

**AÇÃO ANULATÓRIA - ENFITEUSE - CÓDIGO CIVIL/1916 - ESCRITURA PARTICULAR -  
REGISTRO DE IMÓVEIS - IRREGULARIDADE - PROVA - INEXISTÊNCIA -  
IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO**

**Ementa: Direito civil. Apelação. Direito real de enfiteuse. Anulação. Ausência de vícios. Impossibilidade.**

**- Constituído regularmente o direito real de enfiteuse, na vigência do Código Civil de 1916, e não sendo comprovada a existência de vícios na sua realização, descabe a anulação do registro imobiliário dele decorrente.**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0056.02.032445-7/001 - Comarca de Barbacena - Apelante: Geraldo Efigênio - Apelados: Maria de Lourdes da Conceição Epifânio, Município de Antônio Carlos e Arquidiocese de Mariana - Relator: Des. MOREIRA DINIZ

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 1º de fevereiro de 2007. -  
*Moreira Diniz* - Relator.

**Notas taquigráficas**

O Sr. Des. *Moreira Diniz* - Cuida-se de apelo contra sentença da MM. Juíza da 3ª Vara

Cível da Comarca de Barbacena, que julgou improcedente a ação de anulação de escritura de concessão de aforamento perpétuo proposta por Geraldo Efigênio contra Maria de Lourdes da Conceição Epifânio, Município de Antônio Carlos e Arquidiocese de Mariana.

O apelante alega que em 1988 adquiriu da primeira apelada a posse nº 32, referente ao direito real de enfiteuse concedido pela Paróquia de Santana de Antônio Carlos, que é vinculada à terceira apelada, nos termos do livro de registros da referida paróquia, o que acarreta a nulidade da escritura de terreno foreiro transmitida pelo segundo apelado à primeira apelada.

Observo que foram satisfeitos os requisitos de admissibilidade, motivo pelo qual conheço do recurso.

Busca o apelante a anulação da escritura de concessão de aforamento perpétuo de domínio útil, que foi transmitido pelo Município de Antônio Carlos a Maria de Lourdes da Conceição Epifânio, com autorização da Arquidiocese de Mariana, que é a proprietária do imóvel.

A enfiteuse ou aforamento é direito real perpétuo de usar e fruir de imóvel alheio, mediante pagamento de renda denominada foro, constituída através da transcrição do gravame no registro imobiliário e regulada pelo Código Civil de 1916, porque proibida pela atual legislação (CC/2002, art. 2.038).

No caso, o apelante informa que adquiriu da primeira apelada o domínio útil do imóvel, juntando como prova os documentos de f. 05/06 e 08/09, o que, a meu sentir, não possui o condão de afastar a legalidade do ato de transmissão representado pelo registro de f. 07.

Ao que se vê dos autos, a Arquidiocese de Mariana, terceira apelada, era proprietária de imóvel que originou o Distrito de São Sebastião de Campolide, razão pela qual outorgou procuração (f. 35) ao Município de Antônio Carlos, segundo apelado, para que o mesmo procedesse à doação do referido imóvel aos moradores locais, através da concessão de títulos de aforamento.

Em razão disso, o Município de Antônio Carlos outorgou a Maria de Lourdes da Conceição Epifânio escritura de concessão de aforamento perpétuo de domínio útil, devidamente registrada no Cartório do 1º Ofício de Barbacena, conforme cópia de f. 07.

Dessa forma, como a transmissão ocorreu de forma regular, sem qualquer vício que pudesse ensejar a anulação do negócio jurídico, a alegada existência de compra e venda celebrada entre o

apelante e a primeira apelada não é apta a desconstituir o registro imobiliário, ainda mais quando não há prova indubidosa de sua realização.

Oportuno ressaltar que a transmissão de bem imóvel somente se aperfeiçoa através do registro, sendo que eventuais tratativas entre os particulares não podem ser opostas à antiga proprietária, Arquidiocese de Mariana, que expressamente afirmou e demonstrou a outorga de procuração ao Município de Antônio Carlos, para que este transmitisse o domínio útil aos moradores do atual Distrito de São Sebastião de Campolide, o que foi levado a termo pelo registro de f. 07.

Ainda que assim não fosse, como bem entendeu a MM. Juíza, através de uma contraposição entre os documentos constantes nos autos, percebe-se que o endereço do imóvel cujo registro o apelante pretende anular é diverso daquele informado à f. 66.

De fato, o registro de f. 07 declina que o imóvel transmitido à primeira apelada está localizado na Rua Travessa Máximo Zanetti, enquanto o imóvel de que o autor alega ser possuidor desde 1988 é localizado na Rua Joaquim Cesário, nº 66 (f. 66), o que, por si só, lança dúvida quanto à veracidade das alegações, pelo que impossível o acolhimento da pretensão recursal, ante a ausência de elementos probatórios, incidindo o disposto no art. 333, inciso I, do Código de Processo Civil.

Com tais apontamentos, nego provimento ao apelo.

Custas, pelo apelante; suspensa a exigibilidade, ante os termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Dárcio Lopardi Mendes* e *Almeida Melo*.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO.

-:-:-