



Número: **0000402-21.2013.8.14.0015**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Público**

Órgão julgador: **Desembargadora LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO**

Última distribuição : **07/05/2019**

Valor da causa: **R\$ 2.200.000,00**

Processo referência: **0000402-21.2013.8.14.0015**

Assuntos: **Defeito, nulidade ou anulação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ELZA DA SILVEIRA MAGALHAES (APELANTE)	WELLYNGTON SOUSA OLIVEIRA (ADVOGADO) SOLANGE MARIA ALVES MOTA SANTOS (ADVOGADO)
MUNICIPIO DE CASTANHAL (APELADO)	MARCELO PEREIRA DA SILVA (ADVOGADO)
RAIMUNDO AUGUSTO DA SILVEIRA MAGALHAES (APELADO)	WELLYNGTON SOUSA OLIVEIRA (ADVOGADO)
EDNA LUCIA REIS MAGALHAES (APELADO)	WELLYNGTON SOUSA OLIVEIRA (ADVOGADO)
PRIME INCORPORADORA LTDA (APELADO)	GUSTAVO ESPINHEIRO DO NASCIMENTO SA (ADVOGADO)
JOSE WANDERLEY MARQUES MELO (APELADO)	GUSTAVO ESPINHEIRO DO NASCIMENTO SA (ADVOGADO)
LUCINDO MACIEL LOPES (APELADO)	
JOELMA PINA LOPES (APELADO)	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO PARA (AUTORIDADE)	RAIMUNDO DE MENDONCA RIBEIRO ALVES (PROCURADOR)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
3199326	15/06/2020 17:59	Acórdão	Acórdão
2042524	15/06/2020 17:59	Relatório	Relatório
2042527	15/06/2020 17:59	Voto do Magistrado	Voto
2042529	15/06/2020 17:59	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0000402-21.2013.8.14.0015

APELANTE: ELZA DA SILVEIRA MAGALHAES

APELADO: MUNICIPIO DE CASTANHAL, RAIMUNDO AUGUSTO DA SILVEIRA MAGALHAES, EDNA LUCIA REIS MAGALHAES, PRIME INCORPORADORA LTDA, JOSE WANDERLEY MARQUES MELO, LUCINDO MACIEL LOPES, JOELMA PINA LOPES

RELATOR(A): Desembargadora LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. AFORAMENTO. ENFITEUSE. BEM IMÓVEL CEDIDO PELO MUNICÍPIO DE CASTANHAL/PA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. LEI Nº 6.015/1973 (LEI DE REGISTROS PÚBLICOS). INOBSERVÂNCIA DE FORMALIDADE LEGAL. IMPOSSIBILIDADE DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Trata-se de apelação cível nos autos de Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico em face de sentença que julgou improcedente os pedidos da exordial.

2. O caso em apreço versa sobre o instituto da enfiteuse (art. 676, I, Código Civil de 1916), também chamada de aforamento ou emprazamento, tendo como característica principal a relação jurídica pela qual o proprietário, na qualidade de senhorio direto, autoriza outra pessoa, chamada de foreiro ou enfiteuta, a usar, gozar, e dispor do bem imóvel, com certas restrições e obrigações, dentre estas a de pagamento do foro ou pensão anual.

3. Sendo a enfiteuse/aforamento um direito real sobre bens imóveis, o art. 172, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), determina que seja observado a presença do princípio da Inscrição, segundo o qual a constituição, transmissão e extinção, só se operam mediante a sua devida inscrição no registro respectivo.

4. Utilizando-se do que está disposto nos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil, apenas o regular registro do título translativo na matrícula imobiliária é capaz de transferir a propriedade, desta feita, o aforamento do bem em favor do falecido cônjuge da apelante, caso restasse comprovado que o terreno apontado no Título de ID nº 1607398 – Pág. 23, tratar do mesmo imóvel questionado na lide, se auferir que antes de 2011, o mesmo jamais foi registrado, assim, o bem nunca deixou de pertencer à Prefeitura de Castanhal e, portanto, a transmissão do ente Municipal ao apelado (filho da apelante) não configura ilegalidade, pois, se não houve transmissão do bem ao *de*



cujus, o bem permaneceu no domínio do Município até a venda ao apelado citado linhas acima.

5. Recurso de apelação conhecido e improvido. Honorários de sucumbência pela apelante, estando a cobrança do débito suspensa ante o deferimento do benefício da Justiça Gratuita, na forma do art. 98, §3º, do CPC/2015. Unanimidade.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Desembargadores da 2ª Turma de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, conhecer e negar provimento à apelação nos termos do voto da eminente Relatora.

Turma Julgadora composta pelo Desembargador Luiz Gonzaga da Costa Neto (Presidente) e Juíza Convocada Eva do Amaral Coelho.

Ministério Público representado pela Procuradora de Justiça Tereza Cristina Barata Batista de Lima.

Belém, 15 de junho de 2020 (data do julgamento).

RELATÓRIO

A SENHORA DESEMBARGADORA LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO (Relatora):

Elza da Silveira Magalhães, nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico movida em face de Raimundo Augusto da Silveira Magalhães e Outros, interpõe recurso de apelação cível contra sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Castanhal/PA que julgou improcedente os pedidos formulados na exordial.

Em apartada síntese, a apelante defende em suas razões recursais a invalidade do negócio jurídico feito pelo requerido Raimundo Augusto da Silveira Magalhães, visto que o referido imóvel – localizado na Avenida 1º de Maio, 1552, medindo 22 metros de frente com 66 metros de fundos, entre a Av. Barão do Rio Branco e a Senador Lemos –, sempre foi de seu falecido esposo e da apelante e que o requerido mencionado acima não tinha como ter obtido a certidão da Prefeitura de Castanhal como se não existisse outra e em seguida vender a um segundo que nunca dispôs de capital para uma soma tão vultosa. Ademais, alega que a procuração dada ao filho requerido jamais foi dada para usar o bem. Destacou, novamente, o dano causado por toda a situação exposta e, ao final, ratificou os pedidos feitos na exordial.



Devidamente intimados, a Prime Incorporações LTDA e seu proprietário, José Melo, apresentaram Contrarrazões ao Recurso de Apelação (ID nº 1607489 – Pág.1 – Pág. 11), rechaçando os argumentos trazidos pela apelante e pleiteando o não provimento do recurso, pugnando pela manutenção da sentença guerreada.

Já o Município de Castanhal, apesar de ter recebido os presentes autos em sua sede da procuradoria em 21/01/2019, para contrarrazoar a presente apelação, conforme consta ID nº 1607494 – Pág. 28, apresentou contrarrazões ao Agravo (ID nº 1607490 – Pág. 1 – Pág. 4) manifestando-se pela manutenção da decisão embargada.

Os demais apelados, apesar de intimados, não apresentaram contrarrazões.

Em sede de juízo de admissibilidade, recebi a apelação no seu duplo efeito e encaminhei os autos ao Ministério Público de 2º Grau para exame e parecer (ID nº 1738790 – Pág. 1)

Instada, a Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo conhecimento e não provimento do recurso de apelação (ID nº 1906699 – Pág. 1 – Pág.17).

É o relatório.

VOTO

A SENHORA DESEMBARGADORA LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO
(Relatora):

Cinge-se o presente processo sobre a existência de um título de aforamento emitido pela Prefeitura de Castanhal (ID nº 1607398 – Pág. 23) e sua capacidade jurídica de ser oponível em face de terceiros.

De acordo com os elementos fático-probatórios contidos nos autos, têm-se que o caso em apreço versa sobre o instituto da enfiteuse, também chamada de aforamento ou emprazamento, tendo como característica principal a relação jurídica pela qual o proprietário, na qualidade de senhorio direto, autoriza outra pessoa, chamada de foreiro ou enfiteuta, a usar, gozar, e dispor do bem imóvel, com certas restrições e obrigações, dentre estas a de pagamento do foro ou pensão anual.



O instituto em comento não encontra previsão no atual Código Civil pátrio, uma vez que o referido *codex* em suas disposições finais e transitórias (art. 2.038), vedou a constituição de novas enfiteuses, na medida em que o instituto passou a contrastar com a ideia de função social da propriedade, contudo, aquelas enfiteuses já constituídas subsistem e continuam a receber a proteção do que fora previsto no Código Civil de 1916, sendo, conforme já mencionado, proibido o seu registro sob a vigência do Código Civil de 2002, caso não tenham sido registradas anteriormente.

Assim sendo, o instituto previsto no CC/1916 diz respeito a um direito real sobre coisa alheia, previsto no seu art. 674, I e, de acordo com o artigo 676, do mesmo diploma civilista, caso reste comprovada a ausência de registro do contrato de aforamento no Cartório de Registro de Imóveis, considera-se que não houve a aquisição do domínio útil pelo foreiro. A fim de elucidar o que fora exposto, cumpre destacar o inteiro teor do último dispositivo normativo citado:

Art. 676. Os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem depois da transcrição, ou da inscrição, no Registro de Imóveis, dos referidos títulos (art. 530, I, e 856), salvo os casos expressos neste Código.

Ademais, sendo a enfiteuse/aforamento um direito real sobre bens imóveis, o art. 172, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), determina que seja observado a presença do princípio da Inscrição, segundo o qual a constituição, transmissão e extinção, só se operam mediante a sua devida inscrição no registro respectivo.

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, “inter vivos” ou “mortis causa” quer para a sua constituição, transferência e extinção, quer para a sua disponibilidade. (Renumerado do art.168, §1º para artigo autônomo com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Sobre o tema, esclarece a doutrinadora Maria Helena Diniz, que “a enfiteuse pode constituir-se por ato *inter vivos* ou *causa mortis*. Mas, como o ato negocial não é idôneo para operar a aquisição do domínio. Para que o direito real da enfiteuse possa ser adquirido por ato inter vivos, será preciso que o título constitutivo seja feito por escritura pública devidamente inscrita no Registro Imobiliário (Lei nº 6.015/73, art. 167, I, n. 10)[\[1\]](#).”

Atendo-se aos autos, faz-se mister ressaltar que, após análise do registro de imóveis livro nº 2BF (ID nº 1607399 – Pág. 1 – Pág. 2), o imóvel localizado na Travessa Primeiro de Maio de nº



1552, entre a Avenida Barão do Rio Branco e Rua Senador Lemos, Centro, Castanhal, como 22,00 metros de frente por 66,00 metros de fundo, totalizando 1.452 m², somente foi registrado em 2011, sendo a Prefeitura Municipal de Castanhal a legítima proprietária do imóvel à época.

Outrossim, ainda que os registros imobiliários estejam eivados de qualquer vício de nulidade, a ausência de qualquer referência a registro em matrícula de imóvel do referido bem no que tange ao título de aforamento obsta qualquer pleito da apelante. Tal contexto foi, inclusive, analisado nos autos do processo de inventário nº 0001336-81.2011.814.0015, concluindo não haver qualquer referência do título de aforamento em nome da apelante na matrícula de imóvel do referido bem.

Nesse diapasão, colaciono jurisprudência dos Tribunais pátrios:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO COM RESGATE DE AFORAMENTO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. **AUSÊNCIA DA CONSTITUIÇÃO DA ENFITEUSE, CERTIFICADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. DOCUMENTOS QUE GOZAM DE FÉ PÚBLICA** E AUTORIZAM O RECONHECIMENTO DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES. NULIDADE DO GRAVAME COM A EXCLUSÃO DA EXPRESSÃO CORRESPONDENTE E LEVANTAMENTO DO VALOR CONSIGNADO À TÍTULO DE LAUDÊMIO. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Cinge-se a pretensão recursal na reforma da sentença que declarou a nulidade da enfiteuse sobre o imóvel objeto da matrícula nº 34.515 e determinou a exclusão da expressão “com o domínio útil do terreno em que se acha encravada, foreiro aos herdeiros de João Fontenelle”, com conseqüente levantamento do valor consignado pela própria parte autora, ora recorrida, com base na informação presta pelo Cartório Imobiliário da inexistência de constituição do referido gravame sobre o bem em comento.

2. A enfiteuse, também chamada de aforamento ou emprazamento, é a relação jurídica pela qual o proprietário, na qualidade de senhorio direto, autoriza outra pessoa, chamada de foreiro ou enfiteuta, a usar, gozar e dispor do bem imóvel, com certas restrições e obrigações, dentre estas a de pagamento do foro ou pensão anual. Diz respeito a um direito real sobre a coisa alheia, previsto no artigo 674, I, do Código Civil de 1916 e, de acordo com o artigo 676, somente se adquire com o registro no Cartório de Imóveis. **Portanto, enquanto não devidamente registrado o título de aforamento em cartório, existe entre as partes mero negócio jurídico não oponível a terceiros.**

3. Com efeito, em sendo a enfiteuse um direito real sobre imóveis, o artigo 172, da Lei de Registro Público (Lei nº 6.016/1973), prevê a incidência do princípio da “inscrição”, segundo o qual a constituição, transmissão e extinção, só se operam mediante a sua devida inscrição no registro respectivo.

(...)

5. Destaque-se que um dos princípios que rege a atividade notarial e registral é a fé pública. A fé pública é atribuída constitucionalmente ao notário e registrador, que atuam como representantes do Estado na sua atividade profissional. Atribuída por lei, a fé pública é uma forma de declarar que um



ato ou documento está conforme os padrões legais, permitindo que as partes tenham segurança quanto a sua validade, até prova em contrário. Diz o artigo 3º da Lei nº 8.935/94 que o “Notário, ou Tabelião, o Oficial de Registro, ou Registrador, são profissionais do direito dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”. Assim, o princípio da fé pública, a quem não só garante a legalidade de uma relação jurídica como também dá validade e segurança a esta relação prevenindo o conflito e a litigiosidade.

6. Destarte, em se tratando de informações oficiais prestadas por quem goza de fé pública, presumem-se a veracidade das mesmas. E, não tendo sido localizada no Registro Imobiliário a constituição de enfiteuse sobre o imóvel em litígio, impõe-se a manutenção da sentença que reconheceu a sua inexistência, determinou a exclusão da expressão na Matrícula imobiliária nº 34.515 “com domínio útil do terreno em que se acha encravada, foreiro aos herdeiros de João Fontenelle” e autorizou o levantamento do valor consignado a título de laudêmio pelo autor/apelado.

(...)

(TJ-CE- APL: 02105129120158060001 CE 0210512-91.2015.8.06.0001, Relator: MARIA DE FÁTIMA DE MELO LOUREIRO, Data de Julgamento: 20/03/2019, 2ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 20/03/2019)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. REGISTROS PÚBLICOS. RETIFICAÇÃO DE MATRÍCULA. PRELIMINAR DE FALTA DE INTERESSE DE AGIR, COMO PAROXISMO DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL, REJEITADA. ADMISSÃO DA PARTE ADQUIRENTE DE PORÇÃO DO IMÓVEL COMO ASSISTENTE PRECEDENTE DO STJ. CANCELAMENTO DE **ENFITEUSE. CERTIDÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO PROVANDO QUE O APRAZAMENTO NÃO FOI REGISTRADO NO OFÍCIO.** PRECEDENTES. RECURSO CONHEDO PARA NÃO SE PROVER.

1. Conforme dicção do art. 42, §§1º e 2º e 3º, a alienação da coisa, a título particular, por ato inter vivos, no curso da lide, não altera a legitimidade das partes. Nessa perspectiva, não se pode, prematuramente, extinguir o feito, em decorrência da transação sobre o bem objeto da demanda, durante sua instrução, por suposta ausência de interesse de agir. Na esteira, comparecendo o adquirente do imóvel ao feito, com requesto de sua admissão enquanto assistente, deve o pedido ser deferido, segundo orientação do excelso Superior Tribunal de Justiça.

2. A enfiteuse, garantia real por excelência, é um instituto do Direito Civil, consolidado com o consentimento expresso do proprietário que, transfere para outrem, todos os direitos sobre a res. Realizado o pacto por escritura pública, o terceiro que recebe (enfiteuta) passa a ser titular do domínio útil sobre a coisa, com a obrigação de adimplemento de uma prestação anual, chamada foro, ao detentor do domínio direto (Senhorio). A propriedade, na espécie, resulta cindida, de tal forma que o foreiro ou enfiteuta tem sobre a coisa alheia o direito de posse, uso, gozo e disposição, cuja transferência também se faz por meio de sucessão hereditária. Ademais, a enfiteuse é perpétua e como o senhorio em direito de preferência, na hipótese de o foreiro pretender alienar o domínio útil, para que aquele não o exerça, receberá o laudêmio, que corresponde a uma porcentagem sobre a transação, a qual pode ser convencionada livremente.

3. Nos termos da Lei dos Registros Públicos (nº 6.015, de 31.12.1973), os dados constantes das matrículas dos imóveis têm presunção de legitimidade, podendo ser retificados quando não expressarem a realidade. Precedentes, inclusive dos Excelsos Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça.

4. A ausência de registro da enfiteuse em nome da parte apelante, conforme certidão nos



autos, ofertada pelo ofício imobiliário, enseja o cancelamento da garantia real realizada em nome de terceiro que não detém a qualidade de enfiteuta. Inteligência do art. 167, In da Lei 6.015/73, que requer para a validade do apazamento, sua respectiva transcrição. Precedentes.

(...)

(STJ – REsp: 1749884 CE 2018/0157345-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data da Publicação: DJ 06/09/2018)

Isto posto, estando consolidado o entendimento jurisprudencial e doutrinário incidente sobre a temática aqui apreciada, caberia à sra. Elza da Silveira Magalhães, promover o registro do título de aforamento, constituindo, assim, a relação enfiteuticã com a administração.

Não obstante o alegado acima, ressalta-se que em minucioso parecer elaborado pelo *Parquet* (ID nº 1906699 – Pág. 1 – Pág.17), fora observado que o título de aforamento em nome da autora/apelante se refere a um terreno localizado na Travessa Primeiro de Maio nº 1922. Nesse caso, impende destacar que o imóvel mencionado durante toda a instrução probatória e inclusive no apelo ora analisado, tem como endereço a Travessa Primeiro de Maio nº 1552, fazendo com que haja incerteza acerca do bem imóvel sobre o qual recaem os direitos da apelante.

Com efeito, utilizando-se do que está disposto nos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil, apenas o regular registro do título translativo na matrícula imobiliária é capaz de transferir a propriedade, desta feita, o aforamento do bem em favor do Sr. Olivar Silva de Magalhães, caso restasse comprovado que o terreno apontado no Título de ID nº 1607398 – Pág. 23, tratar do mesmo imóvel questionado na lide, se auffer que antes de 2011, o mesmo jamais foi registrado, assim, o bem nunca deixou de pertencer à Prefeitura de Castanhal e, portanto, a transmissão do ente Municipal ao Sr. Raimundo não configura ilegalidade, pois, se não houve transmissão do bem ao Sr. Olivar, o bem permaneceu no domínio do Município até a venda ao Sr. Raimundo.

Ante o exposto, estou por **conhecer e negar provimento** ao recurso de apelação interposto por Elza da Silveira Magalhães. Verificando que esta sucumbiu nos pleitos formulados, deverá a apelante a arcar com os honorários de sucumbência, estando a cobrança do débito suspensa ante o deferimento do benefício da justiça gratuita, na forma do art. 98, §3º, do CPC/2015.

É como voto.



Belém, 15 de junho de 2020.

Desa. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO

Relatora

[1] DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado. 12 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 1641)

Belém, 15/06/2020



A SENHORA DESEMBARGADORA LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO (Relatora):

Elza da Silveira Magalhães, nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico movida em face de Raimundo Augusto da Silveira Magalhães e Outros, interpõe recurso de apelação cível contra sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Castanhal/PA que julgou improcedente os pedidos formulados na exordial.

Em apartada síntese, a apelante defende em suas razões recursais a invalidade do negócio jurídico feito pelo requerido Raimundo Augusto da Silveira Magalhães, visto que o referido imóvel – localizado na Avenida 1º de Maio, 1552, medindo 22 metros de frente com 66 metros de fundos, entre a Av. Barão do Rio Branco e a Senador Lemos –, sempre foi de seu falecido esposo e da apelante e que o requerido mencionado acima não tinha como ter obtido a certidão da Prefeitura de Castanhal como se não existisse outra e em seguida vender a um segundo que nunca dispôs de capital para uma soma tão vultosa. Ademais, alega que a procuração dada ao filho requerido jamais foi dada para usar o bem. Destacou, novamente, o dano causado por toda a situação exposta e, ao final, ratificou os pedidos feitos na exordial.

Devidamente intimados, a Prime Incorporações LTDA e seu proprietário, José Melo, apresentaram Contrarrazões ao Recurso de Apelação (ID nº 1607489 – Pág.1 – Pág. 11), rechaçando os argumentos trazidos pela apelante e pleiteando o não provimento do recurso, pugnano pela manutenção da sentença guerreada.

Já o Município de Castanhal, apesar de ter recebido os presentes autos em sua sede da procuradoria em 21/01/2019, para contrarrazoar a presente apelação, conforme consta ID nº 1607494 – Pág. 28, apresentou contrarrazões ao Agravo (ID nº 1607490 – Pág. 1 – Pág. 4) manifestando-se pela manutenção da decisão embargada.

Os demais apelados, apesar de intimados, não apresentaram contrarrazões.

Em sede de juízo de admissibilidade, recebi a apelação no seu duplo efeito e encaminhei os autos ao Ministério Público de 2º Grau para exame e parecer (ID nº 1738790 – Pág. 1)

Instada, a Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo conhecimento e não provimento do recurso de apelação (ID nº 1906699 – Pág. 1 – Pág.17).

É o relatório.



A SENHORA DESEMBARGADORA LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO
(Relatora):

Cinge-se o presente processo sobre a existência de um título de aforamento emitido pela Prefeitura de Castanhal (ID nº 1607398 – Pág. 23) e sua capacidade jurídica de ser oponível em face de terceiros.

De acordo com os elementos fático-probatórios contidos nos autos, têm-se que o caso em apreço versa sobre o instituto da enfiteuse, também chamada de aforamento ou emprazamento, tendo como característica principal a relação jurídica pela qual o proprietário, na qualidade de senhorio direto, autoriza outra pessoa, chamada de foreiro ou enfiteuta, a usar, gozar, e dispor do bem imóvel, com certas restrições e obrigações, dentre estas a de pagamento do foro ou pensão anual.

O instituto em comento não encontra previsão no atual Código Civil pátrio, uma vez que o referido *codex* em suas disposições finais e transitórias (art. 2.038), vedou a constituição de novas enfiteuses, na medida em que o instituto passou a contrastar com a ideia de função social da propriedade, contudo, aquelas enfiteuses já constituídas subsistem e continuam a receber a proteção do que fora previsto no Código Civil de 1916, sendo, conforme já mencionado, proibido o seu registro sob a vigência do Código Civil de 2002, caso não tenham sido registradas anteriormente.

Assim sendo, o instituto previsto no CC/1916 diz respeito a um direito real sobre coisa alheia, previsto no seu art. 674, I e, de acordo com o artigo 676, do mesmo diploma civilista, caso reste comprovada a ausência de registro do contrato de aforamento no Cartório de Registro de Imóveis, considera-se que não houve a aquisição do domínio útil pelo foreiro. A fim de elucidar o que fora exposto, cumpre destacar o inteiro teor do último dispositivo normativo citado:

Art. 676. Os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem depois da transcrição, ou da inscrição, no Registro de Imóveis, dos referidos títulos (art. 530, I, e 856), salvo os casos expressos neste Código.

Ademais, sendo a enfiteuse/aforamento um direito real sobre bens imóveis, o art. 172, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), determina que seja observado a presença do princípio da Inscrição, segundo o qual a constituição, transmissão e extinção, só se operam



mediante a sua devida inscrição no registro respectivo.

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, “inter vivos” ou “mortis causa” quer para a sua constituição, transferência e extinção, quer para a sua disponibilidade. (Renumerado do art.168, §1º para artigo autônomo com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

Sobre o tema, esclarece a doutrinadora Maria Helena Diniz, que “a enfiteuse pode constituir-se por ato *inter vivos* ou *causa mortis*. Mas, como o ato negocial não é idôneo para operar a aquisição do domínio. Para que o direito real da enfiteuse possa ser adquirido por ato inter vivos, será preciso que o título constitutivo seja feito por escritura pública devidamente inscrita no Registro Imobiliário (Lei nº 6.015/73, art. 167, I, n. 10)[\[1\]](#).”

Atendo-se aos autos, faz-se mister ressaltar que, após análise do registro de imóveis livro nº 2BF (ID nº 1607399 – Pág. 1 – Pág. 2), o imóvel localizado na Travessa Primeiro de Maio de nº 1552, entre a Avenida Barão do Rio Branco e Rua Senador Lemos, Centro, Castanhal, como 22,00 metros de frente por 66,00 metros de fundo, totalizando 1.452 m², somente foi registrado em 2011, sendo a Prefeitura Municipal de Castanhal a legítima proprietária do imóvel à época.

Outrossim, ainda que os registros imobiliários estejam eivados de qualquer vício de nulidade, a ausência de qualquer referência a registro em matrícula de imóvel do referido bem no que tange ao título de aforamento obsta qualquer pleito da apelante. Tal contexto foi, inclusive, analisado nos autos do processo de inventário nº 0001336-81.2011.814.0015, concluindo não haver qualquer referência do título de aforamento em nome da apelante na matrícula de imóvel do referido bem.

Nesse diapasão, colaciono jurisprudência dos Tribunais pátrios:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO COM RESGATE DE AFORAMENTO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. AUSÊNCIA DA CONSTITUIÇÃO DA ENFITEUSE, CERTIFICADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. DOCUMENTOS QUE GOZAM DE FÉ PÚBLICA E AUTORIZAM O RECONHECIMENTO DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES. NULIDADE DO GRAVAME COM A EXCLUSÃO DA EXPRESSÃO CORRESPONDENTE E LEVANTAMENTO DO VALOR CONSIGNADO À TÍTULO DE LAUDÊMIO. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Cinge-se a pretensão recursal na reforma da sentença que declarou a nulidade da enfiteuse sobre o imóvel objeto da matrícula nº 34.515 e determinou a exclusão da expressão “com o domínio útil do terreno em que se acha encravada, foreiro aos herdeiros de João Fontenelle”, com



consequente levantamento do valor consignado pela própria parte autora, ora recorrida, com base na informação presta pelo Cartório Imobiliário da inexistência de constituição do referido gravame sobre o bem em comento.

2. A enfiteuse, também chamada de aforamento ou empraçamento, é a relação jurídica pela qual o proprietário, na qualidade de senhorio direto, autoriza outra pessoa, chamada de foreiro ou enfiteuta, a usar, gozar e dispor do bem imóvel, com certas restrições e obrigações, dentre estas a de pagamento do foro ou pensão anual. Diz respeito a um direito real sobre a coisa alheia, previsto no artigo 674, I, do Código Civil de 1916 e, de acordo com o artigo 676, somente se adquire com o registro no Cartório de Imóveis. **Portanto, enquanto não devidamente registrado o título de aforamento em cartório, existe entre as partes mero negócio jurídico não oponível a terceiros.**

3. Com efeito, em sendo a enfiteuse um direito real sobre imóveis, o artigo 172, da Lei de Registro Público (Lei nº 6.016/1973), prevê a incidência do princípio da “inscrição”, segundo o qual a constituição, transmissão e extinção, só se operam mediante a sua devida inscrição no registro respectivo.

(...)

5. Destaque-se que um dos princípios que rege a atividade notarial e registral é a fé pública. A fé pública é atribuída constitucionalmente ao notário e registrador, que atuam como representantes do Estado na sua atividade profissional. Atribuída por lei, a fé pública é uma forma de declarar que um ato ou documento está conforme os padrões legais, permitindo que as partes tenham segurança quanto a sua validade, até prova em contrário. Diz o artigo 3º da Lei nº 8.935/94 que o “Notário, ou Tabelião, o Oficial de Registro, ou Registrador, são profissionais do direito dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”. Assim, o princípio da fé pública, a quem não só garante a legalidade de uma relação jurídica como também dá validade e segurança a esta relação prevenindo o conflito e a litigiosidade.

6. Destarte, em se tratando de informações oficiais prestadas por quem goza de fé pública, presumem-se a veracidade das mesmas. E, não tendo sido localizada no Registro Imobiliário a constituição de enfiteuse sobre o imóvel em litígio, impõe-se a manutenção da sentença que reconheceu a sua inexistência, determinou a exclusão da expressão na Matrícula imobiliária nº 34.515 “com domínio útil do terreno em que se acha encravada, foreiro aos herdeiros de João Fontenelle” e autorizou o levantamento do valor consignado a título de laudêmio pelo autor/apelado.

(...)

(TJ-CE- APL: 02105129120158060001 CE 0210512-91.2015.8.06.0001, Relator: MARIA DE FÁTIMA DE MELO LOUREIRO, Data de Julgamento: 20/03/2019, 2ª Câmara Direito Privado, Data de Publicação: 20/03/2019)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. REGISTROS PÚBLICOS. RETIFICAÇÃO DE MATRÍCULA. PRELIMINAR DE FALTA DE INTERESSE DE AGIR, COMO PAROXISMO DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL, REJEITADA. ADMISSÃO DA PARTE ADQUIRENTE DE PORÇÃO DO IMÓVEL COMO ASSISTENTE PRECEDENTE DO STJ. CANCELAMENTO DE **ENFITEUSE. CERTIDÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO PROVANDO QUE O ARAZAMENTO NÃO FOI REGISTRADO NO OFÍCIO**. PRECEDENTES. RECURSO CONHEDO PARA NÃO SE PROVER.

1. Conforme dicção do art. 42, §§1º e 2º e 3º, a alienação da coisa, a título particular, por ato inter vivos, no curso da lide, não altera a legitimidade das partes. Nessa perspectiva, não se pode,



prematuramente, extinguir o feito, em decorrência da transação sobre o bem objeto da demanda, durante sua instrução, por suposta ausência de interesse de agir. Na esteira, comparecendo o adquirente do imóvel ao feito, com pedido de sua admissão enquanto assistente, deve o pedido ser deferido, segundo orientação do excelso Superior Tribunal de Justiça.

2. A enfiteuse, garantia real por excelência, é um instituto do Direito Civil, consolidado com o consentimento expresso do proprietário que, transfere para outrem, todos os direitos sobre a res. Realizado o pacto por escritura pública, o terceiro que recebe (enfiteuta) passa a ser titular do domínio útil sobre a coisa, com a obrigação de adimplemento de uma prestação anual, chamada foro, ao detentor do domínio direto (Senhorio). A propriedade, na espécie, resulta cindida, de tal forma que o foreiro ou enfiteuta tem sobre a coisa alheia o direito de posse, uso, gozo e disposição, cuja transferência também se faz por meio de sucessão hereditária. Ademais, a enfiteuse é perpétua e como o senhorio em direito de preferência, na hipótese de o foreiro pretender alienar o domínio útil, para que aquele não o exerça, receberá o laudêmio, que corresponde a uma porcentagem sobre a transação, a qual pode ser convencionada livremente.

3. Nos termos da Lei dos Registros Públicos (nº 6.015, de 31.12.1973), os dados constantes das matrículas dos imóveis têm presunção de legitimidade, podendo ser retificados quando não expressarem a realidade. Precedentes, inclusive dos Excelsos Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça.

4. A ausência de registro da enfiteuse em nome da parte apelante, conforme certidão nos autos, ofertada pelo escritório imobiliário, enseja o cancelamento da garantia real realizada em nome de terceiro que não detém a qualidade de enfiteuta. Inteligência do art. 167, In da Lei 6.015/73, que requer para a validade do aprazamento, sua respectiva transcrição. Precedentes.

(...)

(STJ – REsp: 1749884 CE 2018/0157345-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data da Publicação: DJ 06/09/2018)

Isto posto, estando consolidado o entendimento jurisprudencial e doutrinário incidente sobre a temática aqui apreciada, caberia à sra. Elza da Silveira Magalhães, promover o registro do título de aforamento, constituindo, assim, a relação enfitêutica com a administração.

Não obstante o alegado acima, ressalta-se que em minucioso parecer elaborado pelo *Parquet* (ID nº 1906699 – Pág. 1 – Pág.17), fora observado que o título de aforamento em nome da autora/apelante se refere a um terreno localizado na Travessa Primeiro de Maio nº 1922. Nesse caso, impende destacar que o imóvel mencionado durante toda a instrução probatória e inclusive no apelo ora analisado, tem como endereço a Travessa Primeiro de Maio nº 1552, fazendo com que haja incerteza acerca do bem imóvel sobre o qual recaem os direitos da apelante.

Com efeito, utilizando-se do que está disposto nos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil, apenas o regular registro do título translativo na matrícula imobiliária é capaz de transferir a propriedade, desta feita, o aforamento do bem em favor do Sr. Olivar Silva de Magalhães, caso



restasse comprovado que o terreno apontado no Título de ID nº 1607398 – Pág. 23, tratar do mesmo imóvel questionado na lide, se auferir que antes de 2011, o mesmo jamais foi registrado, assim, o bem nunca deixou de pertencer à Prefeitura de Castanhal e, portanto, a transmissão do ente Municipal ao Sr. Raimundo não configura ilegalidade, pois, se não houve transmissão do bem ao Sr. Olivar, o bem permaneceu no domínio do Município até a venda ao Sr. Raimundo.

Ante o exposto, estou por **conhecer e negar provimento** ao recurso de apelação interposto por Elza da Silveira Magalhães. Verificando que esta sucumbiu nos pleitos formulados, deverá a apelante arcar com os honorários de sucumbência, estando a cobrança do débito suspensa ante o deferimento do benefício da justiça gratuita, na forma do art. 98, §3º, do CPC/2015.

É como voto.

Belém, 15 de junho de 2020.

Desa. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO

Relatora

[1] DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado. 12 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 1641)



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. AFORAMENTO. ENFITEUSE. BEM IMÓVEL CEDIDO PELO MUNICÍPIO DE CASTANHAL/PA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. LEI Nº 6.015/1973 (LEI DE REGISTROS PÚBLICOS). INOBSERVÂNCIA DE FORMALIDADE LEGAL. IMPOSSIBILIDADE DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Trata-se de apelação cível nos autos de Ação Declaratória de Nulidade de Negócio Jurídico em face de sentença que julgou improcedente os pedidos da exordial.

2. O caso em apreço versa sobre o instituto da enfiteuse (art. 676, I, Código Civil de 1916), também chamada de aforamento ou empraçamento, tendo como característica principal a relação jurídica pela qual o proprietário, na qualidade de senhorio direto, autoriza outra pessoa, chamada de foreiro ou enfiteuta, a usar, gozar, e dispor do bem imóvel, com certas restrições e obrigações, dentre estas a de pagamento do foro ou pensão anual.

3. Sendo a enfiteuse/aforamento um direito real sobre bens imóveis, o art. 172, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), determina que seja observado a presença do princípio da Inscrição, segundo o qual a constituição, transmissão e extinção, só se operam mediante a sua devida inscrição no registro respectivo.

4. Utilizando-se do que está disposto nos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil, apenas o regular registro do título translativo na matrícula imobiliária é capaz de transferir a propriedade, desta feita, o aforamento do bem em favor do falecido cônjuge da apelante, caso restasse comprovado que o terreno apontado no Título de ID nº 1607398 – Pág. 23, tratar do mesmo imóvel questionado na lide, se auferir que antes de 2011, o mesmo jamais foi registrado, assim, o bem nunca deixou de pertencer à Prefeitura de Castanhil e, portanto, a transmissão do ente Municipal ao apelado (filho da apelante) não configura ilegalidade, pois, se não houve transmissão do bem ao *de cujus*, o bem permaneceu no domínio do Município até a venda ao apelado citado linhas acima.

5. Recurso de apelação conhecido e improvido. Honorários de sucumbência pela apelante, estando a cobrança do débito suspensa ante o deferimento do benefício da Justiça Gratuita, na forma do art. 98, §3º, do CPC/2015. Unanimidade.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Desembargadores da 2ª Turma de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, conhecer e negar provimento à apelação nos termos do voto da eminente Relatora.

Turma Julgadora composta pelo Desembargador Luiz Gonzaga da Costa Neto (Presidente) e Juíza Convocada Eva do Amaral Coelho.



Ministério Público representado pela Procuradora de Justiça Tereza Cristina Barata
Batista de Lima.

Belém, 15 de junho de 2020 (data do julgamento).

