



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROVIMENTO N° 10/2013

Dispõe sobre a regulamentação da(o)s Enfiteuses/Aforamentos constituídos sobre os imóveis urbanos no Estado do Piauí até a data de vigência do Código Civil de 2002, sem registro em cartório de imóveis até os dias atuais.

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Francisco Antônio Paes Landim Filho, Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Piauí, no uso das atribuições legais, que lhe confere o art. 3º, inciso VI, do Código de Normas da Corregedoria;

CONSIDERANDO a previsão do instituto do(a) Aforamento/Enfiteuse como direito real constante no artigo 678 do Código Civil de 1916;

CONSIDERANDO que o novo Código Civil de 2002 prevê em seu art. 2.038 a proibição da constituição de enfiteuse e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior;

CONSIDERANDO a existência de Aforamentos/Enfiteuses constituídos sobre os imóveis urbanos no Estado do Piauí até a data de vigência do Código Civil de 2002 e que se encontram, no entanto, sem registro em Cartório de Registro de Imóveis até os dias atuais;

CONSIDERANDO a inexistência de regulamentação legal acerca da efetivação dos registros mencionados no item anterior;

CONSIDERANDO os questionamentos por parte das serventias extrajudiciais/Cartórios de Registros Imobiliários, do Poder Judiciário em 1º grau e da sociedade em geral;

CONSIDERANDO a necessidade de regulação e delineamento do registro em Cartório dos Contratos de Aforamentos/Enfiteuses constituídos sobre os imóveis urbanos no Estado do Piauí, sob o Código Civil de 1916;

CONSIDERANDO o Parecer nº 006/2013 da Corregedoria Geral Auxiliar;

CONSIDERANDO que o art. 676 do CC 1916 prescreve que “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem depois da transcrição ou da inscrição, no registro de imóveis...”;

CONSIDERANDO que a mera vontade, no que tange a bens imóveis, não constitui direitos reais sobre os mesmos e que os referidos direitos só se adquirem com a manifestação desta vontade, através do registro no Cartório de Registros de Imóveis;

CONSIDERANDO que só têm o direito adquirido à enfiteuse, incluídos os registros, averbações e demais atos necessários à referida legitimação, os enfiteutas que, efetivamente, efetuaram a transcrição em tempo hábil, sob a vigência do regramento civil que garantia seu direito;

CONSIDERANDO-SE que o tempo hábil atrás mencionado é o período anterior a 11 de janeiro de 2003, data em que o novo Código Civil entrou em vigor, 01(um) ano após sua publicação.

CONSIDERANDO-SE, no entanto, que no sistema jurídico brasileiro moderno não se pode conceber a aplicação da letra da lei sem observância das peculiaridades do caso específico, devendo-se atentar,

momento, para a aplicação da **proporcionalidade e segurança jurídica**, enquanto princípios norteadores das decisões, inclusive na edição de legislação por esta Corregedoria;

CONSIDERANDO-SE a modulação na interpretação dos regramentos legais, bem como em aplicação dos princípios da **proporcionalidade e da segurança jurídica**, uma vez observada a **estabilização da situação social** gerada pela ocupação fática de terras dadas em enfiteuse/aforamento;

CONSIDERANDO-SE, portanto, que a **negação de registro formal/escrito e da tutela desta Corregedoria a este sistema fático de enfiteuses/aforamentos sobre os imóveis urbanos no Estado do Piauí** seria mais prejudicial que a **própria aplicação direta da lei**, com o **desfazimento de todas as enfiteuses constituídas na prática**;

CONSIDERANDO-SE, por fim, as funções de fiscalização, controle e orientação dos serviços forenses e extrajudiciais, com atuação em todo o Estado e acometidas ao Corregedor Geral de Justiça, com a cooperação dos Juízes Corregedores Auxiliares, Código de Normas desta CGJ;

RESOLVE:

Art. 1º Que os Cartórios de Registro de Imóveis do Estado do Piauí ficam **devidamente autorizados** a procederem ao registro das(os) Enfiteuses/Aforamentos constituídos sobre os imóveis urbanos no Estado do Piauí neste Estado do Piauí até a data de 11 de janeiro de 2003 e que ainda se encontram sem registro em cartório imobiliário.

§ 1º O ato de registro deve realizar-se nos termos deste Provimento e da legislação de Registros Públicos, conforme a especificidade de cada caso apresentado em cartório.

§ 2º Somente aqueles que comprovarem a constituição da(o) Enfiteuse/Aforamento, com a **apresentação regular do título que deu origem ao referido direito real**, terão o registro mencionado no *caput* realizado.

§ 3º É imprescindível, para o registro da enfiteuse, a apresentação da planta referente à extensão territorial da área registrada em nome do Município, bem como a individualização da porção destacada para fins de enfiteuse do registrante, na referida planta.

§ 4º Os cartórios de Registro de Imóveis, por ocasião dos requerimentos de registros do(as) Enfiteuses/Aforamentos sobre os imóveis urbanos no Estado do Piauí neste Estado do Piauí, de que tratam este Provimento, estão legitimados a requerer, ao solicitante, a documentação necessária para a prova da regular constituição do título.

Art. 2º Os registros que forem realizados sem a devida obediência ao preceituado neste Provimento, bem como ao disposto na legislação registral em geral, não terão a validade jurídica atribuída no art. 1º, *caput* deste Provimento, nem poderão ser opostos para fins de aquisição de direitos.

Parágrafo único. Aquelles que praticarem os referidos registros em desconformidade com a normatização legal público será responsabilizado, na forma da lei.

Art. 3º Questões atinentes a casos peculiares serão decididas em âmbito de procedimento instaurado nesta Corregedoria, realizado conforme a complexidade da matéria e sendo oportunizados o contraditório e a ampla defesa aos interessados.

Parágrafo único. As decisões proferidas nestes casos específicos tratados no *caput*, poderão ser objeto de edição de normas regulamentares por esta Corregedoria, em complemento a este Provimento, quando não forem tomadas em caráter normativo.

Art. 4º Eventuais dúvidas, suscitadas pelas partes, ou pelas Serventias Extrajudiciais Imobiliárias, quanto à aplicação deste Provimento, deverão ser direcionadas, processadas e decididas diretamente pelo Juiz Corregedor Permanente, sendo comunicadas as referidas decisões a esta CGJ/PI, para fins de controle, supervisão e publicidade.

Parágrafo único. A competência desta Corregedoria Geral de Justiça acerca da matéria tratada neste Provimento será exercida em sede recursal.

Art. 5º Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação

Publique-se. Registre-se e Cumpra-se.

GABINETE DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ, em Teresina, aos 24 (vinte e quatro) dias do mês de abril do ano de 2013.



FRANCISCO ANTÔNIO PAES LANDIM FILHO
Desembargador Corregedor