imposto de renda na fonte, ICM e tantos outros.

No aforamento, o proprietário detentor do domínio pleno, ao ceder o domínio útil ao foreiro, retendo consigo o domínio direto, estabelece uma espécie de condomínio, visando estabelecer política de uso ordenado do solo. O foreiro deverá pagar ao Senhorio, antigo proprietário integral do solo, o foro anual e o laudêmio em caso de alienação da sua parte na propriedade, ou seja, o domínio útil.

A simples extinção da enfiteuse como prevista no texto do artigo, poderia importar em grave ônus para o Tesouro Nacional, sendo entendida como expropriação do domínio direto pertencente ao Senhorio.

Por outro lado, aqueles que ocupam terrenos da União, dos Estados e Municípios, de instituições e de particulares, embora regularmente inscritos como ocupantes, perderiam com a extinção pura e simples da enfiteuse, o instrumento até aqui disponível para regularizar suas posses onde construíram benfeitorias, daí prever-se a aplicação de outro tipo de contrato para evitar-se a subversão do mercado imobiliário, com graves consequências, afetando principalmente os menos favorecidos.

Parecer:

Dá nova redação ao artigo 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator, que não nos parece mais aconselhável que a constante do texto originário.

EMENDA:33618 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

MÁRIO COVAS (PMDB/SP)

Texto:

Dê-se ao § 3o. do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo a seguinte redação:

"Art. 59 -

§ 3o. - O disposto neste artigo não se aplica aos aforamentos públicos."

Justificativa

Não se pode dar aos aforamentos públicos o mesmo tratamento dos aforamentos privados (enfiteuse).

Parecer:

Altera a redação do parágrafo 3o. do artigo 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator para estabelecer que o disposto no referido artigo 59 não se aplica aos aforamentos públicos. Não julgamos conveniente, no caso, distinguir entre interesse público e interesse privado.

EMENDA:33916 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

DÉLIO BRAZ (PMDB/GO)

Texto:

Emenda Supressiva

Dispositivo Emendado: art. 59, das Disposições Transitórias.

Suprima-se o art. 59 das Disposições Transitórias.

Justificativa

Matéria de natureza não constitucional, impondo-se seu tratamento por via de legislação ordinária. No mérito, adite-se que o dispositivo encerra benefício altamente questionável, não se podendo referendá-lo sem que sua propositura venha acompanhada de levantamento detalhado da situação vigente.

Parecer:

Visa à supressão do artigo 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator por não ser a enfiteuse matéria constitucional. Consideramos que, em se tratando da extinção do instituto tradicional, cabe à Constituição prescrever sobre o assunto.

EMENDA:34004 APROVADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOSÉ RICHA (PMDB/PR)

Texto:

Título X

Disposições Transitórias.

[...]

Art. 59 - Fica extinto o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos sendo facultada aos foreiros a remissão dos imóveis existentes, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.

§ 1o. - Aplica-se subsidiariamente o que dispõe a legislação especial dos imóveis da União, quando não existir cláusula contratual.

§ 2o. - Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato.

§ 3o. - A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança.

[...]

Justificativa

As alterações e a redação ora propostas, de dispositivos correlatos contemplam os aspectos de mérito do tema as aspirações sociais do povo brasileiro e representatividade constituinte de seus signatários e a sistematização adequada à técnica legislativa nos termos dos debates e acordos efetuados, tendo em vista o Substitutivo do ilustre Relator.

Parecer:

Trata-se de Emenda que sugere profundas alterações no Título X, que regula as Disposições Transitórias.

Alguns dos preceitos sugeridos já integram o Substitutivo do Relator, outros inovam o documento e outros, ainda, suprimem regras nele contidas.

É inegável que a proposição, reflete grande espírito público, competência e sensibilidade do Autor. Visando ao aperfeiçoamento do texto, tendo em vista que no referido Título devem apenas constar dispositivos necessários à proteção dos direitos adquiridos e à disciplinação de providências limitadas no tempo e de relevante interesse público, acolhemos parcialmente a proposição para dele aproveitar os dispositivos que constam do Substitutivo que vamos apresentar.

EMENDA:34865 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ADOLFO OLIVEIRA (PL/RJ)

Texto:

Dê-se ao § 3o. do art. 59 das Disposições Transitórias, a seguinte redação:

"§ 3o. A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos da marinha e seus acrescidos."

Justificativa

Já existe a definição legal do que seja terreno de marinha e seus acrescidos.

Parecer:

Dá nova redação ao parágrafo 3o. do artigo 59, das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator para estabelecer que "a enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos da marinha e seus acrescidos", tendo em vista que já existe a definição legal do que seja terreno de marinha e seus acrescidos. Não vemos inconveniente no esclarecimento dado no texto do Substitutivo.

EMENDA:34866 APROVADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ADOLFO OLIVEIRA (PL/RJ)

Texto:

Disposições Transitórias

Acrescente-se § 4o. ao art. 59, com a seguinte redação:

"§ 4o. Extinta a enfiteuse, o antigo titular do domínio direto deverá, no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de responsabilidade, confiar à guarda do registro de imóveis competente toda a documentação a ela relativa."

Justificativa

Encerradas as atividades enfiteuticas torna-se imperioso preservar o acervo de documentação mantendo-o sob a responsabilidade do oficial do registro de imóveis competente.

Parecer:

Acrescenta parágrafo 4o. ao artigo 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator para estabelecer que "extinta a enfiteuse, o antigo titular do domínio direto deverá no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de responsabilidade, confiar à guarda do registro de imóveis competente toda a documentação a ela relativa".

Julgamos necessário fazer constar da Constituição dispositivo desta natureza, para esclarecimento futuro, em caso de dúvidas.

EMENDA:34928 REJEITADA

Fase:

O - Emendas ES ao Primeiro Substitutivo do Relator

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO (PMDB/SP)

Texto:

Dê-se ao § 1o. do art. 59 das Disposições Transitórias a seguinte redação:

"§ 1o. - Inexistindo cláusula contratual, aplicar-se-á, na aquisição do domínio direto, o que dispõe a legislação especial dos imóveis da União."

Justificativa

Preservado o espírito do preceito, a presente emenda apenas procura imprimir-lhe melhor técnica redacional e maior clareza ao comando que pretende estabelecer.

Parecer:

Dá nova redação ao parágrafo 1o. do art. 59 das Disposições Transitórias do Substitutivo do Relator mas, a nosso ver, não aperfeiçoa significativamente o texto emendado.

FASE S

EMENDA:00073 APROVADA

Fase:

S - Emendas de Plenário - 2P

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

CUNHA BUENO (PDS/SP)

Texto:

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se a seguinte redação ao art. 37 e seus parágrafo nas Disposições Transitórias:

"Art. 37. - Fica extinto o instituto da enfiteuse em imóveis urbanos, excetuados os considerados terrenos de marinha e seus acrescidos, sendo facultada aos foreiros a remissão dos aforamentos existentes, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.

§ 1o. - Quando não existir cláusula contratual adotar-se-ão os mesmos critérios e bases hoje vigentes na legislação especial dos imóveis da União.

§ 2o. - Remido o foro, o antigo titular do domínio direto deverá, no prazo de noventa dias, sob pena de responsabilidade, confiar a guarda do Registro de Imóveis competente toda a documentação a ela relativa.

Justificativa

1. A Emenda acolhida no texto do Projeto de Constituição fala em “remissão dos imóveis”. Não há, porém, remissão de imóveis, mas sim remissão de aforamentos.
2. O Parágrafo 2 referia-se aos “direitos dos atuais ocupantes” quando a ocupação é situação jurídica que nada tem que ver com a enfiteuse.
3. O mesmo Parágrafo falava que “os direitos dos atuais ocupantes inscritos, ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato.” Mas, qual será esta outra modalidade de contrato?

O dispositivo queria se referir a um “contrato de ocupação”, coisa que não existe no mundo jurídico?

4. A Emenda ora proposta pretende viabilizar os objetivos do Art. 37, sem ferir a terminologia jurídica própria e os conceitos de Direitos pertinentes à matéria.

Parecer:

A emenda, sob análise, visa dar nova redação ao art. 37 do Ato das Disposições Gerais e Transitórias que trata da extinção do instituto da enfiteuse.

O proponente introduz importantes modificações no texto, que o aperfeiçoam, e com as quais estamos plenamente de acordo.

Por esse motivo, somos pela sua aprovação.

EMENDA:00718 REJEITADA

Fase:

S - Emendas de Plenário - 2P

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

JOSÉ IGNÁCIO FERREIRA (PMDB/ES)

Texto:

Emenda Modificativa

Desdobre-se o § 3o. do art. 37 das Disposições Transitórias em dois dispositivos, assim redigidos:

§ 3o. - A enfiteuse continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e a seus acrescidos, quando situados na faixa de segurança de cem metros de largura, a partir da orla marítima.

§ 4o. - O disposto no § 3o. não se aplica aos terrenos localizados nas capitais dos Estados e nas cidades que contem com mais de trezentos mil habitantes à época da promulgação desta Constituição, ressalvadas as áreas consideradas de interesse público, nos termos da lei.

Justificativa

A introdução da palavra "quando", antes de "situadas" no § 3º, é necessária para esclarecer que os acrescidos submetidos à enfiteuse são só os situados na faixa de segurança de cem metros, prevista no art. 100 do decreto-lei 9760. A atual redação poderia levar à interpretação de que a faixa de marinha foi estendida a cem metros, ampliando, ao invés de reduzir, o regime de enfiteuse.

A segunda modificação proposta visa a manter a extinção da enfiteuse, prevista no caput do art. 37, para os terrenos de marinha das capitais dos Estados e de cidades populosas, com centenas de edifícios à beira-mar, dando-se assim solução aos graves problemas que ocorrem em cidades como Vitória, Florianópolis, São Luis, Recife, Salvador, Santos, etc. O dispositivo preocupa-se em preservar a enfiteuse, mesmo nesses casos, quanto às áreas consideradas de interesse público.

Parecer:

A Emenda visa a desdobrar em dois dispositivos o § 3o. do Art. 37 das Disposições Transitórias do Projeto de Constituição.

Em nosso entender, a redação proposta não aperfeiçoa, nem a linguagem nem o espírito do Projeto. Pela rejeição.

EMENDA:01605 REJEITADA

Fase:

S - Emendas de Plenário - 2P

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

ANNA MARIA RATTES (PMDB/RJ)

Texto:

Dê-se ao art. 37 nas Disposições Transitória, do Projeto de Constituição "A", a seguinte redação, excluindo os seus parágrafos.

Art. 37 - Ficam resgatadas todas as enfiteuses não reguladas por lei especial e, em consequência, resolvidos todos os aforamentos de bens particulares, desde que não pertençam a entidades com fins assistenciais, religiosos, filantrópicos ou comunitários, contratados anteriormente a esta Constituição, consolidando-se o domínio útil e direto dos imóveis emprazados na propriedade plena dos foreiros, independentemente de remissão ou foro ou pensão anual, laudêmio pela transferência ou qualquer resgate pela aquisição, desde que a contratação do emprazamento originário date de mais de 20 (vinte) anos.

Justificativa

O texto do Artigo 37, nas Disposições Transitórias, do Projeto de Constituição "A", dizendo que "fica extinto o instituto da Enfiteuse em imóveis urbanos" dá apenas a entender, que tal instituto seria banido da legislação brasileira, não podendo mais, de então em diante, ser ajustado e contratado, por quem quer que seja.

Em seguida, faculta "aos foreiros a remissão dos imóveis existentes, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos".

Apesar de estarem contidas num mesmo dispositivo, gerando a equivocada impressão de que uma seja continuidade, consequência ou complemento da outra, essas duas disposições, bem ao contrário do que possa parecer, não guardam nem mantêm entre si, qualquer nexo de causalidade, de vez que nenhuma relação de causa e efeito existe entre a extinção do instituto e a remissão dos imóveis.

A ilação que se extrai da pura e simples leitura do texto do Projeto é de que, extinto o instituto da enfiteuse por força da declaração constitucional, o foreiro poderá, se quiser, remir, desde logo, o imóvel aprazado, adquirindo o domínio direto, nos termos do que disponha o contrato de aforamento firmado com o senhorio.

Mas o próprio Projeto se incumbe de deixar patente esta impossibilidade, já que, ao cuidar dos direitos individuais, no Capítulo I da Título II, consagra o tradicional princípio da irretroatividade da lei nova, assegurando e garantindo que a mesma não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada. Tanto mais quanto se verifica que, ainda segundo o parágrafo 3º do artigo 6º do Projeto de Constituição "A", "a lei não poderá excluir da apreciação do Poder Judiciário qualquer lesão ou ameaça a direito".

Daí a emenda ora proposta, no sentido de que o texto em referência seja desdobrado, embora numa única redação, em três partes distintas.

A primeira, que declara resgatadas todas as enfiteuses não reguladas por lei especial e, em consequência, resolvidos todos os aforamentos, de bens particulares, sem fins assistenciais, religiosos, filantrópicos ou comunitários constituídos anteriormente à Constituição, com o que ficarão excluídos da extinção e da resolução os terrenos de Marinha e acrescidos.

A segunda, que estabelece desde logo, a imediata consolidação do domínio útil e direto do imóvel emprazado na propriedade plena do foreiro, com o que esta consolidação se fará de maneira automática e, só excepcionalmente, exigirá que o enfiteuta demande o seu reconhecimento judicial.

E a terceira, que isenta o enfiteuta de efetuar qualquer pagamento ao senhorio direto para obter a resolução dos aforamentos e a consolidação dos domínios, seja pela remissão do foro ou pensão anual, seja mediante laudêmio pela transferência forçada, seja ainda, através de resgate pela aquisição do bem enfiteutico, presumindo-se que, decorridos mais de vinte anos, desde a data da constituição do emprazamento primitivo, já esteja ele, o senhorio direto, mais do que pago e satisfeito pelo aferimento, durante tantos anos consecutivos, dos rendimentos e proveitos que o contrato lhe proporcionou.

De resto, não teria sentido, nem cabimento, que, extinta a Enfitese e resolvidos os aforamentos, os foreiros tivessem que remir o bem emprazado, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos, porque, a uma, tornaria a faculdade de remissão, prevista no texto, mais utópica do que real, eis que exigiria a prévia avaliação do domínio direto e o preço assim apurado inviabilizaria por completo a aquisição, dado o elevado valor dos imóveis situados nas áreas urbanas; e, a duas, porque vinculando a remissão e, pois, a aquisição, do que dispuserem os respectivos contratos não raras vezes ocorrerá que o contrato disponha em termos tais que não enseje a extinção da enfitese, nem a remissão para o efeito de aquisição do domínio direto. Peca ainda o texto por ser mera reprodução, nada fidedigna, das disposições contidas nos artigos 678 a 694, do vigente Código Civil Brasileiro, com a agravante de falar em remissão, que só cabe quanto foro, pois os aforamentos são resgatáveis, embora ao cabo de dez anos depois de constituídos.

Vimos reiterar, por isso, emenda no sentido de que seja dada nova redação ao art. 37, de modo a se tornar factível a extinção e resolução das enfiteses mediante aplicação prática e automática do instituto do resgate, previsto no art. 692 do CCB, declarar desde logo consolidado o domínio útil e direto dos imóveis emprazados na propriedade plena dos foreiros, dispensar os foreiros de qualquer iniciativa ou procedimento, administrativo ou judicial para lograrem obter o resgate, bem como de qualquer ônus, despesa ou pagamento para tornarem efetiva a consolidação da propriedade; ressaltar ao senhorio direto o direito de provar, se quiser, pelas vias que couber, que não ocorreu o resgate integral, nos vinte anos de vigência do aforamento (prazo máximo para prescrição ordinária das ações pessoais, estabelecido na legislação atual).

Parecer:

A Emenda visa a alterar a redação do art. 37 do Ato das Disposições Gerais e Transitórias do Projeto de Constituição e extingue os seus três parágrafos.

Determina que ficam resgatadas todas as enfiteses não reguladas por lei especial e, em consequência, resolvidos todos os aforamentos de bens particulares, desde que não pertençam a entidades com fins assistenciais, religiosos, filantrópicos ou comunitários, consolidando-se o domínio útil e direto dos imóveis emprazados na propriedade plena dos foreiros, independentemente de remissão ou foro ou pensão anual ou laudêmio pela transferência ou qualquer resgate pela aquisição, desde que a contratação do emprazamento originário date de mais de vinte anos.

Não consideramos aconselháveis as sugestões e preferimos acolher outra Emenda que altera a redação do art. 37 do Ato das Disposições Gerais e Transitórias do Projeto de Constituição, a de no. 00073-8. Em face da aprovação da emenda 00073-8, somos pela rejeição de emenda em exame.

EMENDA:02045 PARCIALMENTE APROVADA

Fase:

S - Emendas de Plenário - 2P

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

BONIFÁCIO DE ANDRADA (PDS/MG)

Texto:

Dispositivo emendado – ATO DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUCIONAIS GERAIS E TRANSITÓRIAS.

Dê-se ao Ato das Disposições Constitucionais Gerais e Transitórias do Projeto de Constituição da Comissão de Sistematização, a seguinte redação:

ATO DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUCIONAIS GERAIS E TRANSITÓRIAS

[...]

Art. 35. A lei disporá sobre o instituto da enfitese em imóveis urbanos, sendo facultada aos foreiros, no caso de sua extinção, a remissão dos aforamentos, mediante aquisição do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos.

Parágrafo 1º. Quando não existir cláusula contratual adotar-se-ão os mesmos critérios e bases hoje vigentes na legislação especial dos imóveis da União.

Parágrafo 2º. Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato.

Parágrafo 3º. A enfitese continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança a partir da orla marítima.

Parágrafo 4º. Remido o foro, o antigo titular do domínio direto deverá, no prazo de noventa dias, sob pena de responsabilidade, confiar à guarda do registro de imóveis competente toda a documentação a ela relativa.
[...]

Assinaturas

- | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| 1. Bonifácio de Andrade | 40. Gastone Righi | 79. José Carmargo |
| 2. Carlos Sant'anna | 41. Dirce Tutu Quadros | 80. Matos Leão |
| 3. Délio Braz | 42. José Elias Murad | 81. José Tinoco |
| 4. Gilson Machado | 43. Mozarildo Cavalcanti | 82. João Castelo |
| 5. Nabor Júnior | 44. Flávio Rocha | 83. Guilherme Palmeira |
| 6. Geraldo Fleming | 45. Gustavo de Faria | 84. Ismael Wanderley |
| 7. Osvaldo Sobrinho | 46. Flávio Palmier da
Veiga | 85. Antônio Câmara |
| 8. Osvaldo Coelho | 47. Gil César | 86. Henrique Eduardo
Alves |
| 9. Hilário Braun | 48. João da Mata | 87. Djenal Gonçalves |
| 10. Edivaldo Motta | 49. Dinísio Hage | 88. José Egreja |
| 11. Paulo Zarzur (Em
Apoioamento) | 50. Leopoldo Peres | 89. Ricardo Izar |
| 12. Nilson Gibson | 51. Expedito Machado | 90. Afif Domingos |
| 13. Milton Reis | 52. Manoel Viana | 91. Jayme Paliarin |
| 14. Marcos Lima | 53. Mário Bouchardet | 92. Delfim Netto |
| 15. Milton Barbosa | 54. Melo Freire | 93. Farabulini Júnior |
| 16. Daso Coimbra | 55. Leopoldo Bessone | 94. Fausto Rocha |
| 17. João Resek | 56. Aloísio Vasconcelos | 95. Tito Costa |
| 18. Roberto Jeffereson | 57. Roberto Torres | 96. Caio Pompeu |
| 19. João Menezes | 58. Arnaldo Faria de Sá | 97. Felipe Cheidde |
| 20. Vingt Rosado | 59. Amaral Netto | 98. Virgílio Galassi |
| 21. Cardoso Alves | 60. Antônio Salim Curiati | 99. Manoel Moreira |
| 22. Paulo Roberto | 61. José Luiz Maia | 100. Victor Fontana |
| 23. Lourival Batista | 62. Carlos Virgílio | 101. Orlando Pacheco |
| 24. Rubem Branquinho | 63. Ezio Ferreira | 102. Ruberval Pilotto |
| 25. Cleonânicio Fonseca | 64. Sadie Hauache | 103. Jorge Bornhausen |
| 26. Fernando Gomes | 65. José Dutra | 104. Alexandre Puzyna |
| 27. Agripino de Oliveira
Lima | 66. Carrel Benevides | 105. Artenir Werner |
| 28. Narciso Mendes | 67. Joaquim Sucena (Em
Apoioamento) | 106. Cláudio Ávila |
| 29. Marcondes Gadelha | 68. Luiz Marques | 107. José Agripino |
| 30. Mello Reis | 69. Orlando Bezerra | 108. Divaldo Suruagy |
| 31. Arnold Fioravante | 70. Furtado Leite | 109. Rosa Prata |
| 32. Jorge Arbage | 71. Siqueira Campos | 110. Mário de Oliveira |
| 33. Chagas Duarte | 72. Aluízio Campos | 111. Sílvio de Abreu |
| 34. Álvaro Pacheco | 73. Eunice Michilis | 112. Luiz Leal |
| 35. Felipe Mendes | 74. Samir Achoa | 113. Genésio Bernardino |
| 36. Alysson Paulinelli | 75. Maurício Nasser | 114. Alfredo Campos |
| 37. Aloysio Chaves | 76. Mauro Sampaio | 115. Theodoro Mendes |
| 38. Sotero Cunha | 77. Stélio Dias | 116. Amilcar Moreira |
| 39. Messias Góis | 78. Airton Cordeiro | 117. Oswaldo Almeida |
| | | 118. Ronaldo Carvalho |

- | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 119. José Freire | 167. João de Deus Antunes | 216. Leur Lomanto |
| 120. José Mendonça Bezerra | 168. Matheus Iensen | 217. Jonival Lucas |
| 121. José Lourenço | 169. Antônio Ueno | 218. Sergio Brito |
| 122. Vinicius Cansanção | 170. Dionísio Dal Prá | 219. Waldeck Ornelas |
| 123. Ronaro Corrêa | 171. Jacy Scanagatta | 220. Francisco Benjamin |
| 124. Paes Landim | 172. Basílio Vilani | 221. Etevaldo Nogueira |
| 125. Alécio Dias | 173. Osvaldo Trevisan | 222. João Alves |
| 126. Mussa Demes | 174. Renato Johnsson | 223. Francisco Diogenes |
| 127. Jessé Freire | 175. Ervin Bonkoski | 224. Antonio Carlos Mendes Thame |
| 128. Gandi Jamil | 176. Jovanni Masini | 225. Jairo Carneiro |
| 129. Alexandre Costa | 177. Paulo Pimentel | 226. José Lins |
| 130. Albérico Cordeiro | 178. José Carlos Martin | 227. Rita Furtado |
| 131. Iberê Ferreira | 179. Arolde de Oliveira | 228. Jairo Azi |
| 132. José Santana de Vasconcellos | 180. Rubem Medina | 229. Fabio Raunhetti |
| 133. Christovam Chiaradia | 181. Francisco Sales | 230. Feres Nader |
| 134. Oscar Corrêa | 182. Assis Canuto | 231. Eduardo Moreira |
| 135. Maurício Campos | 183. Chagas Neto | 232. Manoel Ribeiro |
| 136. Asdrubal Bentes | 184. José Viana | 233. José Melo |
| 137. Jarbas Passarinho | 185. Lael Varella | 234. Jesus Tajra |
| 138. Gerson Peres | 186. Denisar Arneiro | 235. Aecio de Borba |
| 139. Carlos Vinagre | 187. Jorge Leite | 236. Bezerra de Melo |
| 140. Fernando Velasco | 188. Aloisio Teixeira | 237. Nyder Barbosa |
| 141. Arnaldo Moraes | 189. Roberto Augusto | 238. Pedro Ceolin |
| 142. Fausto Fernandes | 190. Messias Soares | 239. Homero Santos |
| 143. Domingos Juvenil | 191. Dalton Canabrava | 240. Chico Humberto |
| 144. José Elias | 192. Merluce Pinto | 241. Osmundo Rebouças |
| 145. Rodrigues Palma | 193. Ottomar Pinto | 242. Enoc Vieira |
| 146. Levy Dias | 194. Olavo Pires | 243. Joaquim Haichel |
| 147. Rubem Figueiró | 195. Sergio Werneck | 244. Edison Lobão |
| 148. Rachid Saldanha Derzi | 196. Raimundo Rezende | 245. Vitor Trovão |
| 149. Ivo Cersósimo | 197. José Geraldo | 246. Onofre Correa |
| 150. João Lobo | 198. Alvaro Antonio | 247. Alberico Filho |
| 151. Inocêncio Oliveira | 199. Irapuan Costa Junior | 248. Vieira da Silva |
| 152. Salatiel Carvalho | 200. Roberto Balestra | 249. Costa Ferreira |
| 153. José Moura | 201. Luiz Soyer | 250. Elieser Moreira |
| 154. Marco Maciel | 202. Naphtali Alves Souza | 251. José Teixeira |
| 155. José Mendonça Bezerra | 203. Jalles Fontoura | 252. Julio Campos |
| 156. Ricardo Fiuza | 204. Paulo Roberto Cunha | 253. Ubiratan Spinelli |
| 157. Paulo Marques | 205. Pedro Canedo | 254. Jonas Pinheiro |
| 158. Telmo Kirst | 206. Lucia Vania | 255. Louremberg Nunes Rocha |
| 159. Darcy Pozza | 207. Nion Albernaz | 256. Roberto Campos |
| 160. Arnaldo Prieto | 208. Fernando Cunha | 257. Cunha Bueno |
| 161. Osvaldo Bender | 209. Antonio de Jesus | 258. Francisco Carneiro |
| 162. Adylson Motta | 210. Luiz Eduardo | 259. Meira Filho |
| 163. Paulo Mincaroni | 211. Eraldo Tinoco | 260. Marcia Kubistschek |
| 164. Adrioaldo Streck | 212. Benito Gama | 261. Annibal Barcellos |
| 165. Victor Faccioni | 213. Jorge Viana | 262. Geovani Borges |
| 166. Luis Roberto Ponte | 214. Angelo Magalhães | |
| | 215. Max Rosenmann | |

263. Eraldo Trindade	272. João Machado	280. Antonio Carlos Franco
264. Antonio Ferreira	Rolemberg	281. Franciscos Coelho
265. Maria Lucia	273. Odacir Soares	282. Francisco Rolemberg
266. Maluly Neto	274. Mauro Miranda	283. Albano Franco
267. Carlos Alberto	275. Sarney Filho	284. Erico Pegoraro
268. Gidel Dantas	276. Cesar Cals Neto	285. Carlos de Carli
269. Aduino Pereira	277. Osmar Leitão	286. Evaldo Gonçalves
270. José Carlos Coutinho	278. Simão Sessin	287. Raimundo Lira
271. Wagner Lago	279. Miraldo Gomes	

Justificativa:

Os dispositivos acima contém matéria de adaptação das normas constitucionais permanentes às situações jurídicas anteriores da emenda nº 1 à Constituição de 1967 ao novo cenário de direito instituído pela Constituição que deverá ser promulgada.

São providências legais de ordem peculiar em que, por diversos meios, o constituinte procura corresponder aos anseios das diversas camadas sociais nessa fase de transformação legal. Merece, por estas razões, o apoio do Plenário.

Parecer:

Acolho, na forma regimental, e em atenção ao elevado número de ilustres signatários. No mérito, opino pela aprovação, nos termos da emenda "Centrão".

PELA APROVAÇÃO:

Art. 1º ("caput"); Art. 2º ("caput"), §§ 1º e 2º; Art. 3º ("caput") e seu Parágrafo único; Art. 4º ("caput"), §§ 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º; Art. 5º ("caput"), §§ 1º e 2º; Art. 6º ("caput"), incisos I e II, §§ 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 7º e 8º; Art. 8º ("caput"), §§ 1º, 2º, 3º e 4º; Art. 9º ("caput"); Art. 10 ("caput") , Parágrafo único; Art. 11 ("caput"); Art. 12 ("caput"), § 1º, incisos I e II, alíneas "a", "b" e "c", §§ 2º, 3º, 4º e 5º; Art. 13 ("caput"), § 1º, incisos I, II, III, IV e V, § 2º, incisos I, II e III; Art. 14 ("caput"); Art. 15 ("caput"), Parágrafo único; Art. 16 ("caput") , incisos I e II, §§ 1º e 2º; § 1º do Art. 17; Art. 18 ("caput"); Art. 20 ("caput"), Parágrafo único; Art. 22 ("caput"); Parágrafo único do Art. 23; Art. 24 ("caput"); Art. 25 ("caput"); Art. 26 ("caput"); Art. 27 ("caput"), §§ 1º e 2º; Art. 28 ("caput"); Art. 29 ("caput"); Art. 32 ("caput"); Art. 33 ("caput"); Art. 34 ("caput") e seu Parágrafo único; Art. 36 ("caput"); Art. 37 ("caput"); Art. 38 ("caput"), §§ 12, 22 e 32; Art. 39 ("caput"), §§ 1º, 2º e 3º; Art. 40 ("caput"); Art. 41 ("caput"); Art. 42 ("caput"); Art. 43 ("caput"); Art. 44 ("caput") e seu Parágrafo único; Art. 47 ("caput"), §§ 1º e 2º; Art. 48 ("caput"); Art. 49 ("caput") e seu Parágrafo único; Art. 50 ("caput"); Art. 51 ("caput"); Art. 52 ("caput"); Art. 53 ("caput") e seu Parágrafo único; Art. 55 ("caput"); Art. 56 ("caput"); Art. 57 ("caput"), §§ 1º, 2º e 3º; Art. 58 ("caput"); Art. 60 ("caput"), §§ 1º, 2º, 3º, 4º e 5º; Art. 61 ("caput"); Art. 62 ("caput"); Art. 63 ("caput"); Art. 64 ("caput"); Art. 65 ("caput") e seu Parágrafo único; Art. 68 ("caput") e seu Parágrafo único; Art. 69 ("caput"); Art. 71 ("caput"); Art. 72 ("caput").

PELA REJEIÇÃO:

§ 6º do Art. 6º (Emenda nº 739-2, Lourival Baptista); Art. 7º ("caput"); § 1º do Art. 11 (Emenda nº 1901-3, Genebaldo Correia); Art. 17 ("caput"), § 22; Art. 19 ("caput"); Art. 21 ("caput"); Art. 23 ("caput"); § 22 do Art. 27; Art. 30 ("caput"); Art. 31 ("caput"); Art. 35 ("caput"), §§ 1º, 2º, 3º e 4º (Emenda nº 73-8, Cunha Bueno); Art. 44 ("caput") (Emenda nº 1942-1, Mário Covas); Art. 45 ("caput"), §§ 1º e 2º (Emenda nº 1943, Mário Covas); Art. 54 ("caput") (Emenda nº 754-6, Jarbas Passarinho); Art. 59 ("caput") (Emenda nº 14-2, Valmir Campelo); Art. 66 ("caput"); Art. 67 ("caput").

FASE U

EMENDA:01667 APROVADA

Fase:

U - Emendas - 2T - ao Projeto B

Comissão:

9 - Comissão de Sistematização

Autor:

LYSÂNEAS MACIEL (PDT/RJ)

Texto:

Art. 56 das Disposições Transitórias.

Suprimam-se as palavras " ...em imóveis

urbanos, sendo facultada aos foreiros " ...e "

...a remissão dos aforamentos mediante aquisição

do domínio direto, na conformidade do que dispuserem os respectivos contratos", do art. 56 das Disposições Transitórias, bem como seus §§ 1o., 2o. e 4o., passando o referido dispositivo, com a fusão de seu 3o., a ter a seguinte redação: "Art. 56 - A lei disporá sobre o instituto da enfiteuse. No caso de sua extinção, continuará sendo aplicada aos terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança, a partir da orla marítima".

Justificativa

O texto cuja supressão se requer, bem como os §§ 1º e 2º e 4º, apenas repete normas legais existentes, especialmente o Código Civil, que desde 1917, faculta a remissão do foro mediante a aquisição do domínio direto.

A enfiteuse sobre os chamados terrenos de marinho, que constituem patrimônio da União, deve ser mantida, como salvaguarda necessária para o patrimônio público.

Parecer:

Os dispositivos que a emenda propõe sejam suprimidos constituem efetivamente repetição de normas legais existentes. Concordo com os termos justificadores da proposta, opinando pela sua aceitação. A nova redação oferecida para o "caput" do art. 56 das Disposições Transitórias é mais concisa e elimina disposições desnecessárias ao texto constitucional. Pela aprovação.

Nota: Como citar no formato Documento Eletrônico (ABNT): BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. Centro de Documentação e Informação. Quadro histórico artigo 49 do ADCT da Constituição Federal de 1988. [Mensagem institucional]. Disponível em: <colocar link da BD aqui>. Acesso em: colocar a data da consulta, por exemplo, 10 nov. 2014.