

dê-la, deve o Estado aceitar a composição proposta para, liberando a Ordem Terceira do pagamento do que deve, reassumir o domínio pleno da área em questão, para, logo depois, ceder o domínio útil aos atuais subenfitetas.

Se, aceito o alvitre pelo Exmo. Sr. Secretário de Finanças, fôr o mesmo aprovado pelo Exmo. Sr. Governador, volte o processo a esta Procuradoria para que seja minutada a indispensável mensagem à Assembléia Legislativa.

Em 1.º de dezembro de 1963.

EUGÊNIO DE VASCONCELLOS SIGAUD  
Procurador Geral

**ENFITEUSE. RESGATE. INAPLICABILIDADE DO ART. 693 DO CÓDIGO CIVIL AOS AFORAMENTOS DE TERRAS PÚBLICAS E AOS CONSTITUÍDOS ANTES DE 1917**

Tenho a honra de devolver, com a opinião solicitada, o Proc. n.º 4.428.376/61, em que Cristóvão Tôrres de Camargo pretende o resgate de aforamento do imóvel à Rua Pereira da Silva s/n, junto e antes do n.º 192.

O pedido tem por assento o art. 693 do Código Civil, que é, no entanto, inaplicável ao caso, não só pela razão já invocada pelo digno Diretor do Departamento de Patrimônio — a de se tratar de aforamento anterior ao Código — como também por uma outra: os aforamentos dos bens públicos só serão resgatáveis, pela remição de fôro, quando o queira o Estado-senhorio, e não por direito do enfiteuta, não tendo aplicação a tais enfiteuses o disposto naquele artigo 693.

Sobre aquela primeira proposição, muito já se tem dito e escrito. Em que pese à respeitável opinião de João Luís ALVES, prepondera a corrente doutrinária a que se filiam Clóvis BEVILÁQUA, EPITÁCIO PESSOA, PAULO DE LACERDA e Sá FREIRE e que considera inaplicável o art. 693 às enfiteuses, então perpétuas, já constituídas antes de entrar em vigor o Código Civil.

“O direito de resgate não aproveita aos aforamentos já constituídos quando o Código Civil entrou em vigor, por se não ofender o direito dos senhorios que, contando com a perpetuidade, estipularam cânones extremamente módicos” (...)

Esta matéria foi exaustivamente discutida por EPITÁCIO PESSOA, que demonstrou a inaplicabilidade do resgate às enfiteuses anteriores ao Código Civil, por se tratar de ato perfeito e acabado, constituindo direito definitivamente adquirido, e que o *acôrdo entre as partes* se refere ao prazo maior ou menor para

o resgate e não ao próprio direito de resgate, que não pode ser renunciado” (Clóvis, Comentário ao art. 693).

Assim mesmo, decidiu o Supremo Tribunal ao julgar o Rec. Extr. 7.560, em 4-5-1950:

“A disposição do art. 693 do Código Civil só é aplicável aos aforamentos constituídos depois da vigência do Código” (*in Arq. Jud.*, vol. 95, pág. 207).

E do voto então proferido pelo Ministro AFRÂNIO COSTA se infere que a outra conclusão não leva o elemento histórico da elaboração da norma legal:

“Mas, na preparação do novo Código, parece-me convincente a rejeição das emendas do Sr. Barros Franco Jr. ao art. 824 do Projeto Primitivo, dispondo sobre o resgate dos aforamentos temporários ou perpétuos. Dizia uma delas: “Todas as disposições deste capítulo são aplicáveis aos aforamentos existentes ao tempo da promulgação deste Código”. A emenda foi rejeitada, conforme o parecer do relator, a quem parecia ferir de frente o art. 5 do Título preliminar, que dispunha exatamente sobre o respeito ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada (*Trabalhos da Comissão Especial da Câmara*, vol. 6, págs. 314 e 358)”.

II

Se é certo que o texto do art. 693 se inicia pela expressão *todos os aforamentos*, que pareceria excluir essa hipótese, não menos certo é que, adiante, se refere ao contrato enfiteutico, e é sabido que os aforamentos de bens públicos não são contratados, mas *concedidos* pelo Estado-senhorio.

Sendo o resgate a aquisição, pelo enfiteuta, do domínio direto, e importando o direito de remir, segundo TITO CARAFFA, em uma faculdade de expropriação forçada conferida ao enfiteuta contra o senhorio direto (PAULO LACERDA, *Manual*, vol. IX, 1.ª parte, pág. 140, com. ao art. 693), seria inconcebível o admitir-se uma *desapropriação contra o Estado* e a favor de particular, atentatória, ainda, ao princípio contido no Código Civil, art. 67, sobre a inalienabilidade e a imprescritibilidade dos bens públicos.

ORLANDO GOMES (*Direitos Reais*, pág. 415) é conclusivo a respeito:

“Enfim, extingue-se a enfiteuse pelo resgate. Cumpridos os requisitos exigidos, o foreiro passa a ter a propriedade plena do terreno aforado, comprando, por assim dizer, o direito do senhorio direto, que não pode opor-se à liberação. Usada a faculdade do resgate, verifica-se a *confusão*, pois o enfiteuta torna-se

proprietário do prédio enfitêutico. Seria, assim, como que uma espécie de desapropriação que a lei estabelece em proveito do foreiro.

*Nos aforamentos dos bens públicos não há o direito de resgate”.*

Também é conclusivo TEMÍSTOCLES CAVALCÂNTI em seu *Tratado de Direito Administrativo* (4.<sup>a</sup> ed., vol. III), quando, em seguimento a judiciosas considerações sobre o caráter cada vez menos aproximado do instituto da enfiteuse que assume a concessão de terras públicas (pág. 480), afirma que:

“Se a tese é verdadeira em relação aos contratos enfitêuticos comuns, de imóveis particulares, e quanto a isto não resta dúvida diante da determinação legal, o mesmo não se dará em relação aos bens de domínio público. A doutrina aqui é outra... Leis posteriores vieram proibir o resgate do domínio direto dos aforamentos de bens públicos em geral e particularmente as marinhas. Foi o que determinaram respectivamente a Lei 1.230, de 31-12-1920, em seu art. 26, e o art. 8.<sup>o</sup> do Decreto 22.785, de 31-5-1933, que dispõe textualmente:

— “É vedado o resgate dos aforamentos dos terrenos pertencentes ao Domínio da União”.

A razão é óbvia: decorre da própria natureza do domínio público, de sua inalienabilidade (salvo autorização legal) e, portanto, não pode essa alienação ficar na dependência da vontade do enfiteuta” (pág. 487).

### III

Resgate de aforamento de bens públicos, portanto, só se dará com o consentimento e no interesse do Estado concedente. A vigente Constituição Estadual acolhe as remições de foros no art. 44, §§ 2.<sup>o</sup> e 3.<sup>o</sup>, e a legislação específica — o Decreto n.<sup>o</sup> 9.413, de 16-11-1948 — as disciplina.

O que pretende o requerente só poderá ser obtido por essa via. O que postula neste processo descabe por completo, pelo que opino pelo indeferimento.

### IV

Quanto à certidão solicitada, do parecer acolhido pelo despacho de indeferimento, bem que seja ponto de vista por muitos aceito o de que só são certificáveis os despachos decisórios, quando não publicados na íntegra, não o sendo os demais termos processuais, inclusive os pareceres técnicos, sempre entendi em contrário, pois, a meu ver, com isso se restringe direito garantido pela Constituição Federal (art. 141, § 36), e com mais razões em casos como o deste processo, em que o despacho de indeferimento

limita-se à menção ao parecer, tornando-o assim, parte integrante sua, incorporando-o ao seu contexto.

Se se objetar que estará, assim, o Estado dando armas a um futuro adversário na lide judicial, respondo que isso mesmo pretendeu o legislador constitucional ao inserir aquela garantia no texto máximo. E mais: que de nada valerá sonegar o parecer constante de processo que o Juiz poderá, depois, requisitar, nos termos da Lei n.<sup>o</sup> 94, de 16-9-1947.

Rio de Janeiro, 4 de setembro de 1961.

ROBERTO PINTO FERNANDES  
Procurador do Estado

Visto. De acôrdo, cumpriêdo acrescentar que as disposições da Lei n.<sup>o</sup> 2.437, de 1955, pertinentes à matéria em exame, somente se aplicam aos novos aforamentos, vigentes a partir da lei, e nunca àqueles cujos títulos institutivos estão sujeitos ao regime jurídico anterior.

EUGÊNIO DE VASCONCELLOS SIGAUD  
Procurador Geral

## ESTÁDIO DO MARACANÃ. INCLUSÃO DE SUA ÁREA NO PATRIMÔNIO DA ADEG

Após detido e minucioso exame, remeto a Vossa Excelência êste processado, originário da antiga Administração dos Estádios Municipais, hoje Administração dos Estádios da Guanabara, com as observações que se seguem.

O processo não está em ordem, dando a desagradável impressão de um amontoado de papéis desarticulados e mal informados. O parecer de fls. 28-29, ao tentar esboçar o histórico da questão, não faz referência à natureza e ao autor da consulta “feita à administração da época”.

A fls. 3 encontra-se cópia em carbono de uma carta dirigida ao Presidente da ADEG, assinada por Jacob José Schmidt ou Schmitt, que não se qualifica. A informação do Diretor Comercial da Autarquia cita o mesmo senhor, ainda sem qualificá-lo. De quem se trata? As demais peças do processo silenciam a respeito. Ignora-se, portanto, a que título e de onde (sob o ponto de vista administrativo) surgiu a consulta por uma funcionária “ao arrumar a mesa” do Presidente da ADEG.

Por outro lado, a Procuradoria Geral, em ofício de 4-6-1951, perguntava “qual o destino que deve ter o espaço, não compreendido na área fechada do Estádio”. Não consta do processado nada de positivo, ou suficientemente claro, que responda a esta exigência, mesmo porque a cópia de um projeto, desacompanhada das necessárias explicações técnicas, só pode ser apreciada por engenheiros e não por advogados.

O processo tem início com o pedido de constituição de uma comissão para constatação de um fato, qual seja o não haver ocupado o Estádio do