

# COMPRA E VENDA

## TERRENO CUMULADO A FRAÇÃO IDEAL

Recurso RE 82.106  
Julgado em 11/04/1977

### RECONHECIMENTO — SE NEGA VIGÊNCIA A DISPOSITIVO DE LEI

#### RESUMO

- No tocante à alegada violação dos artigos 678, 683, 685, 686, 692, 693, 676 e 858 do Código Civil, e do artigo 237 da Lei nº 6.015/1976, não há, a meu ver, que se falar em negativa de vigência de tais dispositivos. Nenhum deles se contrapõe, de modo inequívoco, à tese de que o domínio útil é usucapível, nem a de que, no caso de usucapião, o senhor de domínio direto não tem direito de opção. - Mesmo no que diz respeito ao art. 676, parte final, do Código Civil - que é citado pela recorrente e em que se arrima PONTES DE MIRANDA para sustentar a tese por ela defendida -, não impede ele o usucapião da enfiteuse, como procurei demonstrar em voto que proferi no RE nº 82.106, e do qual transcrevo, aqui, a parte concernente a essa questão: "A propósito, dois são os problemas que se apresentam: um prejudicial do outro. O primeiro é o de saber se se admite usucapião de enfiteuse; o segundo - que só poderá ser examinado se afirmativa a resposta ao primeiro - se se permite usucapião de enfiteuse sobre bem público. Quanto à primeira dessas questões, a doutrina - com exceção de PONTES DE MIRANDA (Tratado de Direito Privado, vol. 18, § 2.156, nº 4, pág. 77-78) - é unânime em favor da admissibilidade do usucapião da enfiteuse. Já o era, aliás, no direito anterior, como se vê em LAFAYETE (Direito das Coisas, vol. I, p. 431, nota 11). CARLOS DE CARVALHO, na Nova Consolidação das Leis Cíveis, art. 631, reportando-se às Ord. 2, 35, 7; 4, 37, pr. § 8; 4, 3, 1; e 3, 40, 3, alude à prescrição (trata-se de prescrição aquisitiva, ou melhor, do usucapião) entre os modos de constituição da enfiteuse. Sob o império do Código Civil, manifestam-se no mesmo sentido, entre outros, CLÓVIS BEVILÁQUA, Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado, vol. 3, 3ª ed., p. 238, Liv. Francisco Alves, Rio de Janeiro, 1930; CARVALHO SANTOS, Código Civil Brasileiro Interpretado, vol. 9, pág. 41, CALVINO FILHO, Editor, Rio de Janeiro, 1935; SERPA LOPES, Tratado dos Registros Públicos, vol. 3, 2ª ed., p. 249, Ed. A Noite, Rio de Janeiro, 1950; EDUARDO ESPÍNOLA, Os Direitos Reais Limitados ou Direitos sobre a Coisa Alheia e os Direitos Reais de Garantia no Direito Civil Brasileiro nº 22, p. 22, Conquista, Rio de Janeiro, 1958; WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, Curso de Direito Civil, vol. III, 14ª ed., p. 274, Ed. Saraiva, São Paulo, 1975; SÍLVIO RODRIGUES, Direito Civil, vol. 5, 4ª ed., p. 255, nota 176, Ed. Saraiva, São Paulo 1972. O argumento invocado por PONTES DE MIRANDA é a parte final do artigo 676 do Código Civil ("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, dos referidos títulos (art. 530, nº I, e 856), salvo os casos expressos neste Código") combinada com a circunstância de que nossa Codificação Civil se omite quanto ao usucapião como modo de constituição da enfiteuse. O argumento, porém, é frágil. A ressalva "salvo os casos expressos neste Código" não constava do projeto de CLÓVIS, e foi introduzida na segunda série de reuniões da comissão revisora do projeto, sem qualquer justificativa que se conheça, uma vez que, das suas atas (cfr. Acta dos Trabalhos da Comissão Revisora do Projecto de Código Civil Brasileiro elaborado pelo Dr. CLÓVIS BEVILÁQUA, p. 41, Imprensa Nacional, Rio de Janeiro, 1901), só consta essa observação: "No art. 777 do projecto aditou-se: salvo os casos expressos neste Código". Tem ela dado margem a muitas perplexidades. CLÓVIS (ob. cit., p. 234), ao comentar o artigo 676 do Código Civil, chega a dizer que "A cláusula final alude a exceções, que se existissem, perturbariam a euritmia da construção jurídica nesta matéria". JOÃO LUIZ ALVES (cfe. CARVALHO SANTOS, ob. cit., p. 20) observa que "Salvo tratando-se de servidões legais e de impostos, não conhecemos outros casos em que os direitos reais se possam adquirir independentemente de registro, quando constituídos ou adquiridos por

atos entre vivos. Mas, nem as servidões legais, nem os impostos são direitos reais, no nosso Código - art. 674". CARVALHO SANTOS (ob. cit., p. 21), para dar sentido a essa ressalva, entendem que ela se refere, não aos direitos à acessão, aluvião, etc. De feito, na disciplina dos direitos reais limitados (excluído o usufruto resultante de direito de família - que não é direito real sobre coisa alheia), a única hipótese que se enquadraria, à primeira vista, na ressalva (e esta seria o usucapião das servidões prediais a parentes (art. 690

#### **EMENTA**

Não nega vigência aos artigos 678, 683, 685, 686, 692, 693, 676 e 858 do Código Civil, ou ao artigo 237 da Lei nº 6.015/1976, acórdão que reconhece que a enfiteuse é usucapível, e que nega, nesse caso, a existência de direito de opção em favor do senhor do domínio direto.