

A Matemática no Direito de Propriedade da União

351.711:51

NELSON NASCIMENTO SANTOS

NESTA altura, continuando com o estudo da matéria em epígrafe, passamos a abordar os casos de *alienação* e *remissão* de terrenos pertencentes à União. *Alienação* — A *alienação*, salvo os casos em contrário expressos em lei, é feita em concorrência pública, em obediência a estatutos legais; dá-se para a transferência do direito ao domínio pleno e, excepcionalmente ao de domínio útil se se tratar de *terreno de interior*, isto é, *não de marinhas*. Para os *terrenos de marinhas* o objeto da concorrência pública é a transferência do direito ao domínio útil, ressalvados aqui os antigos aloramentos de terrenos de interior e aqueles que dizem respeito ao Decreto-lei nº 893, de 26 de novembro de 1938, geralmente aplicável à Fazenda Nacional de Santa Cruz.

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DA UNIÃO

a) *Terrenos de interior*

A alienação de *terreno de interior* ocorre «quando não houver interesse econômico de manter o imóvel ou melhor, o terreno de interior com benfeitoria (prédio) no domínio da União, nem inconveniente quanto à defesa nacional, no desaparecimento do vínculo da propriedade» na conformidade dos artigos 134 e 135 do capítulo I do título III do Decreto-lei nº 9.760 de 5-9-946 (D.O. de 6-9-46), que trata dos Bens Imóveis da União.

Autorizada a alienação pelo legislativo, avaliado o domínio pleno do terreno com benfeitorias (o que é de exclusiva competência do Serviço do Patrimônio da União), a concorrência pública ao imóvel concorrido far-se-á por preço nunca inferior ao seu valor venal, vale dizer, nunca inferior ao preço médio da zona, obtido em obediência à *lei da oferta e procura no mercado imobiliário*, devidamente atualizado.

Assim, se chamarmos de «V» êsse valor venal e de «p» e «b» respectivamente os valores do domínio pleno do terreno e das benfeitorias suportada pelo mesmo, a equação.

$$V = p + b \quad (12)$$

dará o preço mínimo, básico da concorrência.

Não cabe aqui comentário de como se alcançam os valores «p» e «b» em função dos valores unitários tirados da lei da oferta e procura no mercado de imóveis da zona, do que trataremos em local e ocasião oportunas.

A análise da equação (12) leva-nos à mais uma regra relativa ao trabalho em epígrafe, no que toca à alienação ou seja:

7ª) O preço da alienação do domínio pleno de um terreno com benfeitorias, para efeito de concorrência pública, não pode ser inferior ao preço do valor atual de venda desse imóvel, avaliado com fundamento nos valores unitários extraídos das transações circunvizinhas na zona, efetuadas de acordo com a lei da oferta e procura, ou seja, tendo em vista a rentabilidade máxima do mesmo em função do gabarito fixado pela prefeitura, que se coadune com essa lei.

Realmente, conforme estabelece o citado artigo 135, «in verbis»:

«Art. 135. A alienação de imóvel da União, uma vez autorizada, se fará em concorrência pública e por preço não inferior ao seu valor atualizado, fixado pelo S.P.U., salvo nos casos especialmente previstos neste decreto-lei».

não se pode adotar outro valor a não ser o de venda, que deve estar em consonância com o valor médio unitário dos preços de venda dos terrenos próximos daqueles que se avalia, em obediência ao parágrafo segundo do artigo nono do Decreto-lei nº 3.438, de 17-7-941 (D.O. de 22-7-941), «verbis»:

«§ 2º Para a avaliação do terreno levar-se-á em consideração as características que lhe são próprias, sua situação e os preços de vendas recentes de terrenos próximos».

Este último dispositivo legal coaduna-se com o artigo 135 do Decreto-lei n.º 9.760 de 5-9-46, de modo que outro proceder seria em detrimento dos altos interesses da União.

Na equação (12), concluindo, os valores de «p» e «b» devem, pois, ser atuais e venais, tendo em vista o aproveitamento máximo do terreno e de locação da benfeitoria de acordo com o último gabarito e preço de locação unitário, nos prédios circunvizinhos.

b) Terrenos de marinha

A alienação do direito preferencial ao aforamento é feita, igualmente, em concorrência pública, obedecendo ao artigo 111 do Decreto-lei 9.760, de 5-9-46, que preceitua:

Art. 111. A alienação do direito ao aforamento se fará em concorrência pública, por preço não inferior à importância de 80% (oitenta por cento) do valor do domínio pleno.

Na alienação do direito preferencial ao aforamento, como se infere da própria índole do aforamento, o que se aliena é o direito líquido e certo ao aforamento do terreno, virgem de benfeitorias, ficando o ganhador da con-

corrência pública sujeito à sua regularização. O que está em concorrência é, pois, o domínio útil do terreno, cujo valor é dado em função do valor do domínio pleno do mesmo, pela equação (6) anterior, aqui repetida:

$$u = 0,83p \quad (6)$$

Esta equação leva-nos a admitir, «permissa venia», engano do legislador ao expressar o espírito do artigo 111 do Decreto-lei nº 9.760 de 5-9-946, por isso que, data venia, a hipótese da aproximação por falta ao estipular apenas 0,80 p para o mínimo de licitação permitida, não seria cabível para terrenos de grande valor. Por exemplo, o erro que se cometeria alienado um terreno (domínio útil) de dez milhões de cruzeiros de domínio pleno por oito milhões de cruzeiros, em vez de oito milhões e trezentos mil cruzeiros, isto é, tomando a fórmula 0,80p em vez de 0,83p, seria de trezentos mil cruzeiros. Este fato nos leva a, por isso, admitir que a intenção do legislador foi estabelecer, em palavras, $u=0,83p$ conforme a equação (6) a que já nos referimos, parecendo-nos incorreta, ainda que legal, a adoção de $u=0,80p$.

De passagem ressalte-se aqui que as determinações de «p» e «b», das equações anteriores, são feitas pelos métodos usuais de avaliação; se porém forem empregados os métodos de JERRET, de HARPER ou similares, para que se não fuja do espírito dos dispositivos legais de alienação aqui invocados, mister se torna que o *valor do fundo base* seja deduzido de valores de terreno da zona correspondentes aos seus aproveitamentos máximos, de acôrdo com os últimos gabaritos (horizontais e verticais) de construção, impostos pelos poderes competentes municipais.

O método mais aconselhável, porém, na fixação de «p» e «b» é aquêle do *valor residual do terreno* e do *custo de reprodução das benfeitorias*, tomando-se a devida cautela quanto à taxa de capitalização do terreno e de depreciação anual da benfeitoria, do que trataremos oportunamente por aqui não ser lugar propício.

Sempre que o objeto de alienação seja o direito preferencial ao domínio útil então o desdobramento da equação (12) em sucessivamente $p=V-b$ (13) e $d+u = V-b$, face à equação (1), nos fornece a equação $u=V-(d+b)$, de modo que o preço mínimo de licitação dado por esta expressão é:

$$u = V - (d + b) \quad (14) \quad \text{ou}$$

$$u = V - (0,17p+b) \quad (15), \quad \text{por isso que } d=0,17p \text{ pela}$$

equação (5), que abordamos nas primeiras considerações sobre o título em epígrafe.

Pode-se fazer $b=0$ nas fórmulas (14) e (15), então virá $V=p$, isto é, no lugar do valor total do imóvel, toma-se apenas o valor do domínio pleno do terreno.

Realmente para $b=0$, $u=V-d$ ou $V=u+d$ logo $V=p$ face à equação (1).

Do exposto podemos tirar as seguintes regras práticas:

8ª) *A alienação do direito preferencial ao aforamento de terrenos pertencentes à União, feita em concorrência pública, tem por objetivo a transferência do domínio útil da mesma ao ganhador da concorrência, valor de domínio êsse que é calculado tomando-se 83% do valor de domínio pleno do mesmo (80% dêsse, tomando-se a lei ao pé da letra), ou pela diferença existente entre o valor total do imóvel e o binômio constituído pela soma do valor das benfeitorias aos 17% do valor do domínio pleno.*

A regra oitava acima, correspondem as fórmulas (6), (14) e (15) reto.

c) Caso especial de alienação

No que toca ainda à alienação ao simples ocupante do terreno da União, conforme artigo 139 do Decreto-lei nº 9.760 de 5-9-946 que preceitua:

Art. 139. O Presidente da República, por proposta do Ministro da Fazenda, poderá autorizar a alienação de terrenos da União, que se encontrem ocupados por terceiros, mediante as condições previstas neste decreto-lei.

Os terrenos da União, simplesmente ocupados, poderão ser alienados, desde que não mais lhe haja interesse econômico em mantê-lo sob o seu domínio e nem inconveniente no desaparecimento do vínculo da propriedade, por proposta do Ministro da Fazenda e autorização do Presidente da República e para terrenos compreendidos em determinadas zonas.

É feita em concorrência pública, salvo os casos dos itens 1º ao 5º do artigo 105 do citado diploma legal e na forma do parágrafo 1.º do artigo 160 do mesmo, «in verbis»:

§ 1º a alienação será feita pela importância de 20 (vinte) taxas e 1½ (um e meio) laudêmio, calculado êste sôbre o valor do domínio pleno do terreno e das benfeitorias existentes.

Este dispositivo legal é traduzido para a matemática pela equação:

$$V = 20T + 1.5L \quad (16)$$

Mas, pela equação, (11), $L=0.05(p+b)$, e tendo em vista o parágrafo primeiro do artigo 127 do Decreto-lei n.º 9.760, de 5-9-46, verbis:

«Art. 127. Os atuais ocupantes de terreno da União, sem título outorgado por esta, ficam obrigados ao pagamento anual da taxa de ocupação. § 1.º. A taxa corresponde 1% (um por cento) sôbre o valor do domínio pleno do terreno»

da qual resulta mais a equação:

$$T = 0,01 p \quad (17)$$

a equação (16) pode ser posta sob a última forma abaixo, após convenientes transformações:

$$V = \frac{1}{40} (11p+3b) \quad (18)$$

Esta igualdade leva-nos a mais a seguinte regra prática:

9ª) *A alienação de terreno da União simplesmente ocupada e sob regime de aforamento, dar-se-á, para efeito da aquisição do domínio útil, na base do valor correspondente a um quarenta avos da soma de onze vêzes o valor do domínio pleno do mesmo após acrescido do triplo do valor das benfeitorias pertencentes ao ocupante*

É óbvio que a regra supra aplica-se a terrenos *sob o regime de aforamento*, ocupados e sem qualquer título que possa outorgar direito preferencial ao aforamento ao seu ocupante, detentor de benfeitorias.

Contudo, mister se torna que se tenha

$$\frac{1}{40} (11p+3b) \leq 0,83p \quad (19), \text{ o que equivale a t\u00e9rmos em}$$

última análise,

$$b \leq 7,4p \quad (20)$$

Esta última fórmula leva-nos a mais uma regra prática:

10ª *Só no caso da benfeitoria, pertencente ao ocupante de terreno enfitêutico da União, ser superior a 7,4 vêzes o valor do domínio pleno do mesmo, dever-se-á aplicar a regra nona destas considerações. No caso contrário, aplicar-se-á a regra oitava, a fim de não prejudicar a União, por isso que esta apresenta valor superior ao encontrado pela outra.*

Até aqui fizemos a análise matemática sobre os princípios que regem a alienação de imóveis pertencentes a União. Depois, completando as considerações, que vimos apresentando sobre a matéria concernente ao título de nossos artigos, em epígrafe, abordaremos o caso da remissão dos terrenos enfitêuticos. Antes, porém, uma vez que o cálculo de laudêmio entra tanto na alienação de terrenos simplesmente ocupados como na remissão dos aforados, impõe-se a ampliação da análise relativa à fórmula (11), que aqui repetimos

$$L = 0,05 (p + b) \quad (11)$$

É que, com fundamento do parágrafo segundo do artigo 102 do Decreto-lei nº 9.760 de 5-9-946, verbis:

§ 2º No caso de terreno da União incorporado ao de outrem, de que não possa ser desmembrado, o valor das benfeitorias será tomado proporcionalmente aos valores dos mesmos terrenos, há a considerar ainda este caso especial.

Vejamos a interpretação matemática deste dispositivo legal.

Chamemos inicialmente de «v» e «V» os respectivos valores dos terrenos da União e o da pessoa, sabendo que o da União não pode ser desmembrado do outro. Representamos por «b» o valor das benfeitorias o qual deve entrar no cálculo do laudêmio e por «B» o valor total das benfeitorias existentes no terreno total indismembrável.

Com fundamento nesse dispositivo legal, pode-se escrever:

$$\frac{v}{V} = \frac{b}{B}$$

$$b = \frac{v B}{V} \quad (21)$$

Desta equação surge a regra prática seguinte:

11ª) *O valor das benfeitorias que entra no cálculo do laudêmio do terreno da União incorporada ao de outrem e do qual não possa desmembrar-se, é dado pela relação entre os valores do terreno da União para o total, multiplicado pelo valor das benfeitorias realmente existentes, avaliados pela União.*

Nas mais das vezes acontece, porém, que os valores de V e B aparecem englobadamente nas escrituras, o que acarreta a impraticabilidade da equação (21) deduzida atrás.

Para atender êsses casos freqüentes, deduzamos uma equação equivalente à (21) em que, como acontece os dados são:

$V+B$ ou P = valor do terreno transferendo com benfeitorias, pertencente à outrem.

v = valor do terreno da União ocupados ou aforado, por ela avaliado, domínio pleno.

Posta a equação (20) sob a forma

$$\frac{v}{b} = \frac{V}{B} \quad \text{e sucessivamente}$$

$$\frac{v + b}{v} = \frac{V + B}{V}$$

$$v + b = v \frac{(V+B)}{V} \quad (22) \text{ ou}$$

$$v + b = v \frac{P}{V} \quad (23)$$

Esta equação leva à regra seguinte:

12ª) *No caso de terreno da União incorporado ao de outrem de que não possa ser desmembrado, o binômio valor de terreno e benfeitorias para o cômputo do laudêmio, é dado pelo produto da relação dos valores do terreno da União para o de outrem, pelo preço total da transferência, se este não for menor que a avaliação feita pela União.*

Uma vez que o laudêmio é de 5% sobre o valor do terreno com benfeitorias, pelas equações (21) e (22) podemos estabelecer as fórmulas

$$L = 0,05 \frac{(v + vB)}{V} \text{ ou}$$

$$L = 0,05 v \frac{(1 + B)}{V} \quad (24) \text{ e}$$

$$L = 0,05 v \frac{P}{V} \quad (25)$$

Dai mais a regra seguinte:

13ª) O cálculo do laudêmio de um terreno da União incorporado ao de outrem do qual se não possa desmembrar é dado pelo produto de três fatores sendo um 0,05, outro o valor do terreno pertencente à União e o outro o binômio constituído pela unidade acrescida da relação dos valores da benfeitoria para o valor do terreno total (da união mais do interessado na transferência); pode ser dado também pelo produto de três fatores, sendo um 0,05, outro a relação entre os valores do terreno da União e total e o outro o preço total do móvel transferendo.

Em conseqüência, tendo em vista o caso de alienação de terreno pertencente à União, simplesmente ocupado, pode-se escrever, sucessivamente:

$$20 T + 1,5 L = 0,83 p \text{ mas } T = 0,01p \quad (17)$$

$$L = 0,05 (v + b) \text{ ou}$$

$$L = 0,05 (p + b) \quad (11)$$

$$b = v B \quad (21)$$

$$\frac{\quad}{V}$$

Logo

$$0,20 p + 1,5 \frac{\quad}{V} + 0,05 (p + v B) \leq 0,830$$

$$0,075 \frac{(p + v B)}{V} \leq 0,63 p$$

$$0,075 p + 0,075 v \frac{B}{V} \leq 0,63 p$$

$$0,075 v \frac{B}{V} \leq 0,555 p$$

$$B \leq \frac{111}{V} \times \frac{p}{15}$$

$$B \leq \frac{111}{15} \times \frac{v}{V} \quad \text{como } v=p$$

$$B \leq \frac{111}{15} \times V \quad (26)$$

Dai mais a regra:

14.º3 *Para que convenha à União efetuar a alienação de terreno simplesmente ocupado, no caso de estar incorporado ao de outrem do qual se não possa desmembrar, é preciso que o valor das benfeitorias existentes sobre o mesmo seja superior, ou pelo menos igual a cento e onze quinze avos do valor do terreno todo, isto é, da soma dos valores dos terrenos pertencentes à União e alodiais.*

Oportunamente, voltando ao assunto em epigrafe, trataremos do caso da REMISSÃO, de muito interêsse, quer à União, quer ao foreiro.