



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO CEARÁ – UECE
ESCOLA SUPERIOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO – ESMP
ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO DE FAMÍLIA, REGISTROS
PÚBLICOS E SUCESSÕES**

BRUNA MAZZER PAES DE ALMEIDA

**REGISTROS PÚBLICOS: AÇÃO DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO POR
PAGAMENTO INDEVIDO DE LAUDÊMIOS E OS PRINCÍPIOS
INERENTES AOS REGISTROS PÚBLICOS**

**Fortaleza / CE
2011**

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO CEARÁ
ESCOLA SUPERIOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

Bruna Mazzer Paes de Almeida

**REGISTROS PÚBLICOS: AÇÃO DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO POR
PAGAMENTO INDEVIDO DE LAUDÊMIOS E OS PRINCÍPIOS
INERENTES AOS REGISTROS PÚBLICOS**

Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Direito de Família, Registros Públicos e Sucessões do Centro de Estudos Sociais Aplicados, da Universidade Estadual do Ceará, como requisito parcial para obtenção do título de especialista em Direito.

Orientadora: Profa. Maria Neves Feitosa Campos, Ms

**Fortaleza - Ceará
2011**

A447r Almeida, Bruna Mazzer Paes de.
Registros Públicos: ação de repetição do indébito por pagamento indevido de laudênios e os princípios inerentes aos registros públicos / Bruna Mazzer Paes de Almeida. – Fortaleza, 2011.
52 p.
Orientador(a): Prof^a. Ms. Maria Neves Feitosa Campos.
Monografia (Especialização em Direito de Família, Registros Públicos e Sucessões) – Universidade Estadual do Ceará, Escola Superior do Ministério Público do Ceará.
1. Registros públicos imobiliários. 2. Laudênios. 3. Enfitese. 4. Enriquecimento sem causa. I. Universidade Estadual do Ceará, Escola Superior do Ministério Público do Ceará.

CDD: 342.1136

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO CEARÁ
ESCOLA SUPERIOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO DE FAMÍLIA,
REGISTROS PÚBLICOS E SUCESSÕES

Título do Trabalho:

**REGISTROS PÚBLICOS: AÇÃO DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO POR
PAGAMENTO INDEVIDO DE LAUDÊMIOS E OS PRINCÍPIOS
INERENTES AOS REGISTROS PÚBLICOS**

Autora:

Bruna Mazzer Paes de Almeida

Defesa em: ___/___/2011

Conceito obtido: _____

Nota obtida: _____

Banca Examinadora

**Orientadora: Profa. Maria Neves Feitosa Campos
Escola Superior do Ministério Público - ESMP**

**Examinador:
Escola Superior do Ministério Público- ESMP**

**Examinador:
Universidade Estadual do Ceará - UECE**

Dedico este trabalho acadêmico à minha família.

Ao meu amor, Daniel, sempre me apoiando e incentivando.

Ao meu tesouro, Luís Gustavo, que conseguiu suportar minha ausência do convívio familiar.

À minha princesa, Ana Luíza, que me acompanhou, dentro da barriga, durante todo o curso de especialização.

AGRADECIMENTOS

A Deus, que, com seu toque de espiritualidade enviou-me a iluminação necessária para produzir o presente trabalho acadêmico.

À coordenação e funcionários da Escola Superior do Ministério Público, que sempre estiveram prontos a colaborar.

Aos meus pais, José Antonio e Maria Elizabete, pelo amor incondicional.

À minha querida mestra, Profa. Dra. Maria Neves Feitosa Campos, primeiramente por ter aceitado ser minha orientadora e, ainda, pelo incentivo, sabedoria, paciência e disponibilidade durante a realização deste estudo.

RESUMO

O presente estudo busca trazer ao leitor maior conhecimento sobre o instituto da enfiteuse e os princípios que regem os registros públicos de imóveis, sem, contudo esgotar o tema. Procurou-se estudar o enriquecimento sem causa e a ação de repetição de indébito, nos casos em que o laudêmio é pago indevidamente pelo adquirente do imóvel enfiteutico, visto que esta obrigação compete ao enfiteuta quando ocorrer cessões onerosas. Para sua efetivação foi desenvolvida uma pesquisa bibliográfica com base em material constituído por livros, dissertações, teses, artigos científicos, revistas e em autores como Fábio Coelho, Maria Helena Diniz, e ainda consultas à internet. Procurou-se despertar no leitor o interesse pelo tema em apreço.

Palavras-chave: Registros Públicos Imobiliários. Princípios. Enfiteuse. Laudêmios. Enriquecimento sem causa.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	9
2	ORIGEM HISTÓRICA.....	12
2.1	Origem histórica no mundo.....	12
2.2	Origem histórica no Brasil.....	13
2.3	Atual contexto jurídico brasileiro.....	14
3	A ENFITEUSE DENTRO DO UNIVERSO JURÍDICO BRASILEIRO.....	16
3.1	Natureza jurídica.....	16
3.2	Conceito e características.....	17
3.3	Objeto.....	19
3.3.1	Terrenos de marinha e acrescidos.....	19
3.4	Constituição.....	20
3.5	Analogia com outros institutos.....	21
3.6	Direitos e deveres do enfiteuta.....	22
3.7	Direitos e obrigações do senhorio direto.....	24
3.8	Extinção da enfiteuse.....	25
4	DO REGISTRO PÚBLICO.....	28
4.1	Generalidades.....	28
4.2	Fins dos registros públicos.....	29
4.3	Efeitos dos registros públicos.....	30
4.4	Sistema brasileiro de registro predial.....	30
4.1.1	A propriedade urbana.....	31
4.1.2	A propriedade rural.....	32
5	PRINCÍPIOS INERENTES AOS REGISTROS PÚBLICOS.....	33
5.1	Princípio da Legalidade.....	33
5.2	Princípio da Especialidade.....	33
5.3	Princípio da Continuidade.....	34

5.4	Princípio da Prioridade.....	35
5.5	Princípio da Instância.....	36
5.6	Princípio da Obrigatoriedade.....	36
5.7	Princípio da Tipicidade.....	37
5.8	Princípio da Presunção e Fé Pública.....	38
5.9	Princípio da Disponibilidade.....	38
5.10	Princípio da Inscrição.....	39
5.11	Princípio da Territorialidade.....	39
5.12	Princípio da Publicidade.....	40
6	POSSIBILIDADE DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO POR PAGAMENTOS INDEVIDOS DE LAUDÊMIOS.....	42
6.1	Primeiras noções.....	42
6.2	Do pagamento indevido.....	43
6.3	Da repetição do pagamento.....	45
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	48
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	50

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho acadêmico tem por escopo explorar o tema de Registros Públicos Imobiliários e seus princípios, pois, embora pareça um assunto ultrapassado, o instituto da enfiteuse ainda encontra-se presente em todo plano nacional e, em particular, dentro do território cearense, seja em terrenos de marinha ou em terrenos urbanos.

No capítulo 2, pesquisa-se a origem histórica da enfiteuse, tanto em termos mundiais como dentro do ordenamento jurídico nacional. Através de estudos históricos demonstra-se que o instituto da Enfiteuse, que se encaixa dentro dos direitos reais limitados de gozo ou fruição, é oriundo da Grécia, por volta do século V a.C. e, de lá se trasladou para o direito romano. Assim, a enfiteuse constitui-se do resultado da combinação do *jus emphyteuticon* dos gregos e do *ager vectigalis* dos romanos.

Essa fusão ocorreu na era justiniana, a fim de se atender à necessidade econômica de prender o lavrador à terra por ele cultivada, mas pertencente a terceira pessoa, impossibilitada ou incapaz de explorá-la ou cultivá-la, diretamente, por si mesma, porque esse senhorio, via de regra, era pessoa de existência indefinida: cidade, colégio, corporação, pois só mais tarde é que foi constituído por proprietários particulares. Ainda nesta era, a enfiteuse tornou-se perpétua e seu titular passou a exercer o direito de ação real para sua proteção.

Até a publicação do Código Civil/2002, tinha-se como regras regentes as descritas pelo Código Civil/1916, o qual previa a forma de constituição e extinção da enfiteuse, os direitos e deveres do enfiteuta e do senhorio direto, a forma de cobrança de laudêmios e foros anuais.

O Código Civil/2002, art. 2.038, proibiu a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses, sob o argumento de que o instituto é inútil e prejudica a livre circulação de riquezas, bem como pela inconveniência de manter o enfiteuta e seus sucessores ligados, perpetuamente, ao senhorio direto.

Proibiu, também, a cobrança do laudêmio ou prestações análogas nas transmissões de bens aforados, sobre o valor das construções ou plantações. Ou seja, pode-se alienar, mas o percentual de 2,5 do valor da alienação recai somente sobre a terra nua, não se considerando mais as acessões e benfeitorias.

O capítulo 3 denota o conceito e as características da enfiteuse, sua natureza jurídica, objeto e constituição. Compara a enfiteuse com os institutos da locação e do usufruto, demonstrando suas principais diferenças. Cuida, também, da extinção deste direito real estudado, sem se esquecer dos direitos e deveres do enfiteuta e do senhorio direto.

Adentrado ao tema dos registros públicos, os capítulos 4 e 5 buscam abordar a importância de se efetuar um registro, trazendo suas finalidades e efeitos; enumera, sem ser taxativo, os princípios que alicerçam e norteiam a realização do registro.

Finalmente, o capítulo 6 trata da possibilidade de repetição do indébito por pagamento indevido de laudêmios, definindo este último e demonstrando que a propositura da ação *in rem verso* pode ser concretizada quando preenchidos os requisitos que serão abordados.

Desse modo, a justificativa maior desse trabalho é despertar, naqueles que a ele tiverem acesso, uma reflexão que atente para toda a complexidade social que envolve o instituto que será estudado. Acrescente-se que o objetivo geral do presente trabalho é analisar como o Direito resolve questões de pagamento indevido de laudêmio, embora pouco se encontre na nossa doutrina e jurisprudência.

Como objetivos específicos, destacam-se: a) Compreender o instituto da Enfiteuse como um direito adquirido. b) Discorrer sobre o sistema de cobrança de laudêmios. c) Estudar os Princípios que regem os Registros Públicos condizentes com o tema em apreço.

Quanto aos aspectos metodológicos, o trabalho basear-se-á em pesquisas dos tipos bibliográfica (através de livros, manuais, revistas, publicações

especializadas, artigos e dados oficiais publicados na internet sobre o tema em estudo) e documental (através de projetos, leis, normas, resoluções, pesquisas on-line, dentre outros que tratam sobre o tema), além de consultas à internet.

Quanto aos objetivos, a pesquisa será descritiva, posto que buscará descrever, classificar, esclarecer e interpretar o fenômeno, sua natureza e suas características. E também exploratória, objetivando aprimorar as idéias através de informações sobre o tema, contribuindo na formulação de hipóteses para pesquisas posteriores.

Por fim, é imperioso advertir que o estudo em apreço, em razão de toda a complexidade inerente ao tema, não pretende, em hipótese alguma, fornecer uma visão pronta e acabada sobre o assunto, configurando-se, na verdade, como mais uma contribuição no sentido de compreender melhor alguns aspectos relativos ao instituto da enfiteuse.

2 ORIGEM HISTÓRICA DA ENFITEUSE

Neste capítulo apresenta-se a origem histórica da enfiteuse no mundo, abrindo-se dois outros itens abordando a origem do instituto no Brasil e o atual contexto na seara jurídica.

2.1 Origem histórica no mundo

A enfiteuse teve origem na Grécia, por volta do século V a.C. e, no Império Romano, era o direito de usar e gozar, por tempo ilimitado, de um terreno alheio, para cultivo, havendo por contraprestação um foro anual ao proprietário deste terreno.

Na Roma antiga, o instituto da enfiteuse foi utilizado como instrumento jurídico capaz de tornar produtivas grandes extensões de terra e de fixar populações nessas regiões. A princípio, era feito o arrendamento por prazo longo (por 100 anos ou mais), porém temporário, chamado de *ius emphyteuticum*, ou de modo perpétuo, chamado de *ius perpetuum*, de terras públicas a particulares, contra o pagamento de uma taxa anual denominada de *vectigal* - daí o nome do instituto - *ius in agro vectigali* ou *ager vectigalis*. Já na porção oriental do Império Romano, as vastas áreas arrendadas aos particulares eram formadas por terras incultas.

Separadamente e bem distinto dos *agri vectigales*, a partir do século III d.C., os imperadores romanos passaram a conceder a particulares, mediante pagamento de um foro anual (*cânon*), terras incultas pertencentes à família imperial (não ao Estado, embora frequentemente houvesse certa confusão entre bens do Estado e da família imperial), para cultivo. A origem de tal concessão de terras é grega, copiada pelos romanos no Egito e em Cartago, e chamava-se *emphyteusis*. Esse arrendamento mediante o pagamento do *cânon* pelo enfiteuta ao senhor direto do imóvel aforado, tinha a finalidade de solucionar o problema do plantio e do cultivo de imensas glebas de terras (*latifundia*).

Os latifundiários também passaram a arrendar suas propriedades, ampliando-se dessa forma a ocupação e o cultivo das terras particulares, nos mesmos moldes dos arrendamentos feitos pelo Estado.

A partir do século IV d.C., os dois institutos, o *ager vectigales* e a *emphyteusis* fundiram-se e assim apareceu o novo instituto, sob o nome do último, no Código de Justiniano. Esta fusão aconteceu na Era Justiniana, com a finalidade de prender o lavrador à terra de um terceiro, de modo que os arrendatários não podiam ser obrigados a deixar a terra, enquanto pagassem a renda convencionada.

2.2 Origem histórica no Brasil

Durante o período colonial, a Coroa Portuguesa, diante da existência de largas áreas de terras abandonadas em seu território, decidiu utilizar compulsoriamente o aforamento, através do instituto da sesmaria, segundo o qual o proprietário do solo tinha de aceitar a presença em suas terras de lavradores que iriam utilizá-la mediante remuneração. O sesmeiro, autoridade pública criada em Portugal, distribuía e fiscalizava as terras incultas. Em 10 de abril de 1821, foi expedido um alvará, estabelecendo que todos os aforamentos existentes no Império Português seriam transformados em enfiteuses.

A diferença básica entre aforamento e enfiteuse era a duração: o aforamento ou *emprazamento* durava um período especificado em contrato, enquanto a enfiteuse era perpétua.

Historicamente a enfiteuse teve como objetivo permitir ao proprietário que não desejasse, ou não pudesse usar o imóvel de maneira direta, poder cedê-lo a outro o uso e o gozo da propriedade, o qual se obrigava ao pagamento de uma pensão anual para utilização do fundo, funcionando como um arrendamento perpétuo. Também foi importante para o povoamento de muitos municípios brasileiros, por promover a ocupação de terras incultas ou impropriamente cultivadas.

No Brasil, já no Código Civil do Império, foi regulado o aforamento (arts. 605 a 649), ficando consignado que os bens municipais podiam ser aforados, mediante autorização legislativa (art. 610, § 2º).

O Código Civil de 1916 regulou a enfiteuse nos termos dos artigos 678 a 694, dispositivos - que permanecem em vigor em face de regra de direito intertemporal constante do artigo 2.038, caput, do Código Civil de 2002. O Código de 1916 restringia o alcance da enfiteuse apenas a "terras não cultivadas ou terrenos que se destinem à edificação" (art. 680). Nos artigos 678 e 680 (sem correspondência no Código Civil de 2002 e expostos a seguir), o aforamento aparece como contrato bilateral de caráter perpétuo, em que, por ato "inter vivos", ou disposição de última vontade, o proprietário pleno cede a outrem o domínio útil, mediante o pagamento de pensão ou foro anual em dinheiro ou em frutos.

2.3 Atual contexto jurídico brasileiro

As legislações atuais opuseram-se à perpetuidade de exploração da terra, estabelecendo normas com a finalidade de permitir a aquisição da plena propriedade e de por fim a essa relíquia jurídica.

A Constituição brasileira de 1988, veio abrir uma possibilidade para o legislador ordinário extinguir a enfiteuse, conforme o artigo 49 das suas Disposições Transitórias:

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.

Com a aprovação do atual Código Civil brasileiro, que passou a vigorar em 11 de janeiro de 2003, a enfiteuse deixou de ser disciplinada e foi substituída pelo direito de superfície. O artigo 2.038 do Código proíbe a constituição de novas

enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, aos princípios do Código Civil de 1916.

Pode-se afirmar que o atual desinteresse pelo instituto deve-se ao desaparecimento de grandes porções de terra desocupadas e à valorização das terras, independentemente da inflação, e à impossibilidade do aumento do foro, ressaltando-se que os novos problemas de ocupação do solo improdutivo no país têm sido enfrentados com outros meios jurídicos. Contudo, poucas são as legislações que ainda abrigam esse arcaísmo histórico e o Brasil caminha para a sua total extinção.

O Projeto de Lei Federal n.º 6.960/2002¹, pretendia acrescentar um parágrafo ao artigo 2.038 do Código Civil que provavelmente teria a seguinte redação:

Fica definido o prazo peremptório de dez anos para a regularização das enfiteuses existentes e pagamentos dos foros em atraso, junto à repartição pública competente. Decorrido esse período, todas as enfiteuses que se encontrarem regularmente inscritas e em dia com suas obrigações, serão declaradas extintas, tornando-se propriedade plena privada. As demais reverterão de pleno direito para o patrimônio da União.

Se vingasse tal proposta, as enfiteuses poderiam deixar de existir no território nacional no prazo de 10 anos, a contar da vigência do atual Código Civil.

Ressalte-se a tese de que a extinção das enfiteuses só ocorreria efetivamente, quando decorressem os dez anos contados da data da publicação da disposição supostamente inserta no Projeto de Lei nº 6.960/2002, em trâmite no Congresso Nacional, e não da vigência do atual Código Civil, que passou a vigorar em 11 de janeiro de 2003.

¹ Projeto de Lei de autoria do deputado federal Ricardo Fiúza, arquivado aos 31.07.2007, pela Mesa Diretora da Câmara dos Deputados

3 A ENFITEUSE DENTRO DO UNIVERSO JURÍDICO BRASILEIRO

O advento do CC/2002, mais especificamente o art. 2.038, proibiu a constituição de novas enfiteuses a partir de sua entrada em vigor. No entanto, aquelas já existentes continuariam a ser regidas pelo CC/16.

A enfiteuse está localizada no Livro II, Título III, Capítulo II, da parte especial do CC/16, do art. 678 ao art. 694, como também, pelo art. 2.038, CC/2002.

3.1 Natureza Jurídica

A enfiteuse é o mais amplo dos *jus in re aliena*, transferindo ao enfiteuta o *jus utendi, fruendi* e até o *disponiendi*, pois este pode alienar seus direitos sem que haja anuência do senhorio, podendo ainda reivindicar a coisa de quem quer que seja.

Diante desta afirmação pode-se entender que a enfiteuse é modalidade de propriedade e que o enfiteuta é também proprietário. Mas, não há dualidade de domínio, pois ante o art. 1.231 do novo Código Civil é impossível a coexistência de dois direitos de propriedade sobre a mesma coisa.

Pode-se afirmar que a enfiteuse contém todos os poderes da propriedade, já que o enfiteuta tem o direito ao seu domínio útil, ou seja, são-lhe atribuídos o direito de usufruir o bem do modo mais completo, o de aliená-lo e o de transmiti-lo por sucessão hereditária. Por outro aspecto, o senhorio tem o domínio direto, que recai sobre a substância do imóvel, abstraindo de suas utilidades, as quais são objeto do enfiteuta.

Assim, quem tem o domínio útil é o enfiteuta ou foreiro e quem tem o domínio direto é o senhorio. E ainda, só o senhorio direto é que tem o verdadeiro

direito de propriedade; o poder jurídico sobre a sua coisa. O enfiteuta tem o poder jurídico sobre coisa de outrem.

Por força do art. 2.038, 2ª alínea, do Código Civil/2002, a enfiteuse é um direito real sobre coisa imóvel alheia, embora o mais amplo que se possa estabelecer, já que com ela se pode tirar da coisa todas as utilidades e vantagens que encerra e de empregá-la nos misteres a que, por sua natureza, se presta, sem destruir-lhe a substância e com a obrigação de pagar ao proprietário uma certa renda anual.

Comprova-se, portanto, através da doutrina, que realmente a natureza jurídica da enfiteuse é de um direito real sobre coisa imóvel alheia, a partir do momento em que, utilizando das lições de Gomes (2010, p. 267), verifica-se que o resgate que se concede ao enfiteuta apenas lhe dá a condição de proprietário virtual e que seu direito potestativo de se tornar proprietário pelo resgate não significa que, antes de realizá-lo, ele seja proprietário, pois o fato de que o senhorio só é privado de seu direito quando a enfiteuse é resgatada significa que, antes disso, o direito do enfiteuta se exercita sobre coisa alheia.

Afirma-se, também, que o senhorio direto readquire o seu bem mediante o exercício da preferência, no caso de alienação, comisso, falecimento do enfiteuta sem herdeiros, o que não teria sentido se o foreiro fosse o proprietário.

Finalmente, quando o Código Civil de 1916, art. 678, declara que se dá enfiteuse quando o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel, está dizendo que o proprietário é o senhorio direto.

3.2 Conceito e características

Apresenta-se, de acordo com o art. 678, do Código Civil de 1916, o conceito de enfiteuse:

Dá-se enfiteuse, aforamento, ou aprazamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro anual, certo e invariável.

E, para completar referido conceito, o art. 679, também do CC/16, acrescenta que **“o contrato de enfiteuse é perpétuo. A enfiteuse por tempo limitado considera-se arrendamento, e como tal se rege”**. (grifos nossos).

França (1971, p.200), define-a como:

O desmembramento da propriedade, do qual resulta o direito real perpétuo, em que o titular (enfiteuta), assumindo o domínio útil da coisa, constituído de terras não cultivadas ou terrenos por edificar (prazo, bem enfiteutico ou bem foreiro), é assistido pela faculdade de lhe fruir todas as qualidades, sem destruir a substância, mediante a obrigação de pagar ao proprietário (senhorio direto) uma pensão anual invariável (foro).

Resumidamente, a enfiteuse vem a ser o direito real sobre coisa alheia que autoriza o enfiteuta a exercer, restritiva e perpetuamente, sobre coisa imóvel, todos os poderes do domínio, mediante pagamento ao senhorio direto de uma renda anual.

Diante desse conceito, consegue-se extrair que para a caracterização da enfiteuse é preciso a presença de duas pessoas: *senhorio direto* (é titular do domínio direto ou iminente do imóvel aforado) e o *enfiteuta* (possui o bem de modo direto, tendo sobre ele uso, gozo e disposição). A terminologia da enfiteuse é oposta à da posse; aquele que tem a posse direta é o que está na posse corporal do bem. Na enfiteuse o senhorio direto tem o domínio direto e está afastado da coisa; tal domínio manifesta-se no recebimento do *canon*, na percepção do laudêmio em caso de alienação, que, pelo art. 2.038 §1º, I, do novo Código Civil, tem sua cobrança proibida na transmissão do bem aforado, sobre o valor das construções e plantações.

Afirma-se, ainda, que são formadores dos caracteres da enfiteuse, a constituição de um direito real imobiliário, pois só pode recair sobre bens imóveis e alheios; que não pode ser temporária, visto que a perpetuidade lhe é essencial; o

enfiteuta tem a obrigação de pagar renda anual e invariável chamada foro, *canon* ou pensão.

3.3 Objeto

Os arts. 678 e 680, do CC/16, ensinam que a enfiteuse já existente só pode ter por objeto coisa imóvel, limitando-se a terras não cultivadas e aos terrenos que se destinem à edificação, devido a sua finalidade econômico-social de favorecer o aproveitamento de terras incultas e de terrenos baldios.

A enfiteuse pode ter por objeto, ainda, os terrenos de marinha e acrescidos, que são bens públicos dominiais, pois pertencentes à União e seu aforamento é regido por lei especial (art. 2.038, §2º, CC/02). O art. 49, Disposições Transitórias mantém as enfiteuses em terrenos de marinha e seus acrescidos, situados na faixa de segurança a partir da orla marítima.

3.3.1 Terrenos de marinha e acrescidos

Os terrenos de marinha são aqueles que, banhados pelas águas do mar ou dos rios navegáveis, se estendem até a distância de 33m para a parte térrea, tomando-se como base a preamar média do ano de 1831 (Dec.-lei n. 2.490/40) ou, como estatui o Dec.-lei n. 4.120/42: a linha do preamar máximo atual, determinada, normalmente, pela análise harmônica de longo período. Nos rios navegáveis, margens das lagoas, costas marítimas etc, eles se estendem até onde alcança as influências das marés. No mesmo regime estão os terrenos acrescidos aos de marinha que, segundo o Decreto n. 4.105/1868, são todos os que natural ou artificialmente se tiverem formado ou formarem além do ponto determinado nos §1º e 2º do art. 49 das Disposições Constitucionais Transitórias, para a parte do mar ou das águas do rio, quer dizer, a contar da preamar média das enchentes ordinárias para o lado do mar ou do rio.

Art. 49, §1º: Quando não existir cláusula contratual, serão adotados os critérios e bases hoje vigentes na legislação especial dos imóveis da União; § 2º. Os direitos dos atuais ocupantes inscritos ficam assegurados pela aplicação de outra modalidade de contrato.

A norma que regula os aforamentos dos terrenos de marinha é o Dec.-lei n. 9.760/46, com alterações feitas pela Lei n. 9.636/98, principalmente nos arts. 64, §2º, 99, parágrafo único e 103. Descreve-se:

Art. 64, §2º, Dec.-lei n. 9.760/46 (alterações feitas pela Lei n. 9.636/98): Os bens imóveis da União não utilizados em serviço público poderão, qualquer que seja a sua natureza, ser alugados, aforados ou cedidos.

A concessão do aforamento dos terrenos de marinha depende de autorização administrativa, sendo que a concedente é a União que tem domínio sobre esses bens. O *canon*, que é pago previamente, é fixado com base no valor proporcional ao do domínio pleno. Para que o foreiro possa ceder ou alienar seu direito a outrem é mister que haja um prévio consentimento da União, caso em que o *laudêmio* seria pago conforme percentagem, fixada em lei, sobre o valor do terreno e suas acessões (5% nos aforamentos cíveis e 2,5% se não houver estipulação em contrário).

3.4 Constituição

O art. 2.038, do novo CC, vedou a constituição de novas enfiteuses.

Regra prevista pelo Código Civil de 1916 informa que a enfiteuse podia constituir-se por ato *inter vivos* ou *causa mortis*. Contudo, apenas o negócio jurídico não era idôneo para operar a aquisição do domínio para que o direito real da enfiteuse pudesse ser adquirido por atos entre vivos. Assim, era imprescindível que esse título constitutivo fosse feito por escritura pública, pois o objeto sempre era imóvel.

E ainda, se o foreiro promovesse o registro de seu direito, realizaria, forçosamente, o do direito do outro, em razão da inseparabilidade dessas relações jurídicas. No contrato enfiteutico, as partes não tinham liberdade 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.

A enfiteuse podia ser adquirida, também, por meio de ato de última vontade ou testamento, quando o testador transmitisse o domínio direto a um herdeiro, ao legatário e o domínio útil a outro. Nesses casos, exigia-se que o formal de partilha fosse assentado para que o direito pudesse ser, eventualmente, alienado.

Outro modo de constituição da enfiteuse seria via usucapião - após o cumprimento dos requisitos legais da prescrição aquisitiva - sendo que a sentença judicial que a declarasse serviria como título a ser registrado na circunscrição imobiliária competente.

Em suma, as três formas de se constituir e, conseqüentemente, adquirir a enfiteuse seriam pelo registro no cartório imobiliário competente; pela sucessão hereditária e usucapião.

3.5 Analogia com outros institutos

A enfiteuse tem estreita relação com os institutos da locação e do usufruto; porém, demonstra-se a seguir, que os três são inconfundíveis.

Quanto ao instituto do usufruto, afirma-se que a enfiteuse é mais extensa do que o usufruto, pois o enfiteuta pode transformar o imóvel desde que não lhe deteriore a substância, o que não sucede com o usufrutuário; a enfiteuse pode ser transmitida por herança, ao passo que o usufruto extingue-se com a morte do usufrutuário, sendo intransmissível por herança; a enfiteuse é alienável, enquanto o exercício do usufruto só pode ser cedido, por título gratuito ou oneroso, sendo intransferível por alienação; na enfiteuse há o pagamento de uma pensão anual, por

parte do foreiro; já o direito do usufrutuário é gratuito; a enfiteuse é perpétua; o usufruto é temporário; a enfiteuse recai sobre terras não cultivadas ou terrenos que se destinem à edificação; o usufruto pode recair sobre bens móveis e imóveis.

Quando se refere à locação, afirma-se que a enfiteuse é perpétua; a locação tem natureza temporária ou transitória; os direitos do foreiro são mais extensos do que os do locatário, pois o primeiro é titular de um direito real sobre coisa alheia, enquanto o segundo dispõe tão-somente de um direito pessoal; o enfiteuta pode dispor ou alienar o bem enfiteutico; o locatário, por sua vez, só pode usar o bem, não pode ceder ou transferir o contrato de locação sem autorização do locador dada por escrito.

3.6 Direitos e deveres do enfiteuta

O foreiro tem o direito de usufruir do bem enfiteutico desde que não lhe destrua a substância. Ele pode tirar do imóvel todas as vantagens que forem de seu interesse, percebendo-lhe os frutos e rendimentos, dentro dos limites estabelecidos pela lei. Não pode atingir a substância da coisa com sua fruição, pois isso envolve o fato de não poder dividi-la sem autorização do senhorio direto. A regra é a indivisibilidade por glebas, contudo, com a autorização expressa ou tácita do senhorio direto, é possível. (DINIZ, 2011).

Os bens enfiteuticos podem ser transmitidos *causa mortis* aos herdeiros do foreiro, segundo a ordem de vocação hereditária estabelecida a respeito dos bens alodiais, sem a necessidade de autorização de quem quer que seja.

O enfiteuta tem o direito de alienar o imóvel enfiteutico, a título oneroso ou gratuito, no todo ou em parte, desde que comunique o fato, previamente, ao senhorio direto para que este exerça seu direito de opção. Se ele exercer a preferência, extinguir-se-á a enfiteuse, pois terá em mãos os domínios direto e útil. Segundo art. 683, CC/16, transcrito:

Art. 683: O enfiteuta, ou foreiro, não pode vender nem dar em pagamento o domínio útil, sem prévio aviso ao senhorio direto, para que este exerça o direito de opção; e o senhorio direto tem 30 (trinta) dias para declarar, por escrito, datado e assinado, que quer a preferência na alienação, pelo mesmo preço e nas mesmas condições.

O enfiteuta pode, ainda, doar ou trocar por coisa infungível o prédio aforado, avisando o senhorio, dentro de 60 dias, sob pena de continuar responsável pelo pagamento do foro (CC/16, art. 688). Conforme exposto:

Art. 688: É lícito ao enfiteuta doar, dar em dote, ou trocar por coisa não fungível o prédio aforado, avisando o senhorio direto, dentro em 60 (sessenta) dias, contados do ato da transmissão, sob pena de continuar responsável pelo pagamento do foro.

O foreiro tem o direito de preferência quando optar por adquirir o imóvel no caso em que o senhorio direto pretender vender o domínio direto ou dá-lo em pagamento. Após notificação do senhorio direto, o enfiteuta pode exercer sua preferência dentro de 30 dias e por escrito (CC/16, art. 684), a seguir:

Art. 684: Compete igualmente ao foreiro o direito de preferência, no caso de querer o senhorio vender o domínio direto ou dá-lo em pagamento. Para este efeito, ficará o dito senhorio sujeito à mesma obrigação imposta, em semelhantes circunstâncias, ao foreiro.

O enfiteuta tem o direito de abandonar o bem enfiteutico ao senhorio direto, levando o assento do ato abdicativo ao registro imobiliário, independentemente de consentimento do senhorio. Deverá, no entanto, pagar previamente os credores quando abandonar gratuitamente o prédio aforado ao senhorio direto (art. 691, CC/16 e Lei n. 6.015/73, art. 258). Pode, ainda, gravar a coisa enfiteutica de servidões, usufrutos e hipotecas, subordinados à condição de se extinguirem com a cessação da enfiteuse.

Diante do art. 2.038, §1º, II, do novo CC, fica proibida a constituição de novas subenfiteuses. Contudo, o foreiro tem direito de constituir co-enfiteuse, pois a enfiteuse admite a titularidade simultânea de várias pessoas que exerçam, *pro indiviso*, o seu direito sobre o bem enfiteutico; cada enfiteuta tem direito à enfiteuses

distintas quando, havendo co-enfiteuses, o senhorio direto tiver permitido a divisão em glebas. Para tanto, o enfiteuta deverá eleger um cabecel (art. 690, CC/16):

Art. 690: Quando o prédio emprazado vier a pertencer a várias pessoas, estas, dentro em 6 (seis) meses, elegerão um cabecel, sob pena de se devolver ao senhorio o direito de escolha.

O foreiro tem direito às benfeitorias necessárias em caso de comisso e ao resgate do foro, após 10 anos, mediante pagamento do laudêmio no total de 2,5% sobre o valor atual da propriedade plena, mais dez pensões anuais, extinguindo-se, assim, a enfiteuse, com a consolidação, no enfiteuta, da plenitude do domínio. Ele deverá pagar as importâncias previstas no art. 693, CC/16, para exercer o seu direito de resgate.

A ação possessória contra terceiros e contra o senhorio direto, para proteger a posse que decorre de seu direito real, é outro direito do enfiteuta; mas, é importante frisar que o foreiro só tem o direito de reivindicar o domínio útil. Tem direito, também, de propor ação confessória e negatória, bem como todas as que forem necessárias para compelir o senhorio a cumprir os deveres assumidos no título constitutivo da enfiteuse. Encontrando um tesouro na propriedade aforada, o enfiteuta tem o direito à metade, quando achado por terceiro, mas se for ele o descobridor fará jus ao encontrado por inteiro (art. 1.266, CC).

3.7 Direitos e obrigações do senhorio direto

O senhorio direto possui alguns direitos dominiais, como o de exigir a conservação da substância da coisa (arts. 683, 685, 687, 689 e 692, CC/16), alienar o domínio direto e tem o direito de opção, na hipótese em que o foreiro for alienar o domínio útil, em igualdade de preços e condições, por ser socialmente conveniente consolidar a propriedade num só titular.

Também tem o direito de promover a consolidação do domínio, se o foreiro alienar o domínio útil sem notificá-lo para que exerça o seu direito de

preferência, o de consentir ou não na divisão, em glebas, do imóvel aforado (art. 681, CC/16), de escolher o cabecel dentro do prazo de 6 meses, caso essa escolha não tiver sido feita pelos co-enfiteutas, quando o prédio emprazado vier a pertencer a várias pessoas (art. 690, CC/16), o de receber pagamentos (pensões e foros anuais, o foro de cada gleba na hipótese de divisão da enfiteuse, antigamente, tinha o direito ao laudêmio, o do foro por parte do foreiro anterior, quando não tiver sido comunicado da doação e da permuta por coisa infungível do prédio aforado, feita por ele).

Para proteger seu direito à propriedade, o senhorio direto pode invocar as ações reais (reivindicatória - para haver o prazo contra terceiro que injustamente o detenha e contra o foreiro, quando ocorrer qualquer fato que induza consolidação; confessória - para fazer reconhecer-se servidões ativas do prazo; negatória - para repelir a imposição de servidões passivas indevidas); e pessoais para cobrar o foro, mas não o laudêmio. Bem como, a *ação de comisso* para extinguir a enfiteuse em virtude da mora no pagamento das pensões.

E, dentre as principais obrigações do senhorio direto estão a de respeitar o domínio útil do foreiro; notificar o enfiteuta quando for alienar o seu domínio; conceder o resgate nos termos do contrato.

3.8 Extinção da enfiteuse

A extinção da enfiteuse pode ocorrer pela natural deterioração do prédio aforado, pelo comisso, pelo falecimento do enfiteuta sem herdeiros, pela confusão, pela perda da nacionalidade brasileira (Dec.-lei n. 3.438, de 17-7-1941, art. 18, §1º), pelo perecimento do prédio aforado, pela usucapião do imóvel enfiteutico e pela desapropriação do prédio aprazado.

A natural deterioração do prédio aforado ocorre quando não se atinge o valor do capital correspondente ao foro e mais um quinto deste (art. 692, I, CC/16), revertendo a enfiteuse em proveito do senhorio, a não ser que o foreiro prefira reparar o prédio a suas expensas, fazendo com que o mesmo recupere seu antigo

valor. O enfiteuta responderá por perdas e danos se essa deterioração decorrer de ato culposo seu.

Já a extinção pelo comisso, acontece quando o foreiro deixa de pagar as pensões devidas por 3 anos consecutivos, caso em que o senhorio o indenizará das benfeitorias necessárias. O comisso opera-se após declaração em sentença judicial, pois cabe ao senhorio direto propor ação contra o foreiro a fim de que se comprove e decrete o comisso. Somente depois da sentença é que o enfiteuta perde o domínio útil, consolidando-se o direito de propriedade na pessoa do senhorio direto.

Com relação aos bens aforados da União, pelos arts. 101, §2º, 103, §1º, 118 e 121 do Dec.-lei n. 9.760/46, a extinção pode ocorrer pelo inadimplemento de cláusula contratual, consistente no atraso do pagamento do foro durante 3 anos, só que o reconhecimento desse comisso independe de decisão judicial.

O falecimento do enfiteuta sem herdeiros é outro caso de extinção da enfiteuse, salvo o direito dos credores de continuar com o aforamento até liquidação dos débitos do *de cuius*, se este não deixar outros bens que garantam o pagamento de suas dívidas (arts. 692, III e 691, CC/16). Se o foreiro deixar herdeiros legítimos ou testamentários, o bem enfiteutico, por força do art. 681, CC/16, transmitir-se-á a eles. Se não houver herdeiros, a enfiteuse caduca e o direito real retorna ao senhorio direto e não ao Estado, como ocorre com os bens alodiais em herança jacente.

Pode haver a extinção pela confusão, ou seja, quando as condições de senhorio e enfiteuta reúnem-se na mesma pessoa, nos casos em que o enfiteuta torna-se herdeiro do senhorio; o senhorio adquire o domínio útil do foreiro; o senhorio exerce o direito de opção na cessão onerosa da enfiteuse; o enfiteuta abandona o bem aprazado ao senhorio direto; o senhorio se torna herdeiro do enfiteuta; o enfiteuta exerce seu direito de resgate, cumprindo os requisitos do art. 693, CC/16, comprando o direito de senhorio direto, tornando-se o proprietário do prédio enfiteutico.

A extinção pode decorrer, ainda, do perecimento do prédio aforado, pois se este for totalmente destruído desaparece a enfiteuse, em virtude do princípio de

que todo direito perece por falta de objeto. Também pela usucapião do imóvel enfitêutico, ocorrendo os requisitos dos arts. 1238 e 1242, CC/02, aliada à posse prolongada e inércia do enfiteuta ou do senhorio direto.

E, finalmente, pela desapropriação do prédio aprazado, tendo o enfiteuta direito de receber a indenização, da qual se deduzirá o que se deve pagar ao senhorio direto.

4 DO REGISTRO PÚBLICO

A Constituição Federal atribui à União competência privativa para legislar sobre registros públicos, conforme seu art. 22, XXV. No exercício dessa competência, posto que também prevista na Carta anterior, foi editada a Lei dos Registros Públicos n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973, mas vigente a partir de 1º de janeiro de 1976.

4.1 Generalidades

Pode-se citar, de forma satisfatória, a definição de Monteiro (*apud* Ceneviva, 2010, p. 56), a respeito de registro:

Registro é o conjunto de atos autênticos tendentes a ministrar prova segura e certa do estado das pessoas. Ele fornece meios probatórios fidedignos, cuja base primordial descansa na publicidade, que lhe é imanente. Essa publicidade de que se reveste o registro tem função específica: provar a situação jurídica do registrado e torná-la conhecida de terceiros.

Embora destinada ao fim indicado no seu art. 1º, a LRP tem normas de direito material e processual que excedem esse objetivo. Exemplificam o primeiro caso as pertinentes à instituição do bem de família; o segundo, tanto as que cuidam de retificação contenciosa do registro quanto as que se referem à remição do imóvel hipotecado.

Art. 1º. Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta lei.

§ 1º. Os registros referidos neste artigo são os seguintes:

- I – o registro civil de pessoas naturais;
- II – o registro civil de pessoas jurídicas;
- III – o registro de títulos e documentos;
- IV – o registro de imóveis.

§ 2º. Os demais registros reger-se-ão por leis próprias.

É importante lembrar que o Código Civil de 2002 revogou algumas regras aplicáveis aos registros públicos, dando-lhes nova redação.

4.2 Fins dos registros públicos

Os serviços concernentes aos registros relacionados no art. 1º são desempenhados em serventias confiadas a delegados do Poder Público e a estes o Estado delega a função de receber, conferir e transpor para seus livros e declarações orais ou escritas sobre fatos jurídicos e negócios jurídicos dos interessados ou apresentantes. Feito os registros, passam ao conhecimento de todos os que queiram ou devam ser informados a respeito, exceto os submetidos, por lei, ao sigilo.

A *autenticidade* é qualidade do que é confirmado por ato de autoridade de coisa, documentos ou declaração verdadeiros. O registro cria presunção relativa de verdade. É retificável, modificável e, por ser o oficial um receptor da declaração de terceiros, que examina segundo critérios predominantemente formais, não alcança o registro o fim que lhe é determinado pela definição legal, ou seja, não dá autenticidade ao negócio causal ao fato ou ato jurídico de que se origina. Só o próprio registro tem autenticidade.

A *segurança*, como libertação do risco, é, em parte, atingida pelos registros públicos. Aperfeiçoando-se seus sistemas de controle e sendo obrigatórias as remissões recíprocas, tendem a constituir malha firme e completa de informações.

Eficácia é aptidão de produzir efeitos jurídicos, calcada na segurança dos assentos, na autenticidade dos negócios e declarações para eles transpostos. O registro, propiciando publicidade em relação a todos os terceiros, no sentido mais amplo, produz o efeito de afirmar a boa fé dos que praticam atos jurídicos baseados na presunção de certeza daqueles assentamentos.

Além dos fins expressos no art. 1º, os registros públicos cumprem a essencial função de assegurar, enquanto serviços de organização técnica e administrativa dos direitos a que se referem, a publicidade dos atos jurídicos.

4.3 Efeitos dos registros públicos

Os efeitos jurídicos produzidos são de três espécies básicas, não estanques:

a) *Constitutivos*: sem o registro o direito não nasce. Exemplo: no registro civil de pessoas naturais, casamento e emancipação; no registro civil de pessoas jurídicas, o dos atos constitutivos da pessoa jurídica; no registro de imóveis, a aquisição de propriedade imóvel por ato entre vivos.

b) *Comprobatórios*: o registro prova a existência e a veracidade do ato ou fato ao qual se reporta. Exemplo: no registro civil de pessoas naturais, o assento de óbito da pessoa presumidamente morta; no de pessoas jurídicas, a matrícula de jornal ou outra publicação periódica para comprovar a não clandestinidade; no de títulos e documentos, a transcrição de instrumentos particulares para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor.

c) *Publicitários*: o ato ou fato registrado, com raras exceções, é acessível ao conhecimento de todos, interessados e não interessados. Exemplo: no registro civil das pessoas naturais, a interdição e a declaração de ausência; no de pessoas jurídicas, as averbações por alteração na matrícula de jornais, revistas e emissoras de radiodifusão; no de títulos e documentos, os contratos de locações de serviços não atribuídos a outros registradores.

4.4 Sistema brasileiro de registro predial

O Título V, da Lei de Registros Públicos - LRP define funções específicas atribuídas ao registro de imóveis, cuja complexidade e cuja extensão não são fáceis de ser abarcadas numa definição homogênea.

Para Almeida (apud CENEVIVA, ano 2010, p. 416), o registro tem duas funções diferentes. Na primeira, serve de cadastro à propriedade imobiliária. Assim, ministra “prova certa e irrefragável do estado dessa propriedade”. Nesse aspecto, explica o ilustre autor:

É suficiente, completo e independente; por meio dele se operam as mutações, alterações e extinções de direitos referentes a imóveis. Numa segunda função, é espelho e indicador dos contratos que se passam, com relação à propriedade imobiliária, e nesta função está na dependência dos contratos celebrados; seu mister é trazê-los à publicidade, facilitar o meio de conhecê-los de pronto.

Pode-se afirmar, que o registro imobiliário, segundo Rodrigues (2011, p. 395): “acompanha a vida dos direitos reais sobre bens de raiz”, como “repositório de informações e centro para onde convergem todos os elementos referentes à propriedade imobiliária”.

A possibilidade de que todos conheçam os assentos imobiliários é o efeito desejável do registro, mas não é o único. Escreve Lafayette (1940 p. 127):

A deslocação do domínio de uma pessoa para outra carece de uma manifestação visível, de um sinal exterior, que ateste e afirme aquele ato diante da sociedade. Exige-o a natureza do domínio. Direito absoluto (*erga omnes*), o domínio abriga a todos, pode ser oposto a todos; importa, pois, que todos conheçam as suas evoluções. Essa publicidade, ainda mais energicamente, reclama a segurança dos interesses ligados à propriedade; é ela necessária para prevenir as fraudes que a má-fé de uns, protegida pela clandestinidade, pudera preparar em prejuízo da boa-fé de outros.

4.4.1 A propriedade urbana

Os arts. 182 e 183, da Constituição Federal, afirmam regras relativas à propriedade, buscando, nas cidades, a caracterização da política urbana, descritos da seguinte forma:

Art. 182, CF: A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Art. 183, CF: Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outros imóveis urbano ou rural.

A política urbana fornece elementos exegéticos a serem aplicados pelo registrador e, com repercussão direta no registro imobiliário, está a faculdade atribuída ao Município de estimular a plena utilização da propriedade imóvel. Por isso, a lei poderá exigir do proprietário, na conformidade do Estatuto da Cidade, que terreno urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, passe a ter adequado aproveitamento, no prazo que lhe for concedido.

4.4.2 A propriedade rural

O interesse social é o norte da política agrícola e fundiária, conforme ordena os arts. 184 a 191, da Carta Magna, cujo objetivo é que se cumpra sua função social.

O acesso à moradia e, por conseguinte sobre o terreno no qual é construída corresponde a garantias fundamentais do ser humano. Esse acesso pode ser viabilizado desde a compra, ou pelo recebimento do lote concedido, transferido ou alienado pelo município ou pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA. Também por determinação constitucional, a ocupação do solo e o acesso à terra são submetidos a restrições ambientais.

5 DO REGISTRO PÚBLICO

A Constituição Federal atribui à União competência privativa para legislar sobre registros públicos, conforme seu art. 22, XXV. No exercício dessa competência, posto que também prevista na Carta anterior, foi editada a Lei dos Registros Públicos n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973, mas vigente a partir de 1º de janeiro de 1976.

5.1 Generalidades

Pode-se citar, de forma satisfatória, a definição de Monteiro (*apud* Ceneviva, 2010, p. 56), a respeito de registro:

Registro é o conjunto de atos autênticos tendentes a ministrar prova segura e certa do estado das pessoas. Ele fornece meios probatórios fidedignos, cuja base primordial descansa na publicidade, que lhe é imanente. Essa publicidade de que se reveste o registro tem função específica: provar a situação jurídica do registrado e torná-la conhecida de terceiros.

Embora destinada ao fim indicado no seu art. 1º, a LRP tem normas de direito material e processual que excedem esse objetivo. Exemplificam o primeiro caso as pertinentes à instituição do bem de família; o segundo, tanto as que cuidam de retificação contenciosa do registro quanto as que se referem à remição do imóvel hipotecado.

Art. 1º. Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta lei.

§ 1º. Os registros referidos neste artigo são os seguintes:

- I – o registro civil de pessoas naturais;
- II – o registro civil de pessoas jurídicas;
- III – o registro de títulos e documentos;
- IV – o registro de imóveis.

§ 2º. Os demais registros reger-se-ão por leis próprias.

É importante lembrar que o Código Civil de 2002 revogou algumas regras aplicáveis aos registros públicos, dando-lhes nova redação.

5.2 Fins dos registros públicos

Os serviços concernentes aos registros relacionados no art. 1º são desempenhados em serventias confiadas a delegados do Poder Público e a estes o Estado delega a função de receber, conferir e transpor para seus livros e declarações orais ou escritas sobre fatos jurídicos e negócios jurídicos dos interessados ou apresentantes. Feito os registros, passam ao conhecimento de todos os que queiram ou devam ser informados a respeito, exceto os submetidos, por lei, ao sigilo.

A *autenticidade* é qualidade do que é confirmado por ato de autoridade de coisa, documentos ou declaração verdadeiros. O registro cria presunção relativa de verdade. É retificável, modificável e, por ser o oficial um receptor da declaração de terceiros, que examina segundo critérios predominantemente formais, não alcança o registro o fim que lhe é determinado pela definição legal, ou seja, não dá autenticidade ao negócio causal ao fato ou ato jurídico de que se origina. Só o próprio registro tem autenticidade.

A *segurança*, como libertação do risco, é, em parte, atingida pelos registros públicos. Aperfeiçoando-se seus sistemas de controle e sendo obrigatórias as remissões recíprocas, tendem a constituir malha firme e completa de informações.

Eficácia é aptidão de produzir efeitos jurídicos, calcada na segurança dos assentos, na autenticidade dos negócios e declarações para eles transpostos. O registro, propiciando publicidade em relação a todos os terceiros, no sentido mais amplo, produz o efeito de afirmar a boa fé dos que praticam atos jurídicos baseados na presunção de certeza daqueles assentamentos.

Além dos fins expressos no art. 1º, os registros públicos cumprem a essencial função de assegurar, enquanto serviços de organização técnica e administrativa dos direitos a que se referem, a publicidade dos atos jurídicos.

5.3 Efeitos dos registros públicos

Os efeitos jurídicos produzidos são de três espécies básicas, não estanques:

d) *Constitutivos*: sem o registro o direito não nasce. Exemplo: no registro civil de pessoas naturais, casamento e emancipação; no registro civil de pessoas jurídicas, o dos atos constitutivos da pessoa jurídica; no registro de imóveis, a aquisição de propriedade imóvel por ato entre vivos.

e) *Comprobatórios*: o registro prova a existência e a veracidade do ato ou fato ao qual se reporta. Exemplo: no registro civil de pessoas naturais, o assento de óbito da pessoa presumidamente morta; no de pessoas jurídicas, a matrícula de jornal ou outra publicação periódica para comprovar a não clandestinidade; no de títulos e documentos, a transcrição de instrumentos particulares para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor.

f) *Publicitários*: o ato ou fato registrado, com raras exceções, é acessível ao conhecimento de todos, interessados e não interessados. Exemplo: no registro civil das pessoas naturais, a interdição e a declaração de ausência; no de pessoas jurídicas, as averbações por alteração na matrícula de jornais, revistas e emissoras de radiodifusão; no de títulos e documentos, os contratos de locações de serviços não atribuídos a outros registradores.

5.4 Sistema brasileiro de registro predial

O Título V, da Lei de Registros Públicos - LRP define funções específicas atribuídas ao registro de imóveis, cuja complexidade e cuja extensão não são fáceis de ser abarcadas numa definição homogênea.

Para Almeida (apud CENEVIVA, ano 2010, p. 416), o registro tem duas funções diferentes. Na primeira, serve de cadastro à propriedade imobiliária. Assim, ministra “prova certa e irrefragável do estado dessa propriedade”. Nesse aspecto, explica o ilustre autor:

É suficiente, completo e independente; por meio dele se operam as mutações, alterações e extinções de direitos referentes a imóveis. Numa segunda função, é espelho e indicador dos contratos que se passam, com relação à propriedade imobiliária, e nesta função está na dependência dos contratos celebrados; seu mister é trazê-los à publicidade, facilitar o meio de conhecê-los de pronto.

Pode-se afirmar, que o registro imobiliário, segundo Rodrigues (2011, p. 395): “acompanha a vida dos direitos reais sobre bens de raiz”, como “repositório de informações e centro para onde convergem todos os elementos referentes à propriedade imobiliária”.

A possibilidade de que todos conheçam os assentos imobiliários é o efeito desejável do registro, mas não é o único. Escreve Lafayette (1940 p. 127):

A deslocação do domínio de uma pessoa para outra carece de uma manifestação visível, de um sinal exterior, que ateste e afirme aquele ato diante da sociedade. Exige-o a natureza do domínio. Direito absoluto (*erga omnes*), o domínio abriga a todos, pode ser oposto a todos; importa, pois, que todos conheçam as suas evoluções. Essa publicidade, ainda mais energicamente, reclama a segurança dos interesses ligados à propriedade; é ela necessária para prevenir as fraudes que a má-fé de uns, protegida pela clandestinidade, pudera preparar em prejuízo da boa-fé de outros.

5.4.1 A propriedade urbana

Os arts. 182 e 183, da Constituição Federal, afirmam regras relativas à propriedade, buscando, nas cidades, a caracterização da política urbana, descritos da seguinte forma:

Art. 182, CF: A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Art. 183, CF: Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outros imóveis urbano ou rural.

A política urbana fornece elementos exegéticos a serem aplicados pelo registrador e, com repercussão direta no registro imobiliário, está a faculdade atribuída ao Município de estimular a plena utilização da propriedade imóvel. Por isso, a lei poderá exigir do proprietário, na conformidade do Estatuto da Cidade, que terreno urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, passe a ter adequado aproveitamento, no prazo que lhe for concedido.

5.4.2 A propriedade rural

O interesse social é o norte da política agrícola e fundiária, conforme ordena os arts. 184 a 191, da Carta Magna, cujo objetivo é que se cumpra sua função social.

O acesso à moradia e, por conseguinte sobre o terreno no qual é construída corresponde a garantias fundamentais do ser humano. Esse acesso pode ser viabilizado desde a compra, ou pelo recebimento do lote concedido, transferido ou alienado pelo município ou pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA. Também por determinação constitucional, a ocupação do solo e o acesso à terra são submetidos a restrições ambientais.

6 POSSIBILIDADE DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO POR PAGAMENTO INDEVIDO DE LAUDÊMIOS

Neste capítulo, busca-se definir o que é laudêmio e demonstrar que, aquele que age de má fé durante a realização de transação onerosa de enfiteuse, estará sujeito à ação de repetição do indébito.

Verifica-se, no decorrer deste estudo, que quem tem a obrigação legal de pagar o laudêmio ao senhorio direto, quando de uma alienação onerosa da enfiteuse, é o enfiteuta. E, havendo cláusula contratual dispondo que o responsável é o adquirente, esta cláusula será nula de pleno direito.

6.1 Primeiras noções

Segundo o Código Civil comentado de Nery Júnior (2005, p.900),:

“Laudêmio é o direito que tem o titular do domínio direto de receber, por ocasião da alienação do domínio útil do imóvel aforado, determinada quantia por não exercer o seu direito de preferência nas hipóteses em que o proprietário do domínio útil queira vendê-lo ou dá-lo em pagamento. O laudêmio não é devido nas hipóteses de permuta, doação, perda da propriedade, execução e desapropriação.”

Em outras palavras, laudêmio é o valor pago pelo proprietário do domínio útil ao proprietário do domínio direto (ou pleno) sempre que se realizar uma transação onerosa do imóvel. É feito, por exemplo, na venda de imóveis que originariamente pertencem à União, como todos os que se localizam na orla marítima.

O laudêmio é pago pelo vendedor do terreno antes de realizar a venda, sendo obrigado a pagar o laudêmio para obter a Certidão Autorizativa de Transferência do Imóvel na Gerência Regional da Secretaria de Patrimônio da União. Ainda, segundo o Código Civil Brasileiro, artigo 686 do Código Civil/1916 e

artigo 2038 do Código Civil/2002, “**(...) o senhorio direto (...) terá direito de receber do alienante (vendedor) o laudêmio...**”, portanto, quem paga o laudêmio é o vendedor (grifos nossos).

Tem, portanto, cabimento nas cessões onerosas, tornando-se exigível unicamente nas transferências que comportam o exercício de opção do senhorio direto, porque essencialmente é “uma compensação à sua desistência de exercer o direito de preferência”. Consequentemente, o foreiro não está obrigado a pagar laudêmio nas cessões gratuitas, como nos casos de doação ou de dote. Também não se exige na hipótese de troca ou permuta por coisa não fungível. Descabe, por igual, quando o prédio enfiteutico é transmitido por herança. É intuitivo, finalmente, que o foreiro não está obrigado a pagar laudêmio quando é compelido a transferir o bem enfiteutico, como no caso de desapropriação por utilidade pública (GOMES, 2010, p.288).

O laudêmio é uma relação contratual de direito obrigacional, na qual o ente público participa na condição de contratante e como tal sujeito aos princípios gerais dos contratos.

6.2 Do pagamento indevido

O legislador Pátrio, ao elaborar o Código Civil, estabeleceu que todo aquele que recebeu o que lhe não era devido fica obrigado a restituir. Verifica-se, assim, que a obrigação de restituir o que foi pago indevidamente tem origem legal, mais especificamente no primeiro Livro da parte especial do Código Civil, Título VII, Capítulo III, artigos 876 a 883, o qual diz que: “**todo aquele que recebeu o que lhe não era devido fica obrigado a restituir; obrigação que incumbe àquele que recebe dívida condicional antes de cumprida a condição**”. (grifos nossos).

O pagamento indevido constitui um caso típico de obrigação de restituir fundada no princípio do enriquecimento sem causa, segundo o qual ninguém pode

enriquecer a custa alheia, sem causa que o justifique. Ninguém pode aumentar seu patrimônio à expensas do patrimônio de outrem.

A restituição será devida não só quando não tenha havido causa que justifique o enriquecimento, mas também se esta deixou de existir. Esse dever de restituir o que se adquiriu sem causa é uma necessidade jurídica, moral e social. Logo, se não se puder devolver a coisa, a sua restituição far-se-á pelo seu valor na época em que foi exigida.

O pagamento indevido é uma das formas de enriquecimento ilícito, por decorrer de uma prestação feita por alguém com o intuito de extinguir uma obrigação erroneamente pressuposta, gerando ao *accipiens*, por imposição legal, o dever de restituir, uma vez estabelecido que a relação obrigacional inexistia, tinha cessado de existir ou que o devedor não era *solvens* ou o *accipiens* não era o credor.

O pagamento indevido é o feito espontaneamente, mas, por erro, como o efetuado pelo *solvens*, convencido de que deve pagar, ou o levado a efeito por quem não é devedor, mas pensa sê-lo, ou a quem se supõe credor.

Deste modo, conclui-se que duas regras defluem do pagamento indevido, sendo a primeira que quem paga mal, paga duas vezes, ou seja, se for efetuado pagamento à pessoa errada, deve-se pagar novamente à pessoa certa; e a segunda que, quem paga mal tem direito de repetir o indébito, ou, em outras palavras, se for efetuado pagamento à pessoa errada, deve-se pagar novamente à pessoa certa, ressalvando o direito de recobrar o que foi pago por engano à pessoa errada. Caso contrário, segundo a doutrina majoritária, estaria ocorrendo enriquecimento ilícito.

Para que seja constatado que ocorreu pagamento indevido e, conseqüentemente ser efetuada a repetição do indébito deve ter havido um pagamento, não pode existir relação obrigacional entre o devedor e a pessoa que recebeu por engano e tenha ocorrido erro por parte de quem pagou indevidamente.

6.3 Da Repetição do Pagamento

Toda pessoa que receber o que lhe não era devido ficará obrigada a restituir. A mesma obrigação incumbirá à quem receber dívida condicional antes de cumprida a condição, pois ninguém pode locupletar-se, sem causa jurídica, com o alheio.

A restituição de valores indevidos destinados a solver obrigação inexistente, tem raízes no direito romano, quando o pagamento indevido constituía modalidade de enriquecimento ilícito, dispondo o lesado de ação denominada *condictio indebiti*, por via da qual obtinha restituição do que indevidamente havia pago. (MONTEIRO, 2011).

Os efeitos da restituição do pagamento sofrem variação conforme o *animus* do *accipiens* e a natureza da prestação.

Se o *accipiens* estiver de *boa fé*, quando receber o que não lhe era devido equiparar-se-á ao possuidor de boa fé; logo, deverá restituir o que recebeu indevidamente, mas terá o direito de conservar os frutos percebidos e de receber indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis que tenha feito. Poderá também levantar as voluptuárias, desde que não haja detrimento da coisa, e reter as necessárias e úteis, enquanto aquela indenização não lhe for paga; não responderá pela perda da coisa ou por suas deteriorações, se por elas não foi culpado.

Se o *accipiens* estiver de *má fé*, ao receber algo que saiba não lhe ser devido, deverá restituir tudo quanto recebeu, acrescido do que normalmente poderia ter recebido. Por outras palavras, deverá devolver, além da coisa, os frutos percebidos e os percipiendos; não terá direito à indenização das benfeitorias úteis, nem a levantar as voluptuárias, e responderá pelo perecimento e pelas deteriorações, ainda que ocasionados por força maior ou caso fortuito, salvo se provar que o fato ocorreria, mesmo que não tivesse havido o pagamento indevido. Todavia, será ressarcido pelas benfeitorias necessárias, sem ter o direito de retê-las.

Se o objeto do pagamento indevido for um imóvel, tem-se que verificar se aquele que recebeu indevidamente um imóvel o tiver alienado de boa fé, por título oneroso, responderá somente pelo preço recebido, mas se obrou de má fé, além do valor do imóvel, responderá por perdas e danos; se o imóvel foi alienado gratuitamente, ou se, alienando por título oneroso, o terceiro adquirente agiu de má fé, caberá ao que pagou por erro o direito de reivindicar o bem junto ao adquirente. Em outros termos, aquele que pagou por erro terá direito de reivindicar o bem imóvel: a) se o bem ainda estiver em poder do *accipiens*; b) se este o alienou a título gratuito; ou c) se o alienou onerosamente, havendo má fé do terceiro adquirente.

O enriquecimento sem causa e, em especial o pagamento indevido, são temas jurídicos que tocam de perto a idéia de boa fé subjetiva, conforme apresentado anteriormente. A boa fé é tão importante nos casos concretos que, tratando-se de terceiros, pode o titular original do bem não mais reavê-lo, resolvendo-se a questão em perdas e danos, conforme se extrai de regra própria instituída pelo art. 879, CC/2002.

Conforme prevê o art. 880, CC/2002, fica, por outro lado, isento de restituir pagamento indevido aquele que, recebendo-o como parte da dívida verdadeira, inutilizou o título, deixou prescrever a pretensão ou abriu mão das garantias que asseguravam seu direito; mas aquele que pagou dispõe de ação regressiva contra o verdadeiro devedor e seu fiador.

A ação que objetiva evitar ou desfazer o enriquecimento sem causa denomina-se *actio in rem verso*, da qual a ação de repetição de indébito é sua principal espécie e, para o seu cabimento, cinco requisitos devem ocorrer simultaneamente, sendo o enriquecimento do réu, o empobrecimento do autor, a relação de causalidade (nexo de causalidade entre os dois fatos de empobrecimento e enriquecimento), a inexistência de causa jurídica para o enriquecimento e a inexistência de ação específica².

² ADMINISTRATIVO. CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL REGISTRADO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS LIVRE DE QUAISQUER ÔNUS OU TRIBUTO. POSTERIOR COBRANÇA DE LAUDÊMIO SOBRE A TRANSFERÊNCIA. EXISTÊNCIA DE ENFITEUSE EM FAVOR DA UNIÃO. RESPONSABILIDADE DO ALIENANTE PELO PAGAMENTO. INVALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE TRANFERIU O ENCARGO AO ADQUIRENTE, EM FACE DO DESCONHECIMENTO DO MESMO SOBRE A ENFITEUSE DO BEM.

Projetando essas explicações para o presente estudo, pode-se afirmar que, via de regra a obrigação de pagar o laudêmio incumbe ao enfiteuta cedente ou alienante, e não ao cessionário ou adquirente.

Portanto, aquele que pagou indevidamente o laudêmio quando de uma cessão onerosa, tem direito de ingressar com ação de repetição do indébito, que contém pretensão indenizatória e se submete às normas legais do processo ordinário do CPC.

-
1. Pretensão do Impetrante de tornar inexigível a obrigação relativa ao pagamento de laudêmio, multa de transferência e acréscimos legais, referente à aquisição do imóvel objeto do R-2-10.220 do Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza - CE, adquirido em 5-10-1994, através de escritura pública de compra e venda, tendo sido pago integralmente o preço, constando da referida escritura estar o imóvel livre de quaisquer ônus ou tributo.
 2. É responsabilidade do alienante o pagamento do laudêmio, nos termos do art. 686 do antigo Código Civil, vigente à época da celebração do contrato, mormente quando consta no título aquisitivo e no Registro de Imóveis ser o bem livre de ônus ou tributo, não havendo qualquer referência à existência de enfiteuse, evidenciando-se, desse modo, a boa fé do adquirente.
 3. O fato de constar no contrato de compra e venda cláusula genérica, padrão em todos os contratos da espécie, que atribui a responsabilidade ao adquirente pelo pagamento do laudêmio, não afasta a obrigação legal do alienante, visto que o Impetrante adquiriu o imóvel sob a impressão de que o mesmo se achava livre de qualquer ônus, pois assim constava no Registro Imobiliário, sendo inválida, portanto, tal disposição contratual.
 4. O Registro de Imóveis tem por finalidade dar publicidade a terceiros da situação dos bens imóveis, de modo que as informações lá contidas têm força probante, embora essa presunção seja relativa, e por ser relativa é que se admite a existência da enfiteuse em questão.
 5. Se o objeto da presente ação de segurança cinge-se ao reconhecimento de que o Impetrante, na condição de adquirente do imóvel, não tem a responsabilidade pelo prévio pagamento do laudêmio, incidente sobre a transferência, descabem as alegações da Construtora litisconsorte passiva sobre a inexistência da enfiteuse e sobre a decadência do direito de cobrança do laudêmio, pois são questões estranhas à lide, razão pela qual não podem ser apreciadas nesta seara. Apelações e Remessa Oficial improvidas. (TRF5 - AMS 88790 CE 2000.81.00.015350-0. Relator(a): Desembargador Federal Frederico Pinto de Azevedo (Substituto). Julgamento: 20/06/2007)

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa foi desenvolvida com o intuito de aprimorar os estudos sobre Registros Públicos imobiliários, bem como seus princípios, que são alicerces de toda a disciplina em apreço.

Para atingir o objetivo geral proposto, analisou-se, através de pesquisas na doutrina e jurisprudência, como o Direito resolve questões de pagamento indevido de laudêmio, conforme se apresentou no capítulo 6. Os objetivos específicos foram alcançados, visto que o capítulo 3 detalha o instituto da enfiteuse; o capítulo 6 traduz a importância do laudêmio; o capítulo 4 cuida cautelosamente dos princípios embasadores e condizentes com os Registros Públicos.

A enfiteuse é o mais amplo de todos os direitos reais, pois ela confere a um terceiro todos os direitos sobre a coisa. O terceiro será nomeado como enfiteuta ou foreiro, que adquire a totalidade do bem.

Destarte, para o enfiteuta alienar o seu domínio útil deverá primeiramente consultar o senhorio direto, pois este tem preferência na compra. Uma vez que o senhorio declina no seu direito de preferência e deixa de consolidar o domínio pleno do imóvel em suas mãos, surge a obrigação do enfiteuta de pagar o laudêmio, que é devido somente nas transações onerosas, portanto, nas transações não onerosas inexistente a obrigação do pagamento de laudêmio.

Contudo, pode acontecer do terceiro adquirente pagar o laudêmio talvez por desconhecimento da regra que impõe esta obrigação ao enfiteuta, ou até mesmo por desconhecer o fato de que sobre o imóvel constitui-se enfiteuse. E, como todo e qualquer pagamento indevido, havendo boa fé daquele que o fez, poderá recorrer à ação de repetição do indébito, já que presentes estarão os requisitos que permitem a sua utilização, pois é a medida processual na qual se pleiteia quantia paga indevidamente.

O enfiteuta enriquecerá indevidamente e o adquirente sairá empobrecido da transação, pois pagará algo indevidamente, já que a obrigação pelo pagamento é o enfiteuta.

Haverá, também, o nexó de causalidade entre os dois fatos: enriquecimento do enfiteuta e empobrecimento do adquirente. Além da inexistência de causa jurídica que justifique o enriquecimento do foreiro, bem como a ausência de ação específica a que possa se socorrer o adquirente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Lacerda de. **Direito da cousas**. Rio de Janeiro, J. Ribeiro dos Santos, 1908.

A possibilidade de repetição de indébito de laudêmio referentes a venda de imóveis compreendidos nos terrenos ditos marinha. Sergio Lipinski Brandão Junior. Acesso em: <http://www.ambito-juridico.com.br>. Acesso em 15. Mar. 2011.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, Senado, 1988.

_____. **Código Civil de 1916**. Disponível em: <http://www.jusbrasil.com.br/legislação>. Acesso em: 19. Mar.2011

_____. **Código Civil**. 9ª Ed. São Paulo: Saraiva 2003.

_____. **Decreto-Lei nº 2.490/40**. Disponível em <http://www.jusbrasil/legislações>.

_____. **Decreto-Lei nº 4.120/42**. Disponível em <http://www.jusbrasil/legislações>.

_____. **Decreto nº 4.105 de 1868**. Disponível em <http://www.jusbrasil/legislações>.

_____. **Decreto-Lei nº 9.760/46**. Disponível em <http://www.jusbrasil/legislações>.

_____. **Lei 9.636/98**. Disponível em <http://www.jusbrasil/legislações>.

_____. **Lei 10.406** de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Brasília, 2002.

_____. **Projeto de Lei 6.960/2002**. Brasília, 2002

CHALHUB Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 2ª Ed, editora Renovar, 2008.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros Públicos comentada**. 20ª edição. São Paulo: Saraiva, 2010.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**. Vol. 2, 4ª Ed. Editora Saraiva, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral das Obrigações**. Vol. 2. São Paulo: Saraiva. 2007.

_____. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. Vol. 4. 26ª Ed. Saraiva, 2011.

Do pagamento indevido e sua repetição. Uma teoria geral. Aplicação do instituto em sede tributária. Elaborado em 02/2002. Ercias Rodrigues de Sousa. Disponível em: <http://jus.uol.com.br>. Acesso em 15. Jan. 2011

Entenda o que é laudêmio. Desenvolvido por Rodrigo Marcos Antonio Rodrigues. Esclarecimentos sobre a cobrança de laudêmio. Disponível em: <http://www.laudemio.com.br>. Acesso em: 10. Jan. 2011.

FRANÇA, Limongi. **Manual de direito civil**. São Paulo, ed. Revista dos Tribunais, 1971.

GAGLIANO, Pablo Stolsze e PAMPLONA FILHO Rodolfo. **Novo curso de direito civil - obrigações**. V. II, 12ª ed, Ed Saraiva, 2011.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 20ª Ed, editora Forense, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Vol. V. Direito das coisas. Ed. Saraiva. 3ª Ed. 2008.

LAFAYETTE. **Direito da cousas**. 3 Ed. Adaptação ao Código Civil por José Bonifácio de Andrada e Silva. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1940.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Curso completo de direito civil**. 3ª Ed., Ed Método, 2010.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**, 13 ed. São Paulo: Saraiva.

NERY JÚNIOR, Nelson. **Código Civil comentado e legislação extravagante**. Editora RT, ano 2005.

O que é Laudêmio? Disponível em: <http://www.jusbrasil.com.br>. Extraído de: Rede de Ensino Luiz Flávio Gomes Autor: Daniella Parra Pedroso Yoshikawa. - acesso em: 09. Out. 2009

Princípios emanentes aos registros públicos. Marcos Garcez vieira. Disponível em [http:// www.direitonet.com.br](http://www.direitonet.com.br). Acesso em 21. Fev.2011.

RODRIGUES Silvio. **Direito civil:** direito das coisas, vol. 5, Ed. 28^a, São Paulo: Saraiva, 2011.

_____. **Direito civil:** dos Contratos e das Declarações Unilaterais da Vontade – Vol. 3, 30^a Ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

SALVO, Venosa Silvio de. **Direito Civil:** Teoria Geral Das Obrigações e Teoria Geral Dos Contratos. Vol. II - 11^a Ed. Editora: Atlas, 2011;

_____. **Direito Civil:** Direitos Reais. Vol. V. 11^a Ed. Editora: Atlas, 2011;

THEODORO JR, Humberto. **Curso de direito processual civil.** V. III, 43^a Ed. Editora Forense, 2011.