

# **RESGATE DE AFORAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

**João Pedro Lamana Paiva**

*Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre*

*Presidente do Conselho Deliberativo do ONR*

O conceito de enfiteuse, aforamento ou aprazamento está previsto no artigo 678 do Código Civil de 1916, Lei n.º 3.071, de 1º de janeiro de 1916 que estabelece:

**artigo 678** - Dá-se a enfiteuse, aforamento, ou emprazamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outro 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.

Na Lei Estadual n.º 15.764/2021, o conceito está descrito no *caput* do artigo 65:

**artigo 65** - Considera-se aforamento ou enfiteuse ato pelo qual o Estado atribui a terceiros o domínio útil de imóvel de sua propriedade, obrigando-se o foreiro ou enfiteuta ao pagamento de pensão anual, denominada foro, na razão de 0,6% (seis décimos por cento) do valor do domínio pleno do terreno, deduzido o valor das benfeitorias.

Havendo na transcrição ou na matrícula enfiteuse registrada anteriormente à vigência do atual Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, esta será regida pelo Código Civil de 1916, conforme orienta o artigo 2.038 do diploma legal vigente.

**artigo 2.038.** Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei n o 3.071, de 1 o de janeiro de 1916, e leis posteriores.

Importa assinalar que com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, não é mais possível constituir novas enfiteuses, tampouco registrar os contratos anteriores ao atual Código Civil, em razão da proibição disposta no artigo 2.038, citado acima.

Estabelecendo-se, portanto, a legislação aplicável à enfiteuse nos dias atuais, relevante abordar que a legislação do Estado do Rio Grande do Sul recentemente disciplinou a possibilidade do resgate/remissão do aforamento, a qual está prevista no artigo 69 da **Lei Estadual n.º 15.764/2021**, que dispõe o seguinte:

**artigo 69** - A remição de aforamento para fins de consolidação do domínio pleno do imóvel pelo foreiro fica sujeita ao pagamento da importância correspondente a 17% (dezessete por cento) do valor do domínio pleno do terreno, segundo os critérios de avaliação ou planta genérica de valores previstos nesta Lei, excluídas as benfeitorias realizadas pelo foreiro.

§ 1º Ao foreiro que manifestar interesse na remição do foro, em até 4 (quatro) anos contados da data da publicação desta Lei, será concedido desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da avaliação ou constante na planta genérica de valores.

§ 2º O foreiro que não optar pela remição do foro continuará submetido ao regime enfitêutico na forma da legislação vigente.

Para implementar o tanto quanto prevê a referida lei estadual, conjugando-a com o ordenamento jurídico pátrio, tem-se que o documento hábil para a extinção do foro, em si, é o instrumento particular de quitação dado pelo senhorio direto. **Entretanto, o documento hábil para possibilitar o lançamento da extinção da enfiteuse ou aforamento na matrícula do imóvel é a escritura pública** em que o senhor direto transmita ao enfiteuta o domínio direto do imóvel aforado, pois a escritura pública é da substância do ato nos contratos **translativos de direitos reais** sobre imóveis acima do valor legal do artigo 108 do Código Civil e, a **enfiteuse**, conforme se extraí do inciso I do artigo 674 do Código Civil de 1916 que, como já visto, é a legislação aplicável à matéria, **é um direito real**:

**artigo 674** – São direitos reais, além da propriedade:

**I** - A enfiteuse.

Isso porque, se a extinção da enfiteuse tem características de ato translativo da propriedade imobiliária, sujeito necessariamente à inscrição no registro e, portanto, renova-se a afirmação de que há de observar a forma prescrita em lei pelos artigos 82 e 134, II, do Código Civil de 1916, vigentes à época da formalização, e artigo 108, do Código Civil de 2002, **sendo a escritura pública da essência do resgate da enfiteuse, sendo que dela deverá constar a emissão de guia de ITBI** informando o seu pagamento ou exoneração, nos termos do artigo 289 da LRP e artigos 626 à 632 e 874 da CNRR.

Após a prática do ato registral do **resgate/remissão do aforamento** na matrícula do imóvel o antes titular do domínio útil do imóvel passará a ser o titular da plena propriedade do imóvel, podendo exercer dito direito real sem a necessidade de autorização do senhorio direto para todo e qualquer ato que envolva a disposição do imóvel (unificação, retificação, alienação, oneração, etc.).

Finalmente recomenda-se ao leitor que, para fins de verificação do procedimento administrativo a ser adotado para a extinção do foro, consulte a legislação estadual do local do imóvel, porém sem olvidar de que a formalização da referida extinção deverá seguir, inevitavelmente, os ditames da lei federal aqui escrutinados.

Porto Alegre-RS/Fevereiro/2026.