

## Resgate de Enfitese vs Laudêmio

### A Possibilidade de Alienação do Domínio Útil



Walter Costa Junior\*

A **enfitese** que é uma palavra de origem grega, passou daquele direito para o romano e as denominações emprazamento e aforamento são provenientes de Portugal, sendo mais conhecida entre nós o famigerado **aforamento**. A enfitese foi instituída para beneficiar o aproveitamento de terras não produtivas no regime dos grandes latifúndios, assim, na dificuldade ou impossibilidade de cultivar diretamente as terras, os proprietários concediam áreas de terrenos a lavradores sem terras, para que estes as cultivassem como se as mesmas lhes pertencessem. Esse direito era conferido em caráter perpétuo e em troca dele, o proprietário do latifúndio recebia um pagamento ínfimo. Por esse processo incrementava-se a produção agrícola e a enfitese desempenhou uma importante função econômico-social, durante o período em que a terra era o bem de produção por excelência.

A enfitese é o direito real que confere ao seu detentor (**enfiteta ou foreiro**), a posse, uso e gozo do imóvel, ficando o foreiro obrigado a pagar ao titular do domínio (**senhorio direto**) uma pensão anual invariável, chamada de **foro**. O enfiteta passa a ser detentor do chamado **domínio útil** e o senhorio direto passa a ser detentor do **domínio direto**. De todos os direitos reais na coisa alheia, a enfitese é o mais completo, pois absorve todas as vantagens da propriedade. A enfitese era constituída por contrato ou testamento; o contrato exigia escritura pública se o valor fosse superior ao limite arbitrado pelo Código Civil e necessitava do registro no Cartório Imobiliário competente, para valer como direito real.

Segundo o art. 2.038 do novo Código Civil (Lei 10.406/02), fica proibida a constituição de enfiteses e subenfiteses, subordinando-se as existentes, até a sua extinção, às disposições do Código Civil anterior (Lei 3.071/1916) e leis posteriores. Observe-se que as enfiteses dos terrenos de marinha e acrescidos são reguladas por lei especial e não foram proibidas pelo novo Código Civil. Trocando em miúdos: as enfiteses particulares registradas antes da vigência do novo Código Civil continuam existindo. Ainda hoje existem pessoas que possuem escrituras públicas de constituição de enfitese ou aforamento não registradas, e assim irão continuar, pois tais escrituras não têm mais ingresso no Cartório de Registro de Imóveis. A boa prática ensina que em tais casos, os títulos deverão ser trocados por escrituras de compra e venda ou doação e, em último caso, tais títulos devem ser trocados por escrituras de concessão de direito de superfície, instituto incorporado pelo novo Código Civil e que veio substituir a antiga enfitese.

Mas a grande pergunta é: o enfiteta de aforamento particular, devidamente registrado antes do novo Código Civil, pode transferir o seu domínio útil? A resposta é POSITIVA. Na alienação do domínio útil, quando o senhorio direto não exerce seu direito de preferência, o foreiro deve pagar o conhecido laudêmio, que é uma importância paga quando ocorre a alienação do prédio aforado. A transmissão do domínio útil das enfiteses registradas antes do NCC continuará a ter ingresso no registro imobiliário. O inciso I, do § 1º, art. 2.038 não proíbe as transmissões dos bens aforados. A proibição está somente na cobrança de laudêmio ou prestação análoga, tendo por base o valor das construções ou plantações. Ou seja, a cobrança do laudêmio, que tem como fato gerador a alienação do domínio útil, deverá ter como base o valor da terra nua, isto é, desconsiderando qualquer tipo de construção ou plantação.

Do exposto, temos que o conhecido Resgate de Enfitese **não é obrigatório**, ele consiste em uma faculdade que o foreiro possui e mais, somente podem ser resgatadas as enfiteses que possuem mais de 10 (dez) anos de constituição (art. 693 do Código Civil de 1916), como as enfiteses registradas são regidas pelo código anterior, salvo acordo entre as partes no ato de constituição do direito, torna-se ilegal o resgate de enfitese em tempo inferior ao determinado pelo código, e para aquelas enfiteses que possuem mais de dez anos de constituição, fica a pleno, total e irrestrito critério do foreiro resgatar a enfitese ou transmitir **somente o domínio útil do imóvel**.

Em Belém, temos a Lei Municipal nº 7.956, de 21 de maio de 1999, pela qual o foreiro que alienar o domínio útil deve pagar ao Poder Público Municipal, quando este for o senhorio direto, o laudêmio que será de 0,01% (zero vírgula zero um por cento). Atente-se para o fato de que a referida lei municipal determina que o laudêmio deva ser calculado sobre o preço da alienação do imóvel (art.

1º), ocorre que pelo inciso I, § 1º, art. 2.038 do novo Código Civil, o laudêmio não deverá ser cobrado sobre o preço da alienação, mas sim, sobre o valor da terra nua. É que o valor da alienação incorpora as edificações existentes no imóvel, o que é proibido pelo NCC.

Aqueles que desejarem alienar o domínio útil do imóvel, e não queiram resgatar a enfiteuse (ou seja, comprar o domínio direto), deverão, nos termos do art. 683 do Código Civil de 1916, comunicar ao senhorio direto sua intenção de venda. O senhorio direto terá 30 (trinta) dias para declarar, por escrito, que quer a preferência na alienação, pelo mesmo preço e nas mesmas condições. Se dentro do prazo indicado, não responder ou não oferecer o preço da alienação, poderá o foreiro efetuar venda com quem entender. Mandando lavrar a escritura de alienação do domínio útil em qualquer tabelionato, deverá pagar somente o laudêmio de 0,01% sobre a terra nua, o ITBI (Imposto de Transmissão), e deve requerer ao oficial do registro imobiliário que cancele a enfiteuse nos termos da Lei Municipal 7.956/99, sem ter para isso, que pagar qualquer importância a título de resgate de enfiteuse ao senhorio direto.

Finalmente, cumpre informar que o senhorio direto, quando não exercer o seu direito de preferência, não pode se negar a recolher o laudêmio, uma vez que tal é determinado por lei; não pode também exigir ou obrigar o foreiro a resgatar a enfiteuse, principalmente se a mesma não tiver mais de dez anos, repetindo, o resgate de enfiteuse é uma faculdade. As alienações do domínio útil nos termos aqui descritos, além de se tornarem menos onerosas para as partes, uma vez que deixarão de pagar o resgate de enfiteuse, tornam-se muito mais rápidas e por fim, cumprem a vontade do novo Código Civil, no sentido de extinguir as enfiteuses paulatinamente.

*\*Walter Costa Junior é Bacharel em Direito e Pós-Graduado em Direito Registral Imobiliário pela PUC-MG*