

*A Matemática no Direito de Propriedade da União*

351.711:51

NELSON NASCIMENTO SANTOS

LAFAYETTE, o mestre dos mestres de direito, através da sua imortal obra "O Direito das Coisas", sustenta: "Em sentido genérico, direito de propriedade abrange todos os direitos que formam o nosso patrimônio, isto é, todos os direitos, que podem ser reduzidos a valor pecuniário". Por aí se vê que, nessa acepção, o direito de propriedade integra os direitos relativos aos bens corpóreos com aqueles que dizem respeito aos incorpóreos, os quais, avaliados, podem sempre ser expressos em função de valor pecuniário. Assim é que, se representarmos por "ve" e "vi" os respectivos valores da totalidade dos bens corpóreos e incorpóreos, que abrangem o patrimônio da pessoa, em  $V = ve + vi$  teríamos a expressão algébrica do valor pecuniário desse patrimônio.

No sentido restrito, o direito de propriedade se confunde, porém, com o conjunto dos direitos reais. É nesse campo que ainda somos iluminados pelo brilho de cultura e inteligência fulgurantes, do grande LAFAYETTE, autor da melhor entre as melhores definições conhecidas sobre domínio, assim expressa: "É o direito real que vincula e legalmente submete ao poder absoluto de nossa vontade a coisa corpórea, na substância, acidentes e acessórios".

Salvo as restrições legais advindas das modernas tendências do direito em favor da coletividade, impostas ao proprietário em benefício daquela, o domínio é *absoluto* e *exclusivo*. Daí, por ato de vontade do seu detentor, o desdobramento do direito de propriedade nos demais direitos elementares, que o integram, como se observa no artigo 524 do Código Civil, ao falar em *direito de usar, gozar e dispor* da coisa em favor do proprietário. Nêle o proprietário tem não só o direito de usar, de gozar e de dispor dos seus bens, como ainda o *de reavê-los* do poder de quem, injustamente, os possui.

Conclui-se do citado artigo que o direito real a que se refere (e o é porque diz respeito a bens no sentido de propriedade de modo direto, imediato e sob todos os aspectos), é decomponível em quatro direitos elementares, isto é, nos *direitos de usar, de gozar, de dispor* e de *reaver* a propriedade; e ainda mais que são direitos reais, de vez que se enquadram na definição segundo a qual direito real é "o que diz respeito à coisa direta e imediatamente, sob todos ou certos aspectos, e a segue em poder de quem quer que a detenha". Por êle, o proprietário enfeixa em suas mãos todos os direitos elementares acima referidos, sendo por isso detentor da "proprietatis plena", o que se resume, pela

matemática, na operação simples  $p = u + g + d + r$  onde, em valores, “p” representa o direito ao domínio pleno ou “proprietias plena”

*u* representa o direito de usar da propriedade

*g* representa o direito de gozar da propriedade

*d* representa o direito de dispor da propriedade

*r* representa o direito de reaver a propriedade

Esta última equação leva-nos à definição do domínio pleno ou de plena propriedade, que assim por ela se define: *domínio pleno* é aquêlê que o proprietário detém quando reúne em seu poder todos os seus direitos elementares.

Assim, a integração dos direitos elementares representados pelos valores de “u”, “g”, “d” e “r” dão o valor de direito correspondente ao do *domínio pleno* “p”.

Esta definição se coaduna perfeitamente com o artigo 525 do Código Civil, que determina :

Art. 525. É plena a propriedade, quando todos os direitos elementares se acham reunidos no do proprietário.

Acontece, porém, como no caso, da enfiteuse, que nem sempre convém ao proprietário, detentor do domínio pleno, exercer o direito à “proprietias plena” e assim, em razão do seu próprio poder absoluto e exclusivista sobre sua propriedade, se propõe a limitar êsse direito em favor de outrem, mediante o contrato. É o que se conclui face aos artigos 678, 683, 685 e 686 do Código Civil, por onde se observa o desdobramento do *domínio pleno* do imóvel em dois outros, quais sejam o *direto* (retido pelo até então titular do domínio pleno) e o *útil*, que se consolida em favor do *foreiro* ou *enfiteuta* mediante as condições do contrato enfiteutico ou de aforamento, “in verbis” :

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 fôro, anual, certo e invariável.

Art. 683. O enfiteuta ou 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 não responder ou não oferecer o preço da alienação, poderá o foreiro efetuar-la com quem entender.

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

Art. 686. Sempre que se realizar a transferência de domínio útil por venda ou doação em pagamento, o senhorio direto, que não

usar da opção, terá direito a 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 do aforamento.

A análise destes artigos demonstra que :

a) o detentor do domínio pleno (ou do direito de propriedade) pode decompô-lo em dois outros, como já o dissemos atrás, que são: o *direito* (que continua com o proprietário, o *senhorio direto*) e o *útil* (que se transfere ao adquirente, o foreiro ou enfiteuta);

b) a detenção do domínio direto ou manutenção do vínculo de propriedade em favor do senhorio direto (de que não se desfez), aparecer pela percepção da pensão ou fôro anual, certo, perpétuo e invariável e pela percepção do laudêmio, por força do contrato enfiteutico;

c) só com o consentimento do senhorio direto poderá o enfiteuta, detentor do domínio útil do imóvel, transferi-lo a terceiro, pois predomina, sobre quaisquer outras, a preferência do senhorio direto de recompor em seu poder o primitivo *domínio pleno* pela aquisição do *domínio útil* ao enfiteuta na mesma base em que êste o adquiriu.

d) a sanção do domínio direto em favor do seu possuidor, além da cobrança anual do fôro, aparece também pela percepção do laudêmio, quando e sempre que, dentro do prazo legal, não se interesse pela aquisição do *domínio útil transferendo*, isto é, quando não exerça o *direito de opção*.

Em vista do exposto, pode-se equacionar o valor relativo ao *direito de propriedade* ou de *domínio pleno* como sendo igual à soma de duas parcelas de valores, em que uma é o valor do direito ao *domínio direto* e a outra aquela que diz respeito ao valor do direito ao *domínio útil*, isto é,

$$p = d + u \quad (1) \quad \text{onde "p", "d" e "u" os representam respectivamente.}$$

Esta equação, muito usual na prática enfiteutica, tem três incógnitas, de modo que sua indeterminação só é levantada mediante o conhecimento de duas delas. Por isso, para que possamos estabelecer fórmulas, que as relacionem duas a duas para as soluções prático-legais, temos que buscá-las na legislação vigente sobre Bens Imóveis da União, ou seja no decreto-lei 9.760, de 5-9-46 (*D. O.* de 6-9-46), que nos possibilita o conhecimento de mais três equações, relacionando o fôro e laudêmio com o domínio pleno e o domínio direto (valores dos respectivos direitos), através da equação (1).

Assim é que, com fundamento nos artigos 101, 102 § 1.º e 103 § 3.º do citado diploma legal, abaixo transcritos :

Art. 101. Os terrenos aforados pela União ficam sujeitos ao fôro de 0,6% (seis décimos por cento) do valor do respectivo domínio pleno.

Art. 102. Nas transmissões onerosas, a União terá direito de opção e, quando não o exercer, cobrará laudêmio de 5% (cinco por cento) sobre o valor do domínio pleno do terreno e benfeitorias.

Art. 103. § 3.º Na consolidação, pela União, do domínio pleno do terreno que haja considerado em aforamento, deduzir-se-á do valor do mesmo domínio a importância de 20 (vinte) foros e 1 (um) laudêmio, correspondente ao valor do domínio direto.

Podemos escrever as equações seguintes :

$$f = 0,006 p \quad (2)$$

$$L = 0,05 p \quad (3)$$

$$D = 20 f + L \quad (4)$$

Isto pôsto, para relacionarmos os valores dos direitos aos *domínios direto e pleno*, basta resolver a equação (4), tomando-se, no lugar do fôro e laudêmio, as respectivas expressões dos segundos membros das equações (2) e (3), o que nos conduz sucessivamente a

$$d = 20 \times 0,006 p + 0,05 p \text{ ou finalmente :}$$

$$d = 0,17 p \quad (5)$$

E para relacionarmos os valores dos direitos ao *domínio útil e pleno*, é suficiente levar na equação (1) a expressão do valor do direito ao domínio direto tirado desta última equação, o que, feito, teremos sucessivamente :

$$p = u + d = u + 0,17 p$$

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

Nesta altura, a interpretação em palavras, das equações (1), (5) e (6), ora deduzidas, nos leva a certas regras práticas de muita utilidade em avaliação. Antes, porém, de citá-las, convém ressaltar que, não obstante a equação (1) se refira a valores de direitos sôbre coisa corpórea, isto é, no caso, a imóveis, as demais foram equacionadas tendo em vista unicamente o terreno, abstraindo as benfeitorias. É que, no regime enfiteutico, os bens corpóreos, objeto do aforamento, são, de modo geral, terrenos. Estas regras são :

1.ª) *O valor do direito ao domínio pleno de um terreno é dado pela soma de duas parcelas em que uma diz respeito ao valor do direito ao domínio útil e a outra ao do domínio direto.*

2.ª) *Os valores dos direitos aos domínios útil e direto de um terreno são de respectivamente 83% e 17% daquele relativo ao domínio pleno.*

Com o fim de apresentarmos mais algumas regras práticas, prossigamos na análise, das equações até agora estampadas linhas atrás.

Assim é que da equação (1) podemos estabelecer :

$$d = p - u \quad (7)$$

$$u = p - d \quad (8)$$

que lhes são equivalentes, e com relação às (5) e (6), podemos formular :

$$p = \frac{100}{17} d \quad (9)$$

$$p = \frac{100}{83} u \quad (10)$$

de modo que, com palavras, podemos inferir mais as regras seguintes :

3.<sup>a</sup>) O valor do direito ao domínio direto de um terreno é dado pela diferença entre os valores dos direitos de domínios pleno e útil sobre o mesmo.

4.<sup>a</sup>) O valor do direito ao domínio útil sobre um terreno é dado pela diferença entre os valores relativos dos direitos aos domínios pleno e direto, relativos ao mesmo.

5.<sup>a</sup>) O valor do direito ao domínio pleno de um terreno é dado

pela fração com dezessete avos ( $\frac{100}{17}$ ) do valor do direito ao domínio direto sobre o mesmo ou pela fração com oitenta e três avos ( $\frac{100}{83}$ ) sobre o valor do direito ao domínio útil relativo ao mesmo.

E ainda podemos traduzir em palavras, no que diz respeito à equação (2), que

6.<sup>a</sup>) O valor do fôro ou pensão anual de um terreno é dado

tomando-se seis milésimos ( $\frac{6}{1000}$ ) do valor do direito ao domínio pleno do mesmo.

Resta-nos analisar as equações (3) e (4). Fazendo-o, nota-se que a (4), conforme inteligência de dispositivo legal que lhe deu origem, ou seja o § 3.<sup>o</sup> do artigo 103 do decreto-lei n.<sup>o</sup> 9.760, de 6-9-46, retrotranscrito, se destina a terreno despojado de benfeitorias, isto é, interpretar valor do direito ao domínio direto sobre apenas terreno, fazendo abstenção da benfeitoria. É que falando em *domínio pleno do terreno*, naquele parágrafo o legislador se refere ao valor de *domínio direto sobre o mesmo*, abstraindo-se das benfeitorias, na consolidação do domínio pleno pela integração do útil com o direto (este já da União), como sói acontecer no caso de desapropriação de terreno aforado.

Isto pôsto, pode-se acrescentar que, em consonância com o artigo 102, § 1.<sup>o</sup>, do citado decreto-lei, a equação mais geral para cômputo do laudêmio tem por expressão

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

onde, ao valor de domínio pleno "p" do terreno, se acrescenta o valor "b" pertinente à benfeitoria que suporta, podendo esta variar desde 0 (quando não o há) até um valor determinado qualquer, dado pela avaliação da mesma.

Até aqui já possuímos onze equações relacionando os diferentes valores dos direitos de domínio no direito de propriedade, de maneira que possamos solucionar quase todos os problemas práticos, que aparecem freqüentemente acêrca dos três domínios antes comentados, vinculando o proprietário à propriedade imóvel, através da percepção do fôro ou do laudêmio no âmbito do regime do empraçamento.

Trataremos depois, dos casos de *alienação* dos terrenos *aforados*, dos chamados *de interior* e bem assim dos simplesmente *ocupados*, à luz da interpretação matemática.

Analisaremos, por igual, o caso da remissão do fôro para, finalizando o estudo teórico do assunto em epígrafe, apresentá-lo do ponto de vista objetivo, ou melhor, sob forma de resumo, com as aplicações que ocorrem geralmente na vida prática e dizem respeito a tôdas as fórmulas procedentes dos diversos dispositivos legais relativos ao Direito de Propriedade da União.

Ressalte-se, porém, que o assunto aqui ventilado, é feito sob o aspecto executivo apenas, tendo em vista os casos pacíficos.

Não se teve em mira opinar por esta ou aquela solução, mas sim interpretar, à luz matemática, os dispositivos legais, que, sob o império dos mesmos, devam ser executados, discriminando os diversos valores de domínio no direito de propriedade da União, do ponto de vista técnico-legal.