

Subenfiteuse Silva Porto

Nº do Processo: 98.001.194166-1 - 38ª VARA CIVIL

SENTENÇA

TRIGÉSIMA OITAVA VARA CÍVEL - Processo nº 98.001.194166-1 Sentença Vistos, etc. A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E AMIGOS DE BOTAFOGO, associação civil constituída desde 1980 e, portanto, na forma do art. 5º da Lei nº 7.347/85, legitimada, ajuizou Ação Civil Pública em face do Município do Rio de Janeiro (excluído à fls.312), CARLOS FERNANDES DA SILVA PORTO e ESPÓLIO DE MURILLO CUNHA DA SILVA PORTO (incluído à fls. 326). Alega, em resumo, que milhares de moradores de diversas ruas do bairro de Botafogo receberam cartas de cobrança enviadas por alguém que se denomina “Enfiteuse Silva Porto” e que têm por objeto a “regularização de foro em atraso” e tais correspondências vêm acompanhadas de um boleto de cobrança bancária do UNIBANCO em nome de “Espólio Murillo Silva Porto”, conta corrente nº 0422/116.647-5, ou de “Carlos F. Silva Porto”, conta corrente nº 0422/112.603-2, tendo as cartas praticamente o mesmo texto, diferenciando-se somente quanto ao nome e endereço do destinatário, trazendo alguns dos boletos ameaçadora advertência, qual seja:... “sujeito a protesto após o 10º dia do vencimento...”, sendo motivo de preocupação de todos os cidadãos a possibilidade de ter seu nome incluído entre aqueles que têm títulos protestados ou em cadastros de devedores e assim diversas pessoas pagaram o boleto de cobrança na rede bancária, enquanto outras procuraram os representantes da dita enfiteuse, a fim de negociarem o parcelamento da “dívida”. Sustenta que a estratégia de locupletamento levada a cabo pelo segundo réu vem logrando êxito junto a dois tipos de pessoas: os mais humildes, com seu medo cultural da inadimplência e a dificuldade de acesso à Justiça, por falta de recursos e aqueles que independentemente da situação econômica, precisam realizar negócios e não podem correr o risco de ver seus nomes lançados em registros de protesto de títulos e, enquanto isso, o Município do Rio de Janeiro, antigo senhorio das terras que formam hoje o bairro de Botafogo e pelas quais cobrou foro e laudêmio em passado recente, mantém-se omissa ante a fraude praticada contra os munícipes, muito embora tenha liberado grande maioria de seus enfiteutas de suas obrigações, facilitando-lhes o direito de resgate. Afirma que o Município do Rio de Janeiro, cuja Diretoria de Patrimônio da Secretaria de Fazenda detém os registros de situação enfiteuticada de todos os imóveis da área de Botafogo, vem colaborando com o segundo réu para que este tenha acesso aos espelhos das guias de cobrança do IPTU, o que permite que a prática da fraude, cobrando valores extorsivos a título de foro anual de enfiteuse da qual não é, nem nunca foi senhorio, cobrando dos ditos enfiteutas pensão anual de 0,6% do valor venal dos imóveis, muito embora o valor do foro anual seja fixo e imutável por força do disposto no Art. 578 do Código Civil, tanto que o Município do Rio de Janeiro cobrava, desde há muito, o valor simbólico de R\$ 1,00 a título de foro anual, sendo que desde 1984 vem remindo os imóveis que lhe são foreiros na ocasião da primeira transmissão efetuada após a data de 11/01/1984, ou mesmo quando não ocorre transmissão, sempre que o enfiteuta procura e se dispõe a pagar o laudêmio de 2,5% e um valor meramente simbólico a título de foros anuais. Ressalta que como já decidido por diversas Câmaras do Tribunal de Justiça nas últimas décadas, em decisões transitadas em julgado, a origem do direito dos sucessivos “Silva Porto” é inexistente, uma vez que nula a “Carta de Aforamento de 16 de abril

de 1884 expedida pela Ilustríssima Câmara Municipal do Rio de Janeiro”, pelo fato de ter sido lançada no livro próprio das cartas de traspasse de aforamento sem qualquer assinatura, o que a torna inválida, como consta de inúmeras decisões judiciais sobre a questão. Discorre sobre a história da constituição da enfiteuse, enfatizando que embora não tivesse qualquer valor legal, a “Carta de Traspasse e Aforamento” que teria sido concedida a Luiz Alves da Silva Porto foi sendo transmitida por herança a seus descendentes e constando de formais de partilha, cujo registro ora era efetuado, ora não, sendo que em 1957, ao receber “Carta de Adjudicação” de uma “Enfiteuse Silva Porto”, seu então titular, Eduardo Sigaud da Silva Porto viu seu suposto direito negado pelo verdadeiro senhorio dos terrenos, qual seja, a Prefeitura do Distrito Federal, a quem requereu que passasse por certidão “o inteiro teor da carta de aforamento lavrada em 07/10/1884, à fls. 18 do Livro 30”, o que foi reiteradamente indeferido, em razão de não haver sido assinado ou subscrito o documento pelas partes interessadas. Todavia, não se sabe como, logrou o referido herdeiro o registro da enfiteuse junto ao 3º R.G.I., Livro 3AV sob o nº 21.224, fls. 264 e em seguida, ajuizou ação de consignação em pagamento em face da Prefeitura do Distrito Federal, objetivando pagar os foros atrasados e com isso evitar a pena de comisso, a qual foi julgada improcedente, não reconhecendo o senhorio original, a Cidade do Rio de Janeiro, qualquer relação jurídica com os Silva Porto, pelo que inviável a pretensão da existência de uma subenfiteuse, sem que exista a enfiteuse que lhe dê condições de existir. Falecido Eduardo Sigaud da Silva Porto, novamente foi a enfiteuse levada a inventário, sendo que ao pretender seu herdeiro, Murillo Cunha da Silva Porto, registrar a Carta de Adjudicação que lhe foi passada, suscitou dúvida o Oficial do 3º R.G.I., submetida ao Juízo da Vara de Registros Públicos, do qual foram omitidas as diversas decisões judiciais que reconheciam a inexistência da enfiteuse, a qual foi julgada improcedente em 31.07.85. Prossegue concluindo que a partir de um documento reiteradamente declarada nulo por diversas decisões judiciais transitadas em julgado, ganhou esta aparência de legalidade por força de decisão administrativa, sendo que Murillo Cunha da Silva Porto, pai do ora réu, Carlos Fernandes da Silva Porto, ajuizou ação cautelar inominada em 05/10/95, em face do 3º Ofício de Registro de Imóveis, requerendo que fossem entregues “todas as alienações efetuadas, tendo como objeto os imóveis registrados sob o nº 21.224, Livro 3 AV, fls.264 a partir do ano de 1980, bem como se encontra registrada a subenfiteuse que recai sobre os mesmos”. Apesar de contestar afirmando que a real pretensão do autor naquele feito era a obtenção gratuita da averbação da enfiteuse em todos os registros, as partes firmaram acordo no qual o 3º RGI se obrigava a apresentar em Juízo em 30 dias, todas as certidões referentes aos imóveis incluídos na Enfiteuse Silva Porto, o que foi impossível, considerando a quantidade de imóveis e com fundamento único em decisão de natureza administrativa como é a sentença de Dúvida, milhares de pessoas vêm sendo ameaçadas de protesto e mesmo da perda de suas moradias por força de um inexistente comisso, conseguindo o 2º réu cópias de carnês de IPTU emitidos pelo 1º réu e promovendo a cobrança de “foros atrasados dos últimos cinco anos”. Aduz que com a omissão do primeiro réu ante a ação deletéria do segundo, que fere interesses coletivos de grande parte da comunidade, resta ao Judiciário impedir a continuidade da lesão, manifestando-se sobre a inexistência de relação enfitêutica ou subenfitêutica entre os moradores do bairro de Botafogo. Requer, diante disso, o deferimento de medida liminar para que seja determinada a suspensão da cobrança de quaisquer valores a título de foro ou laudêmio sobre os imóveis situados no bairro de Botafogo, dando-se ciência da decisão ao 3º Ofício do Registro de Imóveis, determinando, também, que deixe de lançar o inexistente

gravame nas certidões de ônus reais que lhe forem solicitadas. No mérito, requer a declaração de inexistência de qualquer direito real do segundo réu ou de qualquer outra pessoa que venha representar a dita enfiteuse ou subenfiteuse Silva Porto sobre os imóveis localizados no bairro de Botafogo, com a conseqüente condenação do mesmo a devolver todos os valores recebidos em qualquer tempo, a título de foro anual ou laudêmio, devidamente corrigidos e acrescidos de juros legais, condenando-o, ainda, à obrigação de promover o cancelamento do gravame lançado nos registros de tais imóveis e a condenação do 1º réu, o Município do Rio de Janeiro, à obrigação de informar a todos os moradores da área em questão, sobre a inexistência de subenfiteuses nas sesmarias que lhe foram doadas, informação esta que deverá ser divulgada através da imprensa e publicada nos carnês de cobrança do IPTU dos imóveis da área. Com a inicial vieram os documentos de fls. 37/311. O 1º réu foi excluído da relação processual, pela decisão de fls. 312, do Juízo da 1ª Vara de Fazenda Pública, visto não promover qualquer cobrança, ensejando o declínio da competência ao Juízo Cível. Requer a autora às fls. 322/323, a inclusão do Espólio do Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto, representado por sua inventariante Thereza Fernandes de Silva Porto, no pólo passivo, esclarecendo que após o ajuizamento da ação, outras cobranças de foros e laudêmios têm sido efetuadas em nome do Espólio, anexando os documentos de fls. 324/325, sendo deferida a inclusão à fls. 326. Remetidos os autos ao Ministério Público da Defesa da Cidadania, este requereu às fls. 343/351 a intimação do Município do Rio de Janeiro para ciência e manifestação sobre a ação. Manifesta-se o Município às fls. 354/356, alegando que tem a obrigação constitucional de fornecer, a pedido de qualquer interessado, certidão sobre cadastro existente na repartição pública, esclarecendo, todavia, que os munícipes que receberam as guias para pagamento enviados pela auto-intitulada “Enfiteuse Silva Porto” e indagaram a respeito da real existência da mesma, obtiveram como resposta a negativa de sua existência ou sequer reconhecimento, ressaltando que a sua ilegitimidade passiva é patente, tanto que a própria autora, na peça inicial, elenca vários feitos nos quais o Município ou seus antecessores contestam em juízo os pretensos direitos dos réus, sendo sem fundamento jurídico a tentativa de insinuar que em algum momento o poder municipal deixou de bem exercer dever que lhe competia. Lucia Porto da Silva, às fls. 382/383, requer o seu ingresso no feito como assistente dos réus, esclarecendo que mantém estreita vinculação jurídica e econômica com a Enfiteuse Silva Porto, por direito hereditário representado pela terça parte dos efeitos patrimoniais resultantes da administração da subenfiteuse, consistentes, basicamente, nos foros, laudêmios e indenizações por remiões que eventualmente fossem efetuadas, reservando-lhe ainda, o direito de gerir a subenfiteuse na falta de Murillo, seu irmão, com quem efetuou composição nesse sentido, anexando três escrituras. Esclarece, ainda, que tendo entrado em litígio com o Espólio de seu irmão pelo direito de administrar a subenfiteuse, obteve judicialmente o reconhecimento desse direito, ensejando o Aviso nº 073/99 da Corregedoria Geral de Justiça, comunicando a todos os notários e administradores do Estado a transferência da gestão da enfiteuse do Espólio para ela, requerente da assistência. Indeferida, a antecipação dos efeitos da tutela, pela decisão de fls. 414, interpõe a autora o recurso de agravo de instrumento, provido, conforme fls. 463/464, para deferir a medida liminar. Deferida a assistência, pela decisão de fls. 461, contesta a assistente às fls. 467/496, suscitando, preliminarmente: a) inépcia da inicial por lhe faltar a causa de pedir, porque da narração dos fatos não decorre logicamente a conclusão; b) impossibilidade jurídica do pedido, em razão da indevida extensão de seus efeitos a terceiros alheios a demanda, ou

seja “de qualquer pessoa que venha a representar da dita enfiteuse”. c) impossibilidade jurídica do pedido, por inadequação ao meio processual eleito, visto que a Lei 7.347/85, que disciplina a Ação Civil Pública, dispõe em seu Art.3º, que poderá ter por objeto a condenação em dinheiro ou ao cumprimento de obrigação de fazer e de não fazer, verificando-se que o que pretende a autora é a declaração de inexistência de direito real, com a desconstituição dos registros pertinentes e subsidiariamente, a devolução dos valores recebidos com fundamento no mesmo direito real e a ação eleita não abriga pretensões declaratórias ou constitutivas. Alega, ainda, a falta de legitimação da autora, em razão de suas finalidades institucionais, já que a cláusula 4ª do seu Estatuto dispõe que tem por objetivo a defesa dos interesses da população do bairro e o Art. 5º da Lei 7347/85 dispõe que a ação civil poderá ser proposta por associação que inclua entre as suas finalidades institucionais “a proteção ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem econômica, à livre concorrência, ou ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico” e a defesa dos interesse da população do bairro não se confunde com as finalidades institucionais antes mencionada. E mais, que lhe falta legitimação para a defesa dos interesses individuais homogêneos de terceiros, eis que não sendo o caso de representação autorizada de filiados, pretende a autora em nome próprio defender direito de terceiro. No mérito, argüi a prescrição extintiva, eis que a ação está calcada na alegada nulidade da carta de transpasse e aforamento passada pela Câmara Municipal no ano de 1884 a Luiz Alves da Silva Porto e assim, a pretensão de desconstituição de um ato ocorrido há mais de um século não se compraz com princípios mínimos de estabilidade e segurança nas relações sociais. Argüi, ainda, a prescrição aquisitiva, já que a autora reconhece que a família Silva Porto vem cobrando laudêmios e foros há várias décadas, sentindo-se obrigada a recuar além de seis gerações passadas, para demonstrar a inexistência da Enfiteuse Silva Porto e isso, importa o reconhecimento de que a dita família vem exercendo, de fato, por longuíssimo tempo (117 anos), o direito argüido de inexistente, ou, por outra, que ela durante todo esse tempo, tem estado na posse dos terrenos de Botafogo que integram a Enfiteuse Silva Porto, praticando todos os atos próprios do enfiteuta em face do subenfiteuta, ou do senhorio, em face do foreiro. Assim, diante dessa posse prolongada e incontestada, porque é a própria autora quem afirma, resta indubitável haver-se operado, ainda na ausência de justo título e boa fé, a usucapião, em favor dos réus. Sustenta que a enfiteuse Silva Porto foi adquirida por adjudicação em execução judicial, sendo a sua origem absolutamente legítima e ela foi adquirida por Luiz Alves da Silva Porto, a título oneroso, mediante adjudicação em autos de execução movida contra os Baptista de Leão, reconhecidos senhores da Fazenda Olaria, não sendo importante a falta de assinatura e o selo na Carta de Transpasse, ante a documentação que informava a aquisição por adjudicação. Afirma que a Enfiteuse Silva Porto sempre esteve inscrita no Registro de Imóveis e diversas autoridades, inclusive representantes do então Distrito Federal, a têm sucessivamente reconhecido e eventuais descaminhos administrativos, devem ter por consequência a responsabilização dos culpados e não a declaração de inexistência do direito real de que se pretende haver abusado, concluindo por requerer a improcedência do pedido. A resposta da assistente veio acompanhada dos documentos de fls. 497/562 Comunica o STF, às fls. 573/575, que deferiu em parte medida liminar na ação cautelar ajuizada por Lúcia Porto da Silva em face da Associação de Moradores e Amigos de Botafogo - AMAB, para afastar a determinação de que o Oficial do Registro Público fornecesse certidão sem consignar o gravame, que “há de ser mantido para segurança jurídica dos possíveis enfiteutas e dos terceiros adquirentes.” Réplica às fls. 577/584, onde a autora

insurge-se contra a resposta afirmando que pretende obstar mais uma das inúmeras repetidas tentativa da família da assistente, de fazer valer um direito, por inúmeras vezes declarado inexistente, e, ainda que os descendentes dos Silva Porto tenham tido em época remota, algum direito a tal enfiteuse, o que não é verdade, tal direito teria fenecido após o ano de 1969, quando o verdadeiro senhorio das terras, o então Estado da Guanabara convocou todos os seus possíveis titulares de subenfiteuse para que apresentassem documentação correspondente ao alegado direito e ninguém compareceu e assim, todas as subenfiteuses do então Estado da Guanabara, hoje Município do Rio de Janeiro, foram “declaradas extintas” no ano de 1970, através do Decreto-lei nº 317 de 25/03/70, cujo Art. 33 dispõe que “Fica vedada a constituição de subaforamento ou subenfiteuse, em terrenos foreiros do Estado da Guanabara” e, reitera os pedidos contido na inicial, reiterando o pedido de citação dos réus por Edital. Requer a autora às fls. 586/587, a expedição de ofício ao 3º R.G.I. para que o Oficial suspenda a cobrança de quaisquer valores a título de foro ou laudêmio sobre os imóveis situados no bairro de Botafogo, conforme noticiado pelo ofício oriundo do Superior Tribunal de Justiça, às fls. 564. Anexa os documentos de fls. 588/589. Comunica o STJ, às fls. 604/605, haver conferido efeito suspensivo ao Recurso Especial interposto por Lúcia Porto da Silva em face da Associação dos Moradores e Amigos de Botafogo, “a fim de autorizar a continuidade da cobrança do laudêmio, cujo produto poderia ficar depositado em Juízo”. Citados por Edital (fls. 691), requerendo a assistente à fls. 699/705, a anulação da citação com a devolução do prazo para defesa, bem como para aditar a contestação por si ofertada em julho de 2001, alegando que a publicação da citação em jornais locais não foi juntada aos autos. Anexa os documentos de fls. 706/745. Citado por Edital, contesta o Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto, representado por sua inventariante Thereza Fernandes da Silva Porto, às fls. 748/865. Deduz, inicialmente, objeção de prescrição, eis que afirma a autora que o direito real do réu, cuja declaração de inexistência e formulado na inicial, é oriundo da “Carta de Aforamento” de 16 de abril de 1884, sendo que independentemente do prazo prescricional que se queira contar, seja o do Código Civil/1916, seja o Código Civil atual, certo é que nenhum prazo resta a autora para ver declarado qualquer vício nos atos de transferência do direito real da parte ré, visto que o mesmo, como reconhece a própria autora, é proveniente de título passado no ano de 1884. Suscita, como 2ª preliminar, a inadequação do pedido declaratório, eis que sustenta a autora que o documento não fora assinado, não afirmando que era falsificado para a supressão da assinatura, mas que apenas não conteria a assinatura que fora lançada originalmente e assim evidente a falta de interesse de agir, insinuando apenas que houve falsidade ideológica ou intelectual, consistente na formação de um documento não verdadeiro Como 3ª preliminar, argüi ilegitimidade ativa e impossibilidade jurídica do pedido, com argumentos idênticos aos já expostos pela assistente. No mérito, após discorrer sobre a história da Fazenda Olaria, conclui afirmando que em 11 de fevereiro de 1853, foi proferida a sentença no Juízo da 3ª Vara Cível, adjudicando a Luiz Alves da Silva Porto a referida Fazenda e devido a impugnação formulada por Antônio Joaquim da Silva dos Reis, outro credor da família Joaquim Marques Baptista de Leão, com garantia anteriormente gravada, foram excluídas da adjudicação, a área com 45 “braças” de frente (cerca de 99 metros de frente) e assim se verifica que não foi por conta de uma “Carta de Aforamento”, tida como não assinada passada no ano de 1884, que a família Silva Porto adquiriu o direito real sobre a Fazenda Olaria, sendo que com o falecimento de Luiz Alves da Silva Porto, foram passadas, no ano de 1885, diversas Cartas de Transpasse e Aforamento pela “Ilustríssima Câmara Municipal do Rio de Janeiro”,

aos seus herdeiros, a saber: Jacintha da Silva Porto, Luiz da Silva Porto, João Alves da Silva Porto, Julieta da Silva Porto, Octávio da Silva Porto, Alfredo da Silva Porto, Eduardo da Silva Porto, e, como se vê, não obstante a existência das sete Cartas de Transpasse e Aforamento passadas em favor da família Silva Porto no ano de 1885, afirma a autora que o direito não existe. Aduz que a cópia do processo judicial em que ocorrera a adjudicação judicial do direito real da família Silva Porto, bem demonstra o significativo valor do foro cobrado pelos senhorios como justa contraprestação da enfiteuse: todos os imóveis foram avaliados por avaliadores judiciais, como tendo o valor equivalente a vinte vezes o valor anual do foro, ou seja, 5% do valor do imóvel para que o senhorio pudesse obter uma remuneração justa pelo capital investido na aquisição de seu direito real e os foros anuais devem e podem ser atualizados monetariamente e, em conseqüência, estão os foreiros obrigados, perpetuamente, ao pagamento do foro anual, sob pena de comisso, sendo que alguns foreiros do réu encontram-se em mora. Alega que o Espólio de Murillo Silva Porto pleiteou o pagamento de seus créditos, para quem não tinha contrato firmando o valor correto do foro devido, da mesma forma utilizada pela União e, desde 05 de outubro de 1988, dúvida alguma persiste no sentido de que autorizado está o enfiteuta a exigir o pagamento do foro anual atualizado de todos aqueles que não têm contrato escrito com previsão do valor do foro em moeda recente, adotando, para tanto, os mesmos critérios e bases previstos na legislação especial dos imóveis da União e do contrário, restaria configurada, na prática, a perda do direito real adquirido onerosamente pelo enfiteuta como fruto do patrimônio e do trabalho da família Silva Porto, em complacência inadmissível com o enriquecimento sem causa dos foreiros. Sustenta que quanto ao processo de Dúvida, suscitada pelo registrador, no concernente ao registro de uma partilha no ano 80, foi julgada improcedente, consoante robusta prova colacionada pela própria autora, registrando-se que os direitos reais dos ascendentes do réu estavam há muito registrados, não havendo fundamento algum para que deixasse de ser registrado o formal de partilha dos herdeiros titulares do direito real. Esclarece que a pretensa extinção por Decreto do Estado da Guanabara, argüida posteriormente a petição inicial, afirma a litigância de má-fé da autora, visto que às fls. 08, traz à colação a decisão da 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, acerca da inconstitucionalidade dos Decretos-lei 3/69 e 317/90 e, não obstante a inconstitucionalidade, certo é que as convocações do Decreto-lei nº 3, não foram dirigidas ao réu. Tal inconstitucionalidade foi confirmada pelo STF, em reiteradas decisões, e por tal motivo, o Município do Rio de Janeiro, por vezes várias, ao proceder à lavratura de Termos de Recuo de imóveis foreiros ao Espólio Réu, exige a interveniência dos Silva Porto, “por lhes serem foreiros” os imóveis, mesmo após o ano de 1970. Requer a improcedência do pedido e ad argumentandum tantum, que a eficácia da sentença seja restrita, tão somente, aos associados da autora que já se encontram identificados nos autos, bem como que o direito afetado seja pertinente exclusivamente aos imóveis mencionados na Carta de Aforamento impugnada (de 1884), excluindo-se os imóveis pertencentes às pessoas jurídicas, visto que as mesmas não são, nem poderiam vir a ser, “moradores” associados da autora. A resposta veio apoiada nos documentos de fls. 808/923. Citado por Edital, contesta o réu Carlos Fernandes da Silva Porto, às fls. 924/930, suscitando, em preliminar a ilegitimidade passiva, por não ser ele e sim o Espólio de Murillo Cunha da Silva, seu falecido pai, o titular dos direitos reais incidentes sobre os mencionados imóveis, já tendo sido reconhecida por sentença, proferida na ação declaratória de inexistência de relação de enfiteuse individualmente ajuizada no II JEC da Comarca da Capital, que transcreve. Suscita, ainda a ilegitimidade ativa da autora, com os

mesmos argumentos da assistente e do réu, transcrevendo decisões que agasalham a sua tese. No mérito, se reporta aos termos da resposta apresentada pela assistente, requerendo a improcedência dos pedidos. A autora, em réplica às fls. 938/952, alega que quanto o argumento da assistente referente à nulidade da citação editalícia, não prospera, tanto que ambos os réus apresentaram suas respectivas contestações. Sustenta que tanto o réu Carlos Fernandes da Silva Porto, quanto o Espólio apresentaram idêntica preliminar de ilegitimidade ativa. Contudo o objeto da presente é a cobrança ilegal, uma vez que sem causa debendi, efetuada pelos réus a milhares de proprietários do bairro de Botafogo, sendo esta ação meio adequado para buscar proteção aos direitos dos moradores do referido bairro, sendo certo que a autora tem legitimação para representá-los, como já decidido pelo STJ, por ser o direito tutelado relativo a interesses difusos ou coletivos, devendo também essa preliminar ser igualmente afastada. Quanto à ilegitimidade passiva do réu Carlos Fernandes da Silva Porto, ocorre que conforme amplamente exposto e comprovado em sede inicial, durante os últimos anos, milhares de moradores de diversas ruas do bairro vêm recebendo cartas de cobrança enviadas por alguém que se denomina “Enfiteuse Silva Porto” e tais correspondências vêm acompanhadas de boleto de cobrança em nome do Espólio ou de Carlos F. da Silva Porto conta corrente nº 0422/112603-2, e curiosamente entende-se parte legítima para receber pagamentos de alegados “foros em atraso”, devendo a preliminar de ilegitimidade passiva, igualmente afastada. Afirma que o pedido declaratório inicial é pertinente, por se tratar de meio adequado para buscar proteção aos direitos dos moradores do bairro de Botafogo, tendo a autora legitimação para representá-los. Sustenta a inexistência da prescrição, eis que o que se pretende a confirmação da inexistência da chamada “Enfiteuse Silva Porto”, tal como já reiteradamente decidido em diversos procedimentos administrativos e judiciais ao longo das últimas décadas, eis que mesmo derrotados os descendentes dos Silva Porto insistem na tramóia a cada geração, o que obriga suas vítimas a retornar ao Poder Judiciário, a cada nova tentativa de locupletamento, o que não significa que se pretenda a anulação de um ato ocorrido há mais de um século. Quanto à pretensa extinção, por Decreto do Estado da Guanabara, evidencia a má-fé dos contestantes, vez que reproduziram diversos acórdãos do STF que não se aplicam ao caso em exame, vez que tratam exclusivamente da vedação aos entes federativos de legislar sobre atualização do valor do foro, o que não é a hipótese em discussão e conclui afirmando que segundo certidão expedida pelo Departamento de História e Documentação da Prefeitura do Distrito Federal em 26/07//57, os registros da situação enfiteutic do bairro de Botafogo encontram-se na “Relação das Sesmarias da Capitania do Rio de Janeiro, extraída dos livros de Sesmarias e Registros do Cartório do Tabelião Antônio Teixeira de Carvalho, de mil quinhentos e sessenta e cinco a mil setecentos e noventa e seis, de Monsenhor Pizarro de Araújo” e por fim, reitera o pedido inicial. Indeferidas as provas requeridas, pela decisão de fls. 967, interpôs a assistente o Agravo noticiado à fls. 980, assim como o Espólio de Murillo, fls. 989 e Carlos Fernandes, fls. 995. Promoção do Ministério Público - Promotoria de Defesa da Cidadania, às fls. 1017/1037, onde com as razões que aduz, opina pela rejeição das preliminares e pela inclusão da assistente, Lúcia Porto da Silva, no pólo passivo, na qualidade de ré e anexa os documentos de fls. 1.038/1.117, sobre os quais foi deferida a manifestação das partes. Deferida a inclusão da assistente na qualidade de ré, pela decisão de saneamento de fls. 1.173/1.174, assim como repelidas as preliminares suscitadas pela assistente e réus e fixado o ponto controvertido na validade da subenfiteuse. Parecer de mérito do Ministério Público às fls. 1.190/1.200, onde opina pela procedência parcial dos

pedidos. Os agravos de instrumento impetrados pela assistente e os réus foram por unanimidade, desprovidos, conforme fls. 1.208/1.216, sendo os embargos de declaração rejeitados, conforme fls. 1.217/1214. Interpôs a ré Lúcia Porto da Silva Agravo de Instrumento, contra a decisão de saneamento, o qual foi convertido em Retido, por decisão da 1ª Câmara Cível.

Processo nº 98.001.12204-0 LÚCIA PORTO DA SILVA ajuizou, pelo procedimento comum ordinário, ação em face do ESPÓLIO DE MURILLO CUNHA DA SILVA PORTO, representado por sua inventariante Thereza Fernandes Silva Porto, alegando em resumo que o fundamento desta demanda é o contrato que defere a autora à administração da enfiteuse Silva Porto na ausência de seu falecido irmão, que após o falecimento de seu pai, firmou acordo com a autora no sentido de que a titularidade da enfiteuse coubesse a si, reservando a ela o direito a percepção da terça parte dos efeitos patrimoniais resultantes da administração da subenfiteuse, constando na escritura de transação, cláusula 2, a cessão gratuita de direitos hereditários, que teve o único objetivo de possibilitar a manutenção dos direitos atribuídos à família Silva Porto, sendo que posteriormente, através de escritura de re-ratificação, ajustado que um na falta do outro, a dita administração, em primeiro lugar, ao de cujus ou seu procurador Dr. João Bosco Cavalcanti Lanna e na falta daquele à autora, independentemente da existência de herdeiros ou legatários, quer de Murillo Cunha da Silva Porto, quer de Lúcia Porto da Silva”, e, assim, o direito da requerente à administração da subenfiteuse assenta em disposição contratual. Sustenta que com o falecimento do irmão, passaram a exercer de fato a administração do aforamento seus filhos e herdeiros, em especial o Sr. Ricardo Fernandes da Silva Porto, que como inventariante dos bens de sua mãe, Thereza Fernandes Silva Porto, pôs-se a cobrar em nome dela, dos subenfiteutas, os foros e laudêmos devidos ao Espólio. Entretanto, além de não pagar um centavo à autora, vem o Espólio promovendo a mais acentuada desordem e temeridades administrativas, enviando aos subenfiteutas e mesmo aqueles que já não o são, por terem seus prazos remidos, notificação com cobrança de 05 anos de foros atrasados, arbitrando como valor da pensão anual o equivalente a 0,6% do valor venal do imóvel, que chega a corresponder a 80% do valor do IPTU. Alega que não foi com surpresa que a autora deparou-se com a reportagem publicada no jornal “O Globo”, onde se noticia a revolta dos moradores de Botafogo contra os foros absurdos cobrados pelo Espólio-réu, e, na verdade, graças ao procedimento inqualificável dos representantes do réu, vários subenfiteutas, que pagaram indevidamente, foram lesados e têm hoje ação de repetição contra o espólio. Outros que legitimamente se recusaram a pagar, embora sem suporte jurídico, estão mesmo em vias de contestar a própria existência de enfiteuse, como dá notícia a reportagem. Requer, diante disso, a destituição do Espólio-réu da condição de cabecel e gestor da enfiteuse. Requer a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, a fim de ser suspensa a administração do réu no que tange os negócios da enfiteuse Silva Porto, nomeando para substituí-lo a autora, com poderes para receber valores a título de foros, laudêmos e remissões, bem como para contratar equipe técnica, dando imediata ciência ao Oficial do 3º Ofício do Registro de Imóveis, ou quem as suas vezes fizer, determinando-lhe que informe aos interessados acerca da real situação administrativa da enfiteuse, e ainda se abstenha de proceder qualquer registro referente à transação de imóveis subenfiteuticados, que exijam quitação ou interveniência do cabecel da enfiteuse, sem que lhe seja apresentado documento

autêntico assinado pela autora, ou seus procuradores regularmente constituídos. Requer, ao final, a declaração do direito da autora à administração da enfiteuse, removendo-se definitivamente o réu da posição de cabecel e administrador. Deferida a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, pela decisão de fls. 92 e verso, que ensejou Agravo de Instrumento, conforme noticiado às fls. 95/107. Citado, contesta o réu às fls. 114/143, discorrendo, em resumo, sobre os mais recentes anos da enfiteuse Silva Porto, iniciando-se a narrativa com os acontecimentos ocorridos no dia 24/11/81, quando Tereza e Murillo Cunha da Silva Porto firmaram o 1º acordo, através de escritura pública, renunciando a autora à herança de seus pais, com a anuência de seu cônjuge, sendo que no dia 27/11/81, voltam as partes ao Tabelionato e re-ratificaram a primeira escritura, para fixar a remuneração mensal pela exploração da enfiteuse e por fim, em 20/05/85, afirmaram e deliberaram a alteração da última convenção, dispondo que na ausência de Murillo, a administração da subenfiteuse caberia a Lúcia. Sustenta que a autora não mais detém qualquer direito real sobre a enfiteuse, isto como consequência de sua renúncia voluntária à herança de seu pai e a alteração na sucessão da administração dos bens enfiteútico é nula de pleno direito, eis que por intermédio daquele instrumento, a atual inventariante do espólio de Murillo, sua viúva meeira foi alijada da posição que assumira na escritura anterior e isso foi feito à sua revelia, visto que não se encontrava presente, sendo a última escritura lavrada única e exclusivamente com o objetivo de fraudar a sucessão e administração normal da subenfiteuse, vez que não se admite que alguém absolutamente estranha à herança seja nomeada interventora e administradora. Sustenta que não assiste razão à autora, eis que a pretensa previsão contratual foi obtida por intermédio de grosseira e confessada fraude aos direitos dos representantes do Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto, que outra coisa não fez, a representante do Espólio, que aplicar as normas constitucionais, já que na hipótese da enfiteuse Silva Porto, inexistia contrato enfiteútico e o revigoreamento do instituto e, sobretudo sua oneração, causou inconformismo dos foreiros. Contudo, o que hoje se dá é que a enfiteuse está sendo superiormente administrada, até em benefício da própria autora, concluindo por requerer a improcedência do pedido. Réplica às fls. 148/155, onde a autora, insurgindo-se contra a resposta, ressalta que Thereza Fernandes da Silva Porto somente compareceu a escritura de transação porque ali houve disposição de direitos, com a assunção de obrigações que entendiam como a substância do direito enfiteútico e que a cessão gratuita dos direitos anteriormente celebrada, pela qual a autora abria mão de sua parte na enfiteuse, tivera por “fito exclusivo” possibilitar a manutenção dos direitos, tradicionalmente atribuídos à família Silva Porto, que em caso de fragmentação pelos herdeiros, extinguir-se-iam, nos termos das cartas de transpasse e aforamento que os instituíram, tratando-se de uma medida de justa compensação, através da qual se haverá de remunerar a autora ou seus sucessores, enquanto durar a enfiteuse, pela parte de que abria a mão e assim, reitera o pedido inicial. Informa a autora às fls. 172/174, que o réu, por seu representante, em afronta manifesta à autoridade judicial, desobedeceu a medida liminar deferida, recebendo laudêmio por transações imobiliárias, apesar da expressa suspensão, pelo Juízo, de seus poderes administrativos, sendo que o registro imobiliário foi impossibilitado em razão da liminar, no sentido de que somente se registrassem transações imobiliárias referentes à enfiteuse mediante a apresentação de documento autêntico assinado pela autora ou seus procuradores regularmente constituídos. Encaminha a Corregedoria Geral de Justiça, às fls. 189/190 ao Juízo, cópia do Aviso nº 073/99, em que avisa a todos os Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro, o deferimento da tutela antecipada a fim de

suspender a administração da Enfiteuse Silva Porto pelo Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto e transferi-la para Lúcia Porto da Silva. A autora às fls. 226/227, nega a afirmação do réu de que não presta contas de sua gestão, ressaltando que a enfiteuse não tem arrecadado mais, devido aos estragos causados pelo réu e anexa os documentos de fls. 229/237. Ricardo Fernandes da Silva Porto requer o seu ingresso nos autos, como assistente do réu, justificando ser co-herdeiro dissidente do Espólio e que a representante legal deste não o defende com o zelo devido, alegando que esteve até a morte de seu pai na administração da enfiteuse. O Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto oferece impugnação ao pedido de assistência, sob o fundamento de que a pretensão do co-herdeiro é se ver na frente da administração do Espólio. A impugnação foi acolhida para indeferir o pedido de assistência, restando irrecorrida a decisão. Murilo Eduardo Fernandes da Silva Porto e sua esposa requerem às fls. 365/373, o ingresso nos autos como assistentes qualificados do réu, justificando ser ele herdeiro do espólio demandado, co-titular, e como o feito versa sobre direito real imobiliário, confere legitimidade. O pedido de assistência foi impugnado pela autora, sendo a impugnação acolhida para indeferir o pedido de assistência, restando irrecorrida.

Processo: 98.001.184550-7 LÚCIA PORTO DA SILVA ajuizou ação cautelar de busca e apreensão em face do ESPÓLIO MURILLO CUNHA DA SILVA PORTO, alegando, em resumo, que após haver passado durante várias gerações por sucessão hereditária, sempre a um dos herdeiros do respectivo titular, reservando-se aos demais os frutos civis decorrentes da subenfiteuticação das áreas, ela e seu irmão Murillo lograram conciliar seus interesses por ocasião do decesso de seu pai, Eduardo Sigaud da Silva Porto, restando acordado que a titularidade da enfiteuse caberia a Murillo, assegurando à autora o direito à terça parte dos frutos civis resultantes da administração da subenfiteuse, consistentes, basicamente, na percepção de foros, laudêmios e pagamento de resgate, estipulando-se, ainda, que a administração do bem caberia, em primeiro lugar ao de cujus, e na sua falta, independentemente da existência de herdeiros ou legatários de qualquer das partes, à autora, sendo, portanto, o seu direito contratual. Afirma que ocorreu contumaz desrespeito aos seus direitos, tanto pelo de cujus, quanto pelos que o sucederam, que jamais lhe repassaram a parte que lhe cabe nos efeitos civis da gestão da enfiteuse ou prestaram a mínima conta de seus atos e que com absoluta inidoneidade administrativa dos representantes do espólio réu, que enviaram a milhares de moradores de Botafogo, indiscriminadamente, cobranças de foros em valores absurdos, sem nenhum respaldo jurídico, o que levou a Associação de Moradores daquele bairro a contratar advogado e assumir a postura de nada mais pagar, a não ser em Juízo, acenando até mesmo com a contestação da própria subsistência do direito enfiteutico. Assim, receando a ruína completa de seus direitos propôs ação ordinária que se encontra em apenso, postulando para si a posição de cabecel, administradora da enfiteuse, sendo-lhe deferida a antecipação da tutela, encontrando-se hoje investida na administração de enfiteuse, com todos os encargos e responsabilidades que lhe são inerentes. Esclarece que a Enfiteuse Silva Porto compreende diversas áreas de Botafogo e abrange milhares de imóveis daquele bairro, cujo número exato é difícil precisar, sendo imprescindível um cadastro onde constem os imóveis ainda pertencentes à enfiteuse, em contraposição com os outros, cujos foros foram remidos e que, portanto nada mais devem, bem como a relação dos pagamentos já efetuados, a fim de que não se exijam dívidas já quitadas e assim, necessita das fichas, recibos, relações, mapas e arquivos referentes

à enfiteuse Silva Porto e que eventualmente se encontrem em poder do Espólio réu, instrumentos preciosos para o desempenho do encargo que lhe compete. Requer a concessão de liminar para a busca e apreensão de todas as pastas, fichas, recibos, relações, mapas, fotografias e arquivos de computador, armazenados estes em disquetes, fitas magnéticas, CD-ROM ou Hard-Disks ou quaisquer outros documentos pertinentes à administração da enfiteuse Silva Porto que forem encontrados na Rua México, 168, gr. 907 e que deverão ser transportados para o escritório do advogado signatário, que os porá a disposição da autora para que esta determine o que entender de bom proveito para a administração da enfiteuse. Deferida a liminar pela decisão de fls. 11 e verso, foi lavrado o auto de busca e apreensão, conforme descrito às fls. 20/21, ensejando Agravo de Instrumento, desprovido. Citado, contesta o Espólio réu às fls. 38/46, alegando, em resumo, que a autora obteve liminar na ação ordinária e hoje é detentora das mais amplas informações sobre direito real do qual não é condômina, senão mera interessada em parte de seus rendimentos líquidos. Conforme já relatado na ação ordinária, repete o Espólio-réu os mesmos argumentos lá expendidos, sendo que com essa ação pretende a autora se apoderar de documentos públicos e particulares que pertençam com exclusividade ao Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto, mesmo em não sendo ela sua herdeira nem muito menos titular do direito real. Réplica às fls. 64/67.

Processo nº 99.001.051641-5 LÚCIA PORTO DA SILVA propôs ação incidental de atentado, em face do ESPÓLIO DE MURILLO CUNHA DA SILVA PORTO, alegando, em resumo, que apesar da decisão de fls. 92 e verso da ação ordinária, que determinou a suspensão da administração da Enfiteuse Silva Porto pelo réu e sua transferência à autora, vem o réu mantendo uma administração paralela à da autora, continuando a receber os laudêmios e enviar cobranças bancárias de foros, inclusive requerendo o protesto de títulos daqueles que não pagam, continuando a manter com a rede bancária contrato de saque de título de cobrança de foro. Requer seja determinado ao réu o restabelecimento do status quo ante, com a transferência para a autora dos valores indevidamente recebidos e a desistência do requerimento de protesto abusivo, proibindo-lhe ainda de falar nos autos da ação ordinária e da medida cautelar de busca e apreensão em apenso, bem como dos recursos eventualmente interpostos, até o cabal cumprimento da ordem, com a purgação dos atentados. Requer, ainda, seja o réu condenado a ressarcir a autora as perdas e danos consistentes nos juros compostos incidentes sobre os valores indevidamente embolsados, contados da data do recebimento.

Processo nº 99.001.104691-1 TEREZA FERNANDES DA SILVA PORTO propôs ação declaratória em face de LÚCIA PORTO DA SILVA, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, onde reeditando os argumentos antes expendidos nas demais ações, requer a concessão de liminar para declarar nula de todo o teor, a Escritura de re-ratificação de transação firmada por Murillo Cunha da Silva Porto e Lúcia Porto da Silva, e que sejam considerados inválidos e ineficazes todos os atos praticados em razão da referida escritura, visto que dispõe dos direitos da meeira e herdeira, sem o consentimento da mesma, determinando, em consequência, a imediata reintegração da autora na administração na

denominada “Enfiteuse Silva Porto”, sendo ao final a medida tornada em definitiva, condenando-se também a ré ao pagamento de indenização pelas perdas e danos materiais indicados, apurados mediante liquidação de sentença, além indenização por danos morais. Indeferida a tutela antecipada pela decisão de fls. 51, ensejou Agravo de Instrumento, desprovido, não cuidando a autora de promover a citação.

Processo nº 2002.001.148097-2 LÚCIA PORTO DA SILVA ajuizou ação cautelar inominada, em face do ESPÓLIO DE EDUARDO SIGAUD DA SILVA PORTO, representado por seu inventariante Ricardo Fernandes da Silva Porto, alegando, em resumo, que pretende resguardar-se e à enfiteuse Silva Porto contra atos de gestão ilegal praticados pelo réu e a causa de pedir consiste no direito a gestão da enfiteuse, objeto da ação ordinária movida pela autora contra o Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto. Alega que a Enfiteuse Silva Porto, foi objeto de disputa judicial pela primeira vez em 1998, quando a requerente propôs ação ordinária contra o Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto, visando o seu direito à gestão do bem. E por força de liminar a enfiteuse vem sendo gerida com sobriedade pela autora, não tendo ocorrido qualquer incidente entre senhorio e foreiros. Contudo, a desastrada e ilegítima gestão que a antecedeu, culminando com ação civil pública proposta pela Associação de Moradores e Amigos de Botafogo, na qual se postula a inexistência da própria enfiteuse, paralisou a cobrança de foros e laudêmios pela enfiteuse, em razão de medida liminar, deferida devido ao envio açodado e ilegal de boletos bancários em valores aleatórios aos incontáveis foreiros, titulares de imóveis sujeitos à enfiteuse em Botafogo. Na base deste ato de cobrança indevida, segundo tudo indica, está a restauração dos autos do inventário dos bens do finado Eduardo Sigaud da Silva Porto, pai da requerente, por Ricardo Fernandes da Silva Porto, sobrinho da requerente, que “ressuscitou” o inventário findo há duas décadas, obtendo a inventariança e promovendo a cobrança dos foros através de boletos bancários, sendo esse ato ilegal, porque não compete àquele espólio, mas sim à requerente a gestão da enfiteuse Silva Porto. Requer o deferimento de medida liminar para que sejam arrestados e tornados indisponíveis, até poderem ser devolvidos aos foreiros de boa-fé, os valores eventualmente já depositados e os que vierem a ser depositados no Banco Itaú, conta indicada no boleto de cobrança, indevidamente enviados aos foreiros, oficiando-se ao referido banco, bem como à Reserva Negócios Imobiliários, a fim de que se abstenham de emitir novos boletos de cobrança ou prosseguir nos assinalados atos de gestão, com a publicação em jornais de grande circulação de editais e avisos, a fim de alertar os foreiros e demais interessados da irregularidade da cobrança efetivada. Deferida à liminar pela decisão de fls. 40, impetrando a Reserva Negócios Imobiliários, mandado de segurança contra a decisão do Juízo que concedeu a liminar, sendo concedida, em parte a segurança, para determinar a exclusão do arresto deferido, mantendo a emissão pela impetrante dos boletos de cobrança dos valores de foros e laudêmios. Solicitação do Juízo de Direito da 10ª Vara de Órfãos e Sucessões, nos autos do inventário do Espólio de Eduardo Sigaud da Silva Porto, para que Lúcia Porto da Silva, forneça ao Juízo dados acerca dos ganhos reais obtidos com a administração da Enfiteuse Silva Porto, possibilitando informar à Fazenda Pública de seus interesses, no que tange aos tributos devidos, ora cobrados ao Espólio. Dando-se por citado, o Espólio de Eduardo Sigaud da Silva Porto, as fls. 64, anexa os documentos de fls.65/75. Comunica a Décima Segunda Câmara Cível a cassação da liminar deferida no plantão judiciário e o indeferimento da petição inicial do Mandado de Segurança,

com extinção do processo, sem resolução do mérito. Contestação às fls. 85/86, onde requer a parte ré que seja declinada a competência em favor do Juízo da 10ª Vara de Órfãos e Sucessões, competente para decidir sobre a administração de bens pertencentes ao Espólio de Eduardo Sigaud da Silva Porto.

Processo nº 2003.001.004646-4 LÚCIA PORTO DA SILVA ajuizou ação em procedimento ordinário, em face do ESPÓLIO DE EDUARDO SIGAUD DA SILVA PORTO, sendo essa ação principal em relação a cautelar, havida entre as mesmas partes, alegando, em resumo, os mesmos argumentos expendidos na ação cautelar, afirmando que o seu direito à gestão da Enfiteuse Silva Porto é inconteste, já que na ação ordinária em que move em face do Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto, titular da enfiteuse, foi-lhe concedida à antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, visando o reconhecimento de seu direito à gestão do bem, decisão mantida pelo Tribunal de Justiça. Contudo, o Espólio réu, sem qualquer respaldo legal, arvorando-se ilegitimamente gestor da enfiteuse, contratou a Administradora de Bens Reserva Negócios Imobiliários a fim de promover a cobrança dos foros, a qual por sua vez valeu-se dos serviços de emissão de títulos do Banco Itaú S.A., ressaltando que a autora, juntamente com o Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto, foi obrigada a publicar no jornal “O Globo”, mensagem alertando aos moradores de Botafogo do engodo que estava sendo implementado pelo réu. Esclarece que o inventariante responde a ação criminal por apropriação indébita perante a 27ª Vara Criminal, não possuindo desta forma a idoneidade necessária para gerir a Enfiteuse Silva Porto, tendo também a autora, apresentado notitia criminis em Delegacia Policial, relatando os fatos narrados, para que fosse apurada a eventual prática de ilícito penal. Requer seja o réu proibido da prática de atos de gestão do patrimônio enfiteutico, sob pena de multa a ser fixada pelo Juízo, bem como a sua condenação ao ressarcimento das despesas havidas na publicação em periódicos para alertar aos foreiros do ludibrio tentado pelo réu. Requer, ainda, que às expensas do réu, seja publicada a sentença a ser proferida nesta demanda em jornais de grande circulação, para que terceiros de boa-fé não sejam mais ludibriados, alertando aqueles que pagaram, por erro, as cobranças efetivadas pelo réu para que adotem as medidas que entenderem cabíveis e necessárias para restituição do que lhes é devido. Determinada a citação do réu (fls.134), não sendo o réu citado, foi a autora instada a se manifestar sobre a certidão do Oficial de Justiça, permanecendo ciente.

Relatados, decido.

Cuida-se de ação civil pública ajuizada por Associação de Moradores em defesa de interesse individual homogêneo de significativa fração de seus associados, os quais se viram cobrados de cânones relativos à subenfiteuse Silva Porto, visando a declaração de inexistência do direito real, com a conseqüente devolução de valores eventualmente pagos a título de foro e laudêmio e ainda o cancelamento, junto ao RGI, da averbação do gravame efetuada sob a matrícula dos imóveis ditos foreiros e de outras 06 (seis) ações, entre cautelares e de conhecimento, onde os herdeiros de Eduardo Sigaud Silva Porto disputam o direito à

administração da subenfitense. Inicialmente, superadas que foram as preliminares pela decisão de fls. 1.173/74, a ser conhecida a objeção de prescrição e o fazendo, tenho que deva ser rejeitada, posto que cuidando-se de prazo prescricional, qualquer que seja ele, tem início uma vez que se verifique lesão a direito subjetivo. Assim, para os subenfitentes - moradores de Botafogo - o prazo prescricional para o ajuizamento desta ação, onde questionam o direito reclamado pelos réus, teve início no momento em que começaram a ser cobrados ou instados a efetuar o pagamento de foros, no ano de 1998, por isso que anteriormente os imóveis eram foreiros ao Município e em sua maior parte, remidos de foro, não havendo a averbação da subenfitense sob as respectivas matrículas. Como direito real, a enfiteuse (e a subenfitense) é passível de transcrição junto ao registro imobiliário e tal averbação simplesmente não existe em relação à maioria dos imóveis que pretende alcançar. De fato, a averbação somente teve início após decidido procedimento administrativo de dúvida, suscitada pelo Oficial do 3º R.G.I. ao Juízo da Vara de Registros Públicos, fls. 254, sobre como proceder em relação ao registro de carta de adjudicação extraída dos autos do inventário de Eduardo Sigaud da Silva Porto em favor de Murillo Cunha da Silva Porto, visto abranger numerosos imóveis e a necessidade de serem atendidos os requisitos da Lei nº 6.015/73, sendo que, julgada improcedente a dúvida - fls. 276, impôs a mesma decisão ao titular do direito, o ônus de promover averbação do gravame, arcando com as despesas respectivas. Apurou a zelosa Curadoria da Cidadania, informando-o em seu final parecer - fls. 1.190/200, que no período de 1988 a 2002 somente foram promovidas 309 averbações, sendo que 255 delas nos últimos 03 anos do referido período. Logo, não há que se cogitar de prescrição da pretensão autoral.

Passando ao conhecimento do mérito, verifica-se que com razão a autora. Ensina Clóvis Beviláqua que “deve entender-se a subenfitense, como uma relação de direito, em que, mantidos os direitos do senhorio direito, e as obrigações do enfiteuta para com ele, o enfiteuta se investe, em relação ao subenfitente, em direitos semelhantes ao do senhorio. Assim, o senhorio continua a receber a pensão como dantes; mantém o direito ao laudêmio nas alienações onerosas; conserva a sua ação de comisso, tal como se não houvesse a subenfitense. Por seu lado, o enfiteuta exerce iguais direitos, como se fora senhorio direto”. No caso em exame, a enfiteuse fora constituída em terreno de sesmarias da Ilustríssima Câmara Municipal, posteriormente Prefeitura do Distrito Federal, sendo expedida Carta de Transpasse e Aforamento tendo por objeto a Fazenda Olaria, passada a favor de Joaquim Marques Baptista de Leão, por compra feita ao Conde dos Arcos, sendo João Alves da Silva Porto, então, procurador do vendedor, o qual, posteriormente, em execução hipotecária movida em face do adquirente e outros - fls. 808/852, viu expedida a seu favor carta de adjudicação, esta que constituiria o título aquisitivo da subenfitense. Ocorre que a municipalidade não reconhece qualquer título que confira aos réus o direito real invocado, observando-se que a aquisição por esta forma onerosa encontraria óbice nos Arts. 683 e 689 do Código Civil de 1916. Tal forma de alienação, ante a falta de notificação do senhorio, seria anulável, mas convalidaria o vício que a inquina, caso recebesse o senhorio o pagamento de foro do novo enfiteuta, o que no caso não ocorre, observando-se que foi mesmo julgada improcedente ação de consignação em pagamento ajuizada por Eduardo Sigaud da Silva Porto em face da Prefeitura, com o objetivo de quitação de pensões. Também não reconhece o Município Carta de Transpasse e Aforamento que teria sido lavrada em 1884, a favor do

mesmo Luiz Alves da Silva Porto, por isso que tal documento, apesar de lavrado, não foi datado, selado e assinado, tal como deveria, de modo a gerar efeitos jurídicos, concluindo-se que da subenfitêuse não há qualquer título, senão aqueles originados das diversas sucessões dos antecessores dos réus, os quais não têm o condão de constituir o direito real que pretendem transmitir aos herdeiros de Luiz Alves da Silva Porto. Cuidando-se de subenfitêuse constituída por ato entre vivos, segundo a argumentação dos réus, deveria ser reduzida a escrito e dele constar todos os requisitos contratuais, especialmente a manifestação de vontade das partes, o que não se verifica. De observar-se que o único instante em que a subenfitêuse foi reconhecida e mesmo assim por via oblíqua, ocorreu quando julgada improcedente a dúvida quanto ao registro da carta de adjudicação tirada do Inventário dos bens deixados por Eduardo Sigaud da Silva Porto, não havendo notícia de qualquer outra decisão judicial ou administrativa que a houvesse como válida. Entretanto, a referida decisão tinha por objeto a possibilidade de registro do título aquisitivo e não a substância do direito nele contido, cuja discussão, aliás, não poderia se desenvolver no estreito âmbito do procedimento de dúvida, mas apenas pelas vias ordinárias, disso resultando haver a subenfitêuse adquirido momentânea aparência de existência, a par da decisão administrativa. Argumenta o Ministério Público, em seu douto parecer, que a questão da constituição da subenfitêuse não teria importância, visto que houvessem os réus se portado como titulares do domínio útil, ainda diante da ausência de justo título e boa fé, havê-la-iam adquirido por usucapião. Data maxima venia, não me parece ser desta forma, pois se por um lado a relação enfiteuticista pode constituir-se por usucapião, por outro, não se extingue pelo decurso do tempo, em favor do foreiro, simplesmente porque não pode este alegar prescrição contra o próprio título. Assim, houvesse sido regularmente constituída, ainda que não exercidos, em relação aos subenfitêutas, os direitos inerentes ao domínio direto por todo o período que antecedeu o início das cobranças, não estariam os réus ao desamparo do direito, ante o caráter perpétuo de que se reveste a enfiteuse - Art. 679 do Código Civil. Todavia, havendo a assistente Lucia Porto da Silva, admitida à condição de ré, deduzido exceção de usucapião, impõe-se o exame desta forma de aquisição do direito real invocado, situação em que não se cuidaria de subenfitêuse, mas de enfiteuse propriamente dita. Como antes exposto, o pretense senhorio somente iniciou a cobrança de pensões a partir de 1998, retroativamente a 1993, nunca o havendo feito anteriormente, observando-se que amplamente admitida a produção de provas - que nesse aspecto se impõem documentais, no mais que extenso curso da demanda, nenhuma veio em demonstração de que houvesse se conduzido como titular do domínio direto, de modo a beneficiar-se da prescrição aquisitiva. Note-se ainda que os contratos de aforamento firmados recentemente pelos réus - fls. 706/720 e 900/904, não têm validade jurídica, visto que não lhes é lícito o objeto: dispõe o Art. 680 do Código Civil que somente podem ser objeto de enfiteuse terras não cultivadas ou terrenos que se destinem à edificação. Logo, impossível a constituição de enfiteuse, instituto de origem feudal, sobre um apartamento no 7º andar de um edifício em plena Rua Voluntários da Pátria, coração do bairro de Botafogo, absolutamente edificado e urbanizado! Tais contratos somente seriam admissíveis em atualização de relação enfiteuticista anteriormente constituída ou em regularização de situação fática que antecederesse a edificação dos imóveis, nunca posterior. Ainda quanto à exceção de usucapião, importa deixar claro que não demonstrada a prescrição aquisitiva nesta ação coletiva, onde se desenvolveu ampla discussão acerca da existência ou não do direito real, não é de ser admitida a reedição de tal pretensão em ações singulares, em

face dos diversos associados da autora, individualmente, na forma do que estatui o Art. 16 da Lei nº 7.347/85. Diante disso, de ser integralmente acolhida a pretensão da entidade associativa autora, relativamente à declaração de inexistência do gravame da subenfitese, a qual tem como corolário o cancelamento das averbações do mesmo ônus sob as matrículas dos imóveis ditos foreiros. Quanto ao pedido de restituição dos cânones, merece de igual forma acolhida, porém, cuidando-se de direito individual homogêneo, a liquidação e a execução deverão fazer-se singularmente, em aplicação analógica do Art. 97 da Lei nº 8.078/90 - CODECON, consoante o que autoriza o Art. 21 da Lei de Regência - 7.347/85. Por fim, quanto às demais ações, onde os herdeiros de Eduardo Sigaud Silva Porto disputam o direito à administração da subenfitese, ficam essas esvaziadas em seus respectivos objetos, ante o reconhecimento da inexistência legal do direito real cuja titularidade e administração pleiteiam, merecendo, portanto, os processos a sumária extinção, sem resolução do mérito, não havendo, evidentemente, sentido em decidir-se a quem cabe o direito à administração, se a Lúcia ou ao Espólio de Murillo e as demais demandas que lhe foram conseqüentes. Isto posto, julgo procedente o pedido, relativamente à ação civil pública ajuizada pela Associação de Moradores e Amigos de Botafogo - AMAB em face de Carlos Fernandes da Silva Porto, Espólio de Murillo Cunha da Silva Porto e Lúcia Porto da Silva, para declarar inexistente a denominada subenfitese "Silva Porto" sobre os imóveis localizados no bairro de Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, determinando, conseqüentemente, o cancelamento das averbações do gravame efetuadas sob as matrículas dos mesmos imóveis e condenando os réus à restituição dos valores recebidos a título de foro ou laudêmio, corrigidos a partir do desembolso e acrescidos de juros legais de mora a contar da citação para os termos da presente. Expeça-se mandado ao Cartório do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis, para que proceda, sem ônus para os respectivos titulares, ao cancelamento das averbações do gravame relativo à subenfitese, existente sob as respectivas matrículas, o que determino com apoio no Art. 461, parágrafo 5º do C.P.C., dando-se de tudo ciência à E. Corregedoria Geral de Justiça. Condeno os réus a arcarem com as despesas do procedimento e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da Ação Civil Pública. Julgo extintos os processos, relativamente a todas as demais ações, na forma do Art. 267, VI do C.P.C., sem resolução do mérito, por falta de objeto, sendo as despesas partilhadas entre as partes nelas envolvidas, compensando-se os honorários advocatícios. P.R.I. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2007. Daniela Brandão Ferreira Juíza de Direito.