



GT 03 – Desafios do Cumprimento da Função Social da Propriedade e dos Princípios da Política Urbana frente à (Des)Mercantilização da Cidade

ALÉM DA OBSOLESCÊNCIA JURÍDICA: A ENFITEUSE COMO FORMA DE USO TERRITORIAL E PERMANÊNCIA FUNDIÁRIA EM CARUARU/PE

Itallo de Santana¹

Wesley David de Barros Lima²

1. INTRODUÇÃO

A relação entre propriedade e uso da terra constitui um dos pilares centrais do ordenamento jurídico brasileiro, especialmente quando confrontada com os princípios constitucionais da função social da propriedade na Constituição Federal, segundo Bazzoli³. Entre os institutos históricos que ainda geram efeitos no território urbano, destaca-se a enfiteuse, figura jurídica de origem medieval, adotada pelo ordenamento luso-brasileiro, e que, embora extinta para novos contratos pelo Código Civil⁴ (CC), continua a produzir efeitos em relações jurídicas pretéritas.

No município de Caruaru/PE, observa-se a permanência da enfiteuse como instrumento fundiário aplicado pela Mitra Diocesana, que atua como senhorio direto de imóveis na cidade. A pesquisa propõe uma análise introdutória do papel desse instituto, investigando como sua permanência pode, paradoxalmente, contribuir para o cumprimento da função social da propriedade. A hipótese é que a lógica fundiária da enfiteuse, mesmo em desuso legislativo, ainda

¹ Doutorando em Desenvolvimento Urbano pela Universidade Federal de Pernambuco – PPGDU/UFPE. Coordenador da Liga Acadêmica de Estudos e Pesquisas Multidisciplinares das Cidades do Agreste - LiACA/UNINASSAU/CAU. Professor locado nos Cursos de Direito e de Arquitetura e Urbanismo no Centro Universitário Maurício de Nassau - UNINASSAU/CAU. Professor nos Cursos de Direito na Faculdade Nova Roma – FNR/CAU e na Autarquia de Ensino Superior de Garanhuns – AESGA/FACIGA. E-mail: illomdesantana@gmail.com

² Graduando no curso de Direito no Centro Universitário Maurício de Nassau - UNINASSAU/CARUARU. E-mail: wesleydavid067@gmail.com

³ BAZZOLI, João Aparecido. **Os 20 anos do Estatuto da Cidade**. Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU, Belo Horizonte: Fórum, v. 8, n. 14, p. 83–102, 2022. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/286>. Acesso em: 5 jul. 2025.

⁴ BRASIL. **Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: <<http://bit.ly/2n22Cmj>>. Acesso em: 05 de julho de 2024



opera como mecanismo simbólico e jurídico que garante o uso efetivo do solo e evita a ociosidade do imóvel. A relevância do tema se insere no escopo do GT 03 ao investigar manifestações de instrumentos jurídicos inseridos, ou não, na lógica de mercantilização da terra urbana.

Ao somarmos as reflexões de Piketty⁵ com as de Delkarin e Chiaba⁶, temos, historicamente, que o direito de propriedade tem operado como um instrumento ideológico de acumulação e reprodução das desigualdades, sendo moldado por regimes jurídicos que legitimam tanto a concentração quanto as formas sutis de redistribuição. No caso das áreas aforadas da Mitra Diocesana de Caruaru, pretende-se refletir sobre como a Igreja Católica, ao manter vínculos reais com os ocupantes de imóveis urbanos, pode desempenhar um papel ambíguo: de um lado, perpetuadora de uma estrutura hierárquica da terra; de outro, agente de inclusão e permanência, sobretudo em áreas populares.

O debate sobre as enfiteuses nas cidades médias e pequenas do nordeste brasileiro, especialmente quando articulada à gestão eclesial, justifica a relevância do presente trabalho. Além disso, trata-se de uma oportunidade de refletir sobre enfiteuse, tensionando compreender a relação entre religião e solo na atual conjuntura. O objetivo do estudo é visualizar os efeitos socioespaciais e simbólicos da enfiteuse nos imóveis da Mitra Diocesana de Caruaru/PE, analisando seus impactos na dinâmica urbana contemporânea.

2. APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

2.1 A igreja católica como senhorio direto: permanência simbólica e gestão funcional das enfiteuses

A pesquisa empírica realizou interlocução com o Padre da Igreja de Nossa Senhora do Rosário, responsável pela administração da Cúria Paroquial da Diocese de Caruaru/PE. O encontro, ocorrido em 30 de abril de 2025, teve como objetivo compreender como a lógica da enfiteuse ainda é operacionalizada institucionalmente, mesmo após a vedação legal à constituição de novos contratos

⁵ PIKKETY, Thomas. **Capital e ideologia**. Ed. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2020.

⁶ DELKARIN, Luiza; CHIARABA, Homero. **Uma história institucional da enfiteuse no direito brasileiro**. In: Anais do XIX Encontro de Atividades Científicas (EAIC), Guarapuava – PR: UNICENTRO, 2024. Disponível em: <https://document/123964949> Acesso em: 10 de junho de 2025.



dessa natureza pelo CC. Segundo o pároco, a Mitra Diocesana de Caruaru mantém um setor interno voltado à administração de bens aforados, contando com registros próprios, anteriores à adoção do regime cartorário civil. Ainda que não tenha sido possível obter a quantificação exata dos imóveis aforados, foi informado que a Diocese realizou mapeamento atualizado dessas áreas e comunicou os cartórios competentes para fins de registro. A arrecadação das taxas de foro e laudêmio é empregada na manutenção das atividades eclesiais, sendo praticados valores inferiores aos fixados pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), o que permite uma lógica de “foro simbólico” devolvido nas atividades sociais e manutenção administrativa da Igreja.

Essa administração é pautada por resoluções internas e pela tradição do direito canônico, embora hoje adaptada à legislação brasileira vigente. A enfiteuse, ainda que não renovada juridicamente, persiste como vínculo jurídico entre Igreja e ocupantes dos imóveis, configurando uma forma de domínio indireto e estável, que — mesmo sem impor obrigações construtivas ou limitações urbanísticas específicas — mantém a função de contenção da especulação fundiária em razão do constante diálogo com os enfiteutas.

2.2 Aplicabilidade e impactos da enfiteuse: estudo comparativo em dois bairros urbanos

A partir de documentação técnica fornecida Diocese, foi possível analisar a incidência da enfiteuse em dois territórios urbanos de Caruaru com perfis socioespaciais contrastantes: o bairro Maurício de Nassau, área central com uso diversificado e mercado imobiliário consolidado; e o Monte Bom Jesus, região marcada por vulnerabilidade social e práticas de autoconstrução. As plantas topográficas possibilitaram visualizar os imóveis sob o regime de aforamento em ambas as áreas conforme figura 01.

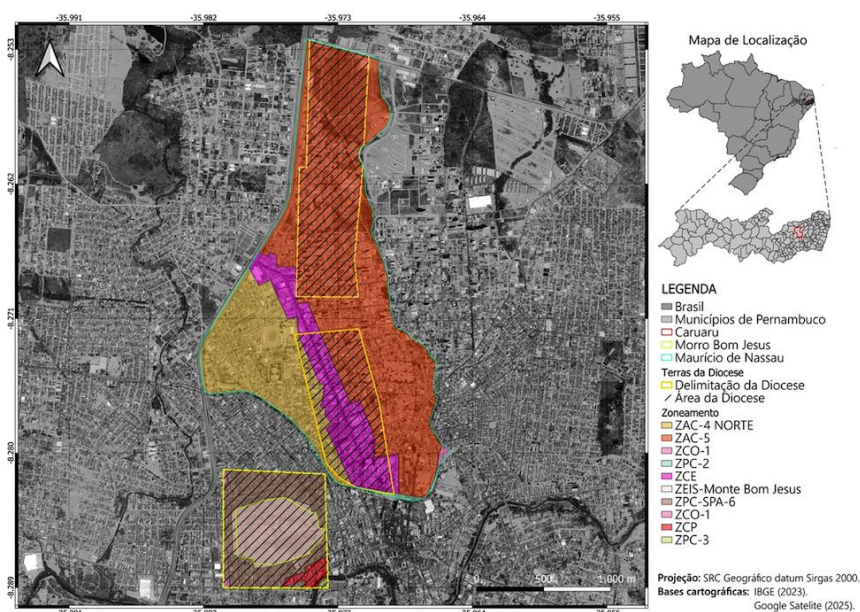
No bairro Maurício de Nassau, a existência da enfiteuse não se revela como obstáculo à dinâmica imobiliária. Ao contrário: as propriedades aforadas mantêm-se plenamente inseridas na lógica de valorização urbana, sendo utilizadas para fins residenciais, comerciais e institucionais. A manutenção do vínculo com a Mitra Diocesana atua como uma exigência documental no momento de transações imobiliárias, implicando obrigações limitadas (como o pagamento anual do foro), mas não interferindo na liberdade de uso. Observa-se, portanto, que a enfiteuse, neste caso, contribui



indiretamente para evitar a ociosidade fundiária em áreas valorizadas em razão da proximidade e diálogo da Igreja junto aos detentores do domínio útil.

No Monte Bom Jesus, inserido no Zoneamento Especial de Interesse Social (ZEIS), por sua vez, a enfiteuse desempenha papel sensivelmente distinto. Nessa área, marcada por processos históricos de vulnerabilização territorial, o domínio direto da Igreja funciona como um elemento estabilizador. Diversas famílias ocupam esses imóveis há décadas, usufruindo de segurança de permanência ainda que sem título de propriedade plena. Essa configuração sugere que, em contextos periféricos, a enfiteuse se aproxima de uma política fundiária informal, atuando como mecanismo de proteção contra remoções forçadas ou expulsões motivadas por processos de gentrificação.

Figura 01: Mapa da localização das terras da Diocese sobrepostas aos zoneamentos de Caruaru/PE.



Fonte: Elaborado pelos autores (2025)

Em ambos os casos, a enfiteuse permanece operando como uma forma de regulação territorial que escapa à lógica estritamente mercantil da cidade. Sua manutenção, ainda que marginal ao ordenamento jurídico atual, e não imune a debates, evidencia a coexistência de regimes plurais de propriedade, questão que exige uma leitura do território como instância ativa e configuradora das relações sociais.



3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise inicial sobre a permanência da enfiteuse nas propriedades da Mitra Diocesana de Caruaru/PE permitiu demonstrar como esse instituto jurídico, embora suprimido normativamente para novas constituições, continua a exercer papel funcional e simbólico no ordenamento fundiário urbano. A pesquisa revelou que, tanto em territórios valorizados como o bairro Maurício de Nassau quanto em zonas de vulnerabilidade social como o Monte Bom Jesus, a enfiteuse atua como um mecanismo de contenção da ociosidade fundiária, de manutenção de vínculos territoriais e de regulação informal do uso da terra. Essa dualidade evidencia a complexidade dos instrumentos jurídicos na conformação da cidade e desafia a visão que associa a enfiteuse exclusivamente a um resquício obsoleto do passado. A pesquisa também demonstrou que a atuação da Igreja Católica como senhorio direto resiste ao esvaziamento jurídico do instituto por meio de práticas administrativas adaptadas e socialmente legitimadas.

Diante disso, propõe-se o aprofundamento de estudos fundiários quanto às implicações da permanência da enfiteuse em zonas urbanas. Investigações futuras podem contribuir para a compreensões destes fenômenos sensíveis às realidades jurídicas e culturais locais, investigando o papel de instrumentos históricos à luz da atualidade, sobretudo em cidades médias e do interior do Nordeste.

REFERÊNCIAS

BAZZOLI, João Aparecido. **Os 20 anos do Estatuto da Cidade**. Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU, Belo Horizonte: Fórum, v. 8, n. 14, p. 83–102, 2022. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/286>. Acesso em: 5 jul. 2025.

BRASIL. **Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em: < <http://bit.ly/2n22Cmj> >. Acesso em: 05 de julho de 2024

DELKARIN, Luiza; CHIARABA, Homero. **Uma história institucional da enfiteuse no direito brasileiro**. In: Anais do XIX Encontro de Atividades Científicas (EAIC), Guarapuava – PR: UNICENTRO, 2024. Disponível em: <https://document/123964949> Acesso em: 10 de junho de 2025.

PIKKETY, Thomas. **Capital e ideologia**. Ed. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2020.