

Boletim informativo

EDIÇÃO EXTRA

Agosto/06

EXISTE AFORAMENTO EM ALPHAVILLE/TAMBORÉ?



Paulo Neder¹

O Código Civil de 1916 dispôs em seu art. 678 que “dá-se a enfiteuse, aforamento, ou aprazamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outrem 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”. É ela, salvo exceções, perpétua.

Por entender que existe enfiteuse na região de Alphaville e Tamboré, a Secretaria de Patrimônio da União vem exigindo, à cada venda, o pagamento de um percentual (o laudêmio) e, anualmente, o pagamento de foros.

Na verdade, não se pode cobrar nem laudêmio, nem, muito menos, foros e nem, muito menos ainda, revisar os valores que vinham sendo cobrados.

A União Federal alega que parte das terras situadas em ALPHAVILLE e TAMBORÉ, entre outras, lhe pertenceria (domínio direto). Pode-se enumerar os seguintes “argumentos”: a) os antigos aldeamentos indígenas estão incluídos entre os “bens imóveis da União”, caso da região; b) de que detém o domínio direto sobre ditas terras em decorrência da enfiteuse gravada sobre referidos imóveis.

Não se nega que referidas áreas foram, em sua origem, ocupadas pelos índios (aliás, qual terra não o era antes de 1.500?).

Ocorre que, em 21 de outubro de 1850, os aldeamentos indígenas foram extintos, através da ordem n.º 44 expedida pelo Governo Imperial.

Com a extinção dos aldeamentos, somente por previsão na Constituição Federal é que referidas áreas poderiam ser consideradas como pertencentes à União Federal (ou aos Estados ou Municípios).

Como não tem abrigo na Constituição, a União Federal busca arrimo no Decreto-Lei n.º 9.760, de 1.946, que dispôs que os “terrenos dos extintos aldeamentos de índios” passaram a ser caracterizados como “bens imóveis da União”.

Ora, um Decreto-lei (que se aproxima da Medida Provisória nos dias de hoje) não poderia instituir normas de estruturas do Estado pelo simples fato de que, quando se tratar do “Pacto Federativo” (estrutura do Estado brasileiro) só pode ser imposta pela Constituição Federal. Ocorre que, exceto alguma situação específica, nenhuma Constituição veio, mesmo durante o regime militar, a acolher a hipótese de que as terras situadas em aldeamentos indígenas fossem da União Federal.

Há um outro argumento importante: o contrato de enfiteuse tem que ser por escrito para ter existência legal, sendo que, pelo art. 6º do Decreto-Lei n.º 95.760, de 01 de março de 1988, a SPU tem a obrigação de, quando solicitada, fornecer cópia autenticada de tal documento.

Costuma alegar a União Federal que existe uma decisão do Supremo Tribunal Federal julgando existente o aforamento, o que independeria do fato de ter sido área indígena.

O argumento não é veraz, mesmo porque em referida ação não se discutiu a legitimidade da cobrança de foro e laudêmio pela União, nem da declaração da legitimidade do regime enfiteutico.

Ao contrário do que é alegado pela Procuradoria da Fazenda Nacional, a ação tinha por objeto, apenas, reaver a Fazenda Tamboré que havia sido, sem qualquer razão de direito, invadida pela União Federal.

Temos coletado decisões de nossos tribunais e parecer específico para a região de ALPHAVILLE dos Professores Miguel Reale, Miguel Reale Junior e Judith Martins Costa, que, por sua vez, tra-

zem mais decisões, demonstrando que a pretensão à existência do laudêmio é um delírio cujo término a comunidade, até por cidadania, tem que lutar para acabar, colocando fim a esta macabra e interminável ciranda de injusta cobrança.

Mas, mesmo supondo que houvesse aforamento, não poderia ter havido a REVISÃO do valor do foro.

Cabe aqui um parêntese. Foi editada uma lei prevendo a atualização dos foros. Ocorre, porém, que há uma diferença entre REVISÃO e REAJUSTE, embora sejam, ambas, formas de atualização monetária. O reajuste atualiza o valor com base em indexadores. Já a revisão contrapõe-se ao reajuste na medida em que atualiza o valor não mais levando em conta a aplicação de indexadores, mas o valor atual do bem. Assim, o foro não incide mais e apenas sobre o valor reajustado do imóvel, mas sobre um valor revisto.

Em matéria de aforamento, seja quem for a foreira, inclusive a União Federal, há regras básicas a serem observadas. Num estado minimamente democrático, a REVISÃO de valores jamais pode ser imposta unilateralmente. Ou se dá por acordo ou através de sentença judicial. No máximo, poderia ser admitido o REAJUSTE (o que, aliás, é controverso, pois contraria o fundamento histórico do aforamento, segundo o qual o valor deste é imutável).

A pretensão da União está juridicamente contaminada. E esta falta contagia os acessórios (juros, multa e correção monetária por alegados atrasos). Se o principal foi revisado sem acordo amigável ou por força de decisão judicial, se a revisão unilateral é proibida, os acréscimos sobre a revisão não são devidos. Elementar silogismo lógico!

É preciso combater o abuso que ultrapassou, em muito, os limites da razoabilidade. Deve-se reconhecer, porém, que o adquirente, sozinho, enfrenta maiores dificuldades para fazer valer seus direitos. O valor anual do foro, embora não desprezível, pode parecer diminuto frente às despesas que terá o interessado e o tempo que poderá decorrer para a solução da demanda.

A solução não exige lucubrações. A comunidade está bem estruturada, tendo nas Associações múltiplos aríetes para derrubar mais uma forma extravagante de arrecadar dinheiro de forma injusta e sem nenhum retorno. Basta vontade política!

As Associações (ALPHAVILLE e TAMBORÉ) existentes, em nosso modesto entender, têm que funcionar como agentes aglutinadores para, reunindo esforços individuais, formar um todo apto a conseguir que esta figura quasimoda – o laudêmio – seja, para sempre, expungida da região. É útil, razoável, necessário e salutar que cada adquirente de imóvel, em seu próprio benefício, atenda a essa mobilização. Ou, então, insurja-se por conta própria, sempre dentro dos mecanismos que a lei coloca ao seu alcance.

E, se para argumentar, o laudêmio não fosse extinto, teria que ser cobrado em valores muitíssimos menores.

Se a chamada sociedade civil se unir, os problemas ou incômodos de cada um serão mínimos. Repita-se, combater esta figura execrável é até mesmo um dever e não exige esforço colossal, mas a junção de esforços.

Reconhecida a inexistência de aforamento, maior liquidez ainda terão os imóveis da região pois não dependerão dos abomináveis alvarás que a SPU expede (ou deveria expedir com rapidez). As regularizações serão possíveis, não havendo mais os “sem escrituras”. Cada um terá a propriedade plena do imóvel. Nenhum pagamento de foro anual será devido, sem falar na restituição do que foi pago indevidamente. Finalmente, a felicidade de ter um imóvel na região será completa.

1. Sócio-Diretor da NEDER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.