

A EXTINÇÃO DA ENFITEUSE

Em benefício de muitos

MANOEL CASTRO

Sou favorável à extinção do instituto da enfiteuse e foi minha a iniciativa de submeter essa proposição à Subcomissão da Questão Urbana e Transporte na Assembléia Nacional Constituinte. De início houve relutância dos membros dessa Subcomissão, inclusive do seu relator Constituinte José Ulisses.

Entretanto, após inúmeros entendimentos, e debates, estudos e pesquisas sobre o tema, o próprio relator decidiu aceitar a sugestão e incluí-la no seu relatório. Evidentemente esperava que tal decisão, apoiada quase unanimemente no âmbito da Subcomissão, se transformaria em polêmica pelas suas consequências e seus antecedentes.

Trata-se de assunto muito importante e merece registro o fato de que somente ao longo do presente século foram realizados vários encaminhamentos no âmbito do Congresso Nacional visando a sua extinção para atender a um número muito grande de famílias brasileiras que são hoje prejudicadas pela sua existência.

Não podemos analisar emocionalmente essa questão com exemplo isolado, como no caso da família imperial.

Proponho um exame por outro ângulo, o das famílias, principalmente as de baixa renda, que pagam e continuarão a pagar eternamente aos descendentes do Imperador e a outros enfiteutas uma parcela das suas rendas.

A razão fundamental de defesa do meu ponto de vista é que sendo a enfiteuse direito adquirido somente no plano constitucional, ela pode ser revogada ou alterada.

Torna-se pois necessário que a nova Constituição contemple a extinção da enfiteuse para que haja uma legislação complementar ou ordinária dispondo sobre as consequências dessa decisão no plano legal. Para tanto, o artigo constitucional sobre a extinção da enfiteuse deve ser reformulado na sua redação em relação ao proposto pelo relator da Subcomissão, permanecendo apenas o conceito da sua extinção.

Reconheço as dificuldades que advirão desse posicionamento, entretanto é importante ressaltar que o objetivo da concessão da enfiteuse pelo poder público era permitir o uso econômico e/ou social da terra. Muitas vezes esse objetivo deixou de ser cumprido. Em diversas cidades das regiões Norte e Nordeste do País, em especial em Salvador e Belém, existem incontáveis casos de que as áreas cedidas pelo poder pú-

blico para exploração agropecuária, que não tendo sido exploradas pelos beneficiários, deveriam ter cessados os direitos dela decorrentes. Mas não o foram. Então os arrendatários passaram a utilizar indevidamente esses terrenos. Hoje existe um grande número de áreas e terrenos, inclusive em sua maior parte já edificadas, gerando benefícios indevidos a uma minoria em detrimento do direito de milhares de famílias.

Para ser questionado esse direito de propriedade torna-se indispensável a referência constitucional.

É claro que não podem ser deixadas de lado questões relevantes como os terrenos do setor público, mas caberá nessas situações rever o instrumento jurídico de cessão do direito.

Igualmente os terrenos chamados "de Marinha" merecerão tratamento especial. Existe ainda um outro aspecto a ser analisado, o que diz respeito à enfiteuse da Igreja. No Brasil é muito comum a existência de direitos adquiridos por entidades e irmandades religiosas merecedoras de atenção especial, pois provavelmente estarão enquadradas nos respectivos contratos de aforamento.

Manoel Castro é Deputado federal pelo PFL da Bahia.

Ajuda aos especuladores

MYRIAM PORTELA

Para alguns autores a enfiteuse tem origem na Grécia, por volta do século V a.C, de onde chegou ao Direito romano. Deste, para o Direito português e, daí, para o Direito brasileiro. A enfiteuse é admitida em países como a França, Bélgica, Itália, Portugal, Japão e Venezuela, entre outros.

Na Subcomissão da Questão Urbana e Transporte, uma vez mais, a enfiteuse voltou à baila. O anteprojeto da mencionada Subcomissão eliminou a enfiteuse.

Desejamos levantar as razões políticas e econômicas da eliminação do instituto da enfiteuse, bem como os interesses que se ocultam por trás dessa aparente modernização da nova Carta Magna. Inicialmente, o anteprojeto simplesmente extinguiu a enfiteuse. Aos poucos, os interesses da área imobiliária foram adquirindo contornos mais definidos: o enfiteuta surge como beneficiário da extinção da enfiteuse. No início, só as terras de domínio privado estariam excluídas da enfiteuse. Mas no substitutivo da Subcomissão da Questão Urbana, as terras de domínio público fo-

ram também alcançadas pela eliminação da enfiteuse. O anteprojeto foi muito zeloso com as terras do domínio público, excluindo-as do usucapião, apesar de nossa emenda supressiva, nosso protesto e voto contrário. No caso da enfiteuse demonstrou-se pouco apreço pelo patrimônio público: não se hesitou um só instante em isentá-lo da enfiteuse. No primeiro caso, o usucapião urbano beneficiava a pobreza. No último, a extinção da enfiteuse privilegiava grandes proprietários urbanos. Posicionando-nos contra a enfiteuse, fizemo-lo pelas mesmas razões que levaram a Comissão de Finanças da Câmara dos Deputados, em 1950, a manifestar-se contra a medida — contrária ao interesse social e à Fazenda Nacional. Mas não é só a Fazenda Nacional prejudicada: a municipalidade também. As Prefeituras brasileiras estão se tornando inviáveis, à beira da insolvência. Não é lícito retirar delas uma receita que ainda permite sua sobrevivência. Os incorporadores estão de olho em áreas como, por exemplo, Copacabana, cuja parte antiga seria formada de terrenos enfiteuticos. A eliminação da enfiteuse abrange ainda os chamados terrenos "de Marinha", onde se inclui todo o litoral

brasileiro e as margens dos rios navegáveis e os terrenos acrescidos aos "de Marinha" (Decreto nº 4.105, de 22.02.68).

A enfiteuse não prejudica os segmentos de baixa renda. Não pagam laudêmio. Pagam IPTU. Segundo Caio Mário da Silva Pereira, a enfiteuse produziu bons frutos e prestou bons serviços, "proporcionando o aproveitamento de terras incultas, urbanização de áreas próximas aos grandes centros, e, no que tem sido mais prestado, a instalação de núcleos industriais ou "cidades industriais", em vários pontos do território pátrio.

A quem interessa a extinção da enfiteuse? Aos incorporadores, à especulação imobiliária, que se libertará de peias burocráticas e legais, passará a independe do pagamento de laudêmio na alienação de seus imóveis, conseqüentemente maximizando seus lucros. Trata-se de medida que constituirá insuportável sangria para as municipalidades e a Fazenda Nacional. Só beneficiaria os especuladores imobiliários.

Myriam Portela é Deputada federal pelo PSD do Piauí.