

## DO FORO E DO LAUDÊMIO

### O CASO DE QUIXADÁ

*Renato Moreira de Abrantes*

#### 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/dioocese cobrar o foro dos enfiteutas inadimplente.

Frente a questão, a Lei 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 e subordinou as 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. Desta forma, podemos deixar de lado o CC/2002 e devemos tomar o antigo CC/1916, certamente empoeirado nas nossas estantes.

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

#### 1. CONCEITOS

Entenda-se por “enfiteuse” (do grego *emphyteusis*, oriundo do verbo *emphyteusein* - plantar ou melhorar o terreno para o plantio) “o contrato pelo qual o proprietário de terreno alodial<sup>1</sup>cede a outrem o direito de percepção de toda utilidade do mesmo terreno, seja

---

<sup>1</sup> Terreno alodial é aquele que se mostra livre de qualquer encargo, sendo atribuído a seus proprietários um domínio pleno.

*temporária, seja perpetuamente, com o encargo de lhe pagar pensão ou foro anual e de conservar para si o domínio direto*<sup>2,3</sup>.

Claro está, portanto, que *enfiteuta* é o titular do domínio útil<sup>4</sup>, tendo o 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*.

Por *foro*, designa-se “*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*”<sup>5</sup>.

*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)*”<sup>6</sup>, ou seja, é a renúncia por parte do que detém o domínio pleno ou radical à aquisição do bem que está a venda, a “*compensação dada ao senhorio por não consolidar na sua pessoa o direito de propriedade, quando lhe cabe a opção*”<sup>7</sup>; 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.

## **2. O CASO DE QUIXADÁ**

Concretamente, na cidade de Quixadá temos a seguinte situação: a doação de uma légua de terra feita por José de Barros Ferreira 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 cidade de Quixeramobim (Livro de Notas nº 09, fls. 90v-91).

---

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

<sup>3</sup> SILVA, De Plácido. *Vocabulário Jurídico*. Vol. II. Forense: Rio de Janeiro: 1982, p. 169.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> SILVA, De Plácido. *Op. Cit.* p. 320.

<sup>6</sup> Idem, *Ibidem*, Vol. III, p. 50.

<sup>7</sup> BEVILAQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. Edição Histórica. Editora Rio: Rio de Janeiro, 1979, p. 1152.

Esta 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, deixa claro o doador na escritura, acrescentando ao objeto da doação “*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.

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 tempoalgum (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...

O que aconteceu, finalmente? Aconteceu a doação do terreno indicado à Igreja, que se tornou 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*” 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.

O tempo passou e a Capela de Jesus, Maria e José foi construída, posteriormente erigida paróquia, por meio do decreto provincial datado de 1870 e confirmado pelas autoridades eclesiásticas da Arquidiocese do Ceará; aos 20 de agosto de 1971 foi instalada a

diocese de Quixadá e, na cidade, 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 nova paróquia.

### 3. O DIREITO

Quais os efeitos daquela doação do Sr. José de Barros Ferreira à capela/paróquia sobre os atuais moradores das paróquias de Quixadá?

Ora, sem dúvida alguma o que lhes obriga o CC/1916, a saber, o pagamento do foro anual (art. 678) e o pagamento de 2,5% do valor da transação por ocasião da venda do imóvel, na hipótese de a paróquia/diocese, que detêm o direito de preferência, renunciar a este direito. A isto (o pagamento deste percentual) chamamos de laudêmio (art. 686)

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 Clóvis Beviláqua, que dispensa qualquer apresentação: “o primeiro direito do senhorio é perceber a prestação anual, ou foro, que o art. 678 pôs em relêvo”<sup>8</sup>. Portanto, está gritante a evidência legal (o artigo) e doutrinal (o legislador) quanto à obrigação do pagamento ANUAL do foro.

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 este 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

---

<sup>8</sup> Id., lbd., p. 1150.

prazo indicado, 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 art. 683, poderá o senhorio direto usar, não obstante, de seu direito de preferência, havendo do adquirente o prédio, pelo preço da aquisição.

Afirma Bevilacqua: “*A falta de notificação torna anulável a alienação*”<sup>9</sup> ... “*estatui este artigo [685] a sanção para a omissão do enfiteuta em avisar o senhorio direto, a fim de que este use, ou não, do seu direito de preferência. Este direito subsiste, e prevalece contra a alienação, que se anula em favor do senhorio, enquanto não prescreve a ação*”.<sup>10</sup>

A respeito do laudêmio, o artigo 686 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*”<sup>11</sup>

Muito comum em nossa realidade é o não pagamento do foro anual, obrigação do enfiteuta ou foreiro (cf. 678, CC/1916) e direito do senhorio direto (cf. nota de rodapé nº 8). Caso isto aconteça, há a previsão da extinção da enfiteuse, a teor do art. 692 do CC/1916:

Art. 692 – A enfiteuse extingue-se:

[...]

---

<sup>9</sup> Id., lbd., p. 1150.

<sup>10</sup> Id., lbd., p. 1151.

<sup>11</sup> Id., lbd., p. 1152.

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 Bevilaqua 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)<sup>12</sup>.

## CONCLUSÃO

Desta forma, após esta explanação, temos a convicção de responder afirmativamente tanto à dúvida relacionada à obrigatoriedade do pagamento anual do foro, quanto à legalidade da cobrança, por parte da paróquia/diocese, aos inadimplentes.

Aliás, entende-se por demais benévolo o envio a um enfiteuta, por parte de um pároco (administrador do patrimônio paroquial), de um pedido de comparecimento à Secretaria Paroquial para tratar de assuntos de inadimplência, quanto, com o beneplácito da lei, o dito pároco poderia ingressar com Ação de Execução.

## BIBLIOGRAFIA

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

BRASIL. **Código Civil** (2002). 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

---

<sup>12</sup> Id., lbd., pp. 1156-1157.

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