

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO  
E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA  
METROPOLITANA DE BELÉM



PREFEITURA DE  
**BELÉM**

# **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM – CODEM**

## **DIRETORIA DE GESTÃO FUNDIÁRIA**

### **“RESGATE DE ENFITEUSE”**

## ENFITEUSE: ORIGEM E DISCIPLINA

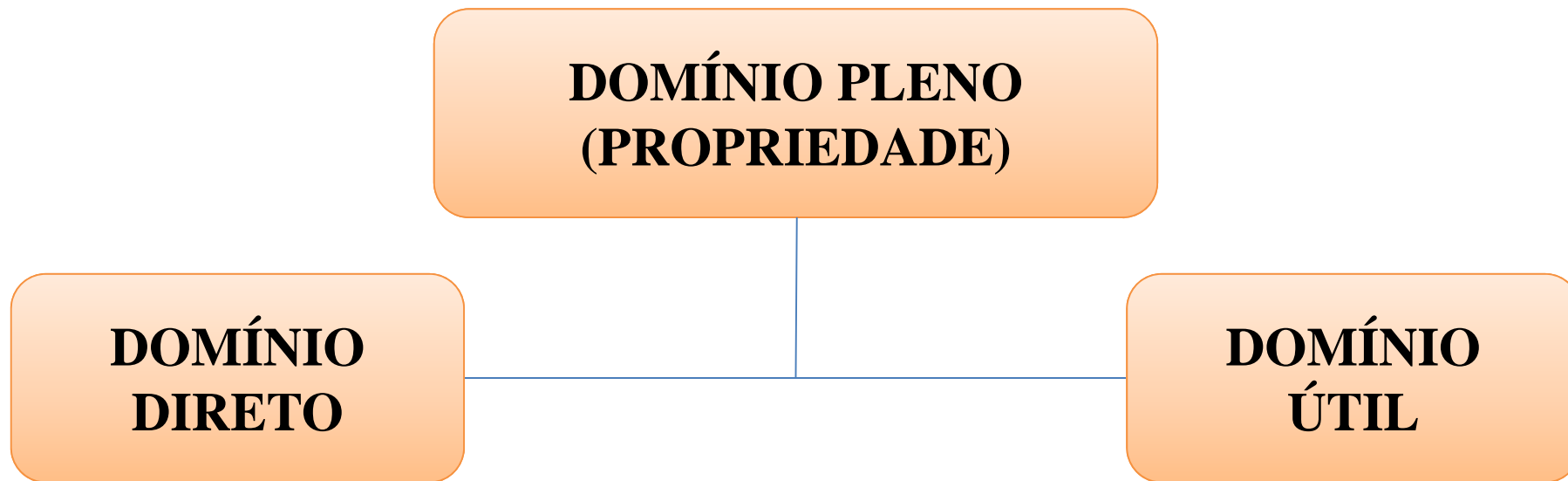
- Origem grega e posterior incorporação ao direito romano.
- “*Emphyteusis*”: plantar, cultivar, semear
- O Direito brasileiro apresenta os termos *enfiteuse*, *aforamento* ou *emprazamento* como sinônimos;
- Código Civil de 1916 – Arts. 678 a 694;
- Código Civil de 2002 – Art. 2038 – Proibição de novas enfiteuses;
- Permanência nos terrenos de marinha – legislação especial (Dec.-Lei nº 3.438/1941 ; Dec.-Lei nº 9.760/1946, etc.).

## CONCEITO LEGAL: CÓDIGO CIVIL DE 1916

- “Art. 678. Dá-se a enfiteuse, aforamento, ou emprazamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui à 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.”

*“situação jurídica análoga à propriedade”*

(CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA)



*Domínio direto: a nua propriedade → senhorio;*

*Domínio útil: posse, uso e gozo do imóvel → enfiteuta;*

*Foro: contribuição anual e fixa;*

*Laudêmio: valor devido ao senhorio quando da transferência do domínio útil (2,5% do valor da alienação).*

## DIREITO DE RESGATE: CONCEITO E DISCIPLINA

*“consolidação do direito de propriedade”*

*Reunião do domínio direto ao domínio útil  
já exercido pelo enfiteuta.*

### • ART. 693 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916

#### **Requisitos:**

- a)* decurso de 10 anos após a constituição da enfiteuse;
- b)* pagamento de um laudêmio que será de 2,5% sobre o valor atual da propriedade plena;
- c)* pagamento de dez pensões anuais pelo foreiro.

# O que é preciso na CODEM?

## DOCUMENTAÇÃO PESSOAL

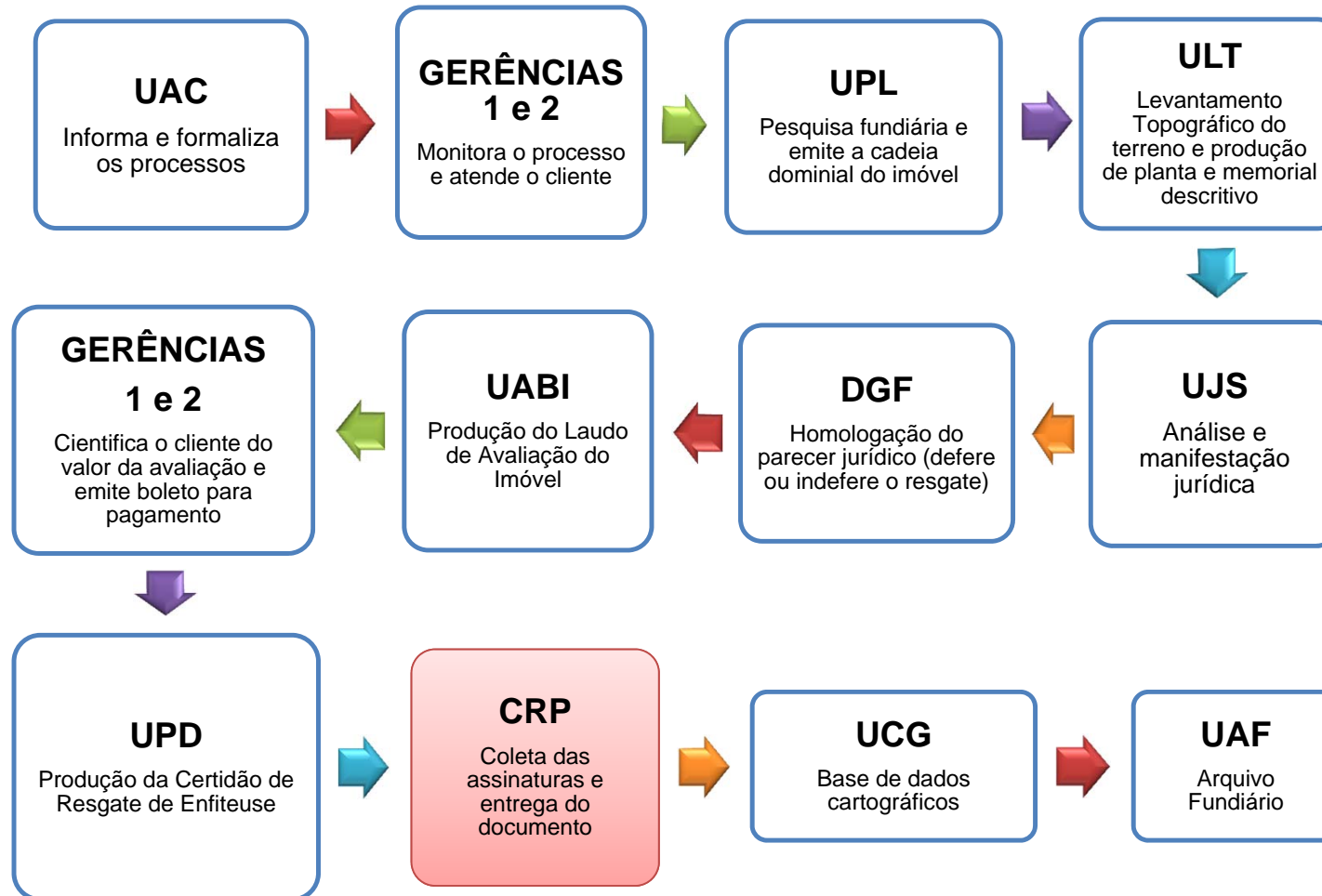
- **RG/CPF;**
- **Certidão de casamento;**
- **Comprovante de Residência**
- **Procuração, se for o caso;**
- **Obs. 1: documentos do cônjuge.**
- **Obs. 2: procuração particular com assinatura reconhecida.**

## DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Certidão de Inteiro Teor da matrícula imobiliária;**
- **Certidão da Cadeia Dominial do Imóvel;**
- **Registro de Incorporação do Edifício (divergência na fração ideal);**
- **Guia do IPTU;**
- **Contrato/recibo de Compra e Venda;**

# RESGATE DE ENFITEUSE NA CODEM

## Instrução Normativa nº 01/2014



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO  
E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA  
METROPOLITANA DE BELÉM



PREFEITURA DE  
**BELÉM**

**Zenaldo Rodrigues Coutinho Júnior**  
Prefeito Municipal de Belém

**João Claudio Klautau Guimarães**  
Diretor Presidente da CODEM

**Danilo Soares da Silva**  
Diretor de Gestão Fundiária

**Gilberto Santos Souza**  
Coordenador de Regularização Patrimonial

Contato – Unidade de Atendimento

*Fone: (91) 3084-0735*