

O INSTRUMENTO JURÍDICO ENFITÊUTICO PRIVADO COMO FORMA DE POVOAMENTO E OS SEUS EMPECILHOS PARA REGULARIZAÇÃO NO MUNICÍPIO DE ITAJUÍPE

THE PRIVATE EMPHYTEUTICAL LEGAL INSTRUMENT AS A FORM OF SETTLEMENT AND ITS CONSTRAINTS FOR REGULARIZATION IN THE MUNICIPALITY OF ITAJUÍPE

Mauro Phelipe Santos de Souza¹

William Acelino Abreu²

Yuri dos Santos Santana³

RESUMO

O presente artigo visa esclarecer acerca da enfiteuse e seus empecilhos para regulamentação no âmbito municipal da cidade de Itajuípe, localizado no Estado da Bahia, introduzindo acerca dos aspectos históricos da enfiteuse, no momento em que se discute sobre a origem, bem como sua aplicação na época da Roma Antiga. A *posteriori*, será abordado sobre os aspectos da enfiteuse, bem como sua aplicação conforme o Código Civil de 1916, mesmo sendo informado acerca da extinção do instituto no Código Civil de 2002, ressalvadas as enfiteuses existentes, ficando subordinadas ao Código Civil anterior. Será abordado acerca do instrumento jurídico da enfiteuse como forma de povoamento municipal, onde será destacada a importância da enfiteuse no município de Itajuípe, que garantiu aos munícipes a possibilidade de edificar moradia em terrenos enfiteúticos mediante o pagamento de um foro anual. Sem embargo, será mencionada a problemática da regulamentação de terras enfiteúticas, onde serão discriminadas as formas de extinção da enfiteuse. Abordando as modalidades de regularização de enfiteuse, serão discriminadas formas de regularizar terrenos enfiteúticos sob a ótica do proprietário, bem como pelo enfiteuta, abordando com mais enfoque o foreiro/arrendatário, concluindo com a necessidade da regularização deste instituto em razão do ostracismo e desuso que a enfiteuse vem enfrentando com o passar dos anos em razão da ausência de proteção jurídica do Código Civil de 2002.

Palavras chave: Enfiteuse. Povoamento. Regularização.

¹ Discente do curso de Direito da Faculdade UniFTC de Itabuna/BA, e-mail: maurophelipedireito@yahoo.com

² Discente do curso de Direito da Faculdade UniFTC de Itabuna/BA, e-mail: abreuwil21@gmail.com

³ Docente Orientador da Faculdade UniFTC de Itabuna/BA. Advogado e Mestrando em Ciências Jurídicas, email: yssantana.ita@ftc.edu.br.

ABSTRACT

This article aims to clarify about emphyteusis and its obstacles to regulation in the municipal scope of the city of Itajuípe, located in the State of Bahia, introducing about the historical aspects of emphyteusis, at the moment in which the origin is discussed, as well as its application in time of Ancient Rome. A posteriori, aspects of emphyteusis will be discussed, as well as its application according to the Civil Code of 1916, even being informed about the extinction of the institute in the Civil Code of 2002, except for the existing emphyteuses, being subordinated to the previous Civil Code. It will be discussed about the legal instrument of emphyteusis as a form of municipal settlement, where the importance of emphyteusis in the municipality of Itajuípe will be highlighted, which guaranteed to citizens the possibility of building housing on leasehold lands by paying an annual fee. However, the issue of regulation of emphyteutic lands will be mentioned, where the forms of extinction of emphyteusis will be discriminated. Addressing the modalities of regularization of leases, ways of regularizing leasehold lands from the perspective of the owner, as well as by the leaseholder, will be detailed, approaching with more focus the renter/lessee, concluding with the need to regularize this institute due to the ostracism and disuse that emphyteusis has been facing over the years due to the absence of legal protection from the Civil Code of 2002.

Keywords: Emphyteusis. Peopling. Regularization.

1 INTRODUÇÃO

Ao analisar a situação das enfiteuses localizadas nos centros urbanos do município de Itajuípe, percebe-se a tamanha propagação deste instituto decorrendo de um programa habitacional proporcionado pelo Poder Executivo municipal na época como forma de desenvolver a urbanização municipal. Itajuípe, antigamente conhecida como Pirangy, possuía como fator econômico primordial a produção e cultivo do cacau, matéria-prima propícia na região, devido ao local fértil e bem localizado para este sistema. Com o passar do tempo, ocorrendo o aumento populacional atrelado com a alta procura por imóveis residenciais, fez-se necessária cessão de posse para moradores construírem seus imóveis em terrenos de enfiteuse, fomentando a função social das terras enfiteuticas.

Mesmo com a transição secular, tal instituto encontra-se vigente graças a sua perpetuidade, cumprindo com a função social proposta, pelo fato de ter garantido na época a possibilidade de pessoas naturais exercerem a posse direta e realizarem obras em terrenos enfiteuticos, promovendo, dessa forma, os atos da vida civil em suas moradias.

Não obstante, com o passar dos anos, foi criado e instituído o Código Civil de 2002, retirando de seu ordenamento o aforamento ou qualquer meio de enfiteuse, com efeitos ⁴*ex nunc*, permitindo que os contratos realizados antes deste código permaneçam em atividade, devidamente vigorados ao ordenamento jurídico anterior. Ocorre que mesmo havendo a perpetuidade aditada com a continuidade do instituto nas relações existentes, nota-se o caráter obsoleto que a enfiteuse veio se tornando com o tempo, sendo evidente o ostracismo na qual o instituto fora sugado.

São vários os fatores que determinaram a decadência da enfiteuse no município, seja a falta de regularização cartorial até a omissão dos proprietários no tocante ao recebimento dos foros anuais. Diante deste cenário, se faz necessário elencar a importância do procedimento de regularização das enfiteuses como forma de garantir a proteção das posses direta e indireta dos contratantes, como também o adimplemento obrigacional dos contratos avençados.

As enfiteuses presentes na cidade de Itajuípe possuem grande história e função social, constituindo muitas das propriedades do município, dito isso, a discussão de tal assunto se mostra relevante e necessária para tal cidade.

Ante o exposto, propõe-se responder o seguinte problema: Qual a principal dificuldade na regularização da enfiteuse no município de Itajuípe após a vigência do Código Civil de 2002 e como solucionar tais imbróglios judicial e extrajudicialmente?

Quanto ao objetivo principal se tem como enfoque demonstrar formas judiciais e extrajudiciais de regularizar enfiteuses encontradas em situação de irregularidade.

Quanto à metodologia optou-se pela revisão de literatura, mediante pesquisa explicativa e aplicada, na qual tem como objetivo produzir conhecimento que possa ser aplicado de forma eficaz e ajudar a mudar situações, sendo tal situação a regularização da enfiteuse no município de Itajuípe.

Quanto aos procedimentos técnicos opta-se pelo artigo do tipo bibliográfico, tendo em vista ser necessária uma construção teórica com base na doutrina, legislação e jurisprudências aplicáveis.

As fontes utilizadas se concentram em estudos na legislação pátria, bem como por meio de estudos doutrinários sobre a temática, encontrados em livros e artigos no meio eletrônico.

⁴ *Ex nunc* trata-se de um termo em latim que consiste na ideia de que os efeitos não retroagem, e sim produzirão seus efeitos a partir do momento em que ocorreu.

2 ASPECTOS HISTÓRICOS DA ENFITEUSE

A enfiteuse é um instituto do Direito Civil, fazendo parte dos direitos reais. Apesar de não ter sido recepcionado pelo Código Civil em vigência, é um instituto que ainda possui grande impacto na sociedade.

Primeiramente, é necessário se pensar sobre qual a história de tal instituto dos direitos reais, onde vários autores dissertam sobre o tema.

A história desse instituto, embora o nome seja grego, há algum debate sobre a origem desta instituição, há quem diga que seja de origem romana, e há quem defenda que seja de origem grega.

Salienta-se que a palavra ⁵*emphyteusis* não aparece em textos puramente gregos, e que a palavra apareceu na jurisprudência romana por mediação das províncias gregas, daí a confusão doutrinária da origem deste termo. Mas, o fato etimológico prova a existência de uma instituição no direito grego, pois o direito romano referia-se ao chamado ⁶*ius emphyteuticum*, e o uso de tal designação no Código Justiniano não teria sido adequado sem sua presença anterior no direito grego. (PEREIRA, 2022)

Na Roma Antiga, era costumeiro o país o arrendamento de terras agrícolas aos colonos para fins agrícolas, tal pagamento recebia alcunha de ⁷*ager vectigalis* (*arrendamento público dos romanos*), o qual correspondia ao pagamento anual do imposto referido na lei em vigor. No entanto, o proprietário do imóvel permaneceu o locador.

No direito romano, os direitos reais eram limitados ao princípio da tipicidade, e os interessados não podiam criar outros modelos além dos prescritos pelo ordenamento jurídico, dentre eles encontrava-se a enfiteuse. (NADER, 2016)

O Código de 1916 (art. 679) e os contratos de arrendamento têm essa origem histórica. De acordo com o direito romano, o titular de um direito a um *ager vectigalis* podia dispor dele ou herdá-lo, assumindo o adquirente os mesmos direitos e deveres. Durante o período imperial, a enfiteuse aumentou em importância a partir do século 4 d.C. com o ⁸*ius perpetuum*, atingindo assim uma extensão territorial maior.

De fato, com a expansão de Roma e a conquista de novos territórios, esta nova e vasta área foi parcialmente demarcada e arrendada, de forma permanente ou a longo prazo, a particulares que pagavam a posse deste bem público muitas vezes

⁵ *Emphyteusis* consiste na enfiteuse traduzida do latim.

⁶ *Jus emphyteuticum* consiste no direito de enfiteuse.

⁷ *Ager vectigalis* consiste no arrendamento público dos romanos, traduzido do latim.

⁸ *Jus perpetuum* consiste no direito perpétuo, traduzido do latim.

através do trigo, um foro ou Canon imposto, aluguel ou tributo), chamado *Vectigal*, daí vem o *ager vectigalis*. (AZEVEDO, 2019)

Tanto no direito grego quanto no romano, seu objetivo era incentivar a ocupação de terras não utilizadas e evitar eventuais invasões e falta de produtividade, tendo em vista a realidade da época, fato esse que demonstra o papel fundamental desse instituto para tais ordenações. (TARTUCE, 2019)

Salienta-se que com o passar tempo esta instituição foi alargada por vários sistemas anexos ou dele emanados, embora não tenha sobrevivido em alguns códigos, apesar de isso decorrer de razões atribuídas às tendências modernas à sua exclusão.

Como visto, os aspectos históricos da enfiteuse passam pelo Direito Romano, entretanto, expande-se para outras nações de língua oriunda do latim, hipótese em que se revela as similaridades jurídicas entre as próprias, fato esse notado nas antigas leis portuguesas e dos primeiros séculos da monarquia, onde os encarregados do cultivo cultivavam uma espécie de negócio legítimo chamado empraçamento ou posse e consistia em concessões de terras já em uso, em face de uma taxa de aluguel anual. (PEREIRA, 2022)

O direito romano ali exhibe uma influência feudal totalmente alheia às suas origens romanas, ainda que distorcida pela prestação de serviços pelos concessionários. Tais implicações levaram o Instituto a recorrer aos métodos sintéticos (Ordenações Afonsinas, publicadas 1446, Liv. IV, título 77ss.; Ordenações Manuelinas, Liv. IV, Título 60 ss. Portaria das Filipinas, Liv. IV, tórax; 36, 37, 38, 96). (PEREIRA, 2022)

Surgindo como um complexo privilegiado de aristocratas no século XVIII, deve-se notar que as condições temporárias e não permanentes para sustentar os inquilinos eram muito mais comuns. Sob o Marquês de Pombal, os privilégios começaram a ser restringidos e ele quase conseguiu restaurar a linha romana da instituição. (PEREIRA, 2022)

Resta evidente a rápida expansão do Direito Real de Enfiteuse nos países europeus de língua latina, sendo inevitável a expansão para o solo brasileiro, tendo em vista a colonização portuguesa no país.

Conosco, a enfiteuse foi aplicada sem distorção da lei medieval. Há duas razões principais que explicam este fato, sendo a primeira é que tal prática não foi alvo de regulamentação nas ordenações, e a segunda é a situação especial do Brasil,

que possui grande extensão territorial e, na época, pequena população. (GOMES, 2012)

Fazendo uma breve observação, é importante destacar que a enfiteuse sempre foi alvo de críticas por muitos autores, porque, de acordo com a cultura da época, com reivindicações sobrepostas, esse instituto seria uma típica instituição medieval para recompensar o domínio feudal parasitário, que reservava o controle direto permanente da coisa. (GAGLIANO e FILHO, 2022)

Apesar de tais críticas, é possível dizer também que há quem defenda a ressurreição da enfiteuse, porque na contemplação de foreiro aos senhorios vê-se a funcionalização da propriedade e não do foro, cumprindo assim as obrigações das funções sociais da propriedade. (GAGLIANO e FILHO, 2022)

Retomando o raciocínio, percebe-se que esse instituto se popularizou no país e obteve bons resultados no Brasil, sem os inconvenientes ou abusos que a transformaram em Portugal e serviu bem ao longo do último século. (PEREIRA, 2022)

Ainda neste século, foi reconhecida sua utilidade, a utilização de terrenos baldios, urbanização de áreas próximas aos grandes centros e, mais vantajosamente, o estabelecimento de centros industriais ou "cidades industriais" em diferentes pontos do país. (PEREIRA, 2022)

Quando o Código Civil de 1916 foi redigido, passou por um processo que eliminou toda interferência externa e despojou o sistema de qualquer coisa estritamente não técnica.

No entanto, sofreu um fenômeno contrastante. Sobretudo porque se manteve como fonte de enorme lucro pela transmissão de privilégios e benefícios em vida. Três merecem um destaque especial.

A primeira ocorreu em 1950 e foi considerada uma repressão total na época. O governo levantou a questão e nomeou uma comissão de juristas (Orosimbo Nonato, Philadelpho Azevedo, Sabóia de Medeiros, Agripino Veado, Hahnemann Guimarães) para investigar. Esse projeto foi elaborado por uma comissão e apresentado aos parlamentares da Hermès Lima. A Comissão Constitucional e Judiciária considerou-a inconstitucional e a Comissão das Finanças declarou-a constitucional, mas contra o interesse público e o erário. (PEREIRA, 2022)

Pela segunda vez a enfiteuse entrou na pauta polêmica, desta vez em conexão com a elaboração do Projeto de Código Civil de 1965, com explicações, pareceres jurídicos e justificativas – tudo dentro das linhas de defesa das instituições tradicionais. (PEREIRA, 2022)

A Comissão assumiu uma posição intermediária, onde chamou o projeto de "proibição de novos inquilinos" (projeto, art. 503) e a proibição de impor um laudêmio sobre o valor de edifícios e plantações, restrições aos inquilinos existentes, como subenfiteuses. (Artigo 504).

Quando o projeto foi submetido ao governo e o governo o submeteu ao Congresso Nacional, um movimento de opinião liderado pela Associação para a Proteção da Família, das Tradições e da Propriedade rapidamente explodiu e direcionou seus ataques ao nível do que foi chamado de "defesa da família e da luta contra o divórcio", mas não desconhecido, talvez se não, o objetivo era manter o contrato de arrendamento nos termos do quadro atual. Como vencedor da campanha, o projeto Retirado do parlamento.

E por fim, após a emenda constitucional de 1969, a elaboração de um projeto visando sua abolição pelo Ministério da Justiça, garantiu sua abolição. (PEREIRA, 2022)

Sendo assim, pôde-se ver que esse importante instituto dos Direitos Reais possui uma história que remonta a civilizações antigas, e em diversos lugares no mundo, fato esse que demonstra o seu tamanho para as sociedades há séculos.

3 O INSTRUMENTO JURÍDICO ENFITÊUTICO INSTITUÍDO COMO FORMA DE POVOAMENTO MUNICIPAL

Antes de se aprofundar sobre as implicações do instituto da Enfiteuse no município de Itajuípe, se faz necessário dispor sobre o que vem a ser a enfiteuse.

A enfiteuse é o mais amplo direito de propriedade, permitindo ao seu titular exercer a mais ampla gama de poderes inerentes à propriedade. (VENOSA, 2022)

A enfiteuse, embora bastante complexa, pode ser conceituada como um direito real e eterno de possuir, usar e fruir a propriedade de outros em seu destino original sem destruir sua substância em troca do pagamento de uma taxa anual fixa. (TEPEDINO e FILHO, 2022)

A enfiteuse é um direito limitado que confere ao proprietário, de forma permanente, o domínio inerente ao imóvel, e esse é obrigado a pagar ao proprietário uma renda anual conhecida como foro ou cânon. (SCHREIBER, 2021)

Tendo em vista que tal instituto é um direito real, é importante também mencionar sobre o que seria um direito real. Historicamente, os direitos reais são um dos ramos mais antigos e pode ser pensada como o conjunto de direitos e obrigações

proporcionados ao proprietário pela ligação com uma determinada mercadoria, no caso da enfiteuse, pela ligação com a propriedade. (GIACOMELLI *et al.*, 2021)

Dessa forma, percebe-se que o objetivo desse instituto era de dar opções para o proprietário de um terreno que não a quisesse ou não pudesse utilizá-la, que cedesse tal terra para que outrem a aproveitasse, mediante um pagamento. (VENOSA, 2022)

Os arrendamentos podem ser estendidos a terrenos não cultivados e terrenos destinados à construção, também podendo se formar em águas adjacentes a mares, rios e lagoas que estão sujeitas à influência das marés e pertencem à área imediata da União. (GONÇALVES, 2020)

Na enfiteuse, uma pessoa que possui uma propriedade é chamada de senhorio, e a pessoa que o possui imediatamente, é chamado de enfiteuta ou foreiro. Sendo assim, é possível dizer que o senhorio é o proprietário do título de propriedade ou domínio direto, enquanto o foreiro é o proprietário do domínio útil. (GOMES, 2012)

O senhorio tem autoridade direta para dispor da substância do imóvel, ou seja, possui o domínio direto, por outro lado, qualquer pessoa com um domínio útil é um inquilino ou foreiro. Apenas o proprietário direto tem a verdadeira propriedade, a autoridade legal sobre sua propriedade. O foreiro tem autoridade legal sobre as coisas dos outros. (DINIZ, 2022)

Fato que merece ser exaltado, é que, ao contrário de outros direitos parciais e fragmentários, a enfiteuse priva o proprietário de quase todas as habilidades inerentes ao domínio, restando apenas o domínio direto. (PEREIRA, 2022)

Ou seja, uma vez que tal instituto fosse estabelecido, fosse por vontade ou contrato, sendo que na maioria das vezes se dava por contrato, uma vez que estivessem satisfeitos os requisitos legais e suas premissas básicas, eles respeitavam os requisitos formais relativos a um ou outro e eram livres para determinar os interessados a seu exclusivo critério. Sem ele, as tramas se desvirtuam ao passar por configurações típicas ou atípicas, conforme assumem as propriedades individualizantes de outra pessoa jurídica. (PEREIRA, 2022)

Importa ressaltar a importância do registro, pois trata-se de Direito Real, com base no Código Civil de 1916, sendo de suma importância aduzir que no entanto, independentemente da forma adotada, deve ser inscrita no registro de imóveis, sem a qual não se cria título real, bem como ao permitir que a enfiteuse possua, use e usufrua do imóvel que lhe é arrendado, formando um conjunto jurídico transmissível por herança ou por atos entre sobreviventes, a enfiteuse confere ao beneficiário uma

situação jurídica semelhante sobre a propriedade e em prejuízo do proprietário do imóvel. (PEREIRA, 2022)

Acerca da enfiteuse por prazo determinado, reputa-se fundamental exaltar acerca do arrendamento, ou empraçamento, em que se nota que a enfiteuse sem a perpetuidade, é apenas um arrendamento e é regulamentado como tal (Código Civil, 1916, artigo 679) sendo por um período de tempo específico, seja longo ou vitalício, conforme permitido por uma lei anterior (Alvará de 3 de novembro de 1759) ou conforme a lei francesa prevê que seja necessariamente temporária. Apesar da eternidade, sua redenção é permitida, como se vê no Direito de Enphytheus. (PEREIRA, 2022)

Ciente de que a enfiteuse somente poderia ser instituída em terrenos, importa salientar que a ocupação pode referir-se apenas a terrenos baldios ou abandonados destinados a uso, ou terrenos baldios, mas destinados à construção, como incentivo econômico. A separação só pode ser estabelecida pelo proprietário do imóvel (pessoa singular ou coletiva) e exige a livre disposição do imóvel como forma de venda, exigindo a autorização do outro cônjuge.

Em nosso ordenamento jurídico coexistem as enfiteuses civis e administrativas, sendo que as posses civis consistem em propriedades privadas e públicas (no território da comunidade) reguladas pelos artigos 678 a 694 do Código Civil de 1916 (incluído no artigo 2038, caput do Código Civil de 2002). (COSTA, 2012)

O Código de 1916 limitou o escopo dos arrendamentos apenas a "terras não cultivadas" ou terreno destinado a construção" (art. 680). Nos arts. 678 e 680 do código civil de 1916. (COSTA, 2012)

A volatilidade de um proprietário pleno transferindo um domínio utilizável para outra pessoa através do pagamento de uma taxa de manutenção ou disposição por ato ou testamento para um local de jurisdição, anualmente em dinheiro ou frutas. (COSTA, 2012)

Os arrendamentos administrativos (ou especiais) de longo prazo destinam-se a terras públicas dominicais, mas geralmente a propriedades federais, como terras marítimas e acrescidos por lei especial (§ 2 Art. 2.038, CC, 2002). A enfiteuse em imóveis da União é regulamentado pelo Decreto nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, e pela Lei nº 9.636/1998. (COSTA, 2012)

Dessa forma, se nota as diferenças entre as enfiteuses mencionadas acima, pois, diante da apresentação de tais modalidades se percebe a peculiaridade de cada uma

destas, ciente que no presente artigo serão abordados de forma mais específica as enfiteuses privadas localizadas no município de Itajuípe.

4 O EMPRAZAMENTO DE TERRAS PRIVADAS NO MUNICÍPIO DE ITAJUÍPE E A PROBLEMÁTICA DE REGULAMENTAÇÃO

Apesar da perpetuidade da enfiteuse ser característica deste instituto secular, há problemas que persistem até hoje, confirmando o completo desaparecimento deste instituto.

A extinção da enfiteuse possui previsão no Artigo 692 do Código Civil de 1916, que dispõe das possibilidades de extinção, que consistem em:

- **Natural deterioração do prédio aforado:** Trata-se da hipótese de perecimento da coisa, onde o enfiteuta abandona o prédio, respondendo por perdas e danos, em caso de o perecimento ter ocorrido por sua culpa;
- **Pelo comisso:** Nesse caso o enfiteuta que estiver inadimplente de 3 (três) anos consecutivos poderão ter o contrato de enfiteuse extinto pelo senhorio mediante decisão judicial, conforme Súmula 122 do Supremo Tribunal Federal, sendo o enfiteuta ressarcido pelas benfeitorias necessárias. Apesar da hipótese de extinção pelo Comisso, nada obsta o enfiteuta de purgar a mora quitando os débitos pendentes para manter o contrato adimplido.
- **Falecendo o enfiteuta sem deixar herdeiros, salvo direito dos credores:** A terceira hipótese diz respeito à morte do enfiteuta sem herdeiros. Nesse caso, cada credor recebe uma quantia do valor respectivo, e todo o restante é repassado ao senhorio.
- **Pelo abandono do enfiteuta ou do senhorio:** Tal hipótese ocorre no momento em que o enfiteuta ou o senhorio abandonam o prédio. Em caso de abandono pelo enfiteuta, deve o senhorio registrar a renúncia do enfiteuta no Cartório de Registro de Imóveis.

Ante as formas de extinção da enfiteuse demonstradas, entende-se que a problemática da regularização da enfiteuse se baseia especificamente no abandono da enfiteuse pelas partes, tendo em vista que no momento em que o contrato de enfiteuse não é cumprido em decorrência do abandono, qualquer das partes pode dar ensejo à aquisição da propriedade pelo decurso do tempo.

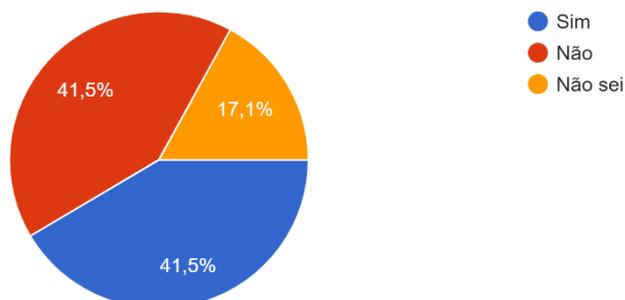
Conforme demonstrado, o instituto da enfiteuse enfrenta problemas. Como forma de demonstrar tais empecilhos foi confeccionado um formulário, o qual foi compartilhado com algumas pessoas. O objetivo deste meio de pesquisa foi o de

saber o conhecimento das pessoas do município de Itajuípe acerca deste instituto e suas formas de regularização.⁹

Foram feitas as seguintes indagações, sendo respondido por 41 participantes:

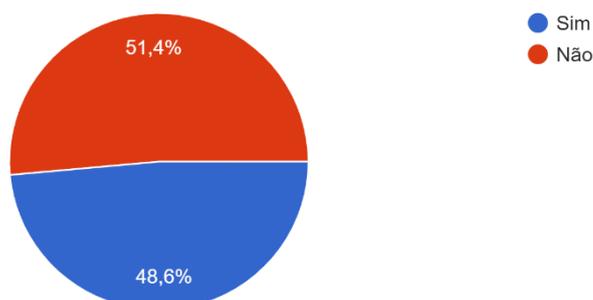
Você reside sobre terreno arrendado ou aforado?

41 respostas



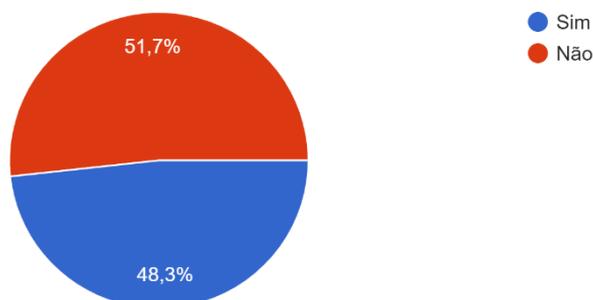
Na matrícula do seu imóvel consta a existência de terreno aforado ou arrendado?

35 respostas



O contrato de enfiteuse (aforamento/arrendamento) foi devidamente assinado por você e o proprietário do terreno?

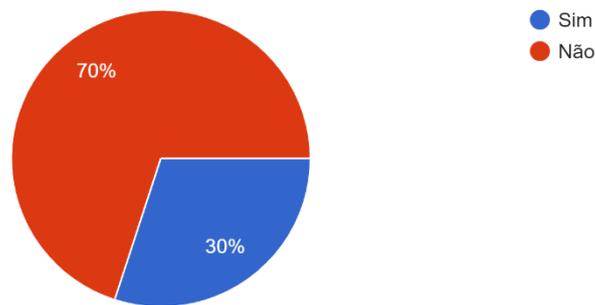
29 respostas



⁹ Apesar da tentativa de fazermos um levantamento de dados no Cartório de Registro de Imóveis localizado na comarca de Itajuípe/BA, não obtivemos resposta. Diante da ausência de resposta do respectivo ente, optamos pela pesquisa com os habitantes da cidade.

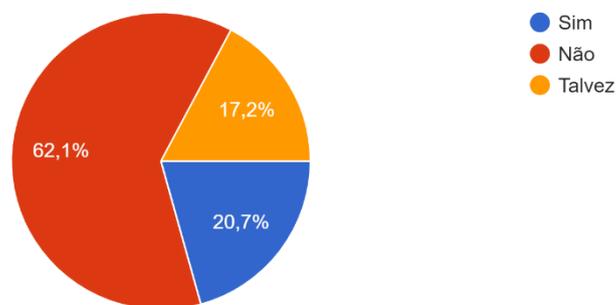
No local onde você reside o pagamento do arrendamento/aforamento são cobrados anualmente?

30 respostas



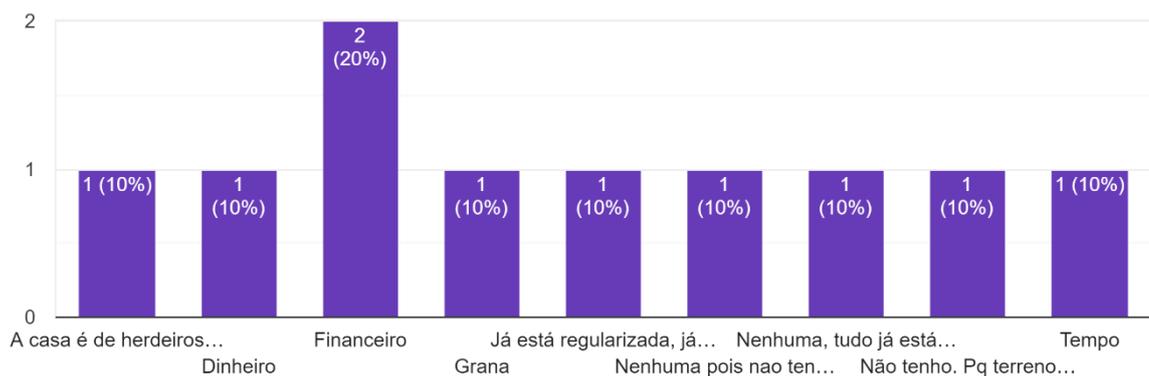
Você já pensou na possibilidade de comprar ou regularizar a propriedade do terreno?

29 respostas



Se a resposta anterior foi positiva, qual é a sua maior dificuldade para regularizar?

10 respostas



Diante desse formulário e das respostas obtidas, podemos concluir que a falta de conhecimento acerca da enfiteuse não é o principal problema enfrentado pela população deste município, e sim a falta de sua regularização, tendo em vista que mais da metade das pessoas que responderam ao questionário e que possuem ligação com terrenos aforados não tiveram o contrato de enfiteuse assinado por ambas as partes.

Dessa forma, conclui se que o principal imbróglio presente é a falta de regularização dos terrenos aforados, sendo que diversos foram os motivos apresentados como justificativa para tal problema.

5 POSSIBILIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA DAS TERRAS MUNICIPAIS A PARTIR DO REGIME ENFITÊUTICO

Apesar da proibição de constituir novas enfiteuses, conforme o Artigo 2.038, caput do Código Civil de 2002, as enfiteuses instituídas antes do presente código permanecem vigoradas ao Código Civil de 1916, ou seja, a possibilidade de regularizar enfiteuses possui cabimento e respaldo jurídico com base no Código Civil de 2002.

Inicialmente, insta salientar que a regularização será baseada na enfiteuse civil, ou seja, de terrenos aforados e arrendados nas relações jurídicas de direito privado.

6 DAS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO

A regularização enfiteutica deve ser abordada sob a ótica do proprietário do terreno, bem como pela visão do enfiteuta, pois se trata de relação na qual ambos possuem seus respectivos domínios sobre o terreno, sendo garantido o direito de regularização conforme a destinação do bem imóvel.

No tocante ao modo de regularizar pelo proprietário do terreno, este deverá defender a sua propriedade conforme fora pactuado no contrato de enfiteuse, tendo em vista que se trata de possibilidade prevista no Código Civil de 2002, sendo a regularização enfiteutica uma forma de evitar a usucapião em razão da ausência de cobrança dos foros anuais.

Não obstante, o enfiteuta possui respaldo jurídico para regularizar a enfiteuse, pois existem procedimentos que garantem a efetiva extinção da enfiteuse como forma de garantir o domínio pleno da coisa, consumando na propriedade, objeto almejado na regularização enfiteutica.

Portanto, a regularização da enfiteuse abarca ambas as partes contratantes, sendo instrumento fundamental na busca pela pretensão regulatória, tendo em vista restar evidente que a parte que buscar tal pretensão, estará respaldada de todos os direitos inerentes à enfiteuse pactuada.

6.1 MODALIDADES ADMINISTRATIVAS SOB A ÓTICA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO – LIVRÃO

Em caráter sumário, a primeira etapa para regularização de enfiteuse consiste na busca e investigação do contrato firmado entre as partes, localizando o proprietário e o foreiro da relação, bem como descrição da área aforada/arrendada com seus confrontantes, valor do foro anual e data de assinatura do contrato.

Descobertos tais pontos, deverá ser localizada a respectiva cadeia sucessória deste contrato, mediante instrumento conhecido como “Livrão”, localizando os foreiros antecessores, visando identificar que existiram foreiros antecessores ao presente contrato, como forma de garantir proteção jurídica e contratual em caso de possíveis ações possessórias em face do foreiro atual.

Encontrado o contrato, bem como a respectiva cadeia sucessória, deverá ser buscado os anos pagos pelo foreiro, com o fim de discriminar a existência de débitos pendentes.

Caso sejam descobertos foros vencidos, poderá o proprietário do terreno (senhorio) notificar o foreiro extrajudicialmente mediante carta com aviso de recebimento, sendo fundamental o “AR”, pois, o reconhecimento da dívida pelo foreiro, ainda que extrajudicialmente, implica causa de interrupção da prescrição, impossibilitando o foreiro de ajuizar uma ação de usucapião, com base no Artigo 202, inciso VI do Código Civil de 2002.

Notificado o foreiro, é imprescindível que este assine um recebido como forma de garantir que a carta foi recebida e este tem ciência do débito, estipulando um prazo determinado (recomenda-se trinta dias) para que o devedor foreiro regularize os foros vencidos.

Passado o prazo estipulado sem qualquer acordo ou o foreiro se recusou em negociar, poderá o senhorio, ora proprietário do imóvel, ajuizar uma Ação de Execução de Título Extrajudicial em face do foreiro, de acordo com o Artigo 784, inciso VII do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que o crédito decorrente de foro e laudêmio é um título executivo extrajudicial.

Ciente que o contrato de enfiteuse possui obrigação certa, líquida e exigível, conforme o Artigo 783 do Código de Processo Civil de 2015 poderá o senhorio buscar a execução do contrato para obtenção do valor, acrescidos de multa, juros e correção monetária.

Além dos foros vencidos, poderá o proprietário, nos casos de contrato de arrendamento, executar a obrigação da renovação do contrato, pois o arrendamento possui prazo determinado, devendo o arrendatário renovar o contrato periodicamente, conforme previsto no instrumento particular.

Restada bem-sucedida a negociação, deverá o Senhorio elaborar um novo contrato, mediante estruturação de cláusulas que garantam a função social do contrato, devendo este instrumento ser assinado pelas partes, sendo posteriormente levada a registro no local onde encontra-se a enfiteuse.

6.2 DAS MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO ENFITÊUTICA SOB A ÓTICA DO ENFITEUTA

6.2.1 DIREITO DE RESGATE

Apesar da perpetuidade dos contratos de aforamento, bem como a periodicidade nos contratos de arrendamento, o Código Civil de 1916 dispôs a possibilidade de o enfiteuta adquirir a propriedade do terreno, ou seja, união do domínio útil com o domínio direto mediante direito de resgate, que consiste na aquisição do terreno mediante o pagamento de 10 (dez) foros anuais, acrescidos de um laudêmio de no mínimo 2,5%, se outro não foi estipulado em contrato.

Trata-se da possibilidade do foreiro adquirir a propriedade sem a necessidade de estipular uma negociação de compra e venda, não podendo o senhorio/arrendador recusar-se de vender o terreno enfiteutico, eis que o resgate é direito real à aquisição da propriedade pelo enfiteuta.

Tal modalidade de regularização terá sua aplicabilidade caso o enfiteuta esteja sob domínio útil do imóvel por 10 (dez) anos, contados a partir da instituição da enfiteuse, bem como esteja adimplente dos foros anuais, de acordo com o artigo 693 do Código Civil de 1916.

6.2.2 AQUISIÇÃO DO TERRENO MEDIANTE CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Outra possibilidade prevista no Código Civil de 1916 consiste na compra do terreno enfiteutico, mediante negociação com o proprietário do terreno, no qual será estipulado o valor, bem como a forma de pagamento, sendo exercido mediante direito de preferência, conforme Artigo 684 do Código Civil de 1916.

Importa ressaltar a importância do registro do imóvel no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, para fins de averbação da transferência de propriedade. A falta da existência de matrícula do imóvel torna a enfiteuse ineficaz, tendo em vista tratar-se de direito real.

Diante de possíveis irregularidades na matrícula, deverão as partes realizar o comparecimento ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis onde está localizado o imóvel com o intuito de realizarem uma busca do imóvel perante o respectivo Cartório, seguido de um requerimento de uma certidão de inteiro teor com negativa de ônus reais. Inexistente a matrícula, deverá ser requerida uma abertura de matrícula, mediante entrega de documentos solicitados pelo respectivo Cartório.

Além da abertura da matrícula, deverão as partes comparecer ao Tabelionato de Notas para formalização de uma escritura pública de compra e venda (caso o valor da compra e venda seja superior a vinte salários mínimos), mediante assinatura das partes, bem como de duas testemunhas, para que seja levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

6.2.3 MODALIDADE JUDICIAL - DA USUCAPIÃO DE TERRENO ENFITÊUTICO

6.2.3.1 ASPECTOS INTRODUTÓRIOS

Sem embargo, cumpre abordar acerca da usucapião e seus aspectos e requisitos, tendo em vista tratar-se da modalidade judicial que garante a aquisição da propriedade dos terrenos enfitêuticos em razão da ausência de domínio direto dos proprietários.

A usucapião trata-se de modalidade de aquisição da propriedade imóvel pelo decurso do tempo, sendo utilizada constantemente em razão da ausência de função social dada pelos proprietários anteriores.

Para que seja cabível a propositura da usucapião, importa ressaltar sobre a necessidade da posse, pois se trata de requisito fundamental para aquisição da propriedade pelo decurso do tempo.

Com base no Código Civil de 2002, possuidor é a pessoa que possui o exercício, pleno ou não, de um ou alguns dos poderes inerentes à propriedade (uso, gozo, fruição, disposição etc.). (BRASIL, 2002).

Sem embargo, o ordenamento jurídico brasileiro adotou parcialmente a teoria objetiva de Ihering, defendendo que a posse é requisito para utilização pecuniária da

propriedade, forma de proteger seu domínio e o caminho que pode chegar a propriedade da coisa, sendo um direito. (GIACOMELLI *et al.*, 2021)

Ocorre que na enfiteuse não se trata de posse, e sim domínio útil do imóvel, sendo cabível a utilização do termo posse direta, fundamentado no Artigo 1.197 do Código Civil de 2002, eis que o possuidor direto possui o domínio útil do terreno, enquanto que o senhorio possui o domínio direto, sendo considerado possuidor indireto da coisa.

O enfiteuta, ao estabelecer para com o proprietário do terreno um contrato de enfiteuse, exaure todo o ¹⁰*animus domini* que poderia vir a ter, pois a enfiteuse torna-se mero direito real de gozo da coisa.

Ocorre que, no momento em que o proprietário do terreno se omite de garantir o exercício de seus direitos, torna possível ao enfiteuta o direito de possuir sem a necessidade de vínculo enfiteutico.

A relação jurídica enfiteutica consiste no domínio útil concedido ao enfiteuta, garantindo a este o uso, gozo e fruição, bem como reaver o domínio de quem injustamente possuía ou detinha. Em contrapartida, o senhorio mantém-se com o domínio direto, sendo protegida a sua propriedade, bem como os direitos inerentes a ela conforme o Artigo 1.228 do Código Civil de 2002.

Inicialmente, o possuidor estará em posse injusta em razão da precariedade da posse, conforme Artigo 1.200 do Código Civil, não podendo exercer a contagem do decurso do tempo pelo período em que a posse estiver caracterizada pela má-fé, ou seja, quando o possuidor sabe dos vícios e obstáculos que impedem a aquisição desta.

Não obstante, passado o período de um ano e dia da posse de má-fé, esta será exaurida, sendo substituída pela posse de boa-fé, podendo o possuidor iniciar o prazo prescricional de aquisição da propriedade, ou seja, poderá dar início à contagem para aquisição da propriedade pela usucapião.

Importa salientar que o possuidor não pode exercer a posse das coisas temporariamente, tampouco possuí-la enviesada de vícios e defeitos, eis que é certo que os vícios não serão apagados com o tempo, mesmo que os erros originais sejam perdidos após o início. (PEREIRA, 2022)

¹⁰ *Animus domini* consiste no termo em latim que significa vontade de ser dono.

6.2.3.2 DAS CARACTERÍSTICAS DA USUCAPIÃO

No tocante a aquisição, não podemos falar da aquisição originária, pois a usucapião depende da existência de um proprietário que, por omissão voluntária ou involuntária, deixa de exercer os atos inerentes ao exercício da propriedade, mais especificamente do proprietário do terreno enfiteutico que, ao agir com omissão para com seu terreno, permite que o enfiteuta aja com ânimo de dominar, concluindo que a usucapião de terreno enfiteutico trata-se de aquisição da propriedade na modalidade derivada.

Com relação aos efeitos, trata-se de constituir título para o possuidor, gerando efeito perante terceiros (*erga omnes*), incluindo os interessados que têm poder para transferir para o possuidor. Esse efeito está diretamente relacionado a usucapião extraordinária e especial, mas também pode ser atribuído a usucapião ordinária. (PEREIRA, 2022)

Além da constituição do título, em segundo plano aduz que está consolidando domínios em favor de quem os adquiriu por meio de títulos cuja validade foi contestada. Não constitui prova de apoio, mas invocando a sua premissa, o adquirente do título deixa de lado o argumento e estabelece a sua titularidade sem qualquer dúvida. (PEREIRA, 2022)

6.2.3.3 BREVE NOÇÃO DAS MODALIDADES DA USUCAPIÃO

No tocante às modalidades da usucapião, todas devem cumprir requisitos específicos para que haja sua incidência, sendo divididas em: Usucapião extraordinária, especial e ordinária.

Em todas as modalidades, os requisitos genéricos e imprescindíveis são a posse ininterrupta e sem oposição, eis que o lapso temporal não pode ser intermitente ou periódico.

Com relação à usucapião extraordinária, esta possui amparo legal no artigo 1.238 do Código Civil, no qual estabelece que o possuidor que possuir o imóvel por 15 anos, independente de boa-fé ou título, sem oposição, adquirirá a propriedade, reduzindo o prazo para 10 anos caso este realize obras de função social ou estabeleça moradia.

Consoante à usucapião de modalidade especial, divide-se em rural e urbana, previstas nos Artigos 1.239 e 1.240, ambos do Código Civil de 2002, onde a diferença

consiste na área total que será usucapida (urbana: até 250m²; rural: até 50 hectares), sendo cabível a aquisição da propriedade com posse ininterrupta de 5 anos, desde que o possuidor não tenha outro imóvel. (BRASIL, 2002)

Com relação à usucapião ordinária, esta restringe à necessidade de justo título e boa-fé, eis que se trata de aquisição da propriedade pela posse ininterrupta de 10 anos, desde que haja justo título que garanta a efetividade da posse. (BRASIL, 2002)

Importante menção à usucapião especial urbana pelo abandono do lar, prevista no Artigo 1.240-A do Código Civil, que permite ao cônjuge coproprietário do bem imóvel, no qual o outro cônjuge abandonou o lar e este que reside permanece no imóvel por mais de 2 anos ininterruptos, adquire-a a propriedade plena, desde que não seja proprietário de outro imóvel. (BRASIL, 2002)

Discorrido sobre as modalidades, entende-se que, pelo presente artigo abordar sobre as enfiteuses em áreas urbanas, será abordado com maior ênfase a usucapião especial urbana, tendo em vista tratar-se de enfiteuse civil em zonas urbanas.

6.2.3.4 DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO DE TERRENO ENFITÊUTICO

Sem embargo, a usucapião de terreno enfiteutico ocorrerá sobre o domínio direto do terreno, ora objeto propriedade do senhorio.

Em caráter primário, para que haja incidência de possibilidade de usucapião pelo enfiteuta, esse deverá agir com *animus domini*, ora com vontade de ser dono da coisa. Sem tal atribuição, a usucapião não terá como prosperar.

Para que haja vontade de dominar pelo enfiteuta, esse não poderá estar subordinado ao contrato de enfiteuse, sendo possível destacar a ausência de vínculo em duas ocasiões: falta de pagamento dos foros anuais sem cobrança pelo proprietário do terreno e vencimento do contrato de arrendamento sem renovação das partes.

A primeira se refere à ausência de pagamento dos foros anuais sem qualquer ação do proprietário do terreno para recebimento deste, situação em que permite ao enfiteuta agir com *animus domini* a partir de 1 ano e dia da posse injusta que inevitavelmente ocorrerá, eis que ocorrerá a precariedade da posse em razão da quebra de confiança.

Na segunda ocasião trata-se de desinteresse bilateral de ambas as partes em renovar o contrato de arrendamento, ou seja, enfiteuse por tempo determinado. Neste caso, a inércia do proprietário do terreno induz que este não possui qualquer interesse

de reaver o que é seu por direito, renunciando tacitamente à propriedade de forma gradual, permitindo que o enfiteuta realize a fusão do domínio útil com o domínio direto.

Reputa-se fundamental mencionar que a ausência de *animus domini* não enseja a possibilidade de usucapião. Conforme decisão judicial, se trata do reconhecimento da usucapião sobre o domínio útil, na hipótese em que já constituída a enfiteuse, por se tratar de permuta em que o locatário é obrigado a pagar o foro, conforme os Precedentes do STJ e deste Tribunal. Hipoteticamente, porém, as condições de obtenção do imóvel não foram implementadas, pois não há comprovação do *animus domini*, sendo a presente apelação desprovida. (TJ-RS - AC: XXXXX RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Data de Julgamento: 18/07/2019, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 24/07/2019)''.

Após ciência da inércia do proprietário sobre o seu domínio direto, o enfiteuta poderá dar início a aquisição da propriedade pela usucapião, devendo cumprir com os requisitos da posse ininterrupta e sem oposição.

Insta mencionar que não há qualquer óbice por conta da má-fé, pois o próprio Código Civil de 2002, em seus Artigos 1.239 e 1.240 não abordam sobre qualquer existência de boa-fé para que a usucapião seja concedida, podendo o enfiteuta, mesmo na posse de má-fé prosseguir com a usucapião, seja ela urbana ou rural.

Decorridos 5 anos de posse ininterrupta e sem oposição, o enfiteuta poderá ingressar com uma ação de usucapião, seja ela mediante o Cartório de Imóveis ou pela via judicial, independentemente da existência ou não de matrícula ou transcrição do imóvel no Registro de Imóveis onde se localiza o terreno enfiteutico.

Sem embargo, para que o possuidor busque adquirir a propriedade pelas vias extrajudicial ou judicial, deverá estar acompanhado de um advogado para que o procedimento seja devidamente realizado, não podendo ser realizado por outrem que não seja inscrito nos quadros da Ordem dos Advogados do Brasil.

Caso o enfiteuta opte pela via extrajudicial, o Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial, inclusive ratificando que o procedimento ocorrerá perante o Cartório de Registro de Imóveis, com base no Artigo 226 na Lei de Registros Públicos.

Portanto, se vê a possibilidade da usucapião do terreno pelo enfiteuta como a forma mais célere de regularizar a enfiteuse, pois, no momento em que o proprietário do terreno se encontra inerte pelo tempo estabelecido por lei, poderá o sujeito com

domínio útil adquirir o domínio direto, garantindo a sua aquisição da propriedade, bem como regularizando a enfiteuse por meio da sua extinção.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como pôde ser visto, presente trabalho trouxe importantes informações a respeito do importante instituto da Enfiteuse, tendo em vista que mesmo não fazendo mais parte da atual legislação, ele continua presente na vida de muitos brasileiros devido sua característica de perpetuidade e do efeito ex nunc.

Foi apresentado aqui desde aspectos históricos, onde fomos desde as origens desse instituto na Grécia Antiga e no Direito Romano, até suas principais formas de regularização e problemas enfrentados no município de Itajuípe.

Sem embargo, a enfiteuse se mostrou fundamental para o povoamento municipal de parcela significativa da população de Itajuípe, se tornando instrumento de povoamento que garantiu o direito a moradia daqueles que não podiam arcar com a compra de terrenos ou imóveis para sua morada.

Importa salientar que, apesar da proibição de constituir novas enfiteuses, com previsão no Código Civil, é notória importância desse instituto em razão da crescente populacional que esta proporcionou durante o século, fomentando o desenvolvimento municipal mediante pagamento de um foro acessível.

No entanto, apesar da relevância de abordagem do presente tema, se entendeu que as enfiteuses localizadas no município de Itajuípe perderam sua essência em razão do aumento de poder de compra da população atrelado com o ostracismo no qual o instituto foi colocado.

São vários os problemas das enfiteuses localizadas no município de Itajuípe, entretanto, entende-se que os principais problemas enfrentados pela enfiteuse no município em questão são a falta de registro cartorial e a omissão de muitos senhorios de buscar a cobrança dos foros que lhes são devidos.

No momento em que as enfiteuses perdem seu valor, é necessário que haja regularização dos aforamentos e emprazamentos existentes, tendo em vista que a aquisição do domínio pleno se torna um obstáculo no momento em que a enfiteuse não é regularizada.

Outro problema que pôde ser percebido através desse formulário, é que muitas pessoas que tenham algum envolvimento com terrenos aforados encontram outras

dificuldades além do desconhecimento acerca das formas de regularizar suas situações, como dinheiro, tempo e até mesmo, em alguns casos, a falta de interesse.

Portanto, se conclui que os meios de regularização que teriam maior viabilidade para os envolvidos numa situação de arrendamento são o Direito de Resgate do terreno enfitêutico e a Usucapião, devido suas características anteriormente expostas.

REFERÊNCIAS

ÂMBITO JURIDICO. **Enfiteuse e laudêmio: Apontamentos históricos**. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/enfiteuse-e-laudemio-apontamentos-historicos/>. Acesso em: 03 nov. 2022.

AMORIM, Edgar Carlos de. **A enfiteuse à luz do novo código civil**. 2 ed. atual. Rio – São Paulo – Fortaleza: ABC Editora, 2002.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas** / Álvaro Villaça Azevedo. – 2. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2019. (Curso de direito civil; v. 5).

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 11 de janeiro de 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 12 out. 2022.

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil**. Diário Oficial da União, Brasília-DF, 16 de março de 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em 16 out. 2022.

CEPLAC. **Vassoura-de-bruxa**. Disponível em: <http://www.ceplac.gov.br/radar/vassoura-de-bruxa.htm>. Acesso em: 25 ago. 2022.

CONTEÚDO JURÍDICO. **Da Enfiteuse**. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/41878/da-enfiteuse>. Acesso em: 26 out. 2022.

COSTA, Valestan Milhomem. **Enfiteuse – Aforamento ou Emprazamento** - São Paulo. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 2012.

DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. v.4**: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 04 nov. 2022.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5**: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 04 nov. 2022.

GIACOMELLI, Cinthia L F.; USTARROZ, Daniel; ZAFFARI, Eduardo K.; et al. **Direito Civil VI: Direitos Reais**: Grupo A, 2021. E-book. ISBN 9786556901497. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786556901497/>. Acesso em: 04 nov. 2022.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais, 21ª edição**: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 04 nov. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro volume 5 – 15. ed.** – São Paulo, Saraiva Educação, 2020.

JUSBRASIL. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tjrs/887088080>. Acesso em 02 nov 2022.

LOPES, M. M. de Serpa. **A enfiteuse: sua natureza jurídica e seu futuro**. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S. A., 1956.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito civil: direito das coisas** / Cleyson de Moraes Mello. - Rio de Janeiro: Maria Augusta Delgado, 2017.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. / Paulo Nader. – 7. ed. rev., atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v.IV**: Grupo GEN, 2022. 9788530990862. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 08 ago. 2022

SCHREIBER, Anderson. **MANUAL DE DIREITO CIVIL: CONTEMPORÂNEO**. Editora Saraiva, 2021. E-book. ISBN 9786555594126. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555594126/>. Acesso em: 04 nov. 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas – v. 4** / Flávio Tartuce. – 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENÉRIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais. v.5.**: Grupo GEN, 2022. E-book. 9786559644087. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644087/>. Acesso em: 02 set. 2022.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4.**: Grupo GEN, 2022. E-book. 9786559772780. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 02 set. 2022.

VENOSA, Silvio. **O direito de superfície no novo Código Civil.** Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/depeso/911/o-direito-de-superficie-no-novo-codigo-civil>. Acesso em: 01 set. 2022.