

A ORIGEM GREGA DO DIREITO DE ENFITEUSE

THE GREEK ORIGIN OF THE EMPHYTEUSIS LAW

*Alessandro Hirata*¹

USP

*Laudevino Bento dos Santos Neto da Silveira*²

USP

Resumo

O presente artigo apresenta como escopo o estudo e a análise das origens do direito real de enfiteuse. O referido *ius in re*, assim qualificado, no ordenamento jurídico brasileiro, por força do art. 674, I, do Código Civil de 1916, ainda persiste em diversos pontos do território brasileiro. A enfiteuse já era utilizada no Direito Romano, principalmente durante o direito justinianeu, o que induziria, *prima facie*, à ideia de ter sido originada naquele sistema jurídico. Contudo, a composição grega do nome da figura (ἐμ + φύτευσις) traz à baila a discussão acerca de sua origem. Assim, este trabalho procurou perquirir a gênese da enfiteuse, através do método de direito comparado histórico, lançando mão da exegese de diversas fontes, de diferentes períodos históricos, bem como do estudo de diferentes posições doutrinárias sobre a figura, a fim de se encontrar elementos que comprovem sua origem.

Palavras-chave

Enfiteuse. Direito Romano. Direitos Gregos. Direito Civil. Direitos Reais.

Abstract

The theme of the present article is the study and the analysis of the origins of the ius in re of emphyteusis. The referred ius in re, thus qualified, in the Brazilian legal system, due to the art. 674, I, of the Brazilian Civil Code of 1916, still persists in several points of the Brazilian territory; this ius was already recognized in Roman Law, specially during the justinianic law, a fact that could lead to the idea that such ius has had been originated in that period. However, the Greek composition of the figure's name (ἐμ + φύτευσις) raises the discussion about its

¹ Professor Associado da Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo. Doutor em Direito pela Ludwig-Maximilians-Universität München (Alemanha) e Livre-docente pela Universidade de São Paulo.

² Doutorando em Ciências Jurídicas junto à *Università degli Studi di Sassari* (Sardegna – Itália). Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo (FDRP/USP). Advogado. Membro da Comissão de Direito Civil e da Comissão da Jovem Advocacia da 12ª Subseção da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo.

origins. Thus, this work sought to investigate the genesis of the emphyteusis, through the method of comparative historical law, with the support of the exegesis from different sources, from different historical periods, as well as the study of different doctrinal positions concerning the figure, in order to find elements that prove its origins.

Keywords

Emphyteusis. Roman Law. Greeks Laws. Civil Law. Real Laws.

1. INTRODUÇÃO

A terra sempre foi um tema caro às pessoas e, como consequência disso, ao direito. Isso pode ser observado ao desenrolar da história, haja vista que diversos foram os conflitos travados em virtude dela, seja no campo ou nas cidades, quando estas surgiram. São distintos os motivos responsáveis por combates pela terra: seja por questões de cultivo, para fins de moradia, ou, simplesmente, como símbolo de poder e força de seu titular. No presente trabalho, não é nosso escopo tratar dos conflitos por acesso à terra observados ao correr dos séculos. No entanto, a origem da enfiteuse está intimamente ligada com o conceito de terra e suas implicações.

A figura da enfiteuse, não mais presente no Código Civil brasileiro, mas ainda existente no país, uma vez que constava do art. 674 do Código Civil de 1916, é extremamente controversa. Sobre ela, F. C. PONTES DE MIRANDA³ assevera que se tratava de “um dos cânceres da economia nacional, fruto, em grande parte, de falsos títulos que, amparados pelos governos dóceis a exigências de poderosos, conseguiram incrustar-se nos registros de imóveis”. Como figura jurídica, o direito brasileiro trouxe do direito romano o conceito, que vinha da necessidade de que fossem cultivadas terras até então improdutivas. Assim, tratava-se como forma de beneficiar quem cultivasse de forma adequada a terra que lhe fora concedida. Contudo, é necessário analisar a origem dessa figura do

³ *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Direitos Reais Limitados. Enfiteuse. Servidões – Tomo XVIII*, 3ª ed. Rio de Janeiro, Borsoi, 1971, p. 179.

direito romano nos direitos gregos, sua origem mediata, como se pode perceber da própria terminologia.

2. ETIMOLOGIA DO TERMO

Para se encontrar um significado para a palavra enfiteuse, é necessário cindir o termo grego ἐμ + φύτευσις. O sufixo φύτευσις enseja a ideia de plantação, haja vista que a palavra grega φυτεύειν significa *plantar*,⁴ assim como a palavra φύτευσις – sinônimo de φυτεία – enseja *plantação*.⁵ Desse modo, pode-se deduzir que a palavra ἐμφύτευσις significa *plantar em* ou *implantar*.⁶

Segundo C. F. VON GLÜCK⁷ a palavra grega ἐμφύτευσειν corresponde a “semear, plantar”. Entretanto, o termo ἐμφύτευσις pode ser traduzido como *insitio surculi in arbore*, uma espécie de enxerto de muda em árvore. Também J. CUJAS⁸ traz o significado de enfiteuse como *insitio surculi in arbore, non plantatio*. ARISTÓTELES, por sua vez, ao invés de usar o termo ἐμφύτευσις, traz a palavra ἀποφυτεία.⁹

Da palavra ἐμφύτευσις, nascem variações. Uma das mais importantes para o presente trabalho é ἐμφυτευτής, o qual

⁴ Cf. S. C. WOODHOUSE, verbete *Plant* in *English-Greek Dictionary - A Vocabulary of the Attic Language*, London, George Routledge & Sons, 1910, p. 617.

⁵ Cf. H. G. LIDDELL, R. SCOTT, verbete *φυτεία* in *A Greek-English lexicon*, 17ª ed., New York, Harper & Brothers, 1883, p. 1702.

⁶ Nesse sentido, F. SCHULZ, *Classical Roman Law* Oxford, Aalen, Scientia Verlag, 1992, p. 397. Também H. G. LIDDELL, R. SCOTT, verbete *ἐμφύτευσις* in *A Greek-English lexicon*, cit., p. 468. Entre nós, A. VILÇA DE AZEVEDO, *Enfiteuse* in *Revista de Direito Civil*, X (1979), ora in R. DIPP, S. JACOMINO (org), *Doutrinas Essenciais – Direito Registral*, 2ª ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2013, pp. 155-156.

⁷ *Ausführliche Erläuterung der Pandekten*, 1790-1830, trad. it. de A. Ascoli, P. Bonfante e G. Sagrè, *Commentario alle Pandette – tradotto arricchito di copiosi note e confronti col Codice Civile del Regno d'Italia*, vol. VI, Milano, Vallardi, 1888, pp. 426-427.

⁸ *Paratitla in lib. IV, V et VI. Codicis Iustiniani repetitae praelectionis – Tomus II*, Napule, Ioannem Simonium, 1751, p. 280.

⁹ *De long.* 6, 28.

pode ser traduzido como enfiteuta.¹⁰ Ressalte-se que o termo ἐμφυτευτής é trazido, também, pelas Inscrições de Olímpia, do século V, a.C.¹¹

O nome, como se pode perceber, está intimamente ligado com a figura que, em suas origens, era eminentemente agrária. Ainda, o termo se conecta com a obrigação imputada ao enfiteuta de cultivar o terreno a ele concedido.¹²

3. ASPECTOS FUNDAMENTAIS DA ORIGEM DA ENFITEUSE ROMANA

A curiosa figura tema do presente trabalho apresenta-se com origem complexa, um tanto quanto atormentada, conforme apontam L. CARIOTA-FERRARA¹³ e R. RODRIGUEZ LÓPEZ.¹⁴ Isso leva muitos autores¹⁵ a sequer fazer referências às divergências em torno da origem da enfiteuse, preferindo analisa-la já a partir do direito justiniano, remetendo-se, apenas, às figuras romanas que deram origem à sua configuração naquele período do Direito Romano, como se verá em seguida. F. C. PONTES DE MIRANDA¹⁶ já inicia seu estudo sobre a referida figura a partir dos *agri vectigalis*,

¹⁰ Cf. H. G. LIDDELL, R. SCOTT, verbete ἐμφοτεύσεις in *A Greek-English lexicon*, cit., p. 468.

¹¹ Sobre as Inscrições de Olímpia, W. DITTENBERGER, K. PURGOLD, *Die Inschriften von Olympia*, Berlin, Verlag von A. Ascher, 1896, pp. 671-672, n. 656.

¹² Cf. A. PALERMO, *Enfiteusi – Superficie – Oneri Reali – Usi Civici*, Torino, Utet, 1965, p. 8.

¹³ *L'Enfiteusi*, Torino, UTET, 1950, p. 1

¹⁴ *In emphyteuticis instrumentis* in *Revue Internationale des droits de l'antiquité*, LV (2008), p. 423.

¹⁵ Dentre eles L. BORSARI, *Il contratto d'enfiteusi*, Ferrara, Abram Servadio, 1850, pp. 1-13, P. VACCARI, verbete *Enfiteusi (parte storica)* in *Enciclopedia del Diritto*, XIV (1965), p. 915, A. GUARINO, *Diritto privato romano*, 12ª ed., Napoli, Jovene, 2001, pp. 744-749. Entre nós, DARCY BESSONE, *Direitos reais*, São Paulo, Saraiva, 1988, p. 330. Também, J. C. MOREIRA ALVES [*Diritto Romano*, 14ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2012, p. 355] limita-se a afirmar que a enfiteuse é de origem complexa e que as fontes não indicam seguramente sua evolução até o direito justiniano.

¹⁶ *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Direitos Reais Limitados. Enfiteuse. Servidões – Tomo XVIII*, cit., pp. 61-64.

tendo como ponto inicial a exegese de fragmentos de Paulo e Ulpiano,¹⁷ sem fazer referências à origem da figura. Ainda, afirma o autor que a expressão enfiteuse é de origem grega, mas foi importada do Direito Romano pelo nosso ordenamento jurídico.¹⁸ Outros,¹⁹ simplesmente lançam a ideia de uma eventual origem grega da enfiteuse, sem, no entanto, fornecer-nos evidências que confirmem suas afirmações, o que lhes faz inseguras, de certa forma, pois não há elementos hábeis a sustentar o afirmado.

Segundo LAFAYETTE RODRIGUES PEREIRA,²⁰ a enfiteuse é uma criação romana que nasce e se desenvolve, adquirindo existência própria, numa determinada época na qual o direito civil já apresentava figuras compositoras de um todo orgânico. Porém, a ideia do civilista brasileiro é passível de críticas. Isso porque, como afirma V. ARANGIO-RUIZ,²¹ não há uma figura com tal nome no direito romano clássico.

Muitos autores, como se verá *infra*, firmam seus entendimentos no sentido de indicar a origem “estrangeira” da referida figura, reforçando a ideia segundo a qual a enfiteuse teria se originado fora do território da *Urbe*. Pelo próprio nome, radicado no grego²² ἐμφύτευσις, pode-se colocar em xeque sua suposta origem

¹⁷ No momento oportuno, lançemos nossos olhares de maneira mais aprofundada aos escritos dos referidos *inrisculsulta*.

¹⁸ Cf. F. C. PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Direitos Reais Limitados. Enfiteuse. Servidões – Tomo XVIII*, cit., p. 65.

¹⁹ Entre eles W. BARROS MONTEIRO, *Curso de direito civil*, vol. III, São Paulo, Saraiva, 1974, p. 249, R. ARONE, *Por uma nova hermenêutica dos direitos reais limitados*, Rio de Janeiro, Renovar, 2001, pp. 209-219, M. H. DINIZ, *Curso de direito civil brasileiro*, vol. IV, 22ª ed., São Paulo, Saraiva, 2007, p. 358, S. S. VENOSA, *Direito civil*, vol. V, 13ª ed., São Paulo, Atlas, 2013, p. 429.

²⁰ *Direito das Consas*, Rio de Janeiro, Baptista de Souza, 1922, p. 293.

²¹ *Istituzioni di diritto romano*, 14ª ed., Napoli, Jovene, 1960, p. 253.

²² Cf. C. F. VON GLÜCK, *Ausführliche Erläuterung der Pandekten*, 1790-1830, cit., p. 426; CLÓVIS BEVILAQUA, *Direito das Coisas*, vol. I, Brasília, Senado Federal, 2003, p. 317; ORLANDO GOMES, *Direitos reais*, 21ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2012, p. 280.

romana ou, como o termo sugere, se a referida figura se origina nos direitos gregos.²³

Segundo afirma E. VOLTERRA,²⁴ a enfiteuse, aparentemente, tem origem em institutos jurídicos existentes nas províncias romanas ao longo dos séculos nos quais estas estiveram sob domínio da *Urbe*. Segundo o autor, desde o século V a.C., nos territórios helênicos, concediam-se terras incultas a particulares, em regime de “locação”²⁵ perpétua, mediante uma contraprestação observada no pagamento de um *canon*, para que os seus “locatários”, como obrigação decorrente, as cultivassem. Por um longo tempo, a disponibilidade exclusiva de entes privados sobre os terrenos provinciais, consideradas como *ager publicus*, foi assimilada pelos romanos.²⁶

Além da própria denominação ἐμφύτευσις, outros elementos levam-nos a crer que a enfiteuse nasce nos direitos gregos. Isso porque P. F. GIRARD²⁷ deixa indícios de uma possível enfiteuse grega, ao afirmar que esta ao ser combinada com o arrendamento público romano, gerou a enfiteuse como tal no direito justinianeu. Com tal afirmação, temos um primeiro indício de uma origem grega para a figura em análise.

Entre nós, CLÓVIS. BEVILAQUA²⁸ afirma que a figura nasceu no direito grego e, quando colocada em contato com o di-

²³ Nesse sentido, M. M. SERPA LOPES, *A Enfiteuse: Sua natureza jurídica e seu futuro*, São Paulo, Freitas Bastos, 1956, p. 08, E. ESPÍNOLA, *Os direitos reais no direito civil brasileiro*, Rio de Janeiro, Conquista, 1958, p. 8.

²⁴ *Istituzioni di Diritto Privato Romano*, Roma, La Sapienza, 1988, p. 426.

²⁵ Optamos por colocar o termo *locação* entre aspas para não incorrer em anacronismo, vez que o termo nos remete ao contrato de *locatio et conductio*, do direito romano.

²⁶ Nesse sentido, R. DEKKERS [*Le droit privé des peuples*, 1953, trad. ed. F. J. Osset, *El derecho privado de los pueblos*, Madrid, Revista de Derecho Privado, 1957, p. 26] coloca a enfiteuse dentro do rol de direitos reais existentes no direito ático. Afirma o mesmo autor [*Le droit privé des peuples*, cit., pp. 81-82] que essa figura foi observada no Egito por influência do direito helênico na época ptolomaica (325-340 a.C.).

²⁷ *Manuel Élémentaire de Droit Romain*, 8ª ed., Paris, Rousseau et Cie, 1929, p. 414.

²⁸ *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, vol. III, 11ª ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1958, p. 185.

reito romano, encontra a figura dos *agri vectigales*, com a qual encontra similitude e, dessa forma, passa a se confundir com a figura romana. H. STEINWASCHER NETO²⁹ também defende a origem grega da enfiteuse. Segundo o autor, tal figura se mostraria, nos direitos gregos³⁰ como uma forma de incentivo à *ocupação do solo público* com a finalidade de cultivo ou obtenção de renda por tempos.

CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA³¹, entre os juristas pátrios, corrobora a defesa das origens gregas dessa curiosa e polêmica figura jurídica que é a enfiteuse. Segundo o referido autor, o fato do termo elegido pelos romanos para designar tal figura é testemunha de sua origem grega. Afinal, não faria sentido que os juristas romanos se referissem a uma figura denominada de *ius emphyteuticum* se algo nesse sentido fosse absolutamente inexistente nos direitos gregos.

Entretanto, há críticas que devem ser feitas a essa posição do referido jurista, pela forma como a coloca. Se tomarmos como base a ideia de V. ARANGIO-RUIZ³² exposta *supra*, segundo a qual não havia uma figura com tal nome no direito clássico, pode-se entender que a expressão seria observada, apenas, no direito pós-clássico, iniciado com a ascensão do imperador Diocleciano em 284 d.C., período este marcado, dentre outros fatos, pela transferência do centro de gravidade do império da *Urbis* para Constantinopla.³³ Ainda, há na doutrina vozes no sentido de afirmar que a ascensão de Diocleciano – início do período pós-clássico, como vimos – é, também, marco inicial do direito bizantino.³⁴

²⁹ *Evolução histórica e principais aspectos da enfiteuse no Direito Romano* in *Revista de Direito Privado*, LIII (2013), p. 127.

³⁰ O autor traz no texto a expressão *Direito Grego*, no singular. Entretanto, julgamos mais conveniente usá-la no plural, haja vista que não se observava o direito grego uniforme, mas vários direitos gregos nas *πόλεις*.

³¹ *Instituições de direito civil*, vol. IV, 20ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2009, p. 215.

³² *Istituzioni di diritto romano*, cit., p. 253.

³³ Nesse sentido, A. CORREIA, G. SCIASCIA, *Manual de direito romano*, vol. I, 1ª ed., São Paulo, Saraiva, 1949, pp. 8-9.

³⁴ Cf. G. F. SPADE, verbete *Diritto bizantino* in *Novissimo Digesto Italiano*, V (1960), p. 791.

Nesse contexto, havia forte destaque para a língua grega – principalmente após a transferência da sede do império para Constantinopla – assim, não seria de todo estranho a atribuição de um nome grego para uma figura jurídica que se afirma nesse período. Desse modo, a forma como CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA³⁵ apresenta sua posição perde força e, assim como muitas expostas *supra*, não se mostra como uma ideia segura a ser seguida.

Há, no entanto, quem defenda que a enfiteuse não se originou nos direitos gregos. Entre eles, A. M. R. MENEZES CORDEIRO³⁶ defende que, embora se afirme a origem grega, seria originária do Egito antigo, surgindo, historicamente, como resultado da “desagregação da propriedade tributária”.

Segundo S. PEROZZI,³⁷ a primeira referência genuína feita ao termo enfiteuse, no Direito Romano, encontra-se em uma constituição de Constantino datada do ano 315 d.C. – já no direito pós-clássico, portanto – cujo texto foi trazido pelos compiladores no *Codex*.³⁸ Também, há referências ao termo em outra constituição do mesmo imperador, porém, esta datada de 319 d.C.^{39/40}

É necessário ressaltar as referências aos termos ἐμφυτευτικὸν e ἐμβρατευτικὸν presentes em Ulp. 35 *ad ed.* D. 27, 9, 3,

³⁵ *Instituições de direito civil*, vol. IV, cit. p. 215.

³⁶ *Direitos reais*, Lisboa, Lex, 1993 (Reimpressão), p. 120.

³⁷ *Istituzioni di diritto romano*, vol. I, 2ª ed., Roma, Athenaeum, 1927, p. 802, nt. 1

³⁸ C. 11, 62, 1. *Imperator Constantinus. Si quis fundos emphyteutici iuris salva lege fisci citra iudicis auctoritatem donaverit, donationes firmæ sint, dummodo suis quibusque temporibus ea quæ fisco pensitanda sunt repraesentare cogantur.*

³⁹ C. 11, 63, 1. *Imperator Constantinus. Emphyteuticarios gravant coloni agros præter consuetudinem usurpantes, quos nullis culturis erudierunt, cum sollempnitas id eos attractare permittat, quod eorum labore vel olivetis est obsitum vel vinetis. Sed et inriguas fontium aquas usurpare conantur, quarum fructus solis emphyteuticariis debentur. 1. Ideoque placuit, ut deinceps aquarum ius potestatesque penes emphyteuticarios permaneant, tantumque ex eis colonis impertiatur, quantum culturis eorum agrorum sufficere manifestum est, quos ipsi colunt. 2. Pro modo autem superfluae inrigationis, quam ultra culturas suas usurpaverint, emphyteuticariis possessoribus pensiones accessionesque præbeant.*

⁴⁰ O fragmento é trazido por P. KRUEGER, *Codex Iustinianus*, 5ª ed., Berlin, Weidmann, 1892, p. 448.

441. Entretanto, é possível que o referido fragmento tenha sofrido alguns *tribonianismos*.⁴² /⁴³ /⁴⁴ Deve-se lembrar que, ao chefiar a compilação dos escritos dos *iurisconsulta*, Triboniano recebeu de Justiniano autorização para cortar, juntar e modificar os escritos originalmente produzidos pelos *iurisconsulta*.⁴⁵

Porém, não é uma opinião comum segundo a qual o referido fragmento tenha sofrido interpolações pelos compiladores. Entre os defensores da integridade do fragmento está V. SIMONCELLI,⁴⁶ para quem é normal a assimilação pelo Direito Romano do termo oriundo das províncias greco-helenicas. Isso porque, segundo o autor, o termo expressa o fim principal da relação jurídica observada no território romano fora das províncias, pois se trata de um direito intimamente ligado ao cultivo da terra.

É de se estranhar que Ulpiano tenha lançado mão de um termo o qual seria usado, de fato, no direito romano em época

⁴¹ *Si ius ἐμφορευτικὸν vel ἐμβατευτικὸν habeat pupillus, videamus, an distrahi hoc a tutoribus possit. Et magis est non posse, quamvis ius praedii potius sit.*

⁴² O termo *tribonianismos* é usado, aqui, como sinônimo de interpolações. É um termo desconhecido na língua portuguesa. É encontrado como uma espécie de neologismo em V. SCIALOJA, *Tribooianismi in materia di obbliazioni alternative e generiche* in *Bulletino dell'Istituto di Diritto Romano*, XI (1898), pp. 61-72.

⁴³ Nesse sentido, S. PEROZZI, *Istituzioni di diritto romano*, cit., p. 802, nt. 1. Também P. BONFANTE [*Corso di diritto romano*, vol. III, Milano, Giuffrè, 1972, p. 161, nt. 1], segundo o qual, o termo *ius praedii* também é resultado de ação dos compiladores, que o inseriram no texto de Ulpiano no lugar da expressão *ius personae*. No mesmo sentido, G. SEGRÉ [in C. F. VON GLÜCK, *Ausführliche Erläuterung der Pandekten*, cit., p. 424, nt. d] duvida da genuinidade do referido fragmento de Ulpiano.

⁴⁴ Da mesma forma, encontra-se o termo *emphyteuticum* em Macer 1 de *appellat.* D. 2, 8, 15, 1: *Possessor autem is accipiendus est, qui in agro vel civitate rem soli possidet aut ex asse aut pro parte. Sed et qui vectigalem, id est emphyteuticum agrum possidet, possessor intellegitur. Item qui solam proprietatem habet, possessor intellegendus est. eum vero, qui tantum usum fructum habet, possessorem non esse ulpianus scripsit.* Entretanto, o fragmento é igualmente interpolado, segundo P. BONFANTE, *Corso di diritto romano*, cit., p. 161, nt. 1

⁴⁵ Cf. L. LUSIGNANI, *Interpretazione del fr. 7. § 2. D. de distr. pign. 20, 5* in *Bulletino dell'Istituto di Diritto Romano*, XI (1898), p. 29.

⁴⁶ *L'Enfiteusi*, Bologna, Fava e Garagnani, 1888, p. 70.

posterior ao *iriscunsultus*.⁴⁷ Como se afirmou *supra*, o termo aparece pela primeira vez nas fontes na constituição de Constantino de 319 d.C., e isso contribui com a ideia da menção ao termo ἐμφυτευτικὸν tratar-se de obra dos compiladores. É de se ressaltar, entretanto, que, se não houver *tribonianismos* no referido fragmento, o fato de Ulpiano usar o termo na língua grega, indica que a referida figura não era observada na prática, como indica S. O. CASCIO.⁴⁸ De qualquer forma, o fragmento deve ser usado com cautela para fins de se defender ou não o uso do termo ἐμφυτευτικὸν no direito clássico.⁴⁹

Quanto à expressão ἐμβατευτικὸν, nota-se que esta porta uma ideia de tomada forçada de posse, evidenciada pelo termo ἐμβατεύω⁵⁰ A ἐμβάτευσις trata-se, de acordo com R. DARESTE, B. HAUSSOULLIER, TH. REINACH,⁵¹ de uma espécie de ato através do qual um credor é imitado na posse de bens do devedor. Também DEMÓSTENES⁵² se refere ao termo com a mesma ideia já mencionada. Segundo L. GERNET em nota a DEMÓSTENES,⁵³ o verbo ἐμβατεύω enseja a execução *ipso iure* de, no caso, um devedor hipo-

⁴⁷ Note-se que Ulpiano morreu por volta do ano 228 d.C., portanto ainda no século IV da Era Cristã. Nesse sentido, A. BERGER, verbete *Ulpianus, Domitius* in *Encyclopedic Dictionary of Roman Law*, XLIII, parte 2 (1953), p. 750

⁴⁸ *Studi sull'Enfiteusi in Annali del Seminario Giuridico della Università di Palermo*, XXII (1951), pp. 10-11.

⁴⁹ É inadequada a forma como F. C. PONTES DE MIRANDA [*Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Direitos Reais Limitados. Enfiteuse. Servidões – Tomo XVIII*, cit., p. 67] usa o referido fragmento, apenas mencionando-o como forma de justificar o definido pela Constituição de Zenão, a qual será trabalhada em momento oportuno no presente trabalho.

⁵⁰ Cf. L. ROCCI, verbete ἐμβατεύω in *Vocabolario greco italiano*, 34ª ed., Roma, Società Editrice Dante Alighieri, 1989, p. 607, J. H. MOULTON, G. MILLIGAN, verbete ἐμβατεύω in *The Vocabulary of the Greek Testament*, London, Hodder and Stoughton, 1929, p. 205.

⁵¹ *Recueil des Inscriptions Juridiques Grecques – texte, traduction, commentaire*, vol. I (Ristampa anastatica invariata dell'edizione Paris 1891-1904), Roma, L'Erma di Bretschneider, 1965, pp. 337; 519.

⁵² *Contra Apatourios* (Πρὸς Ἀπατούριον Παράγραφή), 6. O texto e a referida tradução são encontrados em DÉMOSTHÈNE, *Plaidoyers civils*, t. I, trad. fr. L. Gernet, Paris, Les Belles Lettres, 1957, pp. 136-137.

⁵³ *Plaidoyers civils*, t. I, cit., p. 136, nt. 1.

tecário que se encontra em mora, afastada a necessidade de tutela processual do interesse do credor. Assim, os credores do devedor, pelo referido instrumento, apenas aguardam para tomar posse do bem.

A menção ao termo não enseja uma própria e verdadeira normativa acerca da enfiteuse, mas uma referência a um *ius ἐμφυτευτικὸν* e a um *ius ἐμβρατευτικὸν*. Embora a compilação – e decorrente tribonianismo – leve o leitor a interpretar como termos sinônimos, trata-se de dois direitos: um direito de plantação (*ἐμφυτευτικὸν*) e um direito de imissão forçada na posse (*ἐμβρατευτικὸν*).⁵⁴

4. A ENFITEUSE NAS FONTES GREGAS

A posição mais acertada, responsável por corroborar e dar autoridade às afirmações segundo as quais a enfiteuse se origina no território grego é a defendida por L. BEAUCHET.⁵⁵ Segundo o autor, assim como no direito romano, havia uma figura similar à enfiteuse nos direitos gregos, a qual era igualmente intermediária entre a locação e a venda, cuja origem é, provavelmente, a mesma da referida figura romana. BEAUCHET afirma que as cidades, os templos e, de uma maneira geral, as corporações se viam incapazes de operar por si mesmas seus imóveis, bem como de monitorar terrenos de particulares. Desse modo, viram-se obrigados a dar a particulares esses terrenos em arrendamentos a longo prazo ou, até mesmo, perpétuos, desde que o arrendatário e seus herdeiros continuassem na posse do imóvel e cumprissem os compromissos firmados. Como exemplo, há a chamada locação de Kythériens, na qual oito indivíduos chamados *κυθηρίων οἱ μεριταί* cediam, em ar-

⁵⁴ A diferenciação fica mais evidente na tradução de tradução de I. GARCÍA DEL CORRAL, *Cuerpo del derecho civil romano*, t. II, Barcelona, Jaime Molinas, 1892, p. 327.

⁵⁵ *Histoire du droit privé de la République athénienne*, vol. III, Paris, Librairie Mairescq Ainé, 1897, p. 309.

rendamento perpétuo, uma oficina localizada em Pireu, uma casa e um terreno para construção.

Na *Tabula Heracleensis*^{56/57/58} encontram-se registros de uma locação relativa a terrenos de Dionísio a qual, segundo L. BEAUCHET,⁵⁹ apresenta as características da enfiteuse. Segundo H. STEINWASCHER NETO,⁶⁰ na *Tabula* há o mais antigo registro de um possível *ius emphyteuticum*, ainda que as inscrições tragam-no denominando-o de locação. Trata-se de terrenos consagrados a Dionísio⁶¹ e a Athenae Polias, comcedidos pela πόλις a título de arrendamento perpétuo ou pelo prazo de cinco anos, respectivamente.

⁵⁶ A *Tabula Heracleensis* foi descoberta no ano de 1732 nas proximidades da cidade de Heraclea. No seu anverso, encontram-se inscrições em língua grega datadas do século IV a. C. A *Tabula* compreende um conjunto de normas heterogêneas as quais tratam de disposições relativas à vida da cidade, tais quais distribuição gratuita de trigo, uso, conservação e limpeza de ruas, normas sobre as *coloniae et praefecturae* e alteração das leis municipais. Nesse sentido, C. L. RENGÓ RODRÍGUEZ, *Organización Municipal em la Tabula haeracleensis* in *Iushistoria investigaciones*, V (2012), pp. 169-215.

⁵⁷ Segundo A. M. R. GONZÁLEZ [*Reception of Law: Derecho y espacio urbano en dos ciudades de la antigüedad* in *Revue Internationale des droits de l'antiquité*, LIX (2012), p. 30], a parte da *Tabula* escrita em língua grega é a mais antiga, a qual contém referências à gestão dos lugares sagrados dedicados aos deuses Dionísio e Athenae. A parte mais recente, escrita em língua latina, apresenta vários problemas e dificuldades quanto a sua interpretação, justamente porque traz normas de direito municipal junto com outras normas relativas a questões urbanas da cidade de Roma

⁵⁸ Segundo V. SIMONCELLI [*L'Enfiteusi*, cit., p. 93], a situação trazida pela *Tabula* é a mais próxima da enfiteuse romana, mas, ainda assim, não é perfeitamente idêntica a tal figura.

⁵⁹ *Histoire du droit privé de la République athénienne*, cit., p. 310.

⁶⁰ *Evolução histórica e principais aspectos da enfiteuse no Direito Romano*, cit., p. 127, nt. 9.

⁶¹ Na literatura, pode-se ver tanto o nome Dionísio quanto Baco para designar a mesma divindade greco-romana. Nesse sentido, P. GRIMAL, verbete *Dionísio* in *Dictionnaire de la Mythologie Grecque et Romaine*, trad. port., V. Jabouille, *Dicionário da mitologia grega e romana*, 5ª ed., Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2005, p. 121.

Ressalte-se, ainda, que, para a concessão do arrendamento sobre os terrenos de Dionísio, era necessária a prévia aprovação do povo.⁶²

Segundo S. O. CASCIO,⁶³ os contratos encontrados na parte da *Tabula* escrita em grego⁶⁴ datam, pelo menos, do século III a. C. e, embora com a denominação de locação (em grego, $\mu\iota\theta\omega\sigma\iota\varsigma$), apresentavam todos os requisitos da enfiteuse. No caso do contrato referente à locação dos terrenos consagrados a Dionísio, o locatário era obrigado a pagar determinada quantidade de cevada nos primeiros dez dias do que seria equivalente ao mês de setembro do calendário gregoriano.

O arrendatário deveria, também, levar os grãos – resultado da colheita da cevada – aos celeiros públicos. Também, havia a obrigação de manter determinadas culturas naqueles terrenos, como plantações de videiras e oliveiras, bem como fazer certas construções, como casa, espaço para criação de gado, silos para armazenamento dos produtos e um palheiro. Havia, ainda, a previsão de penas para o inadimplemento de tais obrigações. No caso das construções, o arrendatário que não as efetuasse deveria pagar seis minas de prata⁶⁵ caso não construísse o curral para a criação de gado, quatro quando não edifica o palheiro e três para a ausência de silo.⁶⁶ Era proibido o corte de árvores, sob pena de se considerar violação a terra sagrada, bem como a constituição de hipoteca sobre o terreno e os edifícios nele construídos.^{67/68}

⁶² Nesse sentido, G. SEGRÉ in C. F. VON GLÜCK, *Ausführliche Erläuterung der Pandekten*, cit., p. 424, nt. d.

⁶³ *Studi sull'Enfiteusi*, cit., p. 7, nt. 6.

⁶⁴ Note-se que há uma parte em língua latina, a qual trata da *Lex Iulia Municipalis*, de 45 a.C. Nesse sentido, S. O. CASCIO, *Studi sull'Enfiteusi*, cit., p. 7, nt. 6.

⁶⁵ A palavra mina aqui usada se refere a $\mu\nu\tilde{\alpha}$, unidade monetária utilizada na Grécia antiga equivalente a 100 (cem) dracmas. Nesse sentido, J. H. MOULTON, G. MILLIGAN, verbete $\mu\nu\tilde{\alpha}$ in *The Vocabulary of the Greek Testament*, cit., p. 414.

⁶⁶ Cf. S. O. CASCIO, *Studi sull'Enfiteusi*, cit., pp. 7-8.

⁶⁷ Cf. V. SIMONCELLI, *L'Enfiteusi*, cit., p. 94.

⁶⁸ No tocante à proibição de se gravar hipotecas, V. SIMONCELLI [*L'Enfiteusi*, cit., p. 95] a vê como grave, pois não se pode constitui-las, mas, ao mesmo tempo, permitia-se alienar o fundo a um novo concessionário.

Também nas Inscrições de Quió⁶⁹ havia arrendamentos com as mesmas características firmadas pela comunidade dos κλυτιδέων, na qual havia uma φρατρία ou um γένος mantendo sua antiga organização patriarcal, mas, em todo caso, uma corporação não sujeita ao desaparecimento.⁷⁰ Segundo B. HAUSSOULLIER,⁷¹ as inscrições trazem quatro locações concedidas pelos κλυτιδέων as quais são enfiteuses pelas seguintes características: o prazo do arrendamento é ilimitado, salvo se for especificado, o arrendatário concorda em fazer alguns desembolsos εἷς φυτεῖν καὶ οἰκοδομῆν, além de o arrendatário ser o responsável pelo pagamento dos tributos relativos ao bem arrendado.⁷² Deve-se ressaltar, entretanto, que a transcrição das Inscrições trazidas por B. HAUSSOULLIER⁷³ não faz referência ao termo ἐμψύτευσις.

A prática da enfiteuse também se desenvolve na Ásia Menor, segundo L. BEAUCHET,⁷⁴ seguindo a influência de um caso um tanto quanto peculiar. Nas inscrições de Milas,⁷⁵ que, segundo L. BEAUCHET,⁷⁶ datam do século II a. C., há um contrato também com características da enfiteuse. Segundo as inscrições trazidas por A. BOECKH,⁷⁷ um homem chamado Traséas⁷⁸ vende seus bens por setecentos dracmas ao templo de *Iovis Apollonius*, através de *Stepha-*

⁶⁹ Sobre os aspectos arqueológicos e históricos das inscrições, L. ROBERT, *Sur les inscriptions de Chios* in *Bulletin de correspondance hellénique*, LIX (1935), pp. 453-470.

⁷⁰ *Histoire du droit privé de la République athénienne*, cit., p. 310.

⁷¹ *Inscriptions de Chio*, in *Bulletin de correspondance hellénique*, III (1879), p. 250.

⁷² Segundo o mesmo autor, o objetivo era constituir enfiteuses sobre os bens das comunidades e dos templos. No caso apresentado, o arrendatário é o γένος dos κλυτιδέων.

⁷³ *Inscriptions de Chio*, cit., pp. 242-248.

⁷⁴ *Histoire du droit privé de la République athénienne*, cit., p. 311.

⁷⁵ Em grego, Μύλασα.

⁷⁶ *Histoire du droit privé de la République athénienne*, cit., p. 311.

⁷⁷ *Corpus Inscriptionum Graecarum*, vol. II, Berlin, Officina Academica, 1843, pp. 475-476f, nn. 2693e; 2694.

⁷⁸ O termo em grego trazido por A. BOECKH [*Corpus Inscriptionum Graecarum*, cit., p. 475, n. 2693e] para designar a personagem do caso apresentado nas inscrições é θρασέας.

nophoro Aristaeneto,⁷⁹ sacerdote do referido templo. Depois, recupera suas terras, mas a título de locação perpétua, para possuir como bens paternos ele e seus herdeiros, o que demonstra a transmissibilidade *mortis causa* do direito adquirido por Traséas. Ainda, este deveria pagar trezentas dracmas por ano. Entretanto, o arrendatário não estava obrigado a realizar melhorias na propriedade.⁸⁰

Em termos epigráficos, ainda há dois os conjuntos de inscrições gregas responsáveis por trazer figuras com elementos mais próximos à enfiteuse como concebida no Direito Romano. O primeiro conjunto é formado pelas inscrições de Bagrada as quais, em uma primeira vista, trazem elementos de uma figura que se aproximaria da enfiteuse. Contudo, em uma adequada conotação jurídica, tal figura aproxima-se mais da colônia e não da própria enfiteuse.⁸¹

O segundo conjunto relevante é aquele formado pelas Inscrições de Tisbhé, datadas do século I d. C.⁸² Nelas, há um edito prolatado por um pró-cônsul romano chamado Marco Ulpio,⁸³ da época do imperador Trajano, o qual se refere às plantações e cultivo de terras de Tisbhé, região de Beócia, na Grécia central. Segundo consta, as pessoas que desejassem a concessão de terrenos não cultivados daquela cidade, nos termos determinados pelo referido edito, deveriam requerê-las à administração municipal e, em tal pedido, era necessário a indicação do tamanho do território almejado pelo requerente, a qual ficava a cargo deste, bem como o valor do emolumento anual (*Canon* ou *φόρος*) a ser pago. Uma vez con-

⁷⁹ Enquanto na versão latina A. BOECKH [*Corpus Inscriptionum Graecarum*, cit., p. 475; 476b n. 2693e] utiliza *Stephanophoro Aristaeneto*, em grego traz *στεφανοφόρου Αριστενέτου*.

⁸⁰ Cf. S. O. CASCIO, *Studi sull'Enfiteusi*, cit., p. 7, nt. 7.

⁸¹ Cf. G. P. SCAFFARDI, *Studi sull'enfiteusi*, Milano, Giuffrè, 1981, p. 15.

⁸² Cf. H. STEINWASCHER NETO, *Evolução histórica e principais aspectos da enfiteuse no Direito Romano*, cit., p. 127, nt. 9.

⁸³ O nome do pró-cônsul responsável pelo edito é trazido por W. DITTEMBERG [*Commentatio de inscriptione Thisbensi ad emphyteuseos ius spectante*, Halle, Formis Gebauero-Schwetschkeianis, 1892, p. VII] o qual se remete ao nome grego *Μάρκος Οὔλιος*.

cedido o fundo, aquele que o recebia via-se obrigado a cultivar o solo e, desse modo, recebia a isenção dos primeiros cinco anos do pagamento do φόρος.^{84 / 85}

O contrato trazido pelas Inscrições de Tisbhé não apresentava término. Também, vedava ao enfiteuta gravar o imóvel com hipoteca quando um estrangeiro figurasse como credor hipotecário, bem como também era proibido o favorecimento deste com terras ocupadas deixadas em testamento. O contrato poderia perdurar durante toda a vida do concessionário, cuja morte levava à transferência do direito aos seus herdeiros e, na ausência destes, sejam legítimos ou testamentários, o fundo retornava ao poder municipal.⁸⁶

Segundo G. P. SCAFFARDI,⁸⁷ a enfiteuse justinianeia se baseia mais nas figuras trazidas pelas inscrições de Tisbhé e com as concessões *ex lege Hadriana* ou *ex lege Manciana*, do que com a concessão dos *ager vectigales* ou com as figuras gregas. No que se refere às inscrições de Tisbhé, estas encontram grande importância, pois trazem uma figura cujos elementos se afastam da concessão dos *ager vectigalis* e se revestem de características próprias da enfiteuse.⁸⁸

Há, ainda, inscrições menos conhecidas em termos de enfiteuse que se referem à essa figura nos direitos gregos. Dentre elas, as Inscrições de Mísia, as quais trazem uma locação perpétua de terras não cultivadas, a qual A. BOECKH⁸⁹ chama de *iure emphyteutico*. Na referida inscrição,⁹⁰ chama a atenção a palavra φύτευθέντι, a qual traz o prefixo φύτευ, que também compõe a palavra enfiteuse (ἐμφύτευσις).

⁸⁴ Cf. S. O. CASCIO, *Studi sull'Enfiteusi*, cit., p. 9.

⁸⁵ Também nesse sentido, W. DITTEMBERG, *Commentatio de inscriptione Thisbensi ad emphyteuseos ius spectante*, cit., p. IX.

⁸⁶ Cf. S. O. CASCIO, *Studi sull'Enfiteusi*, cit., pp. 9-10.

⁸⁷ *Studi sull'enfiteusi*, cit., p. 26.

⁸⁸ Cf. G. P. SCAFFARDI, *Studi sull'enfiteusi*, cit., p. 22.

⁸⁹ *Corpus Inscriptionum Graecarum*, cit., p. 867, n. 3561.

⁹⁰ Cf. A. BOECKH, *Corpus Inscriptionum Graecarum*, cit., p. 867, n. 3561.

5. CONCLUSÕES

Como se vê, há diversas figuras que guardam bastante similitude com a enfiteuse nos direitos gregos, fato este confirmado, também, por diversos papiros⁹¹ e inscrições. Ainda que, no mais das vezes, as inscrições não tragam o termo ἐμφύτευσις em seu corpo, as características apontadas confirmam a origem grega de tal figura.

A enfiteuse presente nos direitos gregos, embora apresentasse o mesmo nome da figura justinianeia, aproxima-se mais de um ponto de passagem entre a propriedade pública e a propriedade privada,⁹² do que de um verdadeiro e próprio direito real.⁹³ A. BISCARDI⁹⁴ ressalta a referida ideia ao se referir à enfiteuse no mundo grego como um *rapporto* entre o proprietário e o concessionário das terras. No direito justinianeu, a enfiteuse aparece com características e contornos próprios. Contudo, não deixa de apresentar inúmeras similitudes com as figuras presentes nos direitos gregos.

Ao se perquirir o surgimento e as raízes da enfiteuse, percebe-se que a referida figura apresenta uma origem conturbada. Tal característica a acompanhou em diferentes momentos históricos e ordenamentos jurídicos, seja em relação à sua regulação ou sua natureza jurídica.

O direito brasileiro atual veda a constituição de novas enfiteuses, *ex vi* do art. 2.038 do Código Civil, permanecendo as já constituídas até a entrada em vigor do referido diploma legal subordinadas ao regime jurídico do Código Civil de 1916. Se hoje a

⁹¹ Nesse sentido, S. O. CASCIO, *Studi sull'Enfiteusi*, cit., p. 8.

⁹² Ressalte-se, contudo, conforme A. BISCARDI [*Diritto greco antico*, Milano, Giuffrè, 1982, p. 177], no mundo grego havia uma espécie de direito o qual, devido às características econômicas, é análogo ao direito de propriedade sistematizado no Direito Romano. Contudo, não se observa uma elaboração dogmática do referido conceito e, desse modo, o conceito de propriedade na experiência grega, é marcado pela relatividade, o que é demonstrado pelos meios processuais de tutela ao proprietário.

⁹³ Cf. G. P. SCAFFARDI, *Studi sull'enfiteusi*, cit., p. 25.

⁹⁴ *Diritto greco antico*, cit., pp. 216-217.

enfiteuse é bem delineada e definida como direito real, por força do princípio da tipicidade, já que o Código Civil de 1916 assim a definiu no art. 674, I, é resultado de várias discussões em torno de sua origem e de sua natureza jurídica ao longo da história.

Ainda que seja uma figura muitas vezes malvista no direito atual, ainda é existente em diversas localidades brasileiras, assim, sua história e suas particularidades não podem ser simplesmente desprezadas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANGIO-RUIZ, Vincenzo, *Istituzioni di diritto romano*, 14^a ed., Napoli, Jovene, 1960.

ARONE, Ricardo, *Por uma nova hermenêutica dos direitos reais limitados*, Rio de Janeiro, Renovar, 2001.

BARROS MONTEIRO, Washington de, *Curso de direito civil*, vol. III, São Paulo, Saraiva, 1974.

BEAUCHET, Ludovic, *Histoire du droit privé de la République athénienne*, vol. III, Paris, Librairie Mairescq Ainé, 1897.

BERGER, Adolf, *Encyclopedic Dictionary of Roman Law*, XLIII, parte 2 (1953).

BESSONE, Darcy, *Direitos reais*, São Paulo, Saraiva, 1988.

BEVILAQUA, Clóvis, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, vol. III, 11^a ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1958.

_____, *Direito das Coisas*, vol. I, Brasília, Senado Federal, 2003.

BISCARDI, Arnardo, *Diritto greco antico*, Milano, Giuffrè, 1982.

BOECKH, August, *Corpus Inscriptionum Graecarum*, vol. II, Berlin, Officina Academica, 1843.

BONFANTE, Pietro, *Corso di diritto romano*, vol. III, Milano, Giuffrè, 1972.

BORSARI, Luigi, *Il contratto d'enfiteusi*, Ferrara, Abram Servadio, 1850.

CARIOTA-FERRARA, Luigi, *L'Enfiteusi*, Torino, UTET, 1950.

CASCIO, Salvatore Orlando, *Studi sull'Enfiteusi in Annali del Seminario Giuridico della Università di Palermo*, XXII (1951), pp. 05-536.

CORREIA, Alexandre, SCIASCIA, Gaetano, *Manual de direito romano*, vol. I, 5ª ed., São Paulo, Saraiva, 1963.

CUIACIUS, Iacobus, *Paratitla in lib. IV, V et VI. Codicis Iustiniani repetitae praelectionis – Tomus II*, Napule, Ioannem Simonium, 1751.

DARESTE, Rodolphe HAUSSOULLIER, Bernard, REINACH, Théodore, *Recueil des Inscriptions Juridiques Grecques – texte, traduction, commentaire*, vol. I (Ristampa anastatica invariata dell'edizione Paris 1891-1904), Roma, L'Erma di Bretschneider, 1965.

DEKKERS, René, *Le droit privé des peuples*, 1953, trad. ed. F. J. Osset, *El derecho privado de los pueblos*, Madrid, Revista de Derecho Privado, 1957.

DÉMOSTHÈNE, *Plaidoyers civils*, t. I, trad. fr. L. Gernet, Paris, Les Belles Lettres, 1957.

DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, vol. IV, 22ª ed., São Paulo, Saraiva, 2007.

DITTEMBERG, Wilhelm, *Commentatio de inscriptione Thisbensi ad emphyteuseos ius spectante*, Halle, Formis Gebauero-Schwetschkeianis, 1892.

_____, PURGOLD, Karl, *Die Inschriften von Olympia*, Berlin, Verlag von A. Ascher, 1896.

ESPÍNOLA, Eduardo, *Os direitos reais no direito civil brasileiro*, Rio de Janeiro, Conquista, 1958.

GARCÍA DEL CORRAL, Ildefonso, *Cuerpo del derecho civil romano*, t. II, Barcelona, Jaime Molinas, 1892.

GIRARD, Paul Frederic, *Manuel Élémentaire de Droit Romain*, 8^a ed., Paris, Rousseau et Cie, 1929.

GLÜCK, Christian Friedrich von, *Ausführliche Erläuterung der Pandekten*, 1790-1830, trad. it. de A. Ascoli, P. Bonfante e G. Sagrè, *Commentario alle Pandette – tradotto arricchito di copiosi note e confronti col Codice Civile del Regno d'Italia*, vol. VI, Milano, Vallardi, 1888.

GOMES, Orlando, *Direitos reais*, 21^a ed., Rio de Janeiro, Forense, 2012.

GONZÁLEZ, Ana M. Rodríguez, *Reception of Law: Derecho y espacio urbano en dos ciudades de la antigüedad* in *Revue Internationale des droits de l'antiquité*, LIX (2012), pp. 23-54.

GRIMAL, Pierre, *Dictionnaire de la Mythologie Grecque et Romaine*, trad. port., V. Jabouille, *Dicionário da mitologia grega e romana*, 5^a ed., Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2005.

GUARINO, Antonio, *Diritto privato romano*, 12^a ed., Napoli, Jovene, 2001.

HAUSSOULLIER, Bernard, *Inscriptions de Chio*, in *Bulletin de correspondance hellénique*, III (1879), pp. 230-255.

KRUEGER, Paul, *Codex Iustinianus*, 5ª ed., Berlin, Weidmann, 1892.

LIDDELL, Henry George, SCOTT, Robert, *A Greek-English lexicon*, 17ª ed., New York, Harper & Brothers, 1883.

LUSIGNANI, Luigi, *Interpretazione del fr. 7. § 2. D. de distr. pign. 20*, 5 in *Bulletino dell'Istituto di Diritto Romano*, XI (1898), pp. 26-31.

MENEZES CORDEIRO, António Manuel da Rocha e, *Direitos reais*, Lisboa, Lex, 1993 (Reimpressão).

MOREIRA ALVES, José Carlos, *Direito Romano*, 14ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2012.

MOULTON, James Hope, MILLIGAN, George, *The Vocabulary of the Greek Testament*, London, Hodder and Stoughton, 1929.

PALERMO, Antonio, *Enfiteusi – Superficie – Oneri Reali – Usi Civici*, Torino, Utet, 1965.

PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Instituições de direito civil*, vol. IV, 20ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 2009.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues, *Direito das Cousas*, Rio de Janeiro, Baptista de Souza, 1922.

PEROZZI, Silvio, *Istituzioni di diritto romano*, vol. I, 2ª ed., Roma, Athenaeum, 1927.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti, *Tratado de Direito Privado – Parte Especial – Direito das Coisas: Direitos Reais Limitados. Enfiteuse. Servidões – Tomo XVIII*, 3ª ed. Rio de Janeiro, Borsoi, 1971.

RENGO RODRÍGUEZ, Carmen López, *Organización Municipal em la Tabula Haeracleensis* in *Iushistoria investigaciones*, V (2012), pp. 169-1179.

ROBERT, Louis, *Sur les inscriptions de Chios* in *Bulletin de correspondance hellénique*, LIX (1935), pp. 453-470.

ROCCI, Lorenzo, verbete *ἐμβατεύω* in *Vocabolario greco italiano*, 34ª ed., Roma, Società Editrice Dante Alighieri, 1989.

RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, Ana M., *Reception of Law: Derecho y espacio urbano en dos ciudades de la antigüedad* in *Revue Internationale des droits de l'antiquité*, LIX (2012), pp. 23-54.

RODRIGUEZ LÓPEZ, Rosalía *In emphyteuticis instrumentis* in *Revue Internationale des droits de l'antiquité*, LV (2008), pp. 423-443.

SCAFFARDI, Gian Paolo, *Studi sull'enfiteusi*, Milano, Giuffrè, 1981.

SCHULZ, Fritz, *Classical Roman Law*, Oxford, Aalen, Scientia Verlag, 1992.

SCIALOJA, Vittorio, *Tribooianismi in materia di obbliazioni alternative e generiche* in *Bulletino dell'Istituto di Diritto Romano*, XI (1898), pp. 61-72.

SERPA LOPES, Miguel Maria de, *A Enfiteuse: Sua natureza juridica e seu futuro*, São Paulo, Freitas Bastos, 1956.

SIMONCELLI, Vincenzo, *L'Enfiteusi*, Bologna, Fava e Garagnani, 1888.

SPADE, Giannino Ferrari dalle, verbete *Diritto bizantino* in *Novissimo Digesto Italiano*, V (1960), pp. 791-796.

STEINWASCHER NETO, Helmut, *Evolução histórica e principais aspectos da enfiteuse no Direito Romano* in *RDPPriv*, LIII (2013), pp. 123-163.

VACCARI, Pietro, verbete *Enfiteusi (parte storica)* in *Enciclopedia del Diritto*, XIV (1965), p. 915.

VENOSA, Sílvio de Salvo, *Direito civil*, vol. V, 13ª ed., São Paulo, Atlas, 2013.

VILLAÇA DE AZEVEDO, Álvaro, *Enfiteuse* in *Revista de Direito Civil*, X (1979), ora in DIPP, Ricardo, JACOMINO, Sérgio (org), *Doutrinas Essenciais – Direito Registral*, 2ª ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2013.

VOLTERRA, Edoardo, *Istituzioni di diritto privato Romano*, Roma, La Sapienza, 1988.

WOODHOUSE, Sidney Chawner, *English-Greek Dictionary – A Vocabulary of the Attic Language*, London, George Routledge & Sons, 1910.