

O INSTITUTO DA ENFITEUSE DEVE ACABAR?

Estranha prioridade

14 NOV 1987

CUNHA BUENO

O art. 59 das Disposições Transitórias do projeto de Constituição estabelece a extinção do instituto da enfiteuse, medida que, a nosso ver, é passível de revisão. Tem sido considerado que o instituto da enfiteuse é anacrônico, quando a realidade é que sua utilidade social, até mesmo para efeito de reforma urbana e agrária, tem significado bastante atual, à medida que propicia o aproveitamento de terras incultas e a urbanização de áreas ociosas próximas aos grandes centros.

Ademais, é preciso levar em consideração as experiências já realizadas no emprego da enfiteuse como instrumento social, através das quais titulares do domínio direto do imóvel transformaram terras ociosas em terras produtivas, gerando boas condições de vida a muitas famílias. Serão, agora, esses titulares merecedores de punição com a pura extinção da enfiteuse, no texto constitucio-

nal, sem medidas legislativas que a substituam, embora dentro de outros contornos jurídicos?

Aspecto que tem passado despercebido de muitos daqueles que têm tratado do instituto da enfiteuse diz respeito à possibilidade de o Poder Público o utilizar para viabilizar projetos habitacionais, em benefício de populações carentes, a serem implantados em terrenos que integram o seu patrimônio, bem como desenvolver o assentamento de famílias em terras agricultáveis, tornando realidade planos concernentes à reforma agrária. O Estado, em lugar de vender imóveis de sua propriedade, urbanizados para fins de implantação de moradias populares, poderá adotar o regime enfiteuta, estabelecendo relação jurídica pela qual o beneficiário do uso, gozo e disposição do imóvel pagar-lhe-á pensão ou foro.

A drasticidade do referido dispositivo do projeto constitucional não oferece alternativa ao exame de matéria tão controvertida, além de criar possibilidade de complexos questio-

namentos jurídicos em relação aos imóveis que não mais fiquem sujeitos ao regime enfiteuta, pela falta de uma situação jurídica definida dos mesmos.

Somos favoráveis à manutenção do instituto da enfiteuse, inclusive nos termos da emenda apresentada pelo eminente Líder do Partido Comunista Brasileiro, Roberto Freyre. Os que combatem a manutenção desse instituto, alegando razões de justiça social, se esquecem de que muito mais injusta é a atual política dos aluguéis, para os inquilinos e proprietários. Aí, sim, reside um dos principais focos de inquietação social.

É muito estranha esta prioridade dada ao combate da enfiteuse no Brasil, quando os problemas mais graves e prementes continuam à espera de solução, um deles, a existência de imensa população sem casa própria. Extinguir a enfiteuse não é criar solução.

Cunha Bueno é Deputado federal pelo PDS de São Paulo.

Anacrônico e injusto

ANA MARIA RATTES

O Brasil é mesmo um país de contrastes e desajustes! No momento em que se abre uma enorme discussão do solo, ainda nos deparamos com um instituto jurídico feudal, antiquado e anacrônico: a enfiteuse.

E o que vem a ser enfiteuse? É o ato pelo qual o proprietário de terras não cultivadas, mas de terrenos que se prestem ao cultivo e edificações, transfere a outro o direito de usar, gozar e dispor do domínio útil de um imóvel, em caráter perpétuo, com a condição de que ele pague uma pensão ou foro anual, pelo fato de usar e dispor, e que, em caso de transferência do domínio útil, por qualquer forma de alienação, pague um laudêmio ao titular do domínio direito, sobre o preço da alienação. Exemplificando: é o que acontece em Petrópolis (Rio de Janeiro) onde a Família Imperial recebe, em pagamento compulsório, a taxa de 2,5 por cento do valor total de toda transação imobiliária realizada no Primeiro Distrito, antiga fazenda do Córrego Seco, comprada por D. Pedro I — trisavô de D. Pedro Gastão de Orleans e Bragança, hoje o herdeiro do direito sobre estas terras — e aforada, a partir de 1846, por D. Pedro II.

Trata-se de um privilégio que desfrutam, além dos descendentes da família real, outras famílias tradicionais do País, entidades particulares, a Igreja Católica e órgãos do Governo Federal (terrenos de Marinha). O pagamento pelo uso do imóvel, o laudêmio torna-se ainda mais injusto, pois representa uma tributação para o município, que já paga ao Governo do Estado o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), taxa que tem valor 0,5 por cento menor que os 2,5 por cento pagos à Companhia Imobiliária de Petrópolis, de propriedade dos descendentes do segundo imperador.

A nova Constituição é o único instrumento legal capaz de extinguir definitivamente contratos de enfiteuse e o pagamento de laudêmios deles decorrentes, abolindo o privilégio que já não se justifica nos dias de hoje, pois, além de ser providência das mais justas, contribuirá para diminuir o custo dos terrenos urbanos e, conseqüentemente, para apressar a solução do problema habitacional. É argumento dos partidários do instituto que o mesmo pode conter e evitar a especulação imobiliária, pois reserva determinadas áreas urbanas, preservando-as de construções desordenadas.

Ora, este é o papel de um plano diretor, que deve existir em todas as

Prefeituras onde o zoneamento e as áreas de utilização devem ser previamente demarcadas, e sempre respeitadas. Se um especulador imobiliário se interessar por construir em determinado local, certamente repassará o ônus do laudêmio para os compradores — estes sim onerados duplamente, pelo laudêmio pago pela fração do terreno e da unidade habitacional transacionada.

No texto da lei, a remissão do foro — fim do vínculo entre foreiro e o senhorio — é possível através do pagamento de um laudêmio e dez pensões — caso de Petrópolis. Na prática, além da vontade de remir o foro, é necessária a iniciativa do foreiro de iniciar uma demanda judicial onerosa e interminável, prevalecendo o tacão do senhorio direto sobre o foreiro.

O momento é de se reescrever o Brasil. O momento é definitivo para corrigir atávicas distorções e a oportunidade ímpar para a fixação dos novos rumos da sociedade brasileira e, assim, não devemos nos ater ao passado, mas ao trabalho de realizar e propor um direito moderno para uma sociedade atual, dinâmico por sua aplicabilidade, eterno por sua filosofia enquanto ciência social.

Ana Maria Rattes é Deputada federal pelo PMDB do Rio de Janeiro.