

A história da enfiteuse no distrito de São Lourenço do Turvo

Luiz Olinto Tortorello

Professor Universitário de Direito Civil, exerceu a Magistratura Paulista, foi Deputado Estadual e é o atual Prefeito Municipal de São Caetano do Sul.

INTRODUÇÃO

O presente texto retrata a história da enfiteuse, em decorrência de aforamento instituído pela Igreja Católica, representada pelo Bispado de São Carlos, Paróquia de Matão, na gleba de terras por ela havida em 1900, que constitui o Patrimônio de São Lourenço do Turvo.

Durante o século XIX, principalmente através de doações de devotos, ou de apossamento por parte dos padres católicos, a Igreja Católica tornou-se proprietária de imensas glebas de terras por todo o Brasil. Nessas construíram os templos ca-

tólicos, os prédios que utilizavam para desenvolver suas atividades, inclusive as residências dos sacerdotes (casas paroquiais), ao redor das quais iam se desenvolvendo os povoados. A Igreja autorizava as pessoas a construírem em suas terras, com terrenos delimitados e demarcados, podendo usar, gozar e dispor da área, com certas restrições, inclusive pagamento de uma retribuição anual, chamada pensão.

Caracterizava-se, então, a enfiteuse, largamente usada, e até hoje existente. O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 678, amparou o instituto, que

já era legal, autorizando ao senhorio o direito de cobrar a pensão ou o foro anual. O novo Código Civil proíbe a instituição de novas enfiteuses e subenfiteuses, em seu artigo 2.038, mantendo as enfiteuses dos terrenos da marinha.

O mestre Washington de Barros Monteiro, em seu curso de Direito Civil Brasileiro (p. 248/253), lecionava que “a constituição desse direito real não contraria qualquer princípio jurídico, apresentando, por outro lado, certo estímulo para a colonização de áreas incultas e aproveitamento de terrenos não edificadas. A existência de

numerosos patrimônios constituídos de bens enfiteúticos contribuiu, sem dúvida para o desenvolvimento de muitos centros urbanos, posteriormente transformados em vilas e cidades”.

A Comarca de Matão fica na região central do Estado de São Paulo. Em seu território existe o Distrito de São Lourenço do Turvo, que é um patrimônio, uma vila, de aproximadamente 2.000 habitantes. O pequeno povoado se desenvolveu ao redor da capela, ali existente em área de propriedade da Igreja Católica. Assim os possuidores dos terrenos encontram-se sob o regime da enfiteuse pelo que devem pagar para ela a pensão anual, também designada como foro. Essa cobrança e fiscalização ficam a cargo da Paróquia de Matão, por seu Vigário, que representa o Bispado, ao qual pertence.

Esse instituto é importantíssimo à História do Direito pelo que, através de documentos antigos, escrituras, contratos, documentos fiscais, correspondências, atas, jornais e revistas, colhidos junto ao Bispado de São Carlos, à Paróquia de Matão, cartórios, testemunhos de moradores, se levantou a história da enfiteuse do Distrito de São Lourenço do Turvo.

1 A CONSTITUIÇÃO DA ENFITEUSE

O BISPADO DE SÃO CARLOS, PARÓQUIA DE MATÃO, PATRIMÔNIO DE SÃO LOURENÇO DO TURVO, Igreja Católica, equipada a sociedade civil, representada pelo Bispo, autoridade eclesiástica, com personalidade jurídica devidamente constituída, houve, provavelmente no **exercício de 1900**, através de título não localizado, portanto, sem título, considerando o instrumento particular (carta de aforamento) passado pelo fabricante Dr. Antônio M. Martins Valverde, em data de **10 de março de 1901**, em favor de João Pelegrini, referentes a duas datas de terras na vila de São Lourenço do Turvo, conforme demonstra a inscrição nº 17, no livro 4 “A” de Registros Diversos do 2º Registro de Imóveis da comarca de Araraquara, outrora (até 09/julho/1.955) Comarca de Matão. Trata-se do título foreiro registrado mais antigo. Com *animus domini* do domínio pleno de uma **gleba de terras** não cultivada e destinada a edificação, resolveu, visando rendimentos destinados à conservação e reparação do patrimônio da igreja construída na referida gleba, bem como as despesas do culto, instituir *de fato* a enfiteuse ao desdobrar do domínio ple-

no (propriedade) a concessão perpétua de posse do domínio útil (uso e gozo) de datas ou terrenos, conservando para si a posse do domínio direto (nua propriedade), cujas concessões de terrenos (datas foreiras) foram formalizadas mediante simples assentos lavrados nos livros do Bispado de São Carlos, denominados “contrato de aforamento”.

Em decorrência do “aforamento” instituído pela igreja católica, representada pelo Bispado de São Carlos, Paróquia de Matão Patrimônio de São Lourenço do Turvo na gleba por ela havida, em 1900, nasceu, originariamente, o Patrimônio ou Povoado de São Lourenço do Turvo, tendo sido, em 1912, elevado à condição de Vila e Distrito de São Lourenço do Turvo, integrado no Município de Matão.

O fato de não possuir o título (escritura) não desconfigura a enfiteuse em razão de ter sido ela constituída em data anterior à vigência do Código Civil, ou seja, 1º de janeiro de 1917.

2 A ENFITEUSE E A LEGISLAÇÃO

“Não há como exigir, para configuração da enfiteuse, a transcrição no Registro Imobiliário como direito real (arts. 674-1, 676 e 859 do CC) se a

carta de foro foi passada em data anterior ao Código Civil” (*Revista do Direito Imobiliário* n. 19/20, p. 138/141).

O próprio Código ministra conceito preciso da enfiteuse, quando preceitua, no art. 678, que “Dá-se enfiteuse, aforamento, ou emprazamento, quando for 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”. “Por outras palavras, enfiteuse é a relação jurídica por via da qual o senhorio direto (o proprietário) autoriza outra pessoa (o enfiteuta) a usar, gozar e dispor da coisa, com certas restrições, inclusive pagamento de uma retribuição anual, chamada pensão. Na enfiteuse intervêm, por conseguinte, necessariamente, duas pessoas, o senhor direto e o enfiteuta. O primeiro é o titular do domínio, numa posição equivalente a do nu-proprietário, enquanto o segundo tem a posse, uso, gozo e disposição, conquanto sujeito a certas restrições em benefício do senhorio direto.” (Barros Monteiro, p. 250).

Anteriormente à vigência da Lei nº 6.015 de 31 de dezem-

bro de 1973, a carta ou contrato de aforamento, *com título anterior constituído antes da vigência do Código Civil*, tinha perfeito ingresso nas serventias do Registro de Imóveis, segundo os dispostos na legislação anterior dos Registros Públicos: Decreto nº 4.857 de 09 nov. 1939, modificado pelo Decreto nº 5.318 de 29 fev. 1940.

A legislação a respeito foi emitida após o advento do Código Civil, vindo a ter uma melhor consolidação com o Decreto nº 4.857 de 09 nov. 1939. Mas a segurança, validade e autenticidade (art. 1º) eram constantemente desafiadas pelas dúvidas e hesitações, sobretudo pela lacuna maior: a falta de registro antes do Código.

Veio então o Decreto nº 5.318/40 que deu uma redação bem transparente ao art. 244 do Dec. 4.857. Nascia ali a faculdade de registrar alienações sem registro anterior, desde que na época da lavratura do ato o “direito então vigente” não abrigasse o registro. Como dizia João Pedro Lamana Paiva (1984, p. 11): “o pensamento dominante dessa fórmula foi afastar a série retrospectiva completa dos títulos e restringir a exigência do título imediatamente anterior”.

Lamentavelmente a Lei nº 6.015 de 31 dez. 1973 não reproduziu a disposição anterior. Mas não a revogou expressamente.”. (*Revista do Direito Imobiliário* n. 19/20, p. 132/134).

Observando-se a legislação dos Registros Públicos, até então vigente – decretos nºs 4.857 de 09 nov. 1939 e 5.318 de 29 fev. 1940, respectivamente –, os Oficiais dos Registros de Imóveis da Primeira e da Segunda Circunscrições da Comarca de Araraquara, e o Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Matão, procederam às inscrições (registros) das cartas ou contratos de aforamento firmados pelo Bispado de São Carlos, Paróquia de Matão, com relação ao Patrimônio de São Lourenço do Turvo, consignando nas respectivas inscrições como registro anterior: “transcrição anterior ao Código Civil”.

3 DELIMITAÇÃO E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DA ENFITEUSE DE SÃO LOURENÇO DO TURVO

O Bispado de São Carlos, de posse da gleba de terras que lhe foi doada, sem nenhuma contestação ou oposição, ao longo desses cem anos, reivindicou, judicial e extrajudicialmente, a posse até então exer-

cida na predita gleba, de maneira justa, e porque sobre ela não pesa nenhum dos defeitos típicos, uma vez que a posse exercida não é violenta, clandestina ou precária (art. 495 do CC).

A gleba consiste em uma área de terras de forma irregular, com 281.880,00 metros quadrados que compreende o originário Patrimônio ou Povoado de São Lourenço do Turvo, hoje, Vila e Distrito de São Lourenço do Turvo, com as seguintes medidas e confrontações: “Uma área de terra de forma irregular, situada no Distrito de São Lourenço do Turvo, Município e Comarca de Matão SP, com área de 281.880,00m², tem início no ponto n. 00, localizado na confluência das vias públicas Rua Primo Zanazzi e Av. Luís Albino Bassolli e com terreno onde encontra-se construída a Capela de São Lourenço, do ponto n. 00, segue com azimute de 221° 18’31” e distância de 42,811m, até o ponto nº 01. Segue-se circundando a Capela até o ponto n. 60. Do ponto n. 60, até o ponto n. 00, confronta-se com a Av. Luís Albino Bassolli.”, conforme memorial descritivo e a respectiva planta do levantamento constantes dos registros da Prefeitura Municipal de Matão.

4 O FRACCIONAMENTO DA GLEBA E A CONCESSÃO DE LOTES DE TERRAS A FOREIROS

O Bispado de São Carlos, Paróquia de Matão, Patrimônio de São Lourenço do Turvo, a partir de 10 de março de 1901, com *animus domini* do domínio pleno (propriedade) da gleba por ele havido, fracionando-a, passou a conceder, em caráter perpétuo, aos interessados em construir suas casas, o domínio útil (posse, uso e gozo) de terrenos (datas foreiras), conservando para si a posse (domínio direto ou nua propriedade), cujas concessões das datas aforadas foram formalizadas por meio do instrumento particular denominado contrato de aforamento.

Por ocasião da lavra do contrato de aforamento ficou entre as partes ajustado: “que nenhuma escritura de alienação das referidas datas poderá ser lavrada sem que o primeiro foreiro apresente quitação dos foros e laudêmio da Fabrica e *nova carta de aforamento a favor do novo foreiro*”.

Atualmente a gleba de terras caracterizada encontra-se fracionada em datas foreiras (terrenos para a construção de casas) e datas foreiras públicas (terrenos destinados a praça e prédio público e área destina-

da ao trânsito público e necessária ao sistema viário (ruas e avenidas), conforme planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Matão existente nos documentos da municipalidade.

Nos referidos terrenos desmembrados da gleba originária de terras, encontram-se edificadas casas residenciais e de comércios, construídas respectivamente nas datas foreiras (terrenos) “aforadas” e demonstradas nas cartas ou contratos de aforamento expedido pelo Senhorio direto, o Bispado de São Carlos, Paróquia de Matão, Patrimônio de São Lourenço do Turvo, possibilitando aos “enfiteutas” o competente cadastro da concessão de seus respectivos terrenos “aforados” na Prefeitura Municipal de Matão e da formalização da construção de suas casas, passando desde então a contribuir com imposto territorial e predial municipal (IPTU).

Constata-se, por meio da documentação analisada, que o Bispado de São Carlos, Paróquia, concedeu a posse do domínio útil (uso e gozo) das datas (terrenos) designadas através de lote e quadra da Vila e Distrito de São Lourenço do Turvo, em conformidade com os assentos do Cadastro Municipal, aos chamados “foreiros”.

5 O PRIMEIRO LOTE, PERTENCENTE HOJE AO SENHOR ANGELIM ALVES

Como exemplo, analisamos o primeiro lote, de um morador, chamado Angelim Alves, que vem assim descrito: “Lote nº 01 da quadra 01 da Vila e Distrito de São Lourenço do Turvo, deste município e comarca de Matão, com frente para a Rua Primo Zanazzi, esquina da Avenida João Poletti, medindo 11,00 (onze metros) de frente; 26,85 (vinte e seis metros e oitenta e cinco centímetros) do lado esquerdo de quem se situa de frente para o imóvel; 27,67 (vinte e sete metros e sessenta e sete centímetros) do lado direito e finalmente 11,14 (onze metros e quatorze centímetros) nos fundos, encerrando a área de 301,61 metros quadrados, confrontando pela frente com a citada via pública: Rua Primo Zanazzi; do lado esquerdo de quem se situa de frente para o imóvel, confronta com a Avenida João Poletti; do lado direito com o prédio nº 245 da Rua Primo Zanazzi, cadastrado no município como lote 02 da quadra 01 e finalmente nos fundos com o lote 01 da quadra 05 (área institucional) do loteamento Jardim Primavera. No predito lote 01 da quadra 01 encontra-se construído um pré-

dio residencial de tijolos e coberto de telhas, o qual recebeu o nº 235 da Rua Primo Zanazzi. Imóveis esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Matão sob o nº 5.129, conforme demonstra a inclusa certidão sob o nº 647/1999 expedida em 03/agosto/1999. *Histórico do lote:* A posse direta (domínio útil: uso e gozo) referente a data foreira (lote) acima descrito foi concedida originariamente a Pedro Aparecido Gessolo a Santo Gessolo, através do instrumento particular (contrato de aforamento) firmado em data de 18/abril/1974; estes por sua vez, através de instrumento particular firmado em data de 20/setembro/1994, cederam e transferiram a **Angelim Alves** e a **Rosa Alves Zanazzi**. Declaração: Os foreiros assinaram um documento, onde declaram, para os devidos fins de direito, na condição de detentores da posse direta (domínio útil: uso e gozo) do lote nº 01 da quadra 01 da vila e distrito de São Lourenço do Turvo, através de um termo devidamente formalizado, que reconhecem em favor do Bispa do de São Carlos, Paróquia de Matão, Patrimônio de São Lourenço, a posse indireta (domínio direto ou nua propriedade) do lote nº 01 da quadra 01, e “declaram, ainda, juntamente

com os *confrontantes* do lote 01 da quadra 01 que concordam plenamente com a descrição e caracterização relativa a individuação do predito lote 01 da quadra 01, demonstrada no croqui e no memorial descritivo devidamente formalizados.” Por sua vez os confrontantes também assinaram uma declaração concordando com os termos firmados pelo vizinho.

6 A SITUAÇÃO JURÍDICA ATUAL DOS LOTES

Pelo fato de a doação da gleba ter se efetivado no exercício de 1900 (antes, portanto, do Código Civil, a partir de quando foi emitida legislação a respeito), através de título não localizado, desse modo, sem título, o Bispa do de São Carlos, Paróquia de Matão, Patrimônio de São Lourenço do Turvo, sem que ninguém tivesse contestado, judicialmente ou extrajudicialmente, de lá para cá, a posse por ele exercido na predita gleba, obteve, em seu favor, o reconhecimento dos detentores da posse direta (uso e gozo) das respectivas datas (terrenos) e a sua posse indireta (domínio direto ou nua propriedade). Trata-se, efetivamente, o fato em questão de posse paralela. Ensina o Professor Plácido e Silva (p. 1185-1186), “a existência de uma posse ao lado de

outra. Exprime, pois, a evidência de duas posses simultâneas, que não se anulam e se garantem juridicamente. E própria ao caso das posses direta e indireta. E, a direta não extingue a indireta, que tão real, assegura ao proprietário a mesma qualidade de possuidor, que ao outro possuidor se atribui. Nesta circunstância, a posse indireta ou posso mediata, que é a posse que se conserva, simbolicamente, em mãos do proprietário. é posse paralela ou que fica ao lado da posse que se transferiu a outrem, para uso e gozo temporário da coisa. A posse direta também se mostra paralela, em relação à posse do dono, que se mantém ao lado dela. A posse paralela, assim, é exceção ao princípio de exclusividade da posse, que se funda na essência ou na própria natureza da coisa, que não pode ser possuída por inteiro, ao mesmo tempo, por mais de uma pessoa. Quando alguém está de posse de uma coisa, outrem dela se privou”.

A matéria em questão demonstra que a posse indireta pertenceu ao Bispado de São Carlos, Paróquia de Matão, Patrimônio de São Lourenço do Turvo, sociedade civil, representada pela autoridade eclesial, com personalidade jurídica devidamente constitu-

ída, sobre a mencionada gleba originária, pelo período ininterrupto de **cem anos**, de maneira justa, com aparência de proprietário e visibilidade de domínio. É certo que passou a não existir o contato físico e material com a gleba originária, porque dela foram transferidos, respectivamente, para uso e gozo (edificação de residência) de outras pessoas físicas ou jurídicas (foreiros), por tempo perpétuo. Assim detém o Bispado de São Carlos, a *posse ad usucapionem* com direito ao **usucapião do domínio direto**. De outra forma a entende o mestre Antonio de Almeida Oliveira, em seu livro *A prescrição* (1914, p. 18): “não há dúvida que se adquire o domínio direto através de usucapião, até mesmo sem título”.

Dessa forma, a *posse direta* das datas ou terrenos concedidas para fins de edificação de residências, através de “contrato particular de aforamento” pertence de direito aos seus respectivos possuidores que têm a efetiva detenção das datas ou terrenos na vila e distrito de São Lourenço do Turvo, sem a intenção de tê-las como suas (*animus domini*), reconhecendo e as mantendo com a aparência de proprietário (*affectio tenendi*) em favor do Bispado de São Carlos. Possu-

em o direito, portanto, os detentores da posse direta das respectivas datas ou terrenos na vila e distrito de São Lourenço do Turvo, da *posse ad usucapionem* com direito ao **usucapião do domínio útil**.

CONCLUSÃO

O Decreto nº 3.819, de 15 de setembro de 1999, da municipalidade, declarou de utilidade pública os direitos relativos ao domínio direto (nua propriedade) da área urbana que compreende o antigo patrimônio ou povoado de São Lourenço do Turvo e que constava pertencer ao Bispado de São Carlos, Paróquia de Matão, Patrimônio de São Lourenço do Turvo. A intervenção municipal nos direitos de propriedade (domínio direto ou nua-propriedade) se efetivou em razão da desídia do pretense senhorio direto e do interesse público em regularizar uma situação (enfiteuse) de fato, através de usucapião do domínio direto e do domínio útil, possibilitando, assim, por meio de doação do Poder Público Municipal, aos titulares do domínio útil e contribuintes do imposto territorial e predial do município (IPTU), consolidar o domínio pleno (propriedade) de seus respectivos terrenos que lhes foram concedidos para a construção de suas

casas próprias, garantindo-lhes com justo título da propriedade (domínio pleno) o direito social, o da moradia, consagrado pela Constituição Federal (art. 6º), através da Emenda Constitucional nº 26 de 14 fev. 2000.

A Lei Municipal nº 2.876, de 20 out. 1999, por sua vez, concedeu a devida autorização legislativa para a permuta dos direitos relativos ao domínio direto (nua propriedade) da área urbana que compreende o antigo patrimônio ou povoado de São Lourenço do Turvo, por três áreas (bens disponíveis) situadas na cidade e município

de Matão de propriedade da Prefeitura Municipal de Matão, o que efetivamente se realizou através da competente escritura pública de permuta, lavrada em julho de 2000, em notas do Tabelião de Matão. Dessa forma a Prefeitura Municipal de Matão se tornou legítima titular da posse indireta anterior pertencente ao Bispado de São Carlos, Paróquia de Matão, Patrimônio de São Lourenço, sobre as datas ou terrenos concedidos aos seus possuidores e detentores da posse direta (uso e gozo), para fins de edificação de casas próprias, e poderá ceder definitivamente a

propriedade aos atuais detentores.

Todavia, ainda hoje, permanece a enfiteuse, e os foreiros aguardam sua extinção, uma vez que, muito embora exista a lei municipal, conforme se disse alhures, a documentação encontra-se no Cartório do Registro de Imóveis de Matão para a regularização. Alguns foreiros ingressaram com ações de Usucapião visando à propriedade plena do imóvel, sem a restrição, que tramitam na Justiça.



BIBLIOGRAFIA

BARROS MONTEIRO, Washington de. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 4. ed. vol. 2. São Paulo: Saraiva.

OLIVEIRA, Antonio de Almeida. **A prescrição**. 1914.

PAIVA, João Pedro Lamana. **A sistemática no registro de imóveis**. 4. ed. 1984.

PLÁCIDO E SILVA. **Vocabulário Jurídico**, vol. III. Ed. Forense.

Revista do Direito Imobiliário
n. 19/20, jan./dez. 1987.