

A Matemática no Direito de Propriedade da União

351.711:51

NELSON NASCIMENTO SANTOS

FOCALIZEMOS para terminar a parte teórica do assunto em epígrafe, o caso caso da remição de fôro de terrenos sob o regime de aforamento.

A enfiteuse dá-se, por força do parágrafo segundo do artigo sessenta e quatro do Decreto-lei n.º 9.760 de 5-9-1946, quando coexistirem a conveniência de radicar-se o indivíduo ao solo e a de manter-se o vínculo da propriedade pública.

Sempre, pois, que não haja mais razão de radicar-se o indivíduo ao solo e nem motivos de segurança nacional para que a União permaneça detentora do domínio direto, que a vincula à propriedade empresada, poderá dar-se a remição do fôro na forma do § 2.º do art. 103 do citado diploma legal, uma vez autorizada pelo Presidente da República por proposta do Ministro da Fazenda, "in verbis":

"Art. 103, § 2º A remição do fôro será facultada, a critério do Presidente da República, e por proposta do Ministro da Fazenda, nas zonas onde não mais subexistem os motivos determinantes da aplicação do regime enfiteutico".

Realmente, o art. 123, ainda dêsse decreto-lei, estabelece como deve ser calculada a remição, quando expressa:

"Art. 123. A remição será feita pela importância correspondente a 20 (vinte) foros e 1½ (um e meio) laudêmio, calculado este sobre o valor do domínio pleno do terreno e das benfeitorias existentes na data da remição.

A equação que traduz a inteligência matemática do transcrito dispositivo legal, assim se expressa:

$$R = 20f + 1,5 L$$

Esta equação, uma vez estabelecidas as relações de "f" e "L" oriundas das (4), (5) e (11) em artigos anteriores analisados, após as devidas substituições e transformações, fica reduzida à simples expressão abaixo:

$$R - d = \frac{1}{40} (p + 3b)$$

Frente a estas duas últimas equações, pode-se formular mais as regras seguintes:

13ª O valor do direito à remição do fôro é dado por um binômio, sendo um termo o valor de vinte foros e o outro de um e meio laudêmio, êste tomado sôbre o valor do domínio pleno do terreno acrescido do das benfeitorias à data de remição.

14ª A diferença, entre os valores dos direitos à remição e ao domínio direto, é dada por um quarenta avos do binômio cujos termos são :

- a) o valor do domínio pleno do terreno; e
- b) o valor do triplo das benfeitorias existentes à época da remição.

O exame da equação (26) revela-nos ser o valor da remição superior ao relativo ao domínio direto em poder da União, em qualquer hipótese.

De fato, ainda na hipótese da ausência de benfeitorias, vale dizer $b=0$, teríamos

$R > d$ (27), pois a (26) tornar-se-ia

$$R - d = \frac{1}{40} p \quad (28)$$

de modo que $R = d + \frac{1}{40} p$ ou

$$R = d + 0,025 p \quad (29)$$

Daí mais a regra prática seguinte :

15ª O valor da remição do fôro de um terreno, sem benfeitorias (ou abstraindo-se das mesmas) é aquêle do domínio direto, acrescido de vinte e cinco milésimos do valor do domínio pleno do mesmo.

Até aqui não se cogitou de relacionar, nas equações deduzidas, a idade do aforamento, isto é, do contrato enfiteutico estipulante do fôro.

Vejamo-lo.

I — Fôro contemporâneo à remição :

A) Terreno sem benfeitorias

Admitindo-se que há simultaneidade da instituição do fôro com a da remição, uma vez que, pela equação (5) tratada em artigo anterior e sob o mesmo título em epígrafe, $d=0,17 p$, a equação (29) torna-se :

$$R = 0,195 p \quad (30)$$

após a substituição de "d" na mesma por $0,17p$, admitida também a inexistência de benfeitorias (caso de demolição).

Face a esta última equação, estabelece-se, para oportuno exame da consciência da remição do ponto-de-vista dos interessados (o foreiro e a União), mais a seguinte regra prática :

16ª *Abstração feita das benfeitorias, a remição corresponde em valor a cento e noventa e cinco milésimos do valor do domínio pleno do terreno aforado, se fôro e remição forem contemporâneos.*

A equação (30) não é completa do ponto-de-vista da análise equânime, ponderados os interesses do foreiro e da União. Sim. É que não entram na sua estrutura, nem o capital correspondente à rentabilidade perpétua do fôro, nem, pelo menos, um laudêmio que a União recolheria no caso da venda das futuras benfeitorias (e a futura existência destas é certa pois a demolição da antiga o indica).

Estabelecamos a equação da remição introduzindo-lhe o capital potencial relativo ao fôro "f", perpétuo, e, pelo menos, um laudêmio correspondente à venda do terreno a terceiros para efeito de análise. Em seguida concluiremos se há ou não conveniência da remição do fôro, a requerimento da enfiteuta, mediante o estabelecimento da inequação correspondente. A remição, para que haja cobertura dos valores pertencentes à União, ainda que em estado potencial, tem que ser, pelo menos, igual a três parcelas: o *valor do domínio direto "d"*, e *aquêles pertinentes ao capital originado pelo fôro e de um laudêmio*. Então, ter-se-á "a fortiori", para tal situação

$$R \geq d + \frac{f}{0,006} + 0,05 p$$

uma vez que o capital potencial, de que origina a renda perpétua "f" à taxa de 0,6%, é dado pela relação $\frac{f}{0,006} >$ e o laudêmio é de 5% sôbre o valor do domínio pleno do terreno em remição. Mas $R = d + 0,025p$ pela equação (29).

-Assim, temos sucessivamente :

$$d + 0,025 p \geq d + \frac{f}{0,006} + 0,025 p \quad (31)$$

ou

$$0,02 p \geq \frac{f}{0,006}$$

Mas o fôro sendo contemporâneo não à remição, $f = 0,006p$ (artigo anterior), de modo que

$$0,02 p \geq \frac{0,006p}{0,006}$$

$$0,02 p \geq p \quad \text{ou} \quad \boxed{0,02 \geq 1}$$

leva-nos a admissão de um absurdo.

Este absurdo é oriundo de têrmos admitido que o valor "R" da remição, dado pela equação (29) é superior ou igual ao valor mínimo potencial retido, ou melhor, detido pela União sôbre o imóvel em razão do vínculo, que a faz sempre presente ao mesmo pela percepção dos foros e laudêmios, provenientes do domínio direto, que lhe pertence, e do qual se despojará no ato de efetivação da remição suplicada.

Daí mais a regra

17ª *Não é conveniente à União a remição de fôro de terreno, sem benfeitorias (caso de demolição), quando a remição e aforamento forem contemporâneos.*

B) Terreno com benfeitorias. A equação (26) pode ser escrita sob a forma :

$$\boxed{R = d + \frac{1}{40} (p + 3b)} \quad (32)$$

Sabemos, todavia, seguindo o mesmo raciocínio do item A, retro, "mutatis mutandis" quanto à benfeitoria de valor "b", que a remição deve ser de valor superior à soma dos valores do domínio direto, do capital potência correspondente ao fôro perpétuo "f" e do relativo a, pelo menos, um laudêmio (êste aqui impôsto só para efeito de análise).

Assim a inequação, que nos proporciona fixar a relação de igualdade ou desigualdade entre os valores das benfeitorias e o de domínio pleno do terreno, é a seguinte:

$$R \geq d + \frac{f}{0,006} + 1,5 (p + b)$$

ou

como $R \geq d + \frac{1}{40} (p + b)$ pela desigualdade ou igualdade (32),

temos sucessivamente:

$$d + \frac{1}{40} (p + b) \geq d + \frac{0,006 p}{0,06} + 1,5 [0,05 (p + b)] \quad (33)$$

$$\frac{1}{40} (p + b) \geq p + 0,075 (p + b)$$

$$0,025 p + \frac{3}{40} b \geq p + 0,075 p + 0,075 b$$

$$\frac{3}{40} b \geq 1,025 p + 0,075 b$$

$$\left(\frac{3}{40} - \frac{75}{1\ 000} \right) b \geq 1,050 p$$

$$\left(\frac{3\ 000 - 3\ 000}{40\ 000} b \geq 1,05 p \right) \quad \text{e finalmente}$$

$$0 \times b \geq 1,05 p$$

o que é impossível. A impossibilidade, manifesta à luz da análise matemática na última expressão, origina-se da imposição de um verbo superior no primeiro membro equivalente inicial, potencialmente vinculado à União, pela detenção da integração dos valores de domínio direto, de perspectividade do fôro e de, pelo menos, um laudêmio. Logo, não há conveniência à União na remição do fôro, em qualquer hipótese de valor de benfeitoria, quando há simultaneamente de aforamento e remição, salvo outras razões extra-legislação:

Do exposto, poderemos oferecer mais a regra prática seguinte:

18ª — *Não há conveniência para a União na remição de fôro de terreno, por maior que seja o valor da benfeitoria existente sobre o mesmo, se houver contemporaneidade no aforamento e remição, com fundamento na legislação que regula a matéria, face à lei vigente se previrmos um futuro laudêmio.*

II — *Fôro antigo relativamente à remição requerida.*

A) Terreno sem benfeitorias. Pela equação (30) apresentada linhas atrás, a remição é expressa pela fórmula:

$$R = 0,195 p$$

Por outro lado só haverá conveniência na sua efetivação quando se der a "conditio sine qua non".

$$0,195 p \geq d + \frac{f}{0,006} + L \quad (34)$$

Uma vez que $L = 0,05 p$ e $d = 0,17 p$ (conforme consta de artigos anteriores), aquela última equação pode ser escrita sucessivamente:

$$0,195 p \geq 0,17 p + \frac{f}{0,006} + 0,05 p$$

ou

$$0,195 p \geq 0,22 p + \frac{f}{0,006}$$

Esta expressão absurda provém de termos partido da premissa segunda a qual admitimos que o valor da remição era superior ao valor da integração

dos valores elementares que vinculam a União ao imóvel. Logo, ainda que o fôro seja o menor possível, teremos sempre o absurdo.

$$0,195 p > 0,22 p + \frac{f}{0,006} \text{ e } 0,195 p > 0,22 p \quad (35)$$

ainda que o fôro seja nulo, "ad argumentandum".

Em consequência do exposto, pode-se estabelecer mais a regra seguinte:

19.^a — *Ainda que o fôro seja antiquíssimo, não há vantagem à União a efetivação da remição do mesmo se o terreno não con- tiver benfeitorias por ocasião da pretendida remição, prevenindo-se um futuro laudêmio.*

Ressalte-se que tal regra provém das equações tomadas do modo inter-pretativo mais conveniente à realização da remição, isto é, considerando em $20f + 1,5L$ e o fôro sôbre o valor atual. Do contrário teríamos uma situação ainda muito mais convincente da inconveniência da mesma.

Vejamos:

$$20f + 1,5 (0,05 p) \geq 20f + L + \frac{f}{0,006} + L \quad (36)$$

ou

$$1,5 \times 0,05 p \geq 0,05 p + 0,05 p + \frac{f}{0,006}$$

ou finalmente

$$,075 p \geq 0,10 p + \frac{f}{0,006}$$

Esta última equação ou inequação traduz, matematicamente, um absurdo ainda mais retumbante do que a análoga anterior, o que, por mais forte razão, confirma plenamente a regra 19.^a formulada linhas atrás.

B) existem benfeitorias no terreno.

Seguindo o mesmo raciocínio antes desenvolvido, pode-se escrever:

$$20 f + 1,5 L \geq 20 f + L + \frac{f}{0,006} + L \quad (37)$$

e, como $L = 0,05 (p + b)$ tem-se, sucessivamente:

$$0,075 (p + b) \geq 0,05 (p + b) + \frac{f}{0,006} + 0,05 (p + b)$$

Vê-se, facilmente, que ainda neste caso, a impossibilidade do valor da remição ser superior, ou pelo menos igual ao correspondente à totalidade do direito na vinculação ao imóvel, leva-nos a admitir a regra geral seguinte:

20.^a *Sempre que houver possibilidade de laudêmio, à luz da legislação vigente, é desaconselhável a remição para a União. A*

impossibilidade das equações (ou inequações) (31) a (37), analisadas linhas atrás, provém de termos levado aos segundo membros das mesmas o termo relativo a um futuro laudêmio, para efeito de análise.

Realmente, dizemos para efeito de análise, pois não seria cabível tal previsão do futuro, bastando para isso lembrar que os imóveis são vendidos embora se valorizem dia a dia.

Assim é que nos parece ser o certo e justo a consideração nos segundos membros daquelas expressões de igualdade ou desigualdade, de apenas os "f",

dois termos "d" e $\frac{f}{0,006}$, respectivamente representando os valores do

domínio direto e capital gerador do fôro perpétuo. Isto porque, ao remir aquêles dois valores vinculativos da senhoria direta (a União) ao imóvel, cessa a existência dos mesmos. Daí não ser justo, matemático, incluir nas equações (ou inequações) o termo de valores de uma provável ocorrência que se projeta de causa que cessara no presente, isto é, no ato da remição. Tanto, mais injusto e imatemático o é se lembrarmos que no "quantum" remição "R", figurante no primeiro membro das equações (ou inequações), a lei incluiu o valor de um e meio laudêmio, impôsto no cômputo do cálculo da remição.

Em obediência ao imperativo dessa cristalina verdade matemática e humana, impõe-se a análise conclusiva dos casos anteriores, ou sejam:

I — Remição contemporânea ao aforamento

A) terreno sem benfeitorias; e

B) terreno com benfeitorias.

II) — Aforamento antigo com relação à remição

A) terreno sem benfeitorias; e

B) terreno com benfeitorias.

Ao excluirmos o termo correspondente a um laudêmio nos segundos membros nas respectivas equações (ou inequações), apliquemos-lhes o mesmo raciocínio anterior a todos os casos alinhados acima:

1) Caso I item A

$$b = 0 \quad 0,195 p \geq 20 f + L + \frac{f}{0,006}$$

$$0,195 p \geq 20 \times 0,006 p + 0,05 p + p$$

$$0,195 p \geq 0,12 p + 1,05 p$$

$$0,195 p \geq 1,17 p. \text{ Absurdo.}$$

Esta impossibilidade confirma a inconveniência na remição e portanto a regra 17.ª.

2) Caso I item B $b > 0$

$$d + \frac{1}{40} (p + 3 b) \geq d + \frac{f}{0,006}$$

$$\frac{f}{0,006} = \frac{0,006}{0,006} = p, \text{ então}$$

$$\frac{1}{40} (p + 3b) \geq p$$

$$p + 3b \geq 40p$$

$$3b \geq 39p, \text{ donde}$$

$$b \geq \frac{39}{3} p \quad \text{ou} \quad b \geq 13p$$

$$\boxed{B \geq 13p} \quad (38)$$

Esta última inequação (ou equação) não confirma a regra 17.^a retro, pois basta que o valor da benfeitoria seja igual a *treze vezes o valor do domínio pleno do terreno, para que haja a remição e compense justamente a União.*

$$3) \text{ Caso II item A} \quad b = 0$$

$$20f + 0,075p \geq 20f + p + \frac{f}{0,006}$$

$$0,075p \geq \frac{f}{0,006} + p; \text{ absurdo}$$

O absurdo da equação prova a inconveniência da remição, confirmando, pois, a regra 19.^a.

$$4) \text{ Caso II item B} \quad b > 0$$

$$d + \frac{1}{40} (p + 3b) \geq 20f + 0,05 (p + b) + \frac{f}{0,006}$$

$$\frac{1}{40} (p + 3b) \geq \frac{f}{0,006}$$

$$\text{pois } d = 20f + 0,05 (p + b)$$

Continuando a simplificação, em última análise, tem-se

$$b \geq \frac{20\,000f}{9} - \frac{1}{3} p \quad (39)$$

A inequação (ou equação) (39) demonstra, contrariando a regra 20.^a (que inclui a previsão de um laudêmio posteriormente ao ato da remição), *que há conveniência na remição se o valor das benfeitorias for superior, ou pelo menos igual, ao segundo membro da mesma.*

Três hipóteses dão-se:

$$1.^{\text{a}}) \quad \frac{20\ 000\ f}{9} = \frac{1}{3} p;$$

$$2.^{\text{a}}) \quad \frac{20\ 000\ f}{9} > \frac{1}{3} p;$$

$$3.^{\text{a}}) \quad \frac{20\ 000\ f}{9} < \frac{1}{3} p;$$

As 1.^a e 3.^a hipóteses são aquelas que, respectivamente, implicam em compensação e vantagem em a União efetivar a remição, isto é, são os casos de $b = 0$ e $b > 0$

A 2.^a hipótese, que é o caso de valor negativo das benfeitorias, é o que indica a inconveniência absoluta da remição, pela insuficiência de valor das benfeitorias.

A 3.^a hipótese é, pois, a que oferece o ponto de partida à apreciação da conveniência ou não na remição. De fato, para $b \geq 0$ ou

$$\frac{20\ 000\ f}{9} \geq \frac{1}{3} p \quad \text{ter-se-á} \quad f \leq \frac{3p}{20\ 000} \quad (40)$$

21.^a — *Daí a regra única:*

Sempre que o fôro fôr inferior ou, pelo menos, igual a três vinte mil avos do valor do domínio pleno do terreno, a remição é de toda conveniência para a União, ainda que haja ou não benfeitorias sobre o terreno.

Para o caso de terreno da União incorporado ao de outrem, do qual não

se possa desmembrar como $b = \frac{p}{V} B$, onde V apresenta o valor total do

terreno e "p" o valor do terreno pertencente à União, B a totalidade da benfeitoria e P o preço do imóvel, o raciocínio ainda se aplica, pois o ponto de

partida no estabelecimento de regra 21, foi $b = 0$ ou $\frac{p}{V} B = 0$ e quando

$b > 0$ considerar-se-á $b = \frac{p}{V} B$.

Concluindo, à luz da ampla análise realizada, pode-se afirmar que o ponto preponderante na conveniência em a União remir fôro está nos dois itens seguintes:

a) na *admissão*, no julgamento da remição de laudêmios futuros;

b) na inadmissão desses laudêmios, futuros ao ato da remição.

Na hipótese do item a, *jamais haveria conveniência de a União permitir a remição*, como vimos da análise matemática consubstanciada nas regras 17ª a 20ª estabelecidas linhas atrás. *Este item é injusto e é ilegal. Injusto, como vimos, pois não seria lícito a União incluir no reembolso do valor potencial, que a vincula ao imóvel, uma parcela que só existiria no futuro se não cessasse esse mesmo vínculo.* É como se alguém quisesse incluir na venda do imóvel a sua valorização posterior. É também ilegal, por isso que o próprio decreto-lei 9.760, de 5-9-46, prevê a remição, que é de grande alcance sociológico.

Resta-nos o item b, *que é o justo e legal*, de vez que, pelo mesmo, o valor da remição é contrabalançado pelos valores do domínio direto e aquêle relativo ao capital de que se origina a renda perpétua constituída pelo fôro, aliás os únicos que, em valor, representam os direitos da União até o ato de remição. Não leva ao paradoxo de querer que, ainda que cessada a causa, permaneçam os seus efeitos! Em vista do exposto, pode-se resumir todos os casos de conveniência ou não na remição do fôro, requerida, na única regra seguinte:

22.ª — *Sempre que se verifique ser o fôro igual ou inferior a três vinte mil avos do valor atual do domínio pleno do terreno, ou haver sobre o mesmo benfeitorias de valor igual ou superior a treze vêzes a esse valor atual do domínio pleno do terreno, é aconselhável a efetivação da remição para os interesses da União, do ponto de vista econômico, independentemente de quaisquer outras verificações, bastando a satisfação de uma ou outra dessas condições.*

A remição, nessa base, proporcionaria à União uma fabulosa arrecadação, de imediato, de quantias que seriam arrecadadas, *lentissimamente*.

Por outro lado, aos foreiros haveria a grande vantagem de libertarem os imóveis da ligação perpétua dos mesmos à União, conseguindo assim a detenção em suas mãos do *domínio pleno*, que lhes corresponde e os liberta de foros e laudêmios.

As transações seriam facilitadas, o que ainda contribuiria para aumento da arrecadação indireta aos cofres da União.

Depois, terminaremos esta teoria sobre o título em epígrafe com exemplos práticos, impessoais, necessários à objetivação e consolidação dos assuntos na mesma abordados.

É aparente que, dentro de uma das duas condições consignadas na regra matemática acima, estão em geral os lotes edificados em zonas onde o gabarito vertical, impôsto pelos poderes municipais, fôr igual ou superior a dez pavimentos, como por exemplo, em Copacabana e Flamengo no Rio:

Em tais zonas de alto índice econômico saturadas de arranha-céus, a preterição das remições dos foros, à luz da matemática em detrimento da própria União, em época em que tanto carece de rendas mediatas, viria em detrimento da União.

É um ponto interessante de ser pôsto em prática pelo Poder Executivo, já que a lei permite. E seriam incalculáveis aos benefícios tanto para a União como para o coletividade. É o que "permissa venia", lhe sugerimos em alto sentido.