

## A VALIDADE DO REGISTRO DE AFORAMENTO PÓS 2002

Lourival da Silva Ramos Júnior\*  
Helene Karlotta von Mallinckrodt\*\*

**Sumário:** 1. Introdução: conceito de enfiteuse e interpretação do art. 2.038 do CC/02; 2. Contrato de aforamento e a validade do registro pós 2002; 3. Divergência Doutrinária sobre o registro de aforamento pós 2002; 4. A transmissão imobiliária no direito comparado e brasileiro; 4.1. A transmissão imobiliária sob o aspecto do direito administrativo; 4.2. Cancelamento de título e registro: uma aproximação do direito brasileiro ao germânico; 5. A transmissão da enfiteuse no direito brasileiro; 6. Conclusão.

**Resumo:** A finalidade deste trabalho é analisar o instituto de enfiteuse enquanto um contrato válido e prescindível do registro em cartório de imóveis, a fim de integrar sua validade. Para tanto, demonstrar-se-á a confusão entre a constituição válida do contrato de aforamento, sob o pálio das normas do Código Civil de 1916, com os efeitos da transmissão imobiliária registrada em Cartório. Ademais, recorreu-se ao direito comparado francês e alemão para demonstrar a possibilidade de registro hodierno de contratos de enfiteuse pretéritos após o novel Código Civil, haja vista que são muito poucas as decisões judiciais envolvendo o tema em questão.

**Palavras-chave:** Enfiteuse. Registro. Legalidade.

**Abstract:** The purpose of this work is to analyze the institute emphyteusis as a valid contract and dispensable of cadaster, in order to integrate their validity. To this end, demonstrate the impropriety the contract of emphyteusis, under the rules of the Civil Code of 1916, with the effect of transmission property registered. Furthermore, on use the France and Germany law compared to demonstrate the ability to registry today's contracts of emphyteusis after the new Civil Code, given that they are very little judicial decisions involving the present issue.

**Key words:** Emphyteusis. Cadaster. Legality.

\* Assessor Técnico da Corregedoria-Geral de Justiça do Maranhão.

\*\* Advogada.

## 1 Introdução: conceito de enfiteuse e a interpretação do art. 2.038 do CC/02

Fruto da inquietação da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Maranhão – ANOREG-MA, que se teve conhecimento por meio de consulta à Corregedoria-Geral da Justiça do Maranhão, despertando a curiosidade pelo tema, referente à relação entre direito civil e direito imobiliário. Dois foram os problemas vergastados: (i) *os Estados e Municípios não podem conceder aforamento após Código Civil de 2002, uma vez que essa lei excepcionou apenas a União?* e (ii) *quanto aos aforamentos pretéritos, emitidos antes de 2002, podem ser registrados atualmente no Cartório de Imóveis, apesar da vedação do artigo 2.038 do Código Civil de 2002?*

A enfiteuse, aforamento ou aprazamento é um contrato formal por meio do qual ocorre a entrega ao particular (senhorio indireto), do domínio útil, mediante o pagamento de uma pensão ou foro anual, valor certo e invariável, ao senhorio direto ou iminente. Aliás, era usual que o senhorio direto fosse o Poder Público e o particular, o enfiteuta. Contudo, não havia nenhum impedimento legal para situação inversa.

Este instituto jurídico privado era regulado pelos artigos 678 a 694 do Código Civil de 1916, tendo outrora a natureza jurídica de um direito real quando se fazia o seu registro imobiliário para sua aquisição (artigo 167, inciso I, número 10, da Lei n.º 6.015/73). A peculiaridade essencial da enfiteuse é a perpetuidade, pois, sem essa caracterização, esse instituto jurídico não passaria de um mero arrendamento ou locação.

O Código Civil de 2002, por sua vez, não somente deixou de discipliná-lo no rol taxativo do artigo 1.225 para constituição de direito real, mas também proscreeu a criação de novos aprazamentos (tirante os já existentes), a partir da vigência do novel *Codex Civil*, em 11 de janeiro de 2003, *in verbis*: “Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei no 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores”.

Nesse passo, é bom frisar que, a despeito da proibição de constituição de títulos de aforamento, o próprio código manteve a sua permanência quando se trata de bens da União, regulado pelo §2º do artigo 2.038 do CC/02 conjugado com o Decreto-lei n.º 9.760/46.



Quanto aos demais entes (Estados, Distrito Federal e Municípios), “Advirta-se, porém, que, em virtude da exclusão da enfiteuse da categoria dos direitos reais no novo Código, não mais poderá haver sua instituição mesmo por entidades públicas, tendo-se apenas que assegurar a eficácia das já existentes”.<sup>1</sup>

Superada essa primeira indagação (possibilidade de registro imobiliário de aforamento pelos Estados e Municípios), fica a pergunta: *os contratos de enfiteuse feitos sob a vigência do Código Civil de 1916 podem ser registrados no Cartório de Imóveis após a vigência do novel Código Civil de 2002?*

## 2 Contrato de aforamento e a validade do registro pós 2002

Entende-se perfeitamente possível o registro hodierno de contratos de aforamentos que ainda não ingressaram nos fólhos reais, pelas seguintes razões:

O pretérito *Codex Civil* tratou o mencionado instituto privado como um *jus in re aliena*, o título relativo aos direitos reais sobre coisas alheias (artigos 678 a 694), tendo, como característica predominante, a *perpetuidade*,<sup>2</sup> já que, sem este, seria um mero arrendamento. Além disso, os mencionados artigos dispunham unicamente acerca dos requisitos da formação e extinção da enfiteuse<sup>3</sup>. Destarte, o Código Civil de 1916 tratou do contrato de aforamento enquanto um título jurídico para ingresso no fólio real das Serventias Extrajudiciais (Cartórios).

No tocante a criação do instituto, era mais comum instituí-las por meio de atos *inter vivos*<sup>4</sup> entre o Poder Executivo (União, Estado e Municípios) e o particular, ou seja, por meio de *contratos administrativos atípicos*. Fala-se neste tipo de contrato porque é regido predominante por normas de direito privado. Contudo, insta observar que as partes não tinham a “liberdade

<sup>1</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2009, p. 1121.

<sup>2</sup> “O direito brasileiro, ao contrário de outros sistemas, não admitiu a enfiteuse por prazo certo, ou por vida, ou vidas. Garantiu-lhe perpetuidade o art. 679 do Código Civil, ainda que tal caráter possa parecer contraditado pelo art. 693, que admitiu o resgate” (HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. Enfiteuse (instituto em extinção). *Revista Jurídica – Instituição Toledo de Ensino*. Disponível em: <<http://bdjur.stj.gov.br/xmlui/bitstream/handle/2011/20124/enfiteuse.pdf?sequence=1>>. Acessado em: 18 out. 2010).

<sup>3</sup> Em relação à extinção, cabe fazer algumas reminiscências. O ato unilateral de abandonar o bem enfitêutico equivalia à renúncia, sendo necessário o registro desse ato no cartório de imóveis (artigo 687, in fine, do Código Civil anterior). Por outro lado, a extinção pelo comisso, ou seja, o foreiro deixou de pagar o canon por três anos consecutivos (inciso II do artigo 692 do citado Código), dependia de sentença (Súmula 169 do STF), já que o foreiro pode purgar a mora enquanto o comisso não houver sido decretado por sentença (Súmula 122 do STF).

<sup>4</sup> Os aforamentos podiam ser criados por meio de atos *inter vivos* ou *causa mortis* (artigo 678 do Código civil de 1916).



onímoda para estipular cláusulas que contrariassem os caracteres essenciais da enfiteuse, podiam apenas alterar ou suprimir os efeitos naturais desse direito real, como o direito ao laudêmio, por exemplo”.<sup>5</sup>

Mesmo assim, essa ausência de liberdade não tem o condão de caracterizar o contrato enfiteutico às cláusulas exorbitantes (*ad instar* a alteração e rescisão unilateral e de aplicação de penalidades), nos termos do artigo 58 da Lei n. 8.666/93. Isto porque enquanto nestas se configuram pela relação de verticalidade ou supremacia do Poder Público sobre o particular, naquele as partes estão em uma relação de horizontalidade, sem poderes para mudar cláusulas essenciais previstas no estatuto civil.

“Saliente-se, entretanto, que estará a negociar apenas a enfiteuse e não o direito de propriedade”,<sup>6</sup> porque somente se poderá discutir sobre direito à propriedade enfiteutica (domínio útil) após a transcrição em cartório, nos termos do artigo 1.246 do CC/02 c/c o artigo 167 da Lei de Registro Público.

No mais, tanto o Código Civil de 1916<sup>7</sup> quanto o de 2002<sup>8</sup> não legislaram sobre o procedimento de registro de imóvel, exceto o momento inicial de transmissão da propriedade: a partir da inscrição no Livro de Protocolo, algo que não foi determinado pela Lei de Registro Público, especialmente no seu artigo 175.<sup>9</sup>

Outrossim, tal previsão normativa nem poderia ser diferente, pois a Lei n.º 6.015/73 – enquanto uma lei especial – regulamentou inteiramente a matéria registral. Logo, deve prevalecer sobre o que fosse previsto na Lei n.º 3.071/1916 (Código Civil). De outra sorte, o novo Código Civil (Lei n.º 10.406/2002) não pode revogar nem modificar ou alterar o assunto registral regulamentado pela Lei n.º 6.015/73.<sup>10</sup>

<sup>5</sup> DINIZ, Maria Helena. Sistema de Registro de Imóveis. Oitava Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2009, p. 138 e GOMES, Orlando. Direitos Reais. 20ª ed. Atualizador Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: 2009, p. 284.

<sup>6</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. Direito das coisas. São Paulo: Ed. RT, 2008, p. 403.

<sup>7</sup> “Art. 533. Os atos sujeitos à transcrição não transferem o domínio, senão da data em que se transcreverem” e “Art. 534. A transcrição datar-se-á do dia em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.”

<sup>8</sup> “Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.”

<sup>9</sup> “Art. 175 – São requisitos da escrituração do Livro nº 1 – Protocolo: I – o número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie; II – a data da apresentação; III – o nome do apresentante; IV – a natureza formal do título; V – os atos que formalizar, resumidamente mencionados.”

<sup>10</sup> No mesmo sentido pode-se racionar em relação à cláusula de arrependimento dos contratos de compra e venda. “Terá o Código Civil – ao prever, no art. 1.417, a inexistência de cláusula de arrependimento, no contrato de promessa de compra e venda, como condição para conceder o direito real à aquisição do imóvel – revogado, implicitamente, o disposto acima enunciado da Lei de Registro Público [número 9 do inciso I do art. 167]? Pensamos que não, conquanto que a lei [de



Noutro giro, somente à Constituição Federal de 1988 competiria fazê-lo diferente, como fez no seu parágrafo segundo do artigo 49 da ADCT, a fim de garantir aos atuais *ocupantes inscritos* (leia-se: inscritos em cartório imobiliário) a aplicação de outra modalidade de contrato que não a enfiteuse.

Aliás, note-se que o texto constitucional utilizou “inscrição” que significava outrora uma aquisição temporária de propriedade ou de direitos reais limitados (hipoteca), enquanto o termo “transcrição” os atos de aquisição definitiva da propriedade, nos termos dos revogados incisos do artigo 856 do Código Civil de 1916, *in verbis*:

Art. 856. O Registro de Imóveis compreende:

I – a *transcrição* dos títulos de transmissão da propriedade;

II – a *transcrição* dos títulos enumerados no art. 532;

III – a *transcrição* dos títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias;

IV – a *inscrição* das hipotecas.

(grifos nosso).

Contudo, posteriormente, os mencionados termos (inscrição e transcrição) foram englobas na palavra *registro*, nos termos do artigo 168 da Lei n.º 6.015/73, alterada pela Lei n.º 6.216/75, *in verbis*: “Art. 168 – Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a *inscrição* e a *transcrição* a que se referem as (sic) leis civis”.

O artigo 49 da ADCT da Constituição Federal deixa claro o aspecto contratual do aforamento, tendo a natureza jurídica de direito real limitado, bem como o *caput* desse artigo constitucional<sup>11</sup> revela a natureza de eficácia contida, ou seja, os Estados e Municípios podem suplementar o instituto da enfiteuse, para imóveis urbanos, previsto no Código Civil de 1916.

Desse modo, chega-se a ilação de que, quando se constitui o aforamento por meio de contrato administrativo atípico (sem cláusula exorbitante), qualifica-se como um título jurídico perfeito e válido apto para ingressar no fôlio real, nos termos do Código Civil de 1916 c/c o artigo 6º do Decreto-Lei n.º 4.657/42<sup>12</sup> e mais o artigo 167, inciso I-10 da Lei n.º 6.015/73, razão pela qual foi assegurada – com acerto – a vigência ultra-ativa desses contratos

---

Registro Público], apenas, (sic) fixou condições para o registro do contrato, que pode ser com, ou sem, cláusula de arrependimento, enquanto que o Código estabeleceu as condições para tornar o contrato de compra e venda, exigível e de execução compulsória” (AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 459).

<sup>11</sup> “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.”

<sup>12</sup> Lei de Introdução ao Código Civil, *in verbis*: “Art. 6º - A lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada” (grifos nosso).



por meio do *caput* do artigo 2.036 do CC/2002, sob pena de incidir no inciso XXXVI do artigo 5º da CF/88.<sup>13</sup>

Noutros termos, “O Registro de Imóveis é a *longa manus* do direito das coisas e, como tal, é o instrumento por excelência para operacionalizar a função social da propriedade e, por consequência, dos outros direitos reais dela oriundos”.<sup>14</sup>

## 2.1 Efeitos do registro do aforamento ao executivo municipal

Cabe ressaltar, nesse contexto, os importantes efeitos decorrentes do registro imobiliário do título de aforamento ao Poder Executivo.

Em relação à matrícula, o titular do domínio útil (senhorio indireto) aproveita a matrícula originária (do senhorio direto), e vice-versa, nos termos do artigo 243 da Lei de Registro Público. Assim, quando se leva a registro um contrato de aforamento, utiliza-se a mesma matrícula do imóvel aprazado, sem necessidade de outra.

Por outro lado, *caso não haja matrícula prévia de imóvel aforado*, entende-se que o artigo 243 da Lei de Registro Público assegura o direito do nu proprietário (senhorio direito) às avessas, em razão do termo legal “vice-versa”. Explica-se: ao adentrar um contrato de aforamento no cartório imobiliário, sem matrícula anterior, o direito do senhorio indireto (Poder Executivo) será garantido por meio do registro do título do senhorio direto.<sup>15</sup>

Nesse contexto, em se tratando de imóveis aforados pelo Poder Executivo – especialmente os da grande maioria dos municípios maranhenses,<sup>16</sup> que não tem plano diretor da cidade nem sabem a delimitação dos lindes da cidade e os seus acidentes geográficos naturais e artificiais, é de fundamental importância à identificação dos imóveis públicos, haja vista que os mesmos não são presumidos por exclusão dos imóveis privados, mas demonstrados pelo Poder Público, via registro imobiliário.

<sup>13</sup> “a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada”.

<sup>14</sup> PASSARELLI, Luciano Lopes. Responsabilidade civil do adquirente de bem imóvel que não registra seu título. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, v. 33, n. 68, jan.-jun./2010, p. 22.

<sup>15</sup> Averte-se que não haverá quebra do princípio da continuidade registral prevista no artigo 195 da LRP, pois, em todos os casos, incluindo o previsto no artigo 243 da mesma lei, deve-se demonstrar a origem territorial e dominial do imóvel objeto de registro cartorário.

<sup>16</sup> A grande maioria dos municípios maranhenses não tem mais de vinte mil habitantes, não integra regiões metropolitanas/aglomerações urbanas, bem como não integra áreas de especial interesse turístico (incisos I, II, IV do art. 40 da Lei n. 10.257/2001 c/c art. 182, §1º, da CF/88). De outra sorte, tais municípios poderiam utilizar meios coercitivos para evitar a especulação imobiliária, como, de fato, ocorre nos lençóis maranhenses, na cidade de Barreirinhas/MA, conforme os meios previstos no citado art. 40, inciso III, do Estatuto da Cidade c/c o §4º do art. 182 da CF/88.



Noutros termos, no tocante as terras aforadas pelo Município que não sejam previamente registradas, pela errônea aplicação do princípio da exclusão,<sup>17</sup> tal ente público será beneficiado pelo registro em cartório pelo foreiro, consoante o artigo 243 da LRP.

Por fim, acosta-se uma decisão do Tribunal de Justiça do Pará que vem a corroborar com os argumentos de que os Códigos Civis (1916 e 2002) dispõem a respeito do título, em vez de registro, *in verbis*: “*Aquilo que a lei civil veda no art. 2.038 é a constituição do título e não o ato posterior de registro deste no Cartório Imobiliário*” (TJPA, Ap. Civ. n.º 2006.3.001851-0, 3ª Câmara Cível Isolada, Relatora Des. Maria Rita Lima Xavier, datado em 13/09/2007).

Ante o exposto, fica evidente que o ato de registro em cartório imobiliário não dá validade ao contrato enfiteutico, mas tão-somente confere eficácia real *erga omnes*, ensejando a cisão da titularidade da propriedade e, por conseguinte, a transmissão do domínio útil ao senhorio indireto.

### 3 Divergência doutrinária sobre o registro de aforamento pós 2002

Tal pensamento ora esposado não é pacífico. Todavia, em termos jurisprudenciais, ainda não se encontrou – *até o presente momento* – qualquer decisão nos tribunais superiores que discutam a possibilidade de se registrar atualmente contratos enfiteuticos anteriores a vigência do Código Civil de 2002.

Por outro lado, em termos doutrinários, há divergência. Por exemplo, enquanto o autor Sebastião Rodrigues da Costa<sup>18</sup> entende perfeitamente possível o registro de contratos típicos de aforamento anteriores ao novel

<sup>17</sup> O princípio da exclusão nasceu erroneamente a partir da Lei de Terras de 1850 (Lei Imperial n. 601/1850). Esta lei regulamentou uma fase de transição das terras de sesmaria às terras públicas (especialmente as devolutas). Por outro lado, garantiram-se aos posseiros ocupantes (à época) o direito à propriedade, desde que preenchidas as condições fixadas nos artigos 3º e 8º da Lei de 1850. Com as constituições posteriores (1891 a 1988), essas terras ficaram pertencendo à União, aos Estados e Municípios. Assim, o princípio da exclusão aplica-se às terras devolutas, significando que – quando não provadas pelos particulares que lhes pertencem, são de domínio público, bem como aquelas que já foram incorporadas ao domínio público, mas sem destinação específica. Daí a razão pelo equivocado entendimento do princípio da exclusão, ou seja, não é porque as legislações atribuíram essas terras devolutas aos entes públicos que as tornariam prescindível do registro de imóveis, algo já foi pacificado pelos tribunais superiores (Cf. STJ, Resp nº 113.255-MT, Terceira Turma, Rel. Min. Ari Pargendler, publicado no DJ 08/05/2000).

<sup>18</sup> COSTA, Sebastião Rodrigues da. Registro de Imóveis: roteiro registral imobiliário – comentários à Lei 6.015/73. Belo Horizonte: Ed. Del Rey, 2008, p. 248, *in verbis*: “Dessa forma, recebido um título de enfiteuse para registro, o oficial deverá recusá-lo, se posterior a 2002, porque é proibida a sua constituição. Se de data anterior, era contrato típico, que merece o ingresso registral, porque pode ainda estar em vigor e a publicidade aí é fundamental para conhecimento de terceiros”.



Código Civil, o Delegado da Polícia Federal Sandro Alexander Ferreira diverge totalmente, *in verbis*:

Todavia, mesmo que a enfiteuse tivesse sido formalizada entre as partes antes da vigência do novo CC, mas não tivesse sido registrada até 10/01/2003, ela, igualmente, não poderá ser registrada, pois os direitos reais 'só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código' (1227 do CC). O objeto tornou-se, supervenientemente, ilegal.<sup>19</sup>

Com isso, o equívoco de tal pensamento está em admitir que o contrato de aprazamento precisa de registro imobiliário para ser válido. Sendo assim, nota-se uma confusão entre a validade do título de direito à propriedade com o modo de aquisição ou transmissão da propriedade.

Para tanto, far-se-á um estudo comparativo do direito francês e, especialmente, do alemão que foram utilizados como referências na constituição do direito civil e registral brasileiro, com o intuito de delimitar o instituto de transmissão da propriedade.

#### 4 A transmissão imobiliária no direito comparado e brasileiro

Os três grandes sistemas privados que influenciaram sobremaneira o Direito das Coisas brasileiro foram o Francês, Alemão e Português.<sup>20</sup> Mas se tomará como referência apenas os dois primeiros (Francês e Alemão) por uma questão didática.

Antes de se principiar o estudo do direito comparado, é importante citar uma admoestação atemporal de São Tomas de Aquino, *in verbis*: “Um bom tradutor deve, ao mesmo tempo em que assegura o verdadeiro sentido do que traduz, adaptar seu estilo à maneira da linguagem pela qual se expressa”,<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Cf. FERREIRA, Sandro Alexander. *Abertura de matrícula no cartório geral de imóveis*. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=10549&p=1>>. Acessado em: 25 dez. 2010. No mais, apesar de não está expresso, compreende-se que o Professor Nelson Rosenvald incorre no mesmo equívoco, ao dizer que a enfiteuse constitui-se com o registro em cartório (FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2009, p. 533). Outrossim, nota-se a mesma doutrina no livro atualizado de Orlando Gomes (*Direitos Reais*. 20ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2009, p 402).

<sup>20</sup> GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 20ª ed. Rio de Janeiro: 2009, p. 399, *in verbis*: “O Código Civil brasileiro sofreu, na parte dedicada aos direitos reais, a influência preponderante dos Códigos de Portugal, da Alemanha e da França. (...) As reflexões levadas a efeito na perspectiva do Código Civil de 1916 não deixam de ter ponderável sentido em face do CCB de 2002”.

<sup>21</sup> “Un bon traducteur doit, tout en gardant le sens des vérités qu’il traduit, adapter son style au génie de la langue dans laquelle il s’exprime” (SAINT THOMAS D’AQUIN, Prologue de son Opuscule contre les erreurs des Grecs citado pelo mesmo autor no seu livro *Somme Théologique*, La Justice [Tome Premier], Paris, Éditions de la revue des jeunes, 1948).





razão pela qual procurar-se-á entender o instituto da transmissão no direito francês e alemão em suas origens, a fim de compará-los com o direito brasileiro.

A transmissão do direito de propriedade pode ser feita, em geral, de três formas: (i) pela vontade das partes, que pode ter efeito real (a exemplo do direito francês); (ii) pela lei que prescindir da vontade das partes (*ad instar* a usucapião<sup>22</sup> e a especificação<sup>23</sup> etc) e, por fim, pelo um ato público, por meio de leilão público (artigo 1.268 do CC/02 e §816 e 817 do Código de Processo Civil Alemão).<sup>24</sup>

No direito Francês, a transmissão da propriedade opera-se quando as partes convencionam a coisa objeto de alienação, bem como o seu valor correspondente,<sup>25</sup> ainda que a coisa não seja entregue e nem seja pago o seu valor devido, nos termos dos artigos 1.582 e 1.583<sup>26</sup> do Código Civil francês.<sup>27</sup> Contudo, caso o vendedor não entregue o imóvel ao comprador (*créancier propriétaire*), o imóvel fica sob a responsabilidade do alienante, nos termos do artigo 1.138 do Código Civil francês.<sup>28</sup>

<sup>22</sup> Averte-se que não existe usucapião de imóveis no direito germânico, mas tão-somente de móveis, nos termos do §937 do Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) (Cf. RAMOS, Eramos. A transmissão de propriedade no novo Código Civil Brasileiro e no BGB alemão – um estudo comparado. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, ano 92, v. 815, setembro de 2003, p. 46).

<sup>23</sup> Instituto previsto no artigo 611 do Código Civil pretérito e outro no artigo 1.269 do novo Código Civil. Na Alemanha, há um instituto similar previsto §950 do BGB (Cf. RAMOS, *ibid.*, p. 47).

<sup>24</sup> Cf. RAMOS, *ibid.*, p. 49.

<sup>25</sup> É bom ressaltar que o preço da venda pode ser determinado pelas partes ou por um terceiro, que estipulará um valor (artigo 1.591 do Código Civil francês). Caso este terceiro não deseje ou nem possa estimar o valor, então não haverá venda (artigo 1.592).

<sup>26</sup> Article 1582. La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé » (A venda é uma convenção por meio da qual uma parte se obriga a entregar a coisa e a outra parte a pagá-la. A venda pode ser feita por ato autêntico [que poderia ser no cartório] ou por sob assinatura privada [a exemplo do contrato privado no direito brasileiro]).

Article 1583. Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé » (A venda é perfeita entre as partes e a propriedade é obtida por direito pelo comprador em relação ao vendedor, desde que se convencionou a coisa e o seu preço, ainda que a coisa não tenha sido entregue nem o preço pago).

<sup>27</sup> Site disponível em: CODE CIVIL. <[http://legifrance.gouv.fr/telecharger\\_pdf.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721](http://legifrance.gouv.fr/telecharger_pdf.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721)>. Acessado em: 25 dez. 2010.

<sup>28</sup> Article 1138. L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes. Elle rend le créancier propriétaire et met la chose à ses risques dès l'instant où elle a dû être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite, à moins que le débiteur ne soit en demeure de la livrer ; auquel cas la chose reste aux risques de ce dernier » (A obrigação de entregar a coisa é perfeita por meio do consentimento das partes. Ela [a venda] faz o credor proprietário e coloca a coisa (imóvel) sob sua responsabilidade a partir do instante em que deveria



No mais, é bom deixar claro que o *article 1.538 du Code Civil* é apenas um modelo proposto às partes, ao invés de ser uma imposição normativa. Ela aplica-se somente no silêncio das partes, razão pela qual o vendedor e comprador podem estabelecer, por exemplo, uma condição (resolutiva ou suspensiva) para o contrato de compra e venda.<sup>29</sup>

Noutros dizer, no direito napoleônico, o simples ato de vontade das partes tem o condão de transmitir a propriedade, sem necessidade do registro no cartório.

No direito germânico, a transmissão da propriedade dar-se-á por meio de um processo complexo, dividido em duas fases independentes: a primeira corresponde à formação do contrato obrigacional e a segunda, à manifestação de vontade das partes referente ao efeito de transmissão, ou seja: “é necessário o consentimento do titular e da outra parte sobre a mudança da situação jurídica e a inscrição no registro predial” (§873 BGB).<sup>30</sup>

É dizer, tais fases podem ser entendidas do seguinte modo: as partes concretizam um negócio jurídico de compra e venda de imóvel por meio de contrato, correspondente ao direito obrigacional, a fim de que, posteriormente, o titular manifeste sua vontade de transmiti-la e o comprador de recebê-la, a ser registrado em cartório, correspondente ao direito real.

Contudo, merece ressaltar que os atos contratuais são diferentes. “Enquanto a compra e venda sobre um imóvel precisa de forma notarial (§311 b (1) BGB, *notarielle Beurkundung*, que corresponde à escritura pública), para o contrato real de transmissão da propriedade é suficiente uma declaração oral. O §925 BGB<sup>31</sup> só exige para validade da *Auflassung*, que este contrato deva ser declarado, com a presença simultânea das duas partes, em lugar competente, ou seja, geralmente tabelião”.<sup>32</sup>

Esse complexo procedimento germânico é denominado de *princípio da abstração*, pois o negócio jurídico obrigacional de compra e venda não é causa do contrato real, perante o cartório imobiliário. Logo, a invalidade do primeiro

---

ter sido entregue, ainda que a tradição não tenha sido feita, a menos que o devedor esteja em atraso de entregá-la, razão pela qual a coisa (propriedade) permanecerá sob responsabilidade do devedor.

<sup>29</sup> Cf. Disponível em: CONTRAT DE VEND. <[http://fr.wikipedia.org/wiki/Contrat\\_de\\_vente\\_en\\_France](http://fr.wikipedia.org/wiki/Contrat_de_vente_en_France)>. Acessado em: 25 dez. 2010.

<sup>30</sup> GEIBEN, Nikolaus. *Aquisição de imóveis no Brasil por alemães e conflito de sistemas no DIP alemão*, p. 6. Disponível no site: <[http://www.geiben.de/download/nikolaus\\_geiben\\_aquisicao\\_de\\_imoveis.pdf](http://www.geiben.de/download/nikolaus_geiben_aquisicao_de_imoveis.pdf)>. Acessado em: 25 dez. 2010.

<sup>31</sup> “Tradução: §925 BGB [Transferência de propriedade (imóvel)]. (1) O acordo do alienante e do adquirente, necessário, conforme o §873 BGB, para transmissão da propriedade sobre um prédio (*Auflassung*), precisa, com a presença simultânea das duas partes, ser declarado em lugar competente. Para a aceitação do acordo é competente, sem prejuízo da competência de outros lugares, todo o tabelião.” (Cf. GEIBEN, *ibid.*, p. 7 [nota de rodapé]).

<sup>32</sup> GEIBEN, Nikolaus. *Aquisição de imóveis no Brasil por alemães e conflito de sistemas no DIP alemão*, p. 7.



contrato não vicia o segundo, exceto quando há quebra desse princípio, nos termos do §139 BGB, *in verbis*: “Nulidade parcial – Se uma parte de um negócio jurídico for nula, nula será a totalidade do negócio jurídico se não deve ser admitido que, mesmo sem a parte nula, havia de ele realizado” (RAMOS, Eramos. Op. Cit., p. 69).

Sendo assim, caso o comprador anule o negócio jurídico obrigacional, o vendedor terá que devolver o dinheiro e, ao mesmo tempo, terá que reivindicar o imóvel do comprador por meio da vindicação (§812 BGB<sup>33</sup> – enriquecimento sem causa).

No mais, verifica-se que, no direito alemão, o registro tem natureza jurídica de ato constitutivo e não meramente declaratório, bem como a inscrição no livro imobiliário requer um ato público decorrente do princípio da tradição.<sup>34</sup>

No direito brasileiro, por outro lado, adota-se o princípio da tradição por meio de entrega do móvel ou da transcrição em cartório de imóveis, nos termos do artigo 1.227 do Código Civil, afastando-se, com isso, do princípio do consenso do direito francês.

Aliás, também são necessários dois negócios jurídicos no Brasil para transmissão do imóvel: o primeiro é o negócio jurídico obrigacional de compra e venda (artigos 481 e 482 do CC/02), isto é, o título adquirente; enquanto que o segundo é a publicidade do ato de transferência da propriedade pelo registro em cartório (artigos 1.227 e 1.245 do CC/02).

Verifica-se, com isso, que o direito imobiliário brasileiro aproxima-se do germânico na medida em que ambos precisam de dois negócios jurídicos (obrigacional e real) para alterar a titularidade da propriedade. Contudo, no direito brasileiro, o título jurídico torna-se a causa para desencadear uma transmissão da propriedade no cartório, razão pela qual se conclui que a legislação pátria encampou o *princípio da causalidade*, afastando-se, com isso, do princípio da abstração.

Desse modo, *título sem registro* não opera a transmissão da propriedade, bem como, ainda que tenha *título e registro*, também *não gera alteração*

<sup>33</sup> “Quem, pela ação de um outro, ou à custa dele, por qualquer outro modo, adquirir, sem fundamento jurídico, alguma coisa, estará obrigado, para com ele, à restituição. Esta obrigação existe ainda quando o fundamento jurídico, mais tarde vier a faltar ou (quando), com uma prestação, não se realize o resultado visado de acordo com o conteúdo do negócio jurídico” (RAMOS, Eramos. Op. Cit., p. 71).

<sup>34</sup> “(...) a mudança de propriedade ocorre por uma exteriorização na forma de sinal externo e expressivo de transmissão entre as partes contrates (princípio da tradição) ou simplesmente pelo consenso entre as partes (princípio do consenso). (...). No país onde vale o princípio da tradição, será necessário um ato de transmissão, seja a entrega ou o registro (publicidade)” (RAMOS, Eramos. Op. Cit., p. 66).



do titular do imóvel se for feito por quem não é proprietário, nos termos do artigo 1.268 do CC/02 (exceto quando é oferecida ao público em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigure dono).

Contudo, cabe ressaltar uma exceção. Um imóvel comprado por meio de compromisso de compra e venda, sem qualquer vício no título causal, registrado apenas no Cartório de Títulos e Documentos, bem antes do ajuizamento de execução fiscal, tem o condão de excluí-lo da constricção fiscal, conforme decisão do STJ no REsp n. 858.031-MG, Rel. Min. Luiz Fux, decisão por unanimidade, publicado no DJe 17/12/2008, *in verbis*:

Nesse toar, afigura-se escoreita a condenação da Fazenda Pública nas verbas de sucumbência, porquanto, embora não tenha havido o registro no Cartório competente, o ora Recorrido efetuou o registro de propriedade no Cartório de Títulos e Documentos, que por seu turno, opera efeitos *erga omnes* e visa dar publicidade ao ato. *In casu*, verifica-se que a questão não é inerente à atribuição de propriedade senão à ciência de que o imóvel não pertencia ao devedor. Desta sorte, não configurada nenhuma fraude na transmissão do bem e havendo título registrado com eficácia *erga omnes*, infere-se a manutenção integral do julgado.

Por outro lado, mesmo com a publicidade daquele contrato obrigacional pelo Cartório de Títulos e Documentos, sem o devido registro no Cartório de Imóveis, entende-se que tal procedimento não tem força para afastar a regra da prevalência do primeiro que registrar em caso de duas escrituras para o mesmo imóvel, consoante o artigo 186 da Lei de Registro Público.

Sendo assim, caso o promitente vendedor não honre o pactuado, alienando o imóvel para uma terceira pessoa, o qual registrou em primeiro lugar no cartório imobiliário, antes do ingresso da ação de adjudicação compulsória, torna-se impossível esta ação em favor do compromissário-comprador, resolvendo-se o contrato em perdas e danos, razão pela qual se entende correta a Súmula n. 413 do STF (O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito a execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais).

Aliás, no aspecto processual, caso o compromissário-comprador deixe de registrar o compromisso de compra e venda antes de o credor exequente penhorar o imóvel em face do promitente-vendedor, configurar-se-á apenas desídia do comprador, sem qualquer tipo de caracterização de fraude à execução.<sup>35</sup> Assim, embora o desidioso compromissário-comprador possa ser

<sup>35</sup> “1. É assente na jurisprudência desta Corte de Justiça que a celebração de compromisso de compra e venda, ainda que não tenha sido levado a registro no Cartório de Imóveis, constitui meio hábil a impossibilitar a constricção do bem imóvel, discutido em execução fiscal, e impede a caracterização de fraude à execução, aplicando-se o disposto no enunciado da Súmula 84/STJ: ‘É admissível a



vencedor em uma ação de embargos de terceiros em face do credor exequente, ele estará sujeito ao ônus da sucumbência, vez que deu causa a penhora indevida.<sup>36</sup>

#### 4.1 A transmissão imobiliária sob o aspecto do direito administrativo brasileiro

O princípio da causalidade do direito imobiliário brasileiro também pode ser corroborado pelos tipos de atos administrativos, haja vista que os atos notariais e registrais estão submetidos ao regime de direito público.<sup>37</sup>

Em geral, são necessárias as vontades de duas pessoas distintas (partes e titular do cartório) para resultar em um ato único: alteração da titularidade do imóvel.

Noutras palavras, a fusão da vontade das partes (inserida em um título jurídico) junto com a qualificação registral – que se caracteriza como um juízo de valor do Registrador (titular do cartório de imóvel) sobre a possibilidade de um título ingressar no fôlio real, com o intuito de permitir a transformação do direito obrigacional em real –, acaba tendo uma configuração muito similar aos atos administrativos complexos, os quais correspondem ao “concurso de vontade de vários órgãos diferentes para formação de um ato único”.<sup>38</sup>

Desse modo, somente se pode falar em ato jurídico perfeito quando houver a seguinte fusão: (i) a obrigação *inter partes* (instrumentalizado por um título jurídico causal) e (ii) a qualificação registral<sup>39</sup> para atribuir o efeito *erga omnes* (após o registro no cartório de imóveis).<sup>40</sup>

oposição de embargos de terceiros fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro’. 2. A fraude à execução apenas se configura quando demonstrado que a alienação do bem ocorreu após a efetiva citação do devedor, em sede de execução fiscal. 3. Na hipótese dos autos, a celebração do compromisso de compra e venda ocorreu em data anterior ao ajuizamento da execução fiscal e, por conseguinte, da citação válida do devedor. Assim, não se configurou a alegada fraude à execução” (ementa do STJ, Resp 974.062/RS, Rel. Min. Denise Arruda, DJ 05.11.2007).

<sup>36</sup> “O credor não pode ser responsabilizado pelo ônus sucumbenciais por ter indicado à penhora imóvel registrado no Cartório de Imóveis em nome dos devedores, mas prometidos à venda aos terceiros-embargantes. A inércia dos embargantes-compradores, em não providenciar o registro do compromisso de compra e venda, deu causa à penhora indevida” (STJ, Resp 264.930-PR, Quarta Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 16.10.2000). No mesmo sentido encontra-se na Primeira Turma do STJ, Resp 439.573-SC, Rel. Min. Humberto Gomes Barros, DJ 29.09.2003.

<sup>37</sup> Cf. a ADI n.º 1.378-ES, tendo como Rel. Min. Celso de Mello, publicada no DJ em 30.05.97, a saber: “A atividade notarial e registral, ainda que oficializada no âmbito de serventias extrajudiciais não oficializadas, constitui, em decorrência de sua própria natureza, função revestida de estatalidade [sic], sujeitando-se, por isso mesmo, a um regime estrito de direito público”.

<sup>38</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 31ª edição. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 171.

<sup>39</sup> Para um estudo mais acurado.

<sup>40</sup> Cf. PASSARELLI, Luciano Lopes. Op. Cit., p. 21.



A título de esclarecimento, a qualificação registral abrange títulos extrajudiciais e, inclusive, os títulos judiciais, tendo esteio no artigo 198 da Lei de Registro Público.<sup>41</sup> Por isso, não obstante de origem jurisdicional (sentença, formal de partilha etc), o registrador deve qualificar esse título para saber sua admissibilidade, com o intuito de registro no álbum real.<sup>42</sup>

Por outro lado, em se tratando de uma “ordem judicial”, instrumentalizada por meio de “mandado”, a qualificação registral restringe-se aos aspectos meramente formais, a exemplo da competência, vez que as suas regras são fixadas por lei, sendo despicando, portanto, qualquer tipo de qualificação tomada sob o império de outra norma.

*In casu*, no que tange aos títulos de aforamento antes de 2002, que não ingressaram até o presente momento em cartório de imóveis, não há que se falar em ato jurídico perfeito. Por outro lado, a expectativa desse direito foi assegurada pelo *caput* do artigo 2.038 do novel Código Civil, *in verbis*: “Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei no 3.071, de 1º de janeiro de 1916, e leis posteriores”.

#### 4.2 Cancelamento de título e registro: aproximação do direito brasileiro ao germânico

Em se tratando de vício no título jurídico causal, é curioso perceber que, pelo texto do artigo 252 da Lei de Registro Público, o direito imobiliário brasileiro acaba se aproximando do princípio da abstração germânica.

Em regra, como o direito brasileiro adotou o princípio da causalidade, o desfazimento de um título jurídico viciado deveria, em princípio, também desconstituir o seu registro imobiliário. Mas a disposição legal é bem diversa, nos termos do artigo 252 da Lei n.º 6.015/73, *in verbis*: “O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”. No mesmo sentido é o §2º do artigo 1.245 do Código Civil: “Enquanto não se promover,

<sup>41</sup> “Art. 198 – Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. (...)”

<sup>42</sup> O STF já se manifestou sobre a qualificação registral, a saber: “O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registro Público, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal – crime de desobediência –, pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado” (STF, HC 85.911-9/MG, 1ª Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJ 02.12.2005). No mesmo sentido reconheceu o STJ, a saber: “(...) pode o Oficial do Registro suscitar dúvida, independentemente de ser título judicial ou extrajudicial” (RMS 9.372-SP, 3ª Turma, Rel. Min. Antonio de Pádua Ribeiro, DJ 10.05.2005).



por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”.

Em relação ao cancelamento de registro, também ocorre o mesmo. Ou seja, se o registro imobiliário for cancelado, isso não significa necessariamente que o título terá a mesma sorte, conforme prescreve o artigo 254 da Lei de Registro Público, a saber: “Se, *cancelado o registro*, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, *poderá o credor promover novo registro*, o qual só produzirá efeitos a partir da nova data” (grifos nosso).

Neste caso, ao contrário do cancelamento do título, entende-se acertado o mencionado texto legislativo, embora tenha se afastado do princípio da causalidade. Assim, um título jurídico causal pode ser válido, mas o ingresso no cartório, ilegal.

Um contrato de compra e venda de um imóvel pode ser válido e eficaz, nos termos do artigo 104 do CC/02 (agente capaz; objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei).

Entretanto, na hipótese de o mencionado imóvel objeto de compra e venda não está dentro da circunscrição do cartório, o ingresso desse negócio jurídico no fólio real será totalmente ilegal, porque o ato desse registro não se inclui nas atribuições legais do agente público (ou serventuário ou titular do cartório), nos termos da letra *a*, parágrafo único do art. 2º da Lei n.º 4.717/65 (Ação Popular) c/c o art. 12 da Lei n.º 8.935/94 (Lei Nacional dos Cartórios).<sup>43</sup>

Por fim, ainda que um registro nulo seja anulado ou esteja em processo judicial de anulação, esse vício pode ser convalidado por meio do preenchimento legal do instituto da usucapião (§5º do artigo 214 da Lei de Registro Público), desde que o comprador (usucapiendo) prove a prescrição aquisitiva do imóvel, conforme as legislações pertinentes ao assunto (Código Civil e Estatuto da Cidade).

## 5 A transmissão da enfiteuse no direito brasileiro

A enfiteuse constitui-se, nos moldes do Código Civil de 1916, por meio de um contrato atípico válido e eficaz, a fim de cindir unicidade titular da propriedade plena e, posteriormente, transmitir o domínio útil da propriedade (senhorio direto) para o foreiro ou senhorio indireto, via registro imobiliário.

<sup>43</sup> “Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os *oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas*”.



Caso esse contrato de aforamento não fosse válido e eficaz, ele não seria capaz de alterar a titularidade no Cartório de Imóveis, porque, como foi demonstrado, o direito brasileiro adota o princípio da *causalidade*, e não o da *abstração* germânica nem do *consenso* napoleônico.

A *contrario sensu*, eduz-se que o contrato de aprazamento terá efeitos semelhantes ao direito alemão, pois, embora aquele tenha sido feito previamente, só terá validade quando for apresentado perante o oficial de registro.

No mais, é bom deixar indene de dúvida que o contrato de aforamento não tem força de escritura pública, nos termos do artigo 108 do Código Civil, salvo se for disposto em legislação.<sup>44</sup>

Não se olvide, ainda, que o Código Civil de 2002 assegurou a expectativa de direito aos titulares (foreiros) dos contratos de aforamento pretéritos, incluindo os expedidos pelo Poder Executivo Municipais, que ainda não ingressaram nos álbuns imobiliários, já que a fusão do ato obrigacional (contrato) com o ato de qualificação registral (serventuário), resultando numa mudança de titularidade do imóvel, assemelha-se ao conceito de ato administrativo complexo.

Por isso, entende-se que tais contratos, enquanto título jurídico causal, não tem prazo decadencial para ingressar no fôlio real, tirante disposição em contrário pela legislação,<sup>45</sup> razão pela qual é perfeitamente possível registrar hodiernamente – após a vigência do Código Civil de 2002 – os contratos enfitêuticos que outrora não foram inscritos em cartório de imóveis.

<sup>44</sup> A cessão da posse de parcelamentos populares (§3º do artigo 26 da Lei n.º 6.766/79); a compra e venda de imóveis de qualquer valor financiados por meio de alienação fiduciária em garantia (artigo 39 da Lei n.º 9.514/97) e os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação (§5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64).

<sup>45</sup> Nos contratos públicos ou particulares que envolvem o sistema financeiro de habitação há um prazo de 15 (quinze) dias para o registro imobiliário desse pacto, nos termos do §7º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64, *in verbis*: “Todos os contratos, públicos ou particulares, serão obrigatoriamente transcritos no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua assinatura, devendo tal obrigação figurar como cláusula contratual” (grifos nosso). Os contratos a serem levados ao Cartório de Títulos e Documentos também há prazo legal, conforme prescreve o artigo 130 da Lei n. 6.015/73, *in verbis*: “Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 128 e 129, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas” (grifos nosso).





## 6 Conclusão

Feito tais considerações, verifica-se que o aforamento instrumentaliza uma relação contratual entre duas partes, regida por normais gerais do Código Civil de 1916, enquanto a Lei de Registro Público fixa os requisitos para ingresso no fólio real. A fusão de tais atos de pessoas diversas resultam no surgimento de uma nova titularidade imobiliária com efeito *erga omnes*.

O Código Civil de 2002, por sua vez, assegurou a expectativa de direito dos foreiros por meio de contratos de aforamentos, constituídos antes da vigência desse Código Civil. Dessa forma, é possível o registro imobiliário dos contratos de enfiteuse pós 2002.

No mais, não serão apenas o foreiros (pessoas físicas) beneficiados com tal medida legal, mas também o próprio Poder Executivo Municipal, em razão da Lei de Registro Público. Mesmo assim, tem-se a expectativa que os prefeitos de pequenas e médias localidades do Brasil, especialmente o Maranhão, procurem discriminar suas áreas.

Espera-se, ainda, um posicionamento da jurisprudência dos tribunais superiores, a fim de delinear as bases das interpretações acerca da aplicação prática do direito civil e do imobiliário, notadamente sobre a possibilidade de registro de aforamento pretérito pós 2002.

Sendo assim, fica evidente que o direito imobiliário é muito mais célere que o direito civil, tendo em vista que aquele é uma *longa manus* do direito das coisas, a fim de instrumentalizar os direitos reais, razão pela qual aparecem muitos problemas de interpretação.

Nesse contexto, é bom frisar, como diria Castanheira Neves (eminente jurista português), que o problema não é ausência de clareza das leis que justificam a interpretação, mas, de fato, o que se mostra é uma premente necessidade de interpretação das leis ante aos problemas de concretização dos conteúdos normativos.<sup>46</sup>

<sup>46</sup> NEVES, Antonio Castanheira. *O actual problema metodológico da interpretação jurídica – I*. Coimbra: Coimbra Editora: 2003, p. 28-29.



