

Revista
Expressão
Católica

DO FORO E DO LAUDÊMIO: O CASO DE QUIXADÁ

Renato Moreira de Abrantes

RESUMO

O presente artigo traz a lume parte da história da cidade e da diocese de Quixadá, registrada nos livros de tomo desta e nos dos cartórios da cidade de Quixeramobim, no que diz respeito à doação de uma gleba de terra por José de Barros, fundador, à então Capella de Jesus Maria e José, no ano de 1780. Além disso, analisa sob a ótica legal e jurisprudencial o instituto da enfiteuse e sua obrigatoriedade, por parte dos moradores de Quixadá que não tenham remido o foro ou adquirido, por algum meio, o domínio radical do imóvel. Por fim, conclui pela possibilidade jurídica de a diocese ou paróquia mover ação judicial específica em face de foreiros inadimplentes, na defesa de seu incontestado direito.

Palavras-chave: Foro. Laudêmio. Diocese. Quixadá. Legalidade.

ABSTRACT

This article brings to light part of the history of the city and diocese of Quixadá, registered in the books this fall and in the city of notaries Quixeramobim, regarding the donation of a tract of land by José de Barros, founder, then the Capella de Jesus Mary and Joseph, in the year 1780. It also examines the perspective legal and jurisprudential emphyteusis of the institute and its obligation on the part of residents who have not redeemed Quixadá the forum or acquired, by some means, the domain of radical property. Finally, we conclude the legal possibility of the diocese or parish sue in the face of specific tenants delinquent in defense of his undisputed right.

Keywords: Forum. Laudêmio. Diocese. Quixadá. Legality.

1 INTRODUÇÃO

Com o advento do atual Código Civil Brasileiro, surgiu a dúvida a respeito da obrigatoriedade do pagamento anual do foro pelo enfiteuta ao senhorio e, num segundo momento, da legalidade do ato do administrador patrimonial de uma paróquia/diocese cobrar o foro dos enfiteutas inadimplentes.

Frente à questão, a Lei nº 10.406/2002, o Código Civil Brasileiro, que trata do assunto apenas e tão somente no artigo 2.038, proibiu a constituição de novas enfiteuses, subordinando-se às já existentes ao Código Civil anterior, de 1916, mais particularmente aos arts. 674, I, e 678 a 694, que regulavam (e continuam a regular) o instituto da enfiteuse. Dessa forma, deixa-se de lado o CC/2002 e toma-se o antigo CC/1916, certamente empoeirado nas estantes.

Mas, de antemão, oportunas são algumas considerações para melhor esclarecimento da questão.

2 CONCEITOS

Entenda-se por enfiteuse (do grego *emphyteusis*, oriundo do verbo *emphyteusein* - plantar ou melhorar o terreno para o plantio), segundo Silva (1982, p. 169), “o contrato pelo qual o proprietário de terreno alodial¹cede a outrem o direito de percepção de toda utilidade do mesmo terreno, seja temporária, seja perpetuamente, com o encargo de lhe pagar pensão ou foro anual e de conservar para si o domínio direto²”.

Claro está, portanto, que enfiteuta é o titular do domínio útil³, detentor do direito de utilizar-se do terreno por um prazo determinado ou de forma perpétua, desde que aceite o encargo de fazer o pagamento anual de uma pensão, que também se costuma chamar foro.

¹ Terreno alodial é aquele que se mostra livre de qualquer encargo, sendo atribuído aos seus proprietários um domínio pleno.

² Domínio direto é o direito de propriedade sobre a coisa pelo primitivo senhorio alodial e por todos os que o venham suceder.

³ Domínio útil é o conjunto de direitos que se outorgam ao enfiteuta em relação ao imóvel aforado. Nestes direitos incluem-se o de utilização, disposição e alienação, desde que notificada ao senhorio direito (o detentor do domínio radical ou pleno). O enfiteuta é senhor do domínio útil e deixa ao senhorio direito a preferência na reintegração da sua propriedade em plenitude. Cabe ao detentor do domínio útil o pagamento do *prazo* ou *foro*, enquanto, pela remissão, não conseguir tornar o domínio em livre ou alodial a seu favor.

Por foro, Silva (1982, p. 320) designa “a pensão que é devida pelo enfiteuta ou foreiro ao senhorio direto do prédio emprazado ou aforado, pelo gozo do domínio útil, que lhe é atribuído”.

Ainda para Silva (1982, p. 50), laudêmio é o “reconhecimento ou aprovação por parte do senhorio direto do prédio aforado ao novo enfiteuta, em face da transferência ou alienação que para ele se faz da enfiteuse (domínio útil)”, ou seja, é a renúncia por parte do que detém o domínio pleno ou radical à aquisição do bem que está à venda, a “*compensação dada ao senhorio por não consolidar na sua pessoa o direito de propriedade, quando lhe cabe a opção*”, no entender de Beviláqua (1979, p. 1152); segundo o art. 686, do CC/1916, o valor do laudêmio é calculado a partir do preço da alienação, no montante de dois e meio por cento deste.

3 O CASO DE QUIXADÁ

Concretamente, verifica-se em Quixadá, no Estado do Ceará, a seguinte situação: a doação de uma légua de terra feita por José de Barros Ferreira, considerado fundador da cidade, ao patrimônio da então capela de Jesus, Maria e José (hoje Catedral Diocesana), para constituição do seu patrimônio, segundo escritura pública datada de 22 de outubro 1780, registrada no Cartório de 2º Ofício da Comarca de Quixeramobim (Livro de Notas nº 09, fls. 90v-91).

Essa doação consiste em meia légua de terra, mais meia légua de terra “pegando esta de cima para baixo”, onde o fundador de Quixadá construiu capela dedicada à Sagrada Família (hoje a Capela anexa ao Colégio Sagrado Coração).

Ademais, no mesmo documento, registra outra doação, acrescentada à primeira, qual seja “também vinte vaccas e um touro e doze poldros”, e a finalidade da doação, a saber:

[...] para patrimônio da dita Capella de Jesus Maria e José que pretende esigir (sic!) com authoridade da (sic!) Ordinário, para de seo rendimento annual se fabricar a mesma Capella e a título do mesmo patrimonio poder Ella subsistir e conservar-se em quanto o mundo for mundo (Livro de Notas do 2º Ofício da Comarca de Quixeramobim, nº 09, fls. 90v-91).

Ainda mais, o Sr. José de Barros afirmou que,

[...] desiste e de si demitti todo o dominio e posse que nos ditos bens doados tinha, e de tudo cedia e transpassava, de hoje e para sempre, na mesma Capella na sua terça se obriga por sua pessoa e bens e o melhor passado d'elles, a fazer sempre boa de pós e sobra, esta doação contra a qual não irá em tempo algum (sic!), por si nem por outros, e que indo, queria e era constante que lhe fosse denegado todo o remédio de Justiça... e para o que renuncia todas as leis, liberdades, privilegios e isenpções [...] (Livro de Notas do 2º Ofício da Comarca de Quixeramobim, nº 09, fls. 90v-91).

Do consignado acima, depreende-se claramente que a doação do terreno indicado à Igreja, tornou-a detentora do domínio radical ou dominical do mesmo. Considerando-se que o doador concedeu autoridade ao “Reverendo Parocho, tomar posse da maneira que quisesse, e quer a tome, quer não, desde já há por dada nulla por invertivo sem ser gozado pela clausula constituti” (Livro de Notas do 2º Ofício da Comarca de Quixeramobim, nº 09, fls. 90v-91), e a vigência da doação (“enquanto o mundo for mundo”), a Igreja continua sendo a proprietária radical desta leva de terra em que hoje está completamente encrava a zona urbana de Quixadá, salvo as hipóteses de válidas negociações (como, v.g., compra e venda ou remissão do foro), realizadas ao correr da história.

O tempo passou e a Capela de Jesus, Maria e José foi construída e, posteriormente, erigida paróquia, por meio do decreto provincial datado de 1870, que foi confirmado pelas autoridades eclesiásticas da Arquidiocese do Ceará.

Criada que foi pelo Soberano Pontífice, o papa Paulo VI, então gloriosamente reinante, aos 20 de agosto de 1971, foi instalada a diocese de Quixadá, cuja Cátedra (cadeira do Bispo) seria sediada na Paróquia pefalada. Nessa cidade, seriam, ao longo do tempo, erigidas mais três paróquias, a saber, São Francisco, Santa Teresinha e São João Batista.

Com a criação das novas paróquias, o patrimônio da primitiva Capela e Paróquia de Jesus, Maria e José foi desmembrado e integrado ao patrimônio de cada uma.

4 O DIREITO

Os efeitos da inequívoca doação do Sr. José de Barros Ferreira à capela/paróquia sobre os atuais moradores das paróquias de Quixadá devem ser analisados sob a ótica legal.

O primeiro deles é a obrigação do pagamento do foro anual (art. 678) à agora diocese (na pessoa jurídica de cada uma das paróquias instaladas na cidade de Quixadá). Ainda, o pagamento de 2,5% do valor da transação por ocasião da venda do imóvel, na hipótese de as paróquias, que detêm o direito de preferência, renunciar a este direito. A isto (ao pagamento deste percentual), chamamos de *laudêmio* (art. 686, do CC/1916).

Senão vejamos:

Art. 678 – Dá-se a enfiteuse, aforamento ou empraçamento, 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.

Verbo ad verbum, eis o que pontifica Beviláqua (1979, p. 1150): “o primeiro direito do senhorio é perceber a prestação anual, ou foro, que o art. 678 pôs em relêvo”. Portanto, está gritante a evidência legal (o artigo) e doutrinal (o legislador) quanto à obrigação do pagamento anual do foro, por parte dos foreiros (os moradores da cidade de Quixadá).

Quanto ao *laudêmio*, já abundantemente conceituado neste artigo de revisão, aplica-se o que pontifica o diploma civil de 1916:

Art. 683 – O enfiteuta, ou o foreiro, não pode vender nem dar em pagamento o domínio útil, sem prévio aviso ao senhorio direto, para que êste exerça o direito de opção; e o senhorio direto tem trinta dias para declarar, por escrito datado e assinado, que quer a preferência na alienação, pelo mesmo preço e nas mesmas condições. Se, dentro do prazo indicado, não responder, ou não oferecer o preço da alienação, poderá o foreiro efetuá-la com quem entender.

[...]

Art. 685 – Se o enfiteuta não cumprir o disposto no art. 683, poderá o senhorio direto usar, não obstante, de seu direito de preferência, havendo do adquirente o prédio, pelo preço da aquisição.

Afirma Beviláqua (1979, pp. 1150; 1151) que “a falta de notificação torna anulável a alienação”, e, ainda que “[...] estatui êste artigo [o art. 685, do CC/1916] a sanção para a omissão do enfiteuta em avisar o senhorio direto, a fim de que êste use, ou não, do seu direito de preferência. Êste direito subsiste, e prevalece contra a alienação, que se anula em favor do senhorio, enquanto não prescreve a ação”.

A respeito do *laudêmio*, o artigo 686, do CC/1916, assim reza:

Sempre que se realizar a transferência do domínio útil, por venda ou dação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá direito de receber do alienante o laudêmio, que será de dois e meio por cento sobre o preço da alienação, se outro não se tiver fixado no título de aforamento.

Interessa-nos o comentário do ilustre doutrinador ao afirmar que “se a alienação se anula, restitui-se o laudêmio. Se se distrata, depois de transcrita, recebe o senhorio novo laudêmio porque haverá duas alienações” (Beviláqua, 1979, p. 1152).

Muito comum em nossa realidade é o não pagamento do foro anual, obrigação do foreiro (cf. 678, CC/1916) e do laudêmio, quando da venda do imóvel, por parte do detentor do domínio útil ao detentor do domínio radical ou dominical, que, no caso em análise, é a Igreja de Quixadá, nas paróquias que a compõem.

Caso isso aconteça, há a previsão da extinção da enfiteuse, a teor do art. 692 do CC/1916:

Art. 692 – A enfiteuse extingue-se:

[...]

II. Pelo comisso, deixando o foreiro de pagar as pensões devidas, por três anos consecutivos, caso em que o senhorio o indenizará das benfeitorias necessárias.

[...]

E, novamente a brilhante explanação de Beviláqua (1979, pp. 1156-1157) esclarece que:

Se o foreiro deixar de pagar a pensão por três anos consecutivos, cai em comisso, isto é, perde o seu domínio útil, por decreto judicial provocado pelo senhorio em ação competente. Esta doutrina da necessidade da autoridade judiciária para a decretação do comisso está sancionada pelo S. Tribunal Federal, no acórdão n. 2.392, de 14 de Janeiro de 1918(Diário Oficial, de 11 de Junho do mesmo ano).

Em recente julgado, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a legalidade da cobrança do laudêmio não apenas diante da transferência onerosa do domínio útil de imóvel localizado em terreno de marinha, como também sobre benfeitorias construídas:

ADMINISTRATIVO. OCUPAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO EM TERRENO DE MARINHA. INCIDÊNCIA DO LAUDÊMIO.1. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, consoante previsão do art. 3º do Decreto-Lei 2.398/1987, é legítima a cobrança não apenas de laudêmio sobre a transferência onerosa do domínio útil, mas também de qualquer direito sobre benfeitorias construídas em imóvel da União, bem como a cessão de direitos a ele relativos. 2. Orientação reafirmada pela Primeira Seção, no julgamento do REsp 1.214.683/SC.3. Agravo Regimental não provido.(AgRg

nos EDcl nos EDcl no REsp 1222795/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 26/06/2012, DJe 01/08/2012).

E, ainda:

TRANSFERÊNCIA DE TERRENO DA UNIÃO. MERA OCUPAÇÃO. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO. EXIGIBILIDADE.I - A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que o laudêmio é exigido para a transferência onerosa do imóvel e de benfeitorias nele construídas, ainda que em regime de ocupação.II - Precedentes: AgRg nos EDcl nos EDcl no REsp nº 1.224.728/SC, HUMBERTO MARTINS, DJe de 24/05/2011; REsp nº 1.240.709/SC, ARNALDO ESTEVES LIMA, DJe de 11/04/2011 e AgRg no REsp nº 1.224.347/SC, HAMILTON CARVALHIDO, DJe de 13/04/2011.III - Agravo regimental improvido. (AgRg nos EDcl nos EDcl no Ag 1381971/SC, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/11/2011, DJe 06/12/2011).

Vale dizer, é direito que assiste à Igreja (diocese ou paróquia detentoras de patrimônio imóvel aforado a terceiros), dentro do prazo prescricional, ingressar com ação judicial específica para reaver o domínio útil do foreiro inadimplente para com o foro.

5 CONCLUSÃO

Do exposto, chega-se à conclusão de que é obrigatório o pagamento anual do foro, bem como de que é legal a sua cobrança, por parte da diocese/paróquia, aos foreiros inadimplentes ou aos enfiteutas que não possibilitaram à detentora do domínio senhorial o direito de renunciar à preferência, por ocasião da venda do imóvel, através do recebimento do laudêmio.

Aliás, entende-se por atitude benévola o envio a um foreiro, por parte de um pároco (administrador do patrimônio paroquial), de um pedido de comparecimento à Secretaria Paroquial para tratar de assuntos de inadimplência, quando, com o beneplácito da lei, o dito pároco poderia ingressar com Ação de Execução, desde que sob o abrigo do prazo estipulado pela lei enquanto prescricional.

REFERÊNCIAS

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Edição Histórica. Editora Rio: Rio de Janeiro, 1979.

BRASIL. **Código Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

SILVA, De Plácido. **Vocabulário Jurídico**. Vol. II. Forense: Rio de Janeiro, 1982.

SOBRE O AUTOR

Renato Moreira de Abrantes

Advogado e Aluno do Curso de Pós-Graduação em Direito e Processo Constitucionais. Docente na Faculdade Católica Rainha do Sertão – FCRS.

E-mail: *fcrs1065@fcrs.edu.br*.